
Pflichtveröffentlichung
gemäß §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG)

Aktionäre der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, insbesondere Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, sollten die in Ziffer 1 dieser Angebotsunterlage enthaltenen Angaben besonders beachten.

ANGEBOTSUNTERLAGE

Freiwilliges Öffentliches Übernahmeangebot
(Tauschangebot)

der

ADO Properties S.A.

Heienhaff 1B, L-1736 Senningerberg
Luxemburg

an alle Aktionäre der

ADLER Real Estate Aktiengesellschaft

Joachimsthaler Straße 34, 10719 Berlin
Bundesrepublik Deutschland

zum Erwerb sämtlicher Aktien der

ADLER Real Estate Aktiengesellschaft

durch Tausch von

**jeweils 1 Aktie der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft gegen
0,4164 Aktien der ADO Properties S.A.**

Annahmefrist:

7. Februar 2020 bis 6. März 2020 24:00 Uhr (Mittleuropäische Zeit)

ADLER Real Estate Aktiengesellschaft-Aktien:	ISIN DE0005008007
Eingereichte ADLER Real Estate Aktiengesellschaft-Aktien:	ISIN DE000A254V20
ADO Properties S.A.-Angebotsaktien:	ISIN LU1250154413

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1. Allgemeine Hinweise zur Abwicklung des Übernahmeangebots, insbesondere für Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland	1
1.1 Auf das Angebot anwendbares Recht	1
1.2 Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots	2
1.3 Prüfung der Angebotsunterlage durch die BaFin	2
1.4 Veröffentlichung der Angebotsunterlage	2
1.5 Verbreitung der Angebotsunterlage	2
1.6 Annahme des Angebots außerhalb Deutschlands	3
2. Hinweise zu den in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben	4
2.1 Allgemeines	4
2.2 Stand und Quellen der in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben	4
2.3 Zukunftsgerichtete Aussagen	4
2.4 Keine Aktualisierung	5
3. Zusammenfassung des Angebots	5
4. Angebot	8
4.1 Gegenstand	8
4.2 Annahmefrist	9
4.3 Verlängerung der Annahmefrist	9
4.4 Weitere Annahmefrist gemäß § 16 Abs. 2 WpÜG	9
4.5 Übernahmerechtliches Andienungsrecht	10
5. Beschreibung der Bieterin	10
5.1 Grundlagen	10
5.2 Kapitalstruktur	11
5.2.1 Grundkapital	11
5.2.2 Genehmigtes Kapital	11
5.3 Geschäftstätigkeit von ADO	11
5.3.1 Organisationsstruktur	11
5.3.2 Portfolio	12
5.3.3 Bilanzsumme und Ergebnis	12
5.4 Organe	13
5.5 Aktionärsstruktur der Bieterin	13
5.6 Mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen	13
5.7 ADLER Aktien, die von der Bieterin oder mit ihr gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen gehalten werden, sowie Stimmrechte, die diesen Personen zuzurechnen sind	14
5.8 Angaben zu Wertpapiergeschäften	14
5.8.1 Erwerbe von ADLER Aktien	14
5.8.2 Unwiderrufliche Annahmeverpflichtungen mit Aktionären	14
6. Beschreibung der Zielgesellschaft	16
6.1 Grundlagen	16
6.2 Kapitalstruktur	16
6.2.1 Grundkapital	16
6.2.2 Genehmigtes Kapital 2017/I	16
6.2.3 Genehmigtes Kapital 2019	17
6.2.4 Bedingtes Kapital 2015/1	18
6.2.5 Bedingtes Kapital 2019	18
6.2.6 Wandelanleihen 2021	18
6.3 Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft	19
6.3.1 Organisationsstruktur	19
6.3.2 Portfolio	20
6.3.3 Bilanzsumme und Ergebnis	20
6.4 Organe der Zielgesellschaft	21
6.4.1 Vorstand	21
6.4.2 Aufsichtsrat	21
6.5 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft	21

	<u>Seite</u>
6.6	Mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen 21
6.7	Hinweis auf die Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft . . . 22
7.	Hintergrund des Angebots 22
7.1	Business Combination Agreement und Schaffung des Kombinierten Unternehmens 22
7.1.1	Unwiderrufliche Annahmeverpflichtungen 22
7.1.2	Beteiligung an der Consus Real Estate und Call/Put-Option 23
7.1.3	Unterstützung des Angebots durch die Zielgesellschaft 23
7.1.4	Weitere Verpflichtungen der Zielgesellschaft 24
7.1.5	Führung der Geschäfte der Zielgesellschaft und der Bieterin 24
7.1.6	Aktiengeschäfte der Organe der Zielgesellschaft 24
7.2	Wirtschaftliche und strategische Hintergründe 24
7.3	Kein Pflichtangebot bei Erlangung der Kontrolle über die Zielgesellschaft 25
8.	Absichten der Bieterin in Bezug auf die Bieterin und die Zielgesellschaft 25
8.1	Künftige Geschäftstätigkeit; Verwendung des Vermögens und künftige Verpflichtungen . . . 25
8.2	Dividendenpolitik 26
8.3	Auswirkungen auf die Organe 26
8.4	Arbeitnehmer, Beschäftigungsbedingungen und Arbeitnehmervertretungen 26
8.5	Firma und Sitz; Standort wesentlicher Unternehmensteile 26
8.6	Weitere Integration zur Schaffung des Kombinierten Unternehmens 27
8.6.1	Abschluss eines Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrags 27
8.6.2	Squeeze-Out 27
9.	Gegenleistung 27
9.1	Zulassung zum Handel an einem organisierten Markt und Liquidität der Angebotsaktien . . . 27
9.2	Mindestgegenleistung 28
9.2.1	Vorerwerbe 28
9.2.2	Drei-Monats-Durchschnittskurs 28
9.2.3	Unwiderrufliche Annahmeverpflichtungen 28
9.3	Angeborene Gegenleistung 29
9.4	Angemessenheit der Gegenleistung und Bewertungsmethoden 29
9.5	Keine Entschädigung für den Verlust bestimmter Rechte 30
10.	Behördliche Genehmigungen und Verfahren 30
10.1	Kartellrechtliche Verfahren 30
10.2	Gestattung der Veröffentlichung der Angebotsunterlage 30
11.	Voraussetzungen für den Vollzug des Angebots 30
12.	Annahme und Abwicklung des Angebots 30
12.1	Abwicklungsstelle 30
12.2	Annahme des Angebots innerhalb der Annahmefrist 31
12.3	Weitere Erklärungen im Zuge der Annahme des Angebots 31
12.4	Abwicklung des Angebots 33
12.5	Rechtsfolgen der Annahme 34
12.6	Annahme des Angebots in der Weiteren Annahmefrist 34
12.7	Handel mit Eingereichten Aktien 35
12.8	Rücktrittsrecht von ADLER-Aktionären, die das Angebot angenommen haben 35
12.9	Kosten für ADLER Aktionäre, die das Angebot annehmen 35
13.	Sicherstellung der Angebotsgegenleistung 35
13.1	Finanzierungsbedarf 35
13.2	Finanzierungsmaßnahmen 36
13.2.1	Finanzierung der Lieferverpflichtung 36
13.2.2	Finanzierung der Angebotskosten 36
14.	Erwartete Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin 37
14.1	Methodischer Ansatz 37
14.2	Ausgangslage und Annahmen 37
14.2.1	Ausgangslage 37
14.2.2	Annahmen 37

	<u>Seite</u>
14.3 Erwartete Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Vermögens- und Finanzlage der Bieterin	39
14.4 Erwartete Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Ertragslage der Bieterin	40
14.5 Erwartete Dividenden	40
15. Hinweise für ADLER Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen	40
15.1 Mögliche Verringerung des Streubesitzes und der Liquidität der ADLER Aktien	40
15.2 Mögliche Änderung der Börsennotierung der ADLER Aktien	41
15.3 Mögliche qualifizierte Mehrheit der Bieterin in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft	41
15.4 Squeeze-Out	42
15.4.1 Umwandlungsrechtlicher Squeeze-Out	42
15.4.2 Aktienrechtlicher Squeeze-Out	42
15.4.3 Übernahmerechtlicher Squeeze-Out	42
15.5 Andienungsrecht der ADLER Aktionäre	43
16. Rücktritt vom Angebot	43
16.1 Rücktrittsrechte	43
16.2 Ausübung von Rücktrittsrechten	44
17. Angaben zu Geldleistungen oder anderen geldwerten Vorteilen an Organmitglieder der Zielgesellschaft	44
18. Ergebnisse des Angebots und sonstige Veröffentlichungen	44
19. Steuerlicher Hinweis	45
20. Anwendbares Recht, Gerichtsstand	45
21. Erklärung zur Übernahme der Verantwortung für den Inhalt der Angebotsunterlage	45
22. Unterschriften	S-1

- Anhang 1: Tochterunternehmen der ADO Properties S.A.
- Anhang 2: Tochterunternehmen der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft
- Anhang 3: Angaben nach § 2 Nr. 2 der Verordnung über den Inhalt der Angebotsunterlage, die Gegenleistung bei Übernahmeangeboten und Pflichtangeboten und die Befreiung von der Verpflichtung zur Veröffentlichung und zur Abgabe eines Angebots in Verbindung mit Artikel 13 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 in Verbindung mit den jeweiligen Vorgaben in den Kapiteln II bis IV der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich der Aufmachung, des Inhalts, der Prüfung und der Billigung des Prospekts, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist, und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission.

DEFINIERTE BEGRIFFE

2021 Wandelanleihen	18	Deutschland	1
Abwicklungsstelle	2	Downlisting	41
ADLER Gruppe	1	Drei-Monats-Durchschnittskurs	28
ADLER Aktien	1	Eingereichten Aktien	31
ADLER Aktionäre	1	Einreichenden Aktionäre	14
ADO Properties Gruppe	1	EPRA Leerstandsquote	12
Aggregate	23	EPRA NAV	29
Aktienspitzen	7	Ergebnisbekanntmachung	44
Änderung der Beherrschungsverhältnisse der Zielgesellschaft	19	Erläuternde Finanzinformationen	37
Änderung der Beherrschungsverhältnisse der Zielgesellschaft in Zusammenhang mit einem öffentlichen Kaufangebot	19	EUR	4
Andienungsfrist	43	Exchange Act	3
Andienungsrecht	43	Fairwater	15
Angebot	1	Fortitudo	15
Angebotsaktien	3	Genehmigte Kapital	11
Angebotsgegenleistung	6	Grundsatzbeschluss	36
Angebotskapitalerhöhung	36	Holsten Quartier	12
Angebotskosten	35	IFRS	12
Angebotsunterlage	1	ISIN	5
Ankündigung	2	Kombinierte Unternehmen	22
Annahmeerklärung	31	Konkretisierungsbeschluss	37
Annahmefrist	9	Lieferverpflichtung	35
BaFin	1	Luxemburg GAAP	36
Bankarbeitstag	4	MEZ	4
BCP	20	Securities Act	3
Bieterin	1	Segmentwechsel	41
Break Fee	24	Strategic Cooperation Agreement	23
Business Combination Agreement	22	U.S.-Aktionäre	3
Clearstream	6	Unwiderrufliche Annahmeverpflichtung	14
Consus Real Estate	22	Vereinigte Staaten	1
Delisting	41	Weitere Annahmefrist	9
Depotbanken	3	WpÜG	1
		WpÜG-AV	1
		Zielgesellschaft	1

1. Allgemeine Hinweise zur Abwicklung des Übernahmeangebots, insbesondere für Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland

1.1 Auf das Angebot anwendbares Recht

Diese Angebotsunterlage (die „**Angebotsunterlage**“) beschreibt das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot in Form eines Tauschangebots (das „**Angebot**“) der ADO Properties S.A., einer Aktiengesellschaft nach luxemburgischem Recht (*société anonyme*) mit Sitz in Senningerberg, eingetragen im luxemburgischen Handels- und Gesellschaftsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés*) unter der Nummer B 197554 (die „**Bieterin**“ und zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften die „**ADO Properties Gruppe**“) an alle Aktionäre der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, einer Aktiengesellschaft nach deutschem Recht, mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 180360 B (die „**Zielgesellschaft**“ und zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften die „**ADLER Gruppe**“). Das Angebot bezieht sich auf den Erwerb sämtlicher Aktien der Zielgesellschaft jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von EUR 1,00, mit Ausnahme der unmittelbar von der Bieterin gehaltenen Aktien, samt allen zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots zugehörigen Rechten, insbesondere der Gewinnanteilsberechtigung (die „**ADLER Aktien**“), und ist an alle Aktionäre der Zielgesellschaft (die „**ADLER Aktionäre**“) gerichtet.

Dieses Angebot wird ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland („**Deutschland**“) unterbreitet, insbesondere nach dem Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz („**WpÜG**“) und der Verordnung über den Inhalt der Angebotsunterlage, die Gegenleistung bei Übernahmeangeboten und Pflichtangeboten und die Befreiung von der Verpflichtung zur Veröffentlichung und zur Abgabe eines Angebots („**WpÜG-AV**“).

Ein öffentliches Angebot nach einem anderen Recht (insbesondere dem der Vereinigten Staaten von Amerika („**Vereinigte Staaten**“)) als dem von Deutschland führt die Bieterin mit diesem Angebot nicht durch. Die Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage wurde ausschließlich durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) gestattet. Folglich sind keine Bekanntmachungen, Registrierungen, Zulassungen oder Gestattungen der Angebotsunterlage und/oder des Angebots außerhalb Deutschlands beantragt, veranlasst oder gewährt worden. ADLER Aktionäre können also auf Bestimmungen zum Schutz der Anleger nach anderen Rechtsordnungen als denen von Deutschland nicht vertrauen. Soweit Vorschriften des US-amerikanischen Wertpapierrechts auf dieses Angebot Anwendung finden, sind diese Vorschriften nur gegenüber den in den Vereinigten Staaten ansässigen ADLER Aktionären anwendbar und es können keine anderen Personen aus diesen Vorschriften Ansprüche herleiten. Jeder Vertrag, der infolge der Annahme des Angebots mit der Bieterin zustande kommt, unterliegt ausschließlich deutschem Recht und ist ausschließlich in Übereinstimmung mit diesem Recht auszulegen.

Anhang 3 enthält Angaben nach § 2 Nr. 2 WpÜG-AV in Verbindung mit Artikel 13 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 in Verbindung mit den jeweiligen Vorgaben in den Kapiteln II bis IV der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich der Aufmachung, des Inhalts, der Prüfung und der Billigung des Prospekts, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist, und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission. **Anhang 3** ist Bestandteil dieser Angebotsunterlage und sollte zusammen mit dem Hauptteil dieser Angebotsunterlage gelesen werden.

Mit Ausnahme von **Anhang 1** (Tochterunternehmen der ADO Properties S.A.), **Anhang 2** (Tochterunternehmen der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft) und **Anhang 3** (Angaben nach § 2 Nr. 2 WpÜG-AV in Verbindung mit Artikel 13 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 in Verbindung mit den jeweiligen Vorgaben in den Kapiteln II bis IV der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich der Aufmachung, des Inhalts, der Prüfung und der Billigung des Prospekts, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist, und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission) existieren keine weiteren Dokumente, die Bestandteil dieser Angebotsunterlage sind.

Die Bieterin und im Auftrag oder für Rechnung der Bieterin tätige Personen können außerhalb des Angebots vor, während oder nach Ablauf der Annahmefrist (wie in Ziffer 4.2 definiert) bzw. der Weiteren Annahmefrist (wie in Ziffer 4.4 definiert) unmittelbar oder mittelbar ADLER Aktien erwerben bzw. entsprechende Vereinbarungen abschließen. Dies gilt allerdings nur, wenn diese Erwerbe oder Erwerbsvereinbarungen mit den anwendbaren Rechtsvorschriften, insbesondere dem WpÜG, in Einklang stehen.

Gleiches gilt für andere Wertpapiere, die ein unmittelbares Wandlungs- oder Umtauschrecht in oder ein Optionsrecht auf ADLER Aktien gewähren.

Soweit die Bieterin während der Annahmefrist (wie in Ziffer 4.2 definiert) aber außerhalb des Angebots ADLER Aktien erwirbt, werden diese Transaktionen unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder der zu erwerbenden ADLER Aktien sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach den anwendbaren Rechtsvorschriften, insbesondere gemäß § 23 Abs. 2 WpÜG in Verbindung mit § 14 Abs. 3 S. 1 WpÜG, unverzüglich im Internet unter <https://www.ado.properties/> unter der Rubrik *Investor Relations*, im Bundesanzeiger und in Form einer englischsprachigen Pressemitteilung über ein elektronisch betriebenes Informationsverbreitungssystem in den ausländischen Rechtsordnungen, in denen dies erforderlich ist, veröffentlicht.

1.2 Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots

Die Bieterin hat am 15. Dezember 2019 ihre Entscheidung zur Abgabe des Angebots gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 WpÜG veröffentlicht (die „Ankündigung“). Die Ankündigung der Bieterin ist im Internet unter <https://www.ado.properties/> unter der Rubrik *Investor Relations* abrufbar.

1.3 Prüfung der Angebotsunterlage durch die BaFin

Die BaFin hat diese Angebotsunterlage in deutscher Sprache geprüft und ihre Veröffentlichung am 6. Februar 2020 gestattet. Es gibt keine weiteren Dokumente, die Bestandteil des Angebots sind.

Registrierungen, Zulassungen oder Genehmigungen dieser Angebotsunterlage und/oder dieses Angebots nach einem anderen Recht als dem von Deutschland sind bislang weder erfolgt noch beabsichtigt.

1.4 Veröffentlichung der Angebotsunterlage

Die Bieterin wird diese Angebotsunterlage in Übereinstimmung mit §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 WpÜG am 7. Februar 2020 durch (i) Bekanntgabe im Internet auf Deutsch unter <https://www.ado.properties/> unter der Rubrik *Investor Relations* sowie (ii) Bereithaltung zur kostenlosen Ausgabe bei der BNP Paribas Securities Services S.C.A., Zweigniederlassung Frankfurt, 60327 Frankfurt am Main, Deutschland (Anfragen per Telefax an +49 69 1520 5277 oder per E-Mail an Frankfurt.gct.operations@bnpparibas.com) (die „Abwicklungsstelle“) veröffentlichen.

Die Hinweisbekanntmachung gemäß § 14 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 WpÜG über die Bereithaltung der Angebotsunterlage bei der Abwicklungsstelle zur kostenlosen Ausgabe und die Internetadresse, unter der die Angebotsunterlage veröffentlicht wird, wird die Bieterin am 7. Februar 2020 im Bundesanzeiger veröffentlichen.

Eine unverbindliche englische Übersetzung dieser Angebotsunterlage (i) ist im Internet unter www.ado.properties/ unter der Rubrik *Investor Relations* abrufbar und (ii) wird zudem von der Abwicklungsstelle zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Die englische Übersetzung der Angebotsunterlage wurde von der BaFin nicht geprüft.

1.5 Verbreitung der Angebotsunterlage

Außerhalb Deutschlands werden weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen die öffentliche Vermarktung des Angebots betreiben oder anderweitig veranlassen. Die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung dieser Angebotsunterlage oder anderer mit dem Angebot im Zusammenhang stehender Unterlagen außerhalb Deutschlands kann grundsätzlich auch zur Anwendung von Rechtsvorschriften anderer Rechtsordnungen als derjenigen von Deutschland führen. Die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung und Verbreitung dieser Angebotsunterlage kann in diesen anderen Rechtsordnungen rechtlichen Beschränkungen unterliegen. Diese Angebotsunterlage sowie andere im Zusammenhang mit dem Angebot stehenden Unterlagen dürfen daher durch Dritte nicht in anderen Rechtsordnungen veröffentlicht, übermittelt, verteilt oder verbreitet werden, wenn und soweit eine solche Übermittlung, Veröffentlichung, Verteilung oder Verbreitung gegen anwendbare Rechtsvorschriften verstoßen würde oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Gestattung oder der Erfüllung weiterer Voraussetzungen abhängig ist und diese nicht beachtet oder gewährt wurden oder nicht vorliegen.

Die Bieterin hat die Veröffentlichung, Übermittlung, Verteilung oder Verbreitung dieser Angebotsunterlage sowie anderer mit dem Angebot im Zusammenhang stehender Unterlagen durch Dritte außerhalb Deutschlands nicht gestattet.

Die Bieterin stellt diese Angebotsunterlage den jeweiligen depotführenden Wertpapierdienstleistungsunternehmen, bei denen die ADLER Aktien verwahrt werden (die „**Depotbanken**“), auf Anfrage zum Versand an ADLER Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland, der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum zur Verfügung. Die Depotbanken dürfen die Angebotsunterlage nicht anderweitig veröffentlichen, übermitteln, verteilen oder verbreiten, es sei denn, dies erfolgt in Übereinstimmung mit allen anwendbaren in- und ausländischen Rechtsvorschriften.

Weder die Bieterin noch die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG noch deren Tochterunternehmen sind in irgendeiner Weise verantwortlich für die Vereinbarkeit einer Veröffentlichung, Übermittlung, Verteilung oder Verbreitung dieser Angebotsunterlage außerhalb Deutschlands mit den jeweils dort geltenden Rechtsvorschriften.

1.6 Annahme des Angebots außerhalb Deutschlands

Das Angebot kann von allen in- und ausländischen ADLER Aktionären (einschließlich solchen mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland, der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum) nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage und der jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften angenommen werden.

Die Bieterin weist jedoch darauf hin, dass die Annahme des Angebots außerhalb Deutschlands möglicherweise rechtlichen Beschränkungen unterliegen kann. ADLER Aktionären, die außerhalb Deutschlands in den Besitz dieser Angebotsunterlage gelangen und das Angebot außerhalb Deutschlands annehmen wollen und/oder anderen Rechtsvorschriften als denjenigen von Deutschland unterliegen, wird empfohlen, sich über die jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zu informieren und diese einzuhalten. Die Bieterin und die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen übernehmen keine Gewähr dafür, dass die Annahme des Angebots außerhalb Deutschlands nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig ist.

Die Aktien der Bieterin, die den ADLER Aktionären als Gegenleistung übertragen werden (die „**Angebotsaktien**“), wurden und werden nicht nach dem *United States Securities Act* von 1933 in der jeweils gültigen Fassung (der „**Securities Act**“) oder gemäß den geltenden Wertpapiergesetzen eines Staates, Bezirks oder eines anderen Rechts der Vereinigten Staaten registriert. Die Angebotsaktien dürfen weder direkt noch indirekt ADLER Aktionären mit Sitz in den Vereinigten Staaten (die „**U.S.-Aktionäre**“) oder Vertretern, Beauftragten, Treuhändern, Depotbanken oder anderen Personen, die für Rechnung oder zugunsten von U.S.-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 bundesstaatlichen Wertpapiergesetzen der Vereinigten Staaten registriert sind oder im Rahmen einer Transaktion, die nicht diesen unterliegt. Die Angebotsaktien werden in den Vereinigten Staaten 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 U.S.-Aktionären im Rahmen von Ausnahmeregelungen unter *Rule 14d-1(c)* des *Exchange Act* abgegeben. Dementsprechend erfolgt das Angebot in Übereinstimmung mit den geltenden regulatorischen 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. Die U.S.-Aktionäre können unter den vorbezeichneten Maßgaben an dem Angebot teilnehmen.

ADLER Aktionäre sollten sich darüber im Klaren sein, dass sich die Bieterin das Recht vorbehält, soweit dies nach anwendbarem Recht zulässig ist und in Übereinstimmung mit deutscher Marktpraxis erfolgt, außerhalb des Angebots, vor, während oder nach Ablauf der Annahmefrist (wie in Ziffer 4.2 definiert) bzw. der Weiteren Annahmefrist (wie in Ziffer 4.4 definiert) unmittelbar oder mittelbar Wertpapiere der Zielgesellschaft 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 Deutschlands 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 in Deutschland und Luxemburg, die sich von denen in den Vereinigten Staaten 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 U.S.-amerikanischen Unternehmen vergleichbar sind. Es kann für die Aktionäre schwierig sein, ihre Rechte und Ansprüche aus den U.S.-amerikanischen Wertpapiergesetzen durchzusetzen, da sich die Bieterin und die Zielgesellschaft jeweils in einer nicht-U.S.-amerikanischen Jurisdiktion befinden und ihre jeweiligen leitenden Angestellten und Gremienmitglieder in Nicht-U.S.-Bundesstaaten ansässig sind. Aktionäre der Bieterin und ADLER Aktionäre können sich möglicherweise nicht auf Bestimmungen zum Schutz von Anlegern berufen, die nicht den Bestimmungen von Luxemburg oder Deutschland entsprechen. Aktionäre der Bieterin und ADLER Aktionäre sind möglicherweise nicht in der Lage, die Bieterin, die Zielgesellschaft oder ihre jeweiligen leitenden Angestellten und Gremienmitglieder in Luxemburg oder Deutschland wegen Verstößen gegen das U.S.-amerikanische Wertpapierrecht zu verklagen. Es kann schwierig sein, die Bieterin, die Zielgesellschaft oder eines ihrer verbundenen Unternehmen dazu zu zwingen, sich dem Urteil eines U.S.-Gerichts zu unterwerfen.

2. Hinweise zu den in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben

2.1 Allgemeines

Bezugnahmen auf „**MEZ**“ beziehen sich auf die mitteleuropäische Zeit oder gegebenenfalls mitteleuropäische Sommerzeit.

Zeitangaben in dieser Angebotsunterlage beziehen sich auf MEZ, soweit nichts anderes angegeben ist.

Verweise auf einen „**Bankarbeitstag**“ beziehen sich auf einen Tag, an dem Banken in Frankfurt am Main für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind.

Verweise auf „**EUR**“ beziehen sich auf die gesetzliche Währung in Deutschland und anderen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, die am 1. Januar 1999 eingeführt wurde.

Die Bieterin hat keine Dritten ermächtigt, Angaben zum Angebot oder zu dieser Angebotsunterlage zur Verfügung zu stellen. Haben Dritte diese Angaben zur Verfügung gestellt, ist dies weder der Bieterin noch einer mit ihr gemeinsam handelnden Person im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen zuzurechnen.

2.2 Stand und Quellen der in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben

Sofern nicht ausdrücklich anders vermerkt, beruhen alle Angaben und Aussagen über Absichten und alle sonstigen Angaben in dieser Angebotsunterlage auf dem Kenntnisstand oder den Absichten der Bieterin zum Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage. Die in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Angaben zur Zielgesellschaft und zur ADLER Gruppe stammen aus öffentlich zugänglichen Informationsquellen (wie zum Beispiel veröffentlichten Geschäftsberichten, Jahresabschlüssen, Wertpapierprospekten, Pressemitteilungen und Analystenveranstaltungen), insbesondere aus der Konzernquartalsmitteilung der Zielgesellschaft für den zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum. Sämtliche Angaben wurden nicht gesondert von der Bieterin verifiziert und es wurde seitens der Bieterin keine über öffentlich zugängliche Unterlagen hinausgehende Due-Diligence-Prüfung durchgeführt.

Außerdem wurden die vorgenannten Dokumente in verschiedenen Telefonkonferenzen und Besprechungen zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft ab dem Abend des 13. Dezember 2019 bis zum frühen Nachmittag des 15. Dezember 2019 erörtert. Die Bieterin kann jedoch nicht garantieren, dass die betreffenden Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage zutreffend sind.

2.3 Zukunftsgerichtete Aussagen

Diese Angebotsunterlage enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Eine zukunftsgerichtete Aussage ist jede Aussage, die sich nicht auf historische Fakten oder Ereignisse oder auf Fakten oder Ereignisse zum Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage bezieht. Dies gilt insbesondere für Aussagen in

dieser Angebotsunterlage, die Informationen über die künftige Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen im Hinblick auf das Geschäftswachstum und die Rentabilität von der ADO Properties Gruppe enthalten sowie über die allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen, denen die ADO Properties Gruppe ausgesetzt ist. Aussagen, in denen Begriffe wie „glaubt“, „sagt vorher“, „prognostiziert“, „plant“, „beabsichtigt“, „bemüht sich“, „erwartet“, „zielt ab“ oder „strebt an“ oder ähnliche Begriffe und Aussagen, einschließlich Inbezugnahme und Annahmen, verwendet werden, können Anhaltspunkte für zukunftsgerichtete Aussagen sein.

Die in dieser Angebotsunterlage enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unwägbarkeiten, da sie sich auf künftige Ereignisse beziehen und auf Schätzungen und Bewertungen basieren, die nach dem besten Wissen der Bieterin zum gegenwärtigen Zeitpunkt angegeben wurden. Diese zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf Annahmen, Unwägbarkeiten und anderen Faktoren, deren Eintreten oder Nichteintreten dazu führen könnte, dass die tatsächlichen Ergebnisse der Bieterin, einschließlich der Finanzlage und der Rentabilität von der ADO Properties Gruppe, wesentlich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen ausgedrückten oder implizierten Erwartungen abweichen oder diese nicht erreichen. Entsprechende Formulierungen sind in verschiedenen Abschnitten dieser Angebotsunterlage zu finden, insbesondere in den Abschnitten, in welchen diese Angebotsunterlage Informationen im Hinblick auf die Absichten, Auffassungen oder aktuellen Erwartungen der Bieterin bezüglich ihrer künftigen Finanz- und Ertragslage, Pläne, Liquidität, Geschäftsaussichten, ihrem Wachstum, ihrer Strategie und Rentabilität sowie des wirtschaftlichen und regulatorischen Umfelds, dem die ADO Properties Gruppe unterliegt, enthält. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Bieterin, soweit nicht gesetzlich vorgeschrieben, sich nicht dazu verpflichtet, zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren oder derartige Aussagen an tatsächliche Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

Es ist möglich, dass die Bieterin ihre in dieser Angebotsunterlage dargestellten Absichten und Einschätzungen nach Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage – vorbehaltlich bestehender vertraglicher Vereinbarungen – ändert.

2.4 Keine Aktualisierung

Die Bieterin weist darauf hin, dass sie diese Angebotsunterlage nur aktualisieren wird, soweit sie dazu nach dem WpÜG verpflichtet ist.

3. Zusammenfassung des Angebots

Die nachfolgende Zusammenfassung enthält einen Überblick über ausgewählte in dieser Angebotsunterlage enthaltene Angaben. Sie wird durch die an anderer Stelle in dieser Angebotsunterlage wiedergegebenen Informationen und Angaben ergänzt und ist im Zusammenhang mit diesen zu lesen. Diese Zusammenfassung enthält somit nicht alle Informationen, die für ADLER Aktionäre relevant sein können. ADLER Aktionäre sollten daher die gesamte Angebotsunterlage aufmerksam lesen.

ADLER Aktionäre, insbesondere ADLER Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb Deutschlands, sollten die Hinweise in Ziffer 1 „Allgemeine Hinweise zur Abwicklung des Übernahmeangebots, insbesondere für Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland“ besonders beachten.

Bieterin:	ADO Properties S.A., eine Aktiengesellschaft nach luxemburgischem Recht (<i>société anonyme</i>) mit Sitz in Senningerberg, eingetragen im luxemburgischen Handels- und Gesellschaftsregister (<i>Registre de Commerce et des Sociétés</i>) unter der Nummer B 197554.
Zielgesellschaft:	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht, mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 180360 B.
Gegenstand des Angebots:	Erwerb sämtlicher Aktien der Zielgesellschaft, mit Ausnahme der unmittelbar von der Bieterin gehaltenen Aktien, mit der International Securities Identification Number („ISIN“) DE0005008007 jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von EUR 1,00 und jeweils einschließlich Gewinnanteilsberechtigung sowie sämtlicher Nebenrechte zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots.

Angebotskapitalerhöhung:	<p>Die für den Vollzug des Angebots benötigten Angebotsaktien schafft die Bieterin durch zwei getrennte Beschlüsse des Verwaltungsrats der Bieterin:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) einem ersten Beschluss des Verwaltungsrats der Bieterin, der die Erhöhung des Grundkapitals der Bieterin gegen Sacheinlage unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre der Bieterin durch teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals (wie in Ziffer 5.2.2 definiert) und durch Ausgabe von bis zu 34.100.334 neu geschaffenen dematerialisierten Aktien ohne Nennwert (das heißt solche Aktien, die anders als bei Stückaktien deutscher Aktiengesellschaften nicht in einer Globalurkunde verbrieft sind) zum Gegenstand hat und am 16. Januar 2020 gefasst wurde; und (ii) einem von einem durch den Verwaltungsrat ordnungsgemäß bestellten Delegierten im Namen des Verwaltungsrats gefassten zweiten Beschluss des Verwaltungsrats der Bieterin, der den Verwaltungsratsbeschluss vom 16. Januar 2020 konkretisiert, um den endgültigen Betrag der Erhöhung des Grundkapitals und die genaue Anzahl auszugebender Angebotsaktien festzulegen und voraussichtlich etwa fünf Tage nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist (wie in Ziffer 4.4 definiert), d.h. voraussichtlich etwa am 30. März 2020, gefasst wird.
Angebotsgegenleistung:	<p>0,4164 Aktien der Bieterin im Tausch gegen eine (1) ADLER Aktie (die „Angebotsgegenleistung“).</p> <p>Die Eingereichten Aktien (wie in Ziffer 12.2(2) definiert) werden im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung (wie in Ziffer 13.2.1 definiert) aus dem Genehmigten Kapital (wie in Ziffer 5.2.2 definiert) gegen Sacheinlagen in die Bieterin eingebracht, um so die als Angebotsgegenleistung zu übertragenden Angebotsaktien zu schaffen.</p> <p>Die Angebotsaktien werden mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem Beginn des Geschäftsjahres 2019 ausgegeben.</p>
Annahme:	<p>Die Annahme des Angebots ist gegenüber der jeweiligen Depotbank bis zum Ablauf der Annahmefrist (wie in Ziffer 4.2 definiert) oder der Weiteren Annahmefrist (wie in Ziffer 4.4 definiert) in der für Anweisungen gegenüber dieser Depotbank vorgesehenen Form zu erklären. Sie wird mit rechtzeitiger Umbuchung der innerhalb der Annahmefrist (wie in Ziffer 4.2 definiert) oder der Weiteren Annahmefrist (wie in Ziffer 4.4 definiert) Eingereichten Aktien (wie in Ziffer 12.2(2) definiert) in die ISIN DE000A254V20 bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main („Clearstream“), wirksam.</p> <p>Ist die Annahme innerhalb der Annahmefrist (wie in Ziffer 4.2 definiert) oder der Weiteren Annahmefrist (wie in Ziffer 4.4 definiert) gegenüber der jeweiligen Depotbank erklärt worden, so gilt die Umbuchung der ADLER Aktien bei Clearstream als fristgerecht erfolgt, wenn die Umbuchung spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Annahmefrist (wie in Ziffer 4.2 definiert) oder der Weiteren Annahmefrist (wie in Ziffer 4.4 definiert) bis 18:00 Uhr (MEZ) vorgenommen worden ist.</p>
Annahmefrist:	<p>Die Annahmefrist (wie in Ziffer 4.2 definiert) für das Angebot beginnt am 7. Februar 2020 und endet am 6. März 2020, 24:00 Uhr (MEZ). Die Annahmefrist (wie in Ziffer 4.2 definiert) kann verlängert werden.</p>

Weitere Annahmefrist:	Die Weitere Annahmefrist (wie in Ziffer 4.4 definiert) wird voraussichtlich am 12. März 2020 beginnen und am 25. März 2020 um 24:00 Uhr (MEZ) enden.
Vollzugsbedingung:	Dieses Angebot unterliegt keinen Bedingungen. Am 20. Dezember 2019 hat das Bundeskartellamt der Bieterin mitgeteilt, dass der beabsichtigte Zusammenschluss vollzogen werden kann.
Abwicklung:	<p>Die BNP Paribas Securities Services S.C.A., Zweigniederlassung Frankfurt, 60327 Frankfurt am Main, Deutschland (Anfragen per Telefax an +49 69 1520 5277 oder per E-Mail an Frankfurt.gct.operations@bnpparibas.com), wird in ihrer Funktion als Abwicklungsstelle und als sogenannte Umtauschtreuhänderin zudem zuständig für den Umtausch der Eingereichten Aktien (wie in Ziffer 12.2 definiert) gegen die Angebotsgegenleistung, veranlassen, dass die im Wege der Angebotskapitalerhöhung (wie in Ziffer 13.2.1 definiert) geschaffenen Angebotsaktien in die Depots der das Angebot annehmenden ADLER Aktionäre bei den Depotbanken eingebucht werden.</p> <p>Die Einbuchung der Angebotsaktien bei den jeweiligen Depotbanken erfolgt unverzüglich, nachdem die Angebotsaktien zum Handel zugelassen worden sind. Die Bieterin wird die Zulassung der Angebotsaktien zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (<i>Prime Standard</i>) rechtzeitig vor Übertragung der Angebotsgegenleistung herbeiführen.</p> <p>Führt die Annahme des Angebots zu Aktienspitzen aus Angebotsaktien („Aktienspitzen“) für ADLER Aktionäre, werden diese Aktienspitzen im Wege einer Aktienspitzenverwertung veräußert und der Erlös an die jeweiligen ADLER Aktionäre in bar ausgezahlt. Der aus diesen Veräußerungen resultierende Erlös wird spätestens innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach der Übertragung der Angebotsaktien an die Depotbanken der ehemaligen ADLER Aktionäre auf den Konten der jeweiligen (ehemaligen) ADLER Aktionäre gutgeschrieben.</p> <p>Unter der Annahme, dass die Veröffentlichung der Ergebnisbekanntmachung (wie in Ziffer 18(1)(z) definiert) am 30. März 2020 erfolgt, würde eine Einbuchung der Angebotsaktien spätestens bis zum 9. April 2020 und die Gutschrift der Erlöse aus der Aktienspitzenverwertung spätestens bis zum 27. April 2020 erfolgen.</p>
Kosten der Annahme:	<p>Die Annahme des Angebots ist für die ADLER Aktionäre, die ihre ADLER Aktien auf inländischen Depots halten, frei von Kosten und Spesen der Depotbanken (bis auf die Kosten für die Übermittlung der Annahmeerklärung (wie in Ziffer 12.2(1) definiert) an die jeweilige Depotbank). Zu diesem Zwecke gewährt die Bieterin den Depotbanken eine marktübliche Depotbankenprovision, die diesen gesondert mitgeteilt wird.</p> <p>Etwaige zusätzliche Kosten und Spesen, die von Depotbanken oder ausländischen Wertpapierdienstleistungsunternehmen erhoben werden, sowie gegebenenfalls außerhalb Deutschlands anfallende Aufwendungen sind jedoch von den betreffenden ADLER Aktionären selbst zu tragen.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Ausführungen in Ziffer 12.9 verwiesen.</p>

Steuerlicher Hinweis:	Die Grundlagen der Besteuerung in Deutschland sind im Abschnitt „20.1 Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland“ auf den Seiten 254 ff. in Anhang 3 dieser Angebotsunterlage dargestellt. Die Bieterin empfiehlt jedem ADLER Aktionär, vor Annahme dieses Angebots steuerlichen Rat einzuholen, der die persönlichen Umstände bezüglich der steuerlichen Folgen, die sich aus der Annahme des Angebots ergeben, berücksichtigt.
Börsenhandel:	Die Eingereichten Aktien (wie in Ziffer 12.2(2) definiert) werden unter der ISIN DE000A254V20 voraussichtlich ab dem dritten Bankarbeitstag nach Beginn der Annahmefrist (wie in Ziffer 4.2 definiert) zum Handel im Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden. Der Handel mit Eingereichten Aktien im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse soll mit Börsenschluss am Tag vor dem Konkretisierungsbeschluss (wie in Ziffer 13.2.1 definiert) enden.
ISIN:	ADLER Aktien: ISIN DE0005008007 Eingereichte Aktien (wie in Ziffer 12.2(2) definiert): ISIN DE000A254V20 Angebotsaktien: ISIN LU1250154413
Veröffentlichungen:	Die Bieterin wird diese Angebotsunterlage in Übereinstimmung mit §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 WpÜG am 7. Februar 2020 durch (i) Bekanntgabe im Internet auf Deutsch unter https://www.ado.properties/ unter der Rubrik <i>Investor Relations</i> sowie (ii) Bereithaltung zur kostenlosen Ausgabe bei der Abwicklungsstelle veröffentlichen. Die Hinweisbekanntmachung gemäß § 14 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 WpÜG über die Bereithaltung der Angebotsunterlage bei der BNP Paribas Securities Services, S.C.A., Zweigniederlassung Frankfurt, 60327 Frankfurt am Main, Deutschland (Anfragen per Telefax an +49 69 1520 5277 oder per E-Mail an Frankfurt.gct.operations@bnpparibas.com) als Abwicklungsstelle (siehe Ziffer 12.1) zur kostenlosen Ausgabe und die Internetadresse, unter der die Angebotsunterlage veröffentlicht wird, wird die Bieterin am 7. Februar 2020 im Bundesanzeiger veröffentlichen. Alle nach dem WpÜG erforderlichen Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Angebot werden durch Bekanntmachung unter der Internetadresse https://www.ado.properties/ unter der Rubrik <i>Investor Relations</i> sowie, soweit gesetzlich erforderlich, im Bundesanzeiger veröffentlicht werden.

4. Angebot

4.1 Gegenstand

Die Bieterin bietet hiermit allen ADLER Aktionären an, sämtliche nicht unmittelbar von der Bieterin gehaltenen ADLER Aktien (ISIN DE0005008007) jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von EUR 1,00 samt allen zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots zugehörigen Rechten, insbesondere der Gewinnanteils- und Stimmberechtigung, nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage zu tauschen.

Die Bieterin bietet

0,4164 Angebotsaktien im Tausch für jeweils 1 ADLER Aktie

an.

Es werden keine Aktienspitzen von Angebotsaktien als Gegenleistung für die Eingereichten Aktien (wie in Ziffer 12.2(2) definiert) übertragen. Soweit bei ADLER Aktionären aus der Annahme des Angebots

Aktien Spitzen resultieren, werden diese unverzüglich nach Abwicklung des Angebots im Rahmen einer Aktien Spitzenverwertung verwertet und den jeweiligen ADLER Aktionären in bar vergütet (siehe auch Ziffer 12.3 und Ziffer 12.4).

Zu diesem Zwecke werden die Depotbanken und die Abwicklungsstelle die auf die zugeteilten Angebotsaktien entfallenden Aktien Spitzen zu ganzen Angebotsaktien zusammenlegen und über die Börse veräußern. Der Erlös wird sodann denjenigen ADLER Aktionären, welche die jeweiligen Eingereichten Aktien (wie in Ziffer 12.2(2) definiert) angeordnet haben, entsprechend der auf sie entfallenden Aktien Spitzen ausbezahlt (siehe auch Ziffer 12.4). Da die Marktpreise der Angebotsaktien schwanken können, kann der von den einreichenden ADLER Aktionären im Rahmen der Aktien Spitzenverwertung erhaltene Erlösbetrag von dem Betrag abweichen, der auf der Grundlage des Marktpreises einer Angebotsaktie zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots errechnet wurde. Die Bieterin, die Abwicklungsstelle und die Depotbanken übernehmen keine Garantie dafür, dass durch die Aktien Spitzenverwertung ein bestimmter Preis erzielt wird.

4.2 Annahmefrist

Die Frist für die Annahme dieses Angebots beginnt mit der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage am 7. Februar 2020. Sie endet voraussichtlich am

6. März 2020, 24:00 Uhr (MEZ).

Die Frist für die Annahme des Angebots kann nach näherer Maßgabe von Ziffer 4.3 verlängert werden.

Die Frist für die Annahme des Angebots, einschließlich jeglicher Verlängerung nach näherer Maßgabe von Ziffer 4.3, wird als „**Annahmefrist**“ bezeichnet.

4.3 Verlängerung der Annahmefrist

Die Bieterin kann das Angebot gemäß § 21 Abs. 1 WpÜG bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist, also bei einem Ablauf der Annahmefrist am 6. März 2020, 24:00 Uhr (MEZ) bis zum Ablauf des 5. März 2020, ändern.

Wenn eine Änderung des Angebots innerhalb der letzten zwei Wochen vor Ablauf der Annahmefrist veröffentlicht wird, würde sich die Annahmefrist gemäß § 21 Abs. 5 WpÜG um zwei Wochen verlängern und endete dann am 20. März 2020, 24:00 Uhr (MEZ). Dies gilt selbst dann, wenn das geänderte Angebot gegen anwendbare Rechtsvorschriften verstößt.

Wird innerhalb der Annahmefrist ein konkurrierendes Angebot im Sinne des § 22 Abs. 1 WpÜG von einem Dritten abgegeben, so bestimmt sich der Ablauf der Annahmefrist des vorliegenden Angebots gemäß § 22 Abs. 2 WpÜG nach dem Ablauf der Frist für die Annahme des konkurrierenden Angebots, falls die Annahmefrist für das vorliegende Angebot vor Ablauf der Frist für die Annahme des konkurrierenden Angebots abläuft. Dies gilt selbst dann, wenn das konkurrierende Angebot geändert oder untersagt wird oder gegen anwendbare Rechtsvorschriften verstößt.

Wird im Zusammenhang mit dem Angebot nach der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage eine Hauptversammlung der Zielgesellschaft einberufen, so beträgt die Annahmefrist gemäß § 16 Abs. 3 WpÜG zehn Wochen ab der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage. Die Annahmefrist liefe daher, unbeschadet einer Verlängerung der Annahmefrist aufgrund einer Änderung des Angebots in den letzten zwei Wochen vor Ablauf der Annahmefrist oder eines konkurrierenden Angebots, bis zum 17. April 2020, 24:00 Uhr (MEZ).

Hinsichtlich des Rücktrittsrechts im Falle einer Änderung des Angebots oder im Falle der Abgabe eines konkurrierenden Angebots wird auf die Ausführungen unter Ziffer 16 verwiesen.

Die Bieterin wird jede Verlängerung der Annahmefrist entsprechend den Darstellungen in Ziffer 18 veröffentlichen.

4.4 Weitere Annahmefrist gemäß § 16 Abs. 2 WpÜG

Gemäß § 16 Abs. 2 S. 1 WpÜG können ADLER Aktionäre, die das Angebot während der Annahmefrist nicht angenommen haben, das Angebot noch innerhalb von zwei Wochen nachdem die Bieterin das Ergebnis dieses Angebots gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG veröffentlicht hat, annehmen (die „**Weitere Annahmefrist**“).

Vorbehaltlich einer Verlängerung der Annahmefrist gemäß Ziffer 4.3 beginnt die Weitere Annahmefrist bei einer voraussichtlichen Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Angebots gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG am 11. März 2020 mit Beginn des 12. März 2020 und endet am 25. März 2020, 24:00 Uhr (MEZ). Nach Ablauf dieser Weiteren Annahmefrist kann das Angebot nicht mehr angenommen werden (mit Ausnahme eines möglichen Andienungsrechts, wie in Ziffer 15.5 beschrieben).

Das Verfahren zur Annahme dieses Angebots innerhalb der Weiteren Annahmefrist ist in Ziffer 12.6 beschrieben. Die Annahme ist demnach fristgerecht, wenn sie innerhalb der Weiteren Annahmefrist gegenüber der Depotbank erklärt worden ist und die Umbuchung der ADLER Aktien in die ISIN DE000A254V20 bei Clearstream spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist bis 18:00 Uhr (MEZ) vorgenommen worden ist.

4.5 Übernahmerechtliches Andienungsrecht

Sofern die Bieterin nach Abschluss des Angebots mindestens 95 % der ausstehenden ADLER Aktien hält, haben ADLER Aktionäre gemäß § 39c WpÜG das Recht, von der Bieterin zu verlangen, dass diese ihre ADLER Aktien erwirbt. Die Einzelheiten und das Verfahren zur Ausübung dieses Andienungsrechts (wie in Ziffer 15.5 definiert) wird in Ziffer 15.5 beschrieben.

5. Beschreibung der Bieterin

5.1 Grundlagen

Die Bieterin ist eine Aktiengesellschaft nach luxemburgischem Recht (*société anonyme*), mit Sitz in Heienhaff 1B, L-1736 Senningerberg, Luxemburg, eingetragen im luxemburgischen Handels- und Gesellschaftsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés*) unter der Nummer B 197554. Gemäß der geltenden Satzung der Bieterin vom 15. Juli 2019 existieren außer den in Ziffer 5.2 beschriebenen Aktien keine anderen Aktiengattungen der Bieterin.

Artikel 4 der Satzung der Bieterin legt den Unternehmensgegenstand und den Gesellschaftszweck der Bieterin wie folgt fest:

Der Gesellschaftszweck der Bieterin besteht in der langfristigen Wertschaffung durch Investitionen in und der Entwicklung von Grundstücken und Immobilien sowie im Kauf, der Vermietung und Veräußerung derartiger Immobilien. Sie kann auch die Immobilienverwaltung für eigene Zwecke und jede sonstige Tätigkeit in der Immobilienbranche ausüben.

Die Bieterin kann diesen Gesellschaftszweck entweder direkt oder durch die Gründung von Gesellschaften, die Übernahme, Beteiligung oder den Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften oder Partnerschaften, die Mitgliedschaft in Verbänden, Konsortien und Joint-Ventures realisieren.

Die Bieterin kann durch Kauf, Zeichnung oder auf sonstige Weise sowie durch Übertragung durch Kauf, Tausch oder auf sonstige Weise Aktien, Anleihen, Schuldverschreibungen, Bezugsrechte und sonstige Wertpapiere und Instrumente jeglicher Art erwerben.

Die Bieterin kann Darlehen in jeglicher Form aufnehmen, einschließlich durch ein öffentliches Angebot von Wertpapieren. Sie kann Aktien, Anleihen, Wandel- und Schuldverschreibungen und jegliche Art von Schul- und/oder Eigenkapitaltitel ausgeben. Die Bieterin kann Finanzmittel einschließlich der Erträge aus etwaigen Darlehen und/oder der Ausgabe von Schuldtiteln an verbundene Unternehmen und Konzerngesellschaften verleihen. Sie kann auch Bürgschaften und Sicherheiten zugunsten Dritter zur Besicherung ihrer Verpflichtungen oder der Verpflichtungen von mit ihr verbundenen Unternehmen oder Konzerngesellschaften bestellen. Die Bieterin kann außerdem alle oder einen Teil ihrer Vermögenswerte verpfänden, übertragen, belasten oder auf sonstige Weise als Sicherheit zur Verfügung stellen.

Die Bieterin kann unabhängige Rechtsanwälte, Steuerberater, Berater, Gutachter und andere Personen beauftragen, soweit die Bieterin dies für notwendig hält.

Die Bieterin kann im Allgemeinen alle Techniken und Instrumente in Bezug auf ihre Investitionen zum Zweck ihrer effizienten Verwaltung anwenden, insbesondere Techniken und Instrumente, die dazu dienen, die Bieterin gegen Kredit-, Wechselkurs-, Zins- und sonstigen Risiken abzusichern.

Die Bieterin kann alle kommerziellen und/oder finanziellen Transaktionen hinsichtlich direkter und indirekter Investitionen in bewegliches und unbewegliches Vermögen, insbesondere Immobilienvermögen, ausführen, unter anderem kann sie bewegliches oder unbewegliches Vermögen erwerben, besitzen, mieten, vermieten, verpachten, pachten, teilen, entwässern, aufwerten, entwickeln, verbessern, kultivieren,

darauf anbauen, es bebauen, verkaufen oder auf sonstige Weise veräußern, es mit einer Hypothek belasten, verpfänden oder auf sonstige Weise belasten, und sie kann auf sonstige Weise mit den Vermögenswerten oder Geschäftstätigkeiten, die den direkten oder indirekten Investitionen der Bieterin zugrunde liegen, handeln und alle Tätigkeiten und Transaktionen durchführen, die die Bieterin für notwendig, ratsam oder zweckdienlich hält zur Erreichung der vorstehenden Gegenstände und Ziele.

Die Aktien der Bieterin sind zum Handel sowohl im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse als auch im Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) zugelassen. Sie gehören derzeit dem SDAX, dem EPRA/NAREIT Global, dem EPRA/NAREIT Developed Europe und dem EPRA/NAREIT Germany an.

5.2 Kapitalstruktur

5.2.1 Grundkapital

Gemäß Artikel 5 der Satzung der Bieterin beläuft sich das Grundkapital der Bieterin auf EUR 54.801,31 und ist eingeteilt in 44.194.607 dematerialisierte Aktien ohne Nennwert. Dies bedeutet, dass das Grundkapital insoweit abweichend von der Rechtslage bei Stückaktien deutscher Aktiengesellschaften nicht in einer Globalurkunde verbrieft ist. Die Bieterin hält derzeit keine eigenen Aktien.

5.2.2 Genehmigtes Kapital

Artikel 5 der Satzung der Bieterin sieht ein genehmigtes Kapital der Bieterin in Höhe von EUR 750.000.000,00 (das „**Genehmigte Kapital**“) vor. Der Verwaltungsrat der Bieterin oder ein vom Verwaltungsrat ordnungsgemäß bestellter Delegierter ist ermächtigt, von Zeit zu Zeit Aktien bis zur Höhe des Genehmigten Kapitals zu den Zeitpunkten und den Bedingungen, einschließlich des Zeichnungspreises, auszugeben, die der Verwaltungsrat oder sein Delegierter nach seinem bzw. ihrem Ermessen beschließen. Der Verwaltungsrat ist ebenfalls befugt, die entsprechende Änderung der Satzung durchzuführen, um die Kapitalerhöhung zu dokumentieren. Der Verwaltungsrat ist auch befugt, etwaige Bezugsrechte von Aktionären aufzuheben, zu beschränken oder darauf zu verzichten, soweit er es für die Ausgabe von Aktien aus dem Genehmigten Kapital für ratsam hält.

Die Bewilligung zur Ausgabe von Aktien gilt für eine Frist von fünf Jahren ab dem Datum der Veröffentlichung des Beschlusses, der das Genehmigte Kapital autorisiert hat, im Amtsblatt von Luxemburg (sofern die Frist nicht von der Hauptversammlung der Aktionäre der Bieterin geändert oder verlängert wird). Die Veröffentlichung hat am 20. August 2015 stattgefunden, weshalb der Gültigkeitszeitraum am 20. August 2020 endet.

Eine 100 %ige Annahme des Angebots unterstellt, würde der Konkretisierungsbeschluss für die Angebotskapitalerhöhung (wie in Ziffer 13.2.1 definiert) auf EUR 42.284 lauten und der Bieterin noch ein Genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 749.902.914,69 verbleiben.

5.3 Geschäftstätigkeit der ADO Properties Gruppe

5.3.1 Organisationsstruktur

Die ADO Properties Gruppe ist seit ihrer Gründung ein auf Berliner Wohnimmobilien fokussiertes Unternehmen. Das Portfolio von der ADO Properties Gruppe konzentriert sich auf zentrale Lagen innerhalb des Berliner S-Bahnringes sowie attraktive Bezirke am Stadtrand. Mit Mieten von ca. EUR 6,89 pro Quadratmeter sind die Wohnungen der ADO Properties Gruppe im preisgünstigeren Segment des Berliner Marktes angesiedelt. Mit 23.615 Einheiten (davon 22.157 Wohnungen) verfügt die ADO Properties Gruppe als Experte für Wohnimmobilien über eine vollintegrierte Management-Plattform. Diese Plattform ermöglicht der ADO Properties Gruppe eine Wertschöpfung über das gesamte Spektrum der Immobilienbestandshaltung, von der Identifikation geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolios über deren Akquise bis hin zur Verwaltung.

Kern der Strategie von der ADO Properties Gruppe ist die Wertschöpfung aus den Immobilienportfolios von der ADO Properties Gruppe. Das 2014 angelaufene Privatisierungsgeschäft bietet zusätzliche Möglichkeiten, um versteckte Werte innerhalb des Portfolios zu heben und durch den Verkauf von einzelnen Wohnungen eine weitere Einkommens- und Liquiditätsquelle zu erschließen. Im Rahmen des vollintegrierten, aktiven Asset Managements hat die ADO Properties Gruppe für alle Komponenten, die das Wachstum von der ADO Properties Gruppe, die Leerstandsquote und die erfolgreiche Privatisierung beeinflussen, jeweils eigene Strategien entwickelt.

Die ADO Properties Gruppe investiert seit jeher erheblich in die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung ihrer Immobilien, um ein Produkt zu schaffen, das bestmöglich auf die aktuelle Nachfrage abgestimmt ist. Dies ist ein zentraler Aspekt der Strategie der ADO Properties Gruppe, da die von der ADO Properties Gruppe getätigten gezielten Modernisierungsinvestitionen zu höheren Mieten und geringerem Leerstand führen. Um die Modernisierungsinvestitionen der ADO Properties Gruppe im Einklang mit den Entwicklungen des regulatorischen Umfelds zu steuern und die aktuellen Bedürfnisse und neue Bestimmungen abdecken zu können, plant die ADO Properties Gruppe zukünftige Modernisierungsinvestitionen auf Grundlage einer intensiven Marktbeobachtung unter Berücksichtigung der durch vergangene Modernisierungsinvestitionen generierten Renditen. Einheiten, die den derzeitigen Standards bereits entsprechen, werden zu marktüblichen Konditionen vermietet oder, wenn sie für die Privatisierung bestimmt sind, zu marktüblichen Preisen verkauft. Die ADO Properties Gruppe erwägt auch die Möglichkeit des Verkaufs von Immobilien, die nach den Einschätzungen der ADO Properties Gruppe einen Wertzuwachs erfahren haben, der nur noch geringes Potenzial verspricht, wie die ADO Properties Gruppe es bereits in der Vergangenheit vorgenommen hat.

Die ADO Properties Gruppe wird gemeinsam vom Verwaltungsrat und dem Senior Management der ADO Properties Gruppe nach den in Luxemburg geltenden gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen geleitet. Die Pflichten, Verantwortlichkeiten und Arbeitsweisen des Verwaltungsrats sind in dessen Geschäftsordnung niedergelegt. Für das Tagesgeschäft des Konzerns ist das Senior Management zuständig. Gemeinsam mit dem Verwaltungsrat hat das Senior Management verschiedene Leistungskennzahlen für sowohl das tägliche, als auch das strategische Management des Konzerns festgelegt, welche die für ein spezialisiertes Wohnimmobilienunternehmen relevanten Risiken und Chancen widerspiegeln.

Zum 30. September 2019 beschäftigte die ADO Properties Gruppe insgesamt 420 Mitarbeiter.

5.3.2 Portfolio

Das Immobilienportfolio von der ADO Properties Gruppe bestand zum 30. September 2019 insgesamt aus 23.615 Mieteinheiten. Davon waren 22.157 Einheiten Wohnimmobilien mit einer monatlichen Durchschnittsmiete von EUR 6,89 pro Quadratmeter und einer mit der von der European Public Real Estate Association empfohlenen Definition berechneten Leerstandsquote („**EPRA Leerstandsquote**“) von 2,5 %. 1.458 der Einheiten waren Gewerbeimmobilien mit einer monatlichen Durchschnittsmiete von EUR 9,65 pro Quadratmeter und einer EPRA Leerstandsquote von 4,6 % (ausweislich des Quartalsberichts der Bieterin zum 30. September 2019).

Am 26. September 2019 schloss die Bieterin einen Anteilskaufvertrag mit der GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin über den Verkauf von 100 % der Anteile an Tochtergesellschaften der Bieterin, die 23 Immobilien mit insgesamt ca. 5.900 Wohneinheiten halten. Der Gesamtverkaufspreis für die Anteile beläuft sich auf EUR 920 Mio., abzüglich ca. EUR 350 Mio. Nettoverschuldung der verkauften Gesellschaften. Die Veräußerung wurde am 29. November 2019 vollzogen.

Nach Abschluss des Strategic Cooperation Agreements (wie in Ziffer 7.1.2 definiert) schloss die Bieterin am 17. Januar 2020 mit der Consus Swiss Finance AG einen Vorvertrag (*letter of intent*) über den Erwerb von 89,9 % der Anteile an allen Gesellschaften, welche zum Holsten Quartier Entwicklungsprojekt in Hamburg (das „**Holsten Quartier**“) gehörige Grundstücke halten. Der vorläufige Kaufpreis für 100 % der Anteile am Holsten Quartier beträgt EUR 350 Mio. auf schuldenfreier Basis, vorbehaltlich des Abschlusses der Due-Diligence-Prüfung der Bieterin und einer Vertragsdokumentation. Gemäß dem Vorvertrag hat die Consus Swiss Finance AG der Bieterin für eine Anzahlung von EUR 10 Mio. für einen Monat Exklusivität eingeräumt, vorbehaltlich einer Verlängerung dieses Zeitraums, um die rechtliche, technische, wirtschaftliche und steuerliche Due-Diligence-Prüfung fortzusetzen und abzuschließen. Die Unterzeichnung des Anteilskaufvertrags steht unter dem Vorbehalt eines zufriedenstellenden Abschlusses der Due-Diligence-Prüfung.

Der Wert des Immobilienportfolios der Bieterin belief sich zum 30. September 2019 auf rund EUR 4,5 Mrd. (ausweislich des Quartalsberichts der Bieterin zum 30. September 2019).

5.3.3 Bilanzsumme und Ergebnis

Gemäß dem nach International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind („**IFRS**“), betrug die Bilanzsumme von der ADO Properties Gruppe zum 31. Dezember 2018 EUR 4.170.173.000. In dem zum 31. Dezember 2018 endenden Geschäftsjahr belief sich das Gesamtergebnis (ausweislich des Konzernabschlusses der Bieterin für das zum 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr) auf ein positives Ergebnis von EUR 397.641.000.

Nach dem gemäß IFRS für Zwischenberichterstattung (IAS 34) erstellten Konzernzwischenabschluss der Bieterin für den zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum betrug die Bilanzsumme von der ADO Properties Gruppe zum 30. September 2019 EUR 4.587.554.000. Das Gesamtergebnis im zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum belief sich (ausweislich des Konzernzwischenabschlusses der Bieterin für den zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum) auf ein positives Ergebnis von EUR 327.506.000.

5.4 Organe

Die Unternehmensleitung der Bieterin obliegt im Rahmen einer einstufigen Organisationsstruktur dem Verwaltungsrat.

Der Verwaltungsrat der Bieterin besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Dr. Peter Maser (Vorsitzender des Verwaltungsrats (Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats));
- Thierry Beaudemoulin (Mitglied des Verwaltungsrats);
- Dr. Ben Irlé (Mitglied des Verwaltungsrats);
- Florian Sitta (Mitglied des Verwaltungsrats);
- Arzu Akkemik (Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats);
- Dr. Michael Bütter (Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats); und
- Jörn Stobbe (Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats).

5.5 Aktionärsstruktur der Bieterin

Auf Grundlage der von der Bieterin bis zum Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage erhaltenen Stimmrechtsmitteilungen nach den Transparenzbestimmungen des Luxemburger Rechts für börsennotierte Gesellschaften und der Informationen, die der Bieterin von den jeweiligen Aktionären zur Verfügung gestellt wurden, halten folgende Aktionäre unmittelbar oder mittelbar eine meldepflichtige Beteiligung an der Bieterin. Dabei ist zu beachten, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seit diesen Stimmrechtsmitteilungen geändert haben könnte, ohne dass der betreffende Aktionär zur Abgabe einer entsprechenden Stimmrechtsmitteilung verpflichtet gewesen wäre, wenn kein meldepflichtiger Schwellenwert erreicht oder über- bzw. unterschritten wurde.

	<u>Anteil der Stimmrechte (in %) ⁽¹⁾</u>
Aktionär	
ADLER Real Estate Aktiengesellschaft	33,25 ⁽²⁾
Union Asset Management Holding AG	5,13 ⁽³⁾
Gesamt	<u><u>38,38</u></u>

- (1) Basierend auf den der ADO Properties Gruppe nach den Transparenzbestimmungen des Luxemburger Rechts für börsennotierte Gesellschaften gemeldeten Stimmrechten, berechnet auf der Grundlage des gegenwärtigen Grundkapitals.
- (2) Mittelbarer Anteilsbesitz der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, wie für den 10. Dezember 2019 mitgeteilt. ADLER Real Estate Aktiengesellschaft ist, wie in ihrer Konzernmitteilung aufgeführt, der beherrschende Aktionär der ADO Group Ltd., die wiederum die Aktien an der Bieterin unmittelbar hält.
- (3) Mittelbarer Anteilsbesitz der Union Asset Management Holding AG, wie für den 16. Juli 2019 mitgeteilt. Union Asset Management Holding AG ist der wirtschaftliche Eigentümer der in der Gruppenmitteilung aufgeführten: Union Fonds; UnionFonds-net; UnionDeutschland XS, FVB-Deutscher Aktienfonds, UniRak Konservativ, Bright Future Fund, BBBank Kontinuität Union, BBBank Wachstum Union, BBBank Dynamik Union, GI Portfolio I, Global Sel. Portf. II Seg. Aktien und Global Sel. Portf. I Seg. Aktien. Keiner dieser Fonds hielt an diesem Stichtag unmittelbar 5 % oder mehr der Stimmrechte der Bieterin.

5.6 Mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage sind die in **Anhang 1** zu dieser Angebotsunterlage aufgeführten Gesellschaften Tochterunternehmen der Bieterin und gelten daher als mit der Bie-

terin und jeweils untereinander als gemeinsam handelnde Personen gemäß § 2 Abs. 5 S. 3 WpÜG. Darüber hinaus ist die Zielgesellschaft aufgrund der zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft in dem Business Combination Agreement (wie in Ziffer 7.1 definiert) geschlossenen Vereinbarungen als mit der Bieterin gemeinsam handelnde Person gemäß § 2 Abs. 5 S. 1 WpÜG zu qualifizieren. Außer den in **Anhang 1** zu dieser Angebotsunterlage aufgeführten Gesellschaften und der Zielgesellschaft gibt es keine weiteren mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG. Die Zielgesellschaft ist dagegen nicht als gemeinsam handelnde Person nach § 2 Abs. 5 S. 3 WpÜG zu qualifizieren, da die Bieterin kein Tochterunternehmen der ADO Group Ltd. ist oder war. Die hierfür maßgebliche Prognose zu den Auswirkungen der mittelbaren Beteiligung der Zielgesellschaft an der Bieterin (über die ADO Group Ltd.) in Höhe von 33,25 % führt (auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verwässerung im Zusammenhang mit diesem Angebot) zu keiner beherrschenden Stellung in der voraussichtlich im Juni 2020 stattfindenden Hauptversammlung der Zielgesellschaft. Eine erfolgreiche Abwicklung des Tauschangebots unterstellt, werden dann die von der ADO Group Ltd. gehaltenen Aktien nach Luxemburger Recht nicht mehr stimmberechtigt sein, weil sie dann als „eigene Aktien“ der Bieterin ohne Stimmrecht zu qualifizieren sind.

5.7 ADLER Aktien, die von der Bieterin oder mit ihr gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen gehalten werden, sowie Stimmrechte, die diesen Personen zuzurechnen sind

Zum Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage hält die Zielgesellschaft 1.603.232 ihrer eigenen Aktien (das entspricht rund 2,26 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft).

Darüber hinaus halten zum Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen ADLER Aktien, noch sind der Bieterin oder mit ihr gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen Stimmrechte gemäß § 30 WpÜG zuzurechnen.

Die Bieterin hat die Unwiderruflichen Annahmeverpflichtungen (wie in Ziffer 5.8.2 definiert) im Hinblick auf insgesamt 37.092.749 derzeit bestehende ADLER Aktien (siehe Ziffer 5.8.2) abgeschlossen und hält damit unmittelbar Instrumente im Sinne des § 38 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG, die sich auf rund 52,2 % der derzeit ausgegebenen ADLER Aktien beziehen.

Darüber hinaus halten weder die Bieterin noch die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen mittelbar oder unmittelbar nach §§ 38, 39 WpHG mitzuteilende Stimmrechtsanteile und Instrumente.

5.8 Angaben zu Wertpapiergeschäften

5.8.1 Erwerbe von ADLER Aktien

In dem Zeitraum beginnend sechs Monate vor der Veröffentlichung der Ankündigung am 15. Dezember 2019 und endend mit der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage am 7. Februar 2020 haben weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen ADLER Aktien erworben oder Vereinbarungen abgeschlossen, aufgrund derer die Übertragung von ADLER Aktien verlangt werden kann.

5.8.2 Unwiderrufliche Annahmeverpflichtungen mit Aktionären

Die Bieterin hat Vereinbarungen mit unwiderruflichen Verpflichtungen zur Annahme des Angebots für insgesamt 37.092.749 ADLER Aktien (das heißt rund 52,2 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft) (jeweils eine „**Unwiderrufliche Annahmeverpflichtung**“) mit den folgenden zwölf ADLER Aktionären (die „**Einreichenden Aktionäre**“) abgeschlossen:

- Tomas de Vargas Machuca in einem Umfang von 451.125 ADLER Aktien (das heißt rund 0,63 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft);
- Klaus Wecken in einem Umfang von 8.528.955 ADLER Aktien (das heißt rund 12,00 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft);
- Wecken & Cie in einem Umfang von 1.379.551 ADLER Aktien (das heißt rund 1,94 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft);
- Ferry Wecken in einem Umfang von 613.299 ADLER Aktien (das heißt rund 0,86 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft);

- Fairwater Multi-Strategy Investment ICAV, einem Dachfonds mit getrennter Haftung zwischen den Teilfonds, der ausschließlich in Bezug auf seinen Teilfonds, Fairwater European Real Estate Opportunities Fund handelt („**Fairwater**“), in einem Umfang von 8.944.025 ADLER Aktien (das heißt rund 12,59 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft);
- Fortitudo Real Estate Opportunities Segregated Portfolio of Fortitudo Capital SPC („**Fortitudo**“) in einem Umfang von 9.163.905 ADLER Aktien (das heißt rund 12,90 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft);
- Uccellini Ltd. in einem Umfang von 919.900 ADLER Aktien (das heißt rund 1,29 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft);
- Alpine Real Estate Invest GmbH in einem Umfang von 614.530 ADLER Aktien (das heißt rund 0,86 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft);
- Umlandstrasse Investments GmbH in einem Umfang von 2.405.166 ADLER Aktien (das heißt rund 3,38 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft);
- Umlandstrasse Investment III GmbH & Co. KG in einem Umfang von 1.870.896 ADLER Aktien (das heißt rund 2,63 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft);
- Chelmer GmbH in einem Umfang von 1.599.000 ADLER Aktien (das heißt rund 2,25 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft); und
- Long Mountain Services Inc. in einem Umfang von 602.397 ADLER Aktien (das heißt rund 0,85 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft).

In den Unwiderruflichen Annahmeverpflichtungen haben sich die Einreichenden Aktionäre unwiderruflich dazu verpflichtet:

- (1) das Angebot für die der jeweiligen Unwiderruflichen Annahmeverpflichtung zugrundeliegenden Anzahl von ADLER Aktien zu einer Gegenleistung von jeweils 0,4164 Angebotsaktien für eine ADLER-Aktie bzw. zu der in der dieser Angebotsunterlage festgelegten Gegenleistung, am dritten Tag der Annahmefrist um 12:00 (MEZ) anzunehmen oder die Annahme herbeizuführen und dem Bieter eine Bestätigung ihrer depotführenden Bank zur Verfügung zu stellen, die belegt, dass der jeweilige Einreichende Aktionär das Angebot in Bezug auf die der jeweiligen Unwiderruflichen Annahmeverpflichtung zugrundeliegenden Anzahl von ADLER Aktien angenommen hat;
- (2) die Annahme des Angebots weder zu verweigern, anzufechten noch von ihr zurückzutreten;
- (3) das Angebot in allen Belangen in den Organen der Zielgesellschaft zu unterstützen und sich für das Angebot auszusprechen;
- (4) jegliche Handlungen und Maßnahmen zu unterlassen, die den Erfolg des Angebots in Frage stellen könnten oder in sonstiger Weise für den Erfolg des Angebots schädlich sind; und
- (5) kein konkurrierendes Angebot einer dritten Partei in Bezug auf die ADLER Aktien anzunehmen.

Die Einreichenden Aktionäre haben in den Unwiderruflichen Annahmeverpflichtungen jeweils unwiderruflich ausdrücklich auf ihre Rechte aus den §§ 21 Abs. 4, 22 Abs. 3 WpÜG verzichtet.

Fairwater und Fortitudo haben sich in den von ihnen jeweils abgeschlossenen Unwiderruflichen Annahmeerklärungen dazu verpflichtet, nach Treu und Glauben mit der Bieterin in Verhandlung zu treten und eine Vereinbarung zu treffen, die sicherstellt, dass keine Maßnahmen oder Handlungen in Bezug auf die der jeweiligen Unwiderruflichen Annahmeverpflichtung zugrundeliegenden Anzahl von ADLER Aktien ergriffen werden, durch welche Grunderwerbsteuer auf der Ebene der Zielgesellschaft ausgelöst wird. Vor dem Hintergrund des aktuellen Zeitplans des Angebots sowie des Stands und der bisherigen Vorschläge des Gesetzgebungsverfahrens zur möglichen Änderung von grunderwerbssteuerlichen Vorschriften geht die Bieterin jedoch aktuell nicht davon aus, dass die Annahme des Angebots substantielle Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten auslöst. Aus diesem Grund ist der Abschluss einer Vereinbarung mit Fairwater und/oder Fortitudo zur Vermeidung von Grunderwerbsteuer auf Ebene der Zielgesellschaft derzeit nicht geplant.

Jeder Vorgang, bei dem eine Person, die unmittelbar oder mittelbar, rechtlich oder wirtschaftlich, mindestens 95 % der Anteile einer Gesellschaft mit Grundbesitz in Deutschland erwirbt, sich in ihrer Hand vereinigen oder die Person sich zu einem solchen Erwerb verpflichtet, unterliegt grundsätzlich der Grunderwerbsteuer. Zudem wird, wenn eine Personengesellschaft in Deutschland belegene Immobilien hält, ebenfalls Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn binnen fünf Jahren mindestens 95 % der Gesellschaftsanteile unmittelbar oder mittelbar, rechtlich oder wirtschaftlich auf neue Gesellschafter übertragen werden. Aufgrund einer für 2020 vom Gesetzgeber angekündigten Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes

ist gegebenenfalls eine Absenkung der relevanten Beteiligungsschwellen von 95 % auf 90 %, eine Verlängerung der vorgenannten 5-Jahresfrist auf 10 Jahre und eine Anwendung der bisher nur für Personengesellschaften geltenden Regelungen auch auf Kapitalgesellschaften, wonach auch der Wechsel von Anteilen auf neue Gesellschafter bei Erreichen der vorgenannten Schwelle grunderwerbsteuerlich relevant sein können, geplant. Auch wenn derzeit keine konkreten Anhaltspunkte oder diesbezügliche Ankündigungen vorliegen, kann es nicht völlig ausgeschlossen werden, dass der Gesetzgeber diese Änderungen unter Umständen ganz oder teilweise rückwirkend in Kraft setzen wird. Der Erwerb von ADLER Aktien, abhängig von dem finalen Gesetzesentwurf, könnte in diesem Fall Grunderwerbsteuer in erheblichem Umfang auslösen, wenn die Annahmequote des Angebots so hoch wäre, dass mindestens 90 % der Aktien der Zielgesellschaft erworben würden.

6. Beschreibung der Zielgesellschaft

6.1 Grundlagen

Die Zielgesellschaft ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 180360 B und mit der inländischen Geschäftsanschrift „Joachimsthaler Straße 34, 10719 Berlin“.

Gemäß der geltenden Satzung der Zielgesellschaft in der zuletzt durch die Beschlussfassungen der Hauptversammlung der Zielgesellschaft vom 11. Juni 2019 geänderten Fassung existieren außer den in Ziffer 6.2 beschriebenen Aktien keine anderen Arten von ADLER Aktien.

Gemäß § 2 der Satzung der Zielgesellschaft besteht der Unternehmensgegenstand der Zielgesellschaft im An- und Verkauf sowie im Halten, Verwalten und Verwerten von Immobilien, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und deren Erschließung, Beplanung, Entwicklung und Bebauung; darüber hinaus ist Gegenstand des Unternehmens die Übernahme von immobilienbezogenen Dienstleistungen, wie z.B. die Baubetreuung und Immobilienverwaltung.

Die Gesellschaft ist im Übrigen berechtigt, Unternehmen zu gründen, Beteiligungen einzugehen, Unternehmensverträge abzuschließen, Interessengemeinschaften zu bilden, Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten und alle einschlägigen Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, das Unternehmen zu fördern.

Die ADLER Aktien sind zum Handel sowohl im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse als auch im Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Die ADLER Aktien gehören derzeit dem SDAX, CDAX, GPR General Index sowie dem DIMAX an.

6.2 Kapitalstruktur

6.2.1 Grundkapital

Zum 7. Februar 2020 beläuft sich das Grundkapital der Zielgesellschaft auf EUR 71.063.743,00 und ist eingeteilt in 71.063.743 ADLER Aktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von EUR 1,00 je Aktie. Nach Kenntnis der Bieterin hält die Zielgesellschaft derzeit 1.603.232 ihrer eigenen Aktien (das entspricht rund 2,26 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft).

6.2.2 Genehmigtes Kapital 2017/I

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung der Zielgesellschaft ist der Vorstand der Zielgesellschaft ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Zielgesellschaft bis einschließlich zum 9. Mai 2022 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 12.500.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage durch Ausgabe von bis zu Stück 12.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017/I).

Den ADLER Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht zu gewähren. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in der Weise gewährt werden, dass die neuen Aktien von einem Bankenkonsortium mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären mittelbar im Sinne von § 186 Abs. 5 AktG zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- (1) Soweit es zum Ausgleich von Spitzenbeträgen, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, erforderlich ist;

- (2) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch – falls dieser Betrag geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Hierbei darf der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabepreises nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreiten. Auf die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen ausgegeben wurden oder auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der Laufzeit des genehmigten Kapitals in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben wurden. Auf die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind ferner diejenigen eigenen Aktien der Gesellschaft anzurechnen, die während der Laufzeit des genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß §§ 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert werden;
- (3) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen sowie sonstigen Vermögensgegenständen;
- (4) soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. entsprechender -pflichten aus von der Gesellschaft ausgegebenen Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen zum Ausgleich von Verwässerungen Bezugsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft in dem Umfang zu gewähren, wie sie ihnen nach Ausübung der Wandlungs- bzw. Optionsrechte bzw. nach der Erfüllung der Wandlungspflicht als Aktionär zustünden.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des genehmigten Kapitals anzupassen.

6.2.3 Genehmigtes Kapital 2019

Gemäß § 4 Abs. 3 der Satzung der Zielgesellschaft ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Zielgesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich zum 10. Juni 2024 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 23.000.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu 23.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen.

Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht zu gewähren. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in der Weise gewährt werden, dass die neuen Aktien von einem oder mehreren Kreditinstituten bzw. diesen gemäß § 186 Abs. 5 AktG gleichgestellten Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären der Gesellschaft mittelbar im Sinne von § 186 Abs. 5 AktG zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- (1) für Spitzenbeträge;
- (2) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabepreises nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet; auf die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Options- oder Wandelschuldverschreibungen ausgegeben wurden oder auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben wurden; auf die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind ferner diejenigen eigenen Aktien der Gesellschaft anzurechnen, die während der Laufzeit des genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß §§ 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert werden;
- (3) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen sowie sonstigen Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilienportfolien;

- (4) soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder nach der Erfüllung der Wandlungspflicht als Aktionär zustehen würde.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, § 4 Abs. 1 und 3 der Satzung der Zielgesellschaft entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des genehmigten Kapitals anzupassen sowie alle sonstigen damit im Zusammenhang stehenden Änderungen der Satzung vorzunehmen, die nur die Fassung betreffen. Entsprechendes gilt für den Fall der Nichtausnutzung der vorstehenden Ermächtigung nach Ablauf des Ermächtigungszeitraums.

6.2.4 Bedingtes Kapital 2015/1

Gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung der Zielgesellschaft ist das Grundkapital der Zielgesellschaft um bis zu EUR 12.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 12.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2015/1). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 22. Mai 2015 in der Fassung der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 9. Juni 2016 bis zum 21. Mai 2020 begeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung dient nach Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen auch der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die mit Options- bzw. Wandlungspflichten ausgestattet sind. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder die zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichteten Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, sofern die Options- bzw. Wandlungsrechte nicht durch Gewährung eigener Aktien bedient werden oder andere Erfüllungsformen zur Befriedigung eingesetzt werden. Die neuen Aktien sind ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe gewinnberechtigt für alle Geschäftsjahre, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat.

Die Zielgesellschaft hat aus dem Bedingten Kapital 2015/1 mit Ausnahme der unter Ziffer 6.2.6 beschriebenen Wandelanleihen 2021 (wie in Ziffer 6.2.6 definiert) keine Options- bzw. Wandelanleihen begeben.

6.2.5 Bedingtes Kapital 2019

Gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung der Zielgesellschaft ist das Grundkapital der Zielgesellschaft um bis zu EUR 22.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 22.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2019).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 11. Juni 2019 bis zum 10. Juni 2024 begeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung dient nach Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen auch der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die mit Options- bzw. Wandlungspflichten ausgestattet sind. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder die zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichteten Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, sofern die Options- bzw. Wandlungsrechte nicht durch Gewährung eigener Aktien bedient werden oder andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien sind ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe gewinnberechtigt für alle Geschäftsjahre, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat.

Die Zielgesellschaft hat aus dem Bedingten Kapital 2019 keine Options- bzw. Wandelanleihen begeben.

6.2.6 Wandelanleihen 2021

Im Juli 2016 begab die Zielgesellschaft aufgrund einer Ermächtigung bis zu 10.000.000 Stück am 19. Juli 2021 fällige Wandelanleihen (die „**2021 Wandelanleihen**“), wovon zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage noch 9.444.878 ausstehen. Die 2021 Wandelanleihen sind mit 2,50 % p.a. verzinslich, jeweils halbjährlich nachträglich zahlbar am 19. Januar und am 19. Juli eines jeden Jahres. Der aktuelle Wandlungspreis der 2021 Wandelanleihen wurde, vorbehaltlich den in den Emissionsbedingungen der 2021 Wandelanleihen näher ausgeführten Anpassungen, auf EUR 12,5039 je Wandelanleihe festgelegt.

Die Emissionsbedingungen der 2021 Wandelanleihen sehen vor, dass jeder Inhaber die von ihm gehaltenen 2021 Wandelanleihen bis zum Wirksamkeitstag (i) ganz oder teilweise kündigen kann und die Zielgesellschaft zur Rückzahlung dieser 2021 Wandelanleihen zu ihrem Nennbetrag zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen bis zum Wirksamkeitstag verpflichtet ist, oder (ii) die von ihm gehaltenen 2021 Wandelanleihen auf Basis eines vor diesem Hintergrund angepassten Wandlungspreises wandeln kann, wenn (a) ein Dritter oder eine Gruppe Dritter, die im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG gemeinsam handeln, zum rechtlichen oder wirtschaftlichen Eigentümer von mehr als 50 % der Stimmrechte der Zielgesellschaft wird, oder (b) im Falle eines öffentlichen Kaufangebots für Aktien von der Zielgesellschaft, wenn die Aktien, die sich bereits unter der Kontrolle des Bieters des entsprechenden Kaufangebots befinden, mit den Aktien, für die das Angebot bereits angenommen wurde, zusammen mehr als 50 % der Stimmrechte an der Zielgesellschaft gewähren, oder (c) im Falle des Verkaufs oder der Übertragung aller oder im Wesentlichen aller Vermögenswerte der Zielgesellschaft ((a) und (b) jeweils eine „**Änderung der Beherrschungsverhältnisse der Zielgesellschaft in Zusammenhang mit einem öffentlichen Kaufangebot**“, und (a), (b) und (c), jeweils eine „**Änderung der Beherrschungsverhältnisse der Zielgesellschaft**“) und wenn die Zielgesellschaft die Inhaber der 2021 Wandelanleihen über die Änderung der Beherrschungsverhältnisse der Zielgesellschaft sowie über den jeweiligen Wirksamkeitstag benachrichtigt.

Gemäß den Unwiderruflichen Annahmeverpflichtungen der Einreichenden Aktionäre, die insgesamt rund 52,2 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft halten, haben sich die Einreichenden Aktionäre verpflichtet, das Angebot der Bieterin bis spätestens zum dritten Tag der Annahmefrist anzunehmen. Eine Änderung der Beherrschungsverhältnisse von der Zielgesellschaft in Zusammenhang mit einem öffentlichen Kaufangebot ist daher zu diesem Zeitpunkt zu erwarten.

Zur Klarstellung wird angemerkt, dass die Inhaber der 2021 Wandelanleihen nach den Emissionsbedingungen der 2021 Wandelanleihen im Falle einer Änderung der Beherrschungsverhältnisse der Zielgesellschaft in Zusammenhang mit einem öffentlichen Kaufangebot nicht das Recht haben, ihre Anteile an den 2021 Wandelanleihen in Aktien der Bieterin zu wandeln, da das aktuelle Angebot der Bieterin keine „Verschmelzung“ im Sinne der Emissionsbedingungen der 2021 Wandelanleihe darstellt. Nur im Falle einer „Verschmelzung“, wie in § 11 (5) der Emissionsbedingungen der Wandelanleihe beschrieben und soweit weitere Bedingungen eingetreten sind, hätten Inhaber der 2021 Wandelanleihe das Recht, ihre 2021 Wandelanleihen direkt in Aktien der Bieterin zu wandeln.

Beim Eintreten einer Änderung der Beherrschungsverhältnisse der Zielgesellschaft und der Veröffentlichung einer diesbezüglichen Benachrichtigung einschließlich des Wirksamkeitstages durch die Zielgesellschaft wird der Wandlungspreis der 2021 Wandelanleihen, wie in den Emissionsbedingungen der 2021 Wandelanleihen näher ausgeführt, angepasst, und dieser angepasste Wandlungspreis wird für Wandlungen bis zum jeweiligen Wirksamkeitstag gelten.

6.3 Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft

6.3.1 Organisationsstruktur

Die Zielgesellschaft ist eine börsennotierte Gesellschaft mit Sitz in Berlin.

Die ADLER Gruppe ist nach eigenen Angaben ein führender integrierter Wohnimmobilienkonzern in Deutschland, dessen Fokus auf einer langfristigen und nachhaltigen Wertschöpfung liegt. Das Kerngeschäft der ADLER Gruppe ist die langfristige Vermietung von Wohnraum und die Erzielung nachhaltiger Zahlungsströme aus einem Bestand an Immobilien, die sich überwiegend in attraktiven Lagen in den von starken Fundamentaldaten profitierenden großen, wachsenden Ballungszentren Nord-, Ost- und Westdeutschlands sowie deren Außenbezirken befinden. Ergänzt wird das Kerngeschäft durch ausgewählte Projektentwicklungen, im Rahmen derer die ADLER Gruppe den Ansatz einer „*build and hold*“-Strategie in einigen der größten Städte Deutschlands verfolgt.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der ADLER Gruppe liegt auf attraktiven „B-Standorten“, die nach Ansicht der ADLER Gruppe generell höhere Renditen und geringere Volatilität als innenstädtische „A-Standorte“ aufweisen, speziell in Deutschlands sieben nach Einwohnerzahl größten Städten Berlin, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Stuttgart und München, da diese nur in geringerem Umfang spekulativer Bautätigkeit ausgesetzt sind. In den letzten Jahren hat die ADLER Gruppe zudem ihr Immobilienportfolio ausgeweitet und dabei auch in Bezug auf „A-Standorte“ ausgedehnt, wenn die entsprechenden Akquisitionen die Strategie für das Gesamtportfolio sinnvoll ergänzt haben und wenn attraktive Einstiegsgelegenheiten identifiziert werden konnten.

Die ADLER Gruppe beschränkt sich in seinen Geschäftsaktivitäten auf Deutschland und hält den größten Teil seiner Immobilien im Norden und im Westen Deutschlands. Der größte Teil des ADLER-Immobilienportfolios mit „core“ Qualität zum 30. September 2019 liegt in Niedersachsen (31,5 % des Gesamtbestands nach Anzahl der Mieteinheiten) und in Nordrhein-Westfalen (23,8 % des Gesamtbestands nach Anzahl der Mieteinheiten). In den östlichen Landesteilen Deutschlands hält die ADLER Gruppe in Sachsen 16,7 %, in Sachsen-Anhalt 6,7 % und in Brandenburg 6,2 % des gesamten Immobilienbestands (jeweils nach Anzahl der Mieteinheiten) von der ADLER Gruppe. Als Immobilien mit „core“ Qualität sind hierbei hochwertige Immobilien in attraktiven Lagen zu qualifizieren.

Nach der 2018 erfolgten Übernahme der Brack Capital Properties N.V. („BCP“) ist die ADLER Gruppe dabei, die bestehenden Strukturen der beiden unabhängigen Firmen BCP und die ADLER Gruppe zusammenzuführen. Das BCP-Portfolio wird derzeit noch von der RT Facility Management GmbH verwaltet. Das zur BCP gehörige Gewerbeportfolio passt nicht in das Geschäftsmodell der Zielgesellschaft. Daher sind in mehreren Transaktionen rund zwei Drittel dieses Gewerbeportfolios im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 bereits veräußert worden.

Zum 30. September 2019 beschäftigte die ADLER Gruppe insgesamt 904 und BCP 139 Personen.

Aufgrund einer Vereinbarung vom 23. September 2019 erwarb die ADLER Gruppe am 10. Dezember 2019 infolge der Verschmelzung einer ihrer Tochtergesellschaften sämtliche Anteile an der ADO Group Ltd. mit Sitz in Tel Aviv, Israel, und über diese einen Anteil von 33,25 % der Aktien und Stimmrechte an der Bieterin. Ein Pflichtangebot war nach Luxemburger Recht nicht veranlasst, weil die maßgebliche Kontrollschwelle von 33 1/3 % nicht überschritten worden ist (vgl. Ziffer 17.16.1, Anhang 3).

6.3.2 Portfolio

Das Immobilienportfolio mit „core“ Qualität der ADLER Gruppe bestand nach eigenen Angaben zum 30. September 2019 aus 58.089 Mieteinheiten mit einer vermietbaren Gesamtläche von 3,5 Mio. Quadratmetern. Zum gleichen Zeitpunkt beliefen sich die jährlichen Jahreskaltnettomieteinnahmen auf EUR 221,1 Mio. und die Leerstandsquote auf 6,4 % (ausweislich des Quartalsberichts der Zielgesellschaft zum 30. September 2019).

In ihren Konzernmitteilungen für den zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum beziffert die Zielgesellschaft den Marktwert des gesamten Immobilienportfolios von der ADLER Gruppe (Investment Properties und Vorräte) zum 30. September 2019 auf EUR 4.904,2 Mio.

Das Portfolio der ADLER Gruppe besteht hauptsächlich aus kleinen bis mittelgroßen Wohneinheiten. Im Durchschnitt sind die Wohnungen etwas mehr als 60 Quadratmeter groß und damit gut an die Wünsche der Zielgruppe – Mieter mit niedrigem bis mittlerem Einkommen – angepasst.

Die ADLER Gruppe hält nach eigenen Angaben Immobilien mit „core“ Qualität überwiegend in Randlagen von Ballungsräumen. Besonders deutlich wird das in Nordrhein-Westfalen, wo sich alle Immobilien im Ruhrgebiet befinden, der unverändert größten Industrieregion Deutschlands. In Niedersachsen konzentrieren sich die Bestände im Wesentlichen auf den Großraum Wolfsburg/Braunschweig/Helmstedt, eine traditionell starke Wirtschaftsregion, und auf Wilhelmshaven, eine Region, die vom Wachstum des Tiefwasserhafens und vom größten Stützpunkt der Deutschen Marine an der Nordsee profitiert. In Sachsen und Sachsen-Anhalt liegen die Bestände überwiegend in den Einzugsgebieten von Halle, Leipzig, Chemnitz und Dresden.

Die ADLER Gruppe pflegt ihr Portfolio im Rahmen eines aktiven Portfolio-Managements. In die ständige Portfoliooptimierung gehen alle Daten ein, die für die Bewertung der Vermögenswerte erheblich sind. Auf dieser Basis wird dann entschieden, in welchem Umfang finanzielle Mittel in Modernisierung, Renovierung und Unterhalt in welche Immobilien investiert werden.

6.3.3 Bilanzsumme und Ergebnis

Gemäß dem nach IFRS der Zielgesellschaft für das zum 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr betrug die Bilanzsumme von der ADLER Gruppe zum 31. Dezember 2018 EUR 5.856,6 Mio. In dem zum 31. Dezember 2018 endenden Geschäftsjahr belief sich das Konzernjahresergebnis (ausweislich des Konzernabschlusses der Zielgesellschaft für das 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr) auf ein positives Ergebnis von EUR 332,4 Mio.

Nach der Konzernquartalsmitteilung der Zielgesellschaft für den zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum betrug die Bilanzsumme von der ADLER Gruppe zum 30. September 2019 EUR 6.107,9 Mio. Das Konzernperiodenergebnis im zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum

belieft sich (ausweislich des Quartalsberichts der Zielgesellschaft für den zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum) auf ein positives Ergebnis von EUR 272,5 Mio.

6.4 Organe der Zielgesellschaft

Die Führungsgremien der Zielgesellschaft sind der Vorstand und der Aufsichtsrat.

6.4.1 Vorstand

Der Vorstand der Zielgesellschaft besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Tomas de Vargas Machuca, Co-Chief Executive Officer (Co-CEO);
- Maximilian Rienecker, Co-Chief Executive Officer (Co-CEO); und
- Sven-Christian Frank, Chief Operating Officer (COO).

6.4.2 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Dr. Dirk Hoffmann, Aufsichtsratsvorsitzender;
- Thilo Schmid, Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden; und
- Claus Jørgensen, Mitglied des Aufsichtsrats.

6.5 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft

Auf der Internetseite <http://www.adler-ag.de/> unter der Rubrik *Investor Relations* (Stand: 7. Februar 2020) gibt die Zielgesellschaft an, dass folgende ADLER Aktionäre mit 3 % oder mehr an der Zielgesellschaft beteiligt sind. Dabei ist zu beachten, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seit diesen Stimmrechtsmitteilungen geändert haben könnte, ohne dass der betreffende ADLER Aktionär zur Abgabe einer entsprechenden Stimmrechtsmitteilung verpflichtet gewesen wäre, wenn kein meldepflichtiger Schwellenwert erreicht oder über- bzw. unterschritten wurde.

	<u>Anteil der Stimmrechte</u> (in %) ⁽¹⁾
Aktionär	
Klaus Rudolph Wecken	14,97 ⁽²⁾
Mezzanine IX Investors S.A	14,44 ⁽³⁾
Mirabella Malta Limited	13,54 ⁽⁴⁾
Thomas Bergander	6,66 ⁽⁵⁾
FIL Limited	<u>5,02 ⁽⁶⁾</u>
Gesamt	<u>54,63</u>

- (1) Basierend auf den der ADLER Gruppe gemäß § 33 WpHG gemeldeten Stimmrechten, berechnet auf der Grundlage des gegenwärtigen Grundkapitals.
- (2) Einschließlich von Stimmrechten, die von der Wecken & Cie und der care4 AG gehalten werden und die dem Aktionär gemäß § 34 WpHG zugerechnet werden.
- (3) Einschließlich von Stimmrechten, die von der Fortitudo und der Pruß GmbH gehalten werden und die dem Aktionär gemäß § 34 WpHG zugerechnet werden.
- (4) Einschließlich von Stimmrechten, die von der Fairwater gehalten werden und die dem Aktionär gemäß § 34 WpHG zugerechnet werden. Mirabella Malta Limited ist als Verwalter von alternativen Investmentfonds für die Fairwater tätig.
- (5) Einschließlich von Stimmrechten, die von der Uhlandstraße Investments GmbH und der Uhlandstraße Investment III GmbH & Co. KG gehalten werden und die dem Aktionär gemäß § 34 WpHG zugerechnet werden.
- (6) Einschließlich von Stimmrechten, die von der FIL Investments International gehalten werden und die dem Aktionär gemäß § 34 WpHG zugerechnet werden.

6.6 Mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen

Die in **Anhang 2** zu dieser Angebotsunterlage aufgeführten Gesellschaften sind Tochterunternehmen der Zielgesellschaft und gelten daher als mit der Zielgesellschaft und jeweils untereinander gemeinsam handelnde Personen gemäß § 2 Abs. 5 S. 3 WpÜG. Darüber hinaus ist die Bieterin als mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Person gemäß § 2 Abs. 5 S. 1 WpÜG zu qualifizieren. Außer den in

Anhang 2 zu dieser Angebotsunterlage aufgeführten Gesellschaften und der Bieterin gibt es nach Kenntnis der Bieterin keine weiteren mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG.

6.7 Hinweis auf die Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft

Gemäß § 27 Abs. 1 WpÜG sind der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft verpflichtet, eine begründete Stellungnahme zu dem Angebot und zu jeder möglichen Änderung des Angebots abzugeben. Sie haben diese begründete Stellungnahme jeweils unverzüglich nach Übermittlung der Angebotsunterlage und/oder deren Änderungen durch die Bieterin gemäß § 14 Abs. 3 S. 1 WpÜG zu veröffentlichen.

In dem Business Combination Agreement (wie in Ziffer 7.1 definiert) hat sich der Vorstand der Zielgesellschaft verpflichtet, unter anderem vorbehaltlich der Prüfung dieser Angebotsunterlage und dem Erhalt einer positiven Fairness Opinion im Rahmen der gesetzlich geforderten Stellungnahmen gemäß § 27 Abs. 1 WpÜG (i) zu bestätigen, dass das Angebot aus seiner Sicht im besten Interesse der Zielgesellschaft ist, (ii) dass die angebotene Gegenleistung aus seiner Sicht fair und angemessen ist und (iii) dass er das Angebot deshalb unterstützt und den ADLER Aktionären rät, das Angebot anzunehmen.

7. Hintergrund des Angebots

Das Angebot richtet sich in einem ersten Schritt darauf, die Geschäftstätigkeiten von der ADO Properties Gruppe und der ADLER Gruppe zu kombinieren und somit eines der führenden Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland zu schaffen.

In einem zweiten Schritt soll die Kooperation mit der Consus Real Estate AG („**Consus Real Estate**“) wesentlich vertieft werden, wodurch der Unternehmenszusammenschluss zwischen der ADO Properties Gruppe und der ADLER Gruppe das Potenzial hat, letztlich eine der größten börsennotierten Wohnimmobiliengesellschaften Europas zu schaffen.

7.1 Business Combination Agreement und Schaffung des Kombinierten Unternehmens

Im Vorfeld der Ankündigung haben der Verwaltungsrat der Bieterin und der Vorstand der Zielgesellschaft ab dem Abend des 13. Dezember 2019 bis zum frühen Nachmittag des 15. Dezember 2019 Gespräche darüber geführt, wie das Angebot im beidseitigen Interesse von der ADO Properties Gruppe und der ADLER Gruppe sowie ihrer jeweiligen Aktionäre, Mitarbeiter und Mieter ausgestaltet werden kann und wie unter Berücksichtigung dieser Interessen die Schaffung eines kombinierten Unternehmens aus der ADO Properties Gruppe und der ADLER Gruppe (das „**Kombinierte Unternehmen**“) erfolgen kann. Zu diesem Zwecke haben die Bieterin und die Zielgesellschaft am 15. Dezember 2019 ein Business Combination Agreement über den Zusammenschluss von der ADO Properties Gruppe und der ADLER Gruppe geschlossen (das „**Business Combination Agreement**“).

Gegenstand des Business Combination Agreements ist das gemeinsame Verständnis der strategischen Ziele von der Bieterin und der Zielgesellschaft betreffend die Portfoliofinanzierung, die beabsichtigte zukünftige Unternehmensstruktur der Unternehmensgruppe, den beabsichtigten Integrationsprozess, den Ablauf sowie die grundsätzliche Unterstützung des Angebots durch den Vorstand der Zielgesellschaft.

Das Business Combination Agreement hat eine Laufzeit von zwei (2) Jahren ab Unterzeichnung. Jede Partei kann das Business Combination Agreement unter anderem kündigen, falls das Angebot oder irgendein anderer in dem Business Combination Agreement beschriebener Schritt untersagt wird oder das Angebot nicht bis zum 30. Juni 2020 vollzogen wird.

Die wesentlichen Bestimmungen des Business Combination Agreement werden nachfolgend sowie in Ziffer 8 erläutert.

7.1.1 Unwiderrufliche Annahmeverpflichtungen

Darüber hinaus hat die Bieterin im Vorfeld der Ankündigung mit Großaktionären der Zielgesellschaft – darunter der Co-CEO Tomas de Vargas Machuca – Unwiderrufliche Annahmeverpflichtungen abgeschlossen, wonach Aktionäre, die insgesamt rund 52,2 % der derzeitigen Aktien und Stimmrechte an der Zielgesellschaft repräsentieren, sich gegenüber der Bieterin verpflichtet haben, ihre ADLER Aktien, vorbehaltlich bestimmter Bedingungen, während der Angebotsfrist anzudienen (siehe Ziffer 5.8.2).

7.1.2 Beteiligung an der Consus Real Estate und Call/Put-Option

Zusätzlich zu dem Angebot hat die Bieterin insgesamt 22,18 % des Gesamtkapitals an Consus Real Estate im Wege von Aktienkaufverträgen mit Minderheitsaktionären der Consus Real Estate zu einem durchschnittlichen Aktienpreis von EUR 9,72 erworben. Zur Begründung einer strategischen Partnerschaft und zur Regelung der künftigen Kooperation hat die Bieterin mit Consus Real Estate eine strategische Kooperationsvereinbarung (das „**Strategic Cooperation Agreement**“) abgeschlossen. Unter dem Strategic Cooperation Agreement vereinbarten die Bieterin und Consus Real Estate bestehende und neue Grundstücksbestände gemeinsam zu entwickeln. Zudem wurde der Bieterin ein bedingtes Vorerwerbsrecht in Bezug auf Grundstücke und Gebäude eingeräumt, die Consus Real Estate und die Bieterin gemeinsam entwickelt haben.

Darüber hinaus hat die Bieterin mit dem größten Aktionär von Consus Real Estate, der Aggregate Holdings S.A. („**Aggregate**“), eine Optionsvereinbarung abgeschlossen, nach welcher die Bieterin von Aggregate eine bis zum 16. Juni 2021 ausübbar Call-Option erhält, nach der die Bieterin im Falle der Ausübung Consus Real Estate Aktien, die derzeit 50,97 % von Consus Real Estate Gesamtkapitals ausmachen, gegen Gewährung von Aktien an der Bieterin erwerben kann. Die Bieterin verpflichtet sich unter dem Optionsvertrag zudem, ein freiwilliges Übernahmeangebot zum Erwerb der verbleibenden Consus Real Estate Aktien außerhalb des Anwendungsbereichs des WpÜG zu machen (vorbehaltlich etwaiger Strukturen, die umgesetzt werden, um das Entstehen von substantiellen Grunderwerbsteuerbeträgen zu vermeiden), sofern die Bieterin die vorbenannte Call-Option ausgeübt hat. Als Gegenleistung für eine Consus Real Estate Aktie sollen die Consus Real Estate Aktionäre jeweils 0,2390 neu geschaffene Aktien der Bieterin erhalten, wobei das Umtauschverhältnis im Falle von Dividenden und Eigenkapitalaufnahme durch die Bieterin oder Consus Real Estate anzupassen ist.

Im Rahmen derselben Vereinbarung hat Aggregate eine Option zum Verkauf ihrer Aktien der Consus Real Estate an die Bieterin, wenn sich die Beherrschungsverhältnisse der Bieterin ändern, was den Erwerb von Aktien oder Stimmrechten an der Bieterin durch einen Dritten meint, der zu einer Beteiligung führt, infolge derer der Dritte direkt oder indirekt zusammen mit oder in Verbindung mit ihm handelnder Personen 50 % oder mehr der Aktien oder Stimmrechte an der Bieterin hält. Bei der Ausübung der Put-Option müsste die Bieterin Aggregates Aktien an Consus Real Estate für eine Gegenleistung je Aktie der Consus Real Estate von, nach Wahl der Bieterin, EUR 8,35 in bar oder 0,2390 neu begebenen Aktien der Bieterin erwerben, wobei dieses Verhältnis um Dividenden und Kapitalaufnahmen der Bieterin oder von Consus Real Estate angepasst wird.

Die Bieterin hält es für unwahrscheinlich, dass die Voraussetzungen für die Ausübung der Put-Option in naher Zukunft vorliegen werden. Infolge des Erwerbs von mindestens 33 1/3 % der Aktien oder Stimmrechte an der Bieterin wäre diese Person nach Luxemburger Recht zunächst verpflichtet, ein Pflichtangebot zum Erwerb aller ausstehenden Aktien der Bieterin abzugeben. Nach Beendigung eines solchen Pflichtangebots und eines hieraus resultierenden indirekten Kontrollwechsels auf Ebene der Zielgesellschaft wäre für diese nach den Regelungen des WpÜG ein Pflichtangebot abzugeben. Ungeachtet des Erreichens der Schwelle von mindestens 33 1/3 % an der Bieterin ist die Put-Option jedoch nur dann ausübbar, wenn der jeweilige Erwerber 50 % oder mehr der Aktien oder Stimmrechte an der Bieterin erwirbt. Es liegen der Bieterin derzeit keine Anzeichen dafür vor, dass eine Person 50 % der Aktien oder der Stimmrechte der Bieterin erwerben wird und die Bieterin bewertet die diesbezügliche Wahrscheinlichkeit aus den vorgenannten Gründen sowie in Anbetracht der Tatsache, dass ein Bieter in diesem Fall ökonomisch drei Übernahmen in feindlicher Ausgestaltung und ohne Durchführung einer Due-Diligence-Prüfung durchführen müsste, derzeit mit 0 %.

7.1.3 Unterstützung des Angebots durch die Zielgesellschaft

Der Vorstand der Zielgesellschaft hat sich in dem Business Combination Agreement zudem verpflichtet, unter anderem vorbehaltlich der Prüfung dieser Angebotsunterlage und des Erhalts einer positiven Fairness Opinion im Rahmen der gesetzlich geforderten Stellungnahmen gemäß § 27 Abs. 1 WpÜG (i) zu bestätigen, dass das Angebot aus seiner Sicht im besten Interesse der Zielgesellschaft ist, (ii) dass die angebotene Gegenleistung aus seiner Sicht fair und angemessen ist und (iii) dass er das Angebot deshalb unterstützt und den ADLER Aktionären rät, das Angebot anzunehmen (siehe Ziffer 6.7).

Die Unterstützungspflichten des Vorstands der Zielgesellschaft stehen insbesondere unter dem Vorbehalt der rechtlichen Zulässigkeit und der Vereinbarkeit mit den jeweiligen Organpflichten.

7.1.4 Weitere Verpflichtungen der Zielgesellschaft

Die Zielgesellschaft hat sich im Business Combination Agreement insbesondere verpflichtet, weder direkt noch indirekt einen Dritten mit dem Ziel anzusprechen, eine mit dem Angebot vergleichbare Transaktion durchzuführen bzw. Gespräche über eine solche Transaktion zu führen.

Zudem hat sich die Zielgesellschaft dazu verpflichtet, das Angebot vorbehaltlich einer anderweitigen Vorgabe durch die Bieterin nicht für die von ihr gehaltenen 1.603.232 eigenen Aktien (das entspricht rund 2,26 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft) anzunehmen.

7.1.5 Führung der Geschäfte der Zielgesellschaft und der Bieterin

Die Bieterin und die Zielgesellschaft haben sich in dem Business Combination Agreement, soweit rechtlich zulässig, verpflichtet, ihre Geschäfte bis zum Vollzug des Angebots in einer Weise weiter zu führen, die der bisher üblichen Geschäftsführung entspricht. Dazu haben sie sich verpflichtet, die Vornahme bestimmter wirtschaftlicher und/oder strategischer Maßnahmen, insbesondere bestimmter Kapital- oder Gesellschaftsstrukturmaßnahmen, zu unterlassen bzw. nur mit der Zustimmung der Bieterin vorzunehmen.

Die Verpflichtungen der Bieterin und der Zielgesellschaft stehen unter dem Vorbehalt der rechtlichen Zulässigkeit und der Vereinbarkeit mit den jeweiligen Organpflichten.

Ferner haben sich die Bieterin und die Zielgesellschaft jeweils zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von EUR 50.000.000 („**Break Fee**“) für den Fall verpflichtet, dass die Bieterin oder die Zielgesellschaft eine in dem Business Combination Agreement bestimmte Verpflichtung verletzt.

7.1.6 Aktiengeschäfte der Organe der Zielgesellschaft

Der Co-CEO der Zielgesellschaft Tomas de Vargas Machuca hat mit der Bieterin eine Unwiderrufliche Annahmeverpflichtung in einem Umfang von 451.125 ADLER Aktien abgeschlossen, die ihn unwiderruflich zur Annahme des Angebots verpflichtet (siehe Ziffer 5.8.2).

7.2 Wirtschaftliche und strategische Hintergründe

Der wirtschaftliche und strategische Hintergrund des Zusammenschlusses zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft besteht darin, die nachfolgend beschriebenen Wettbewerbsvorteile, Synergien und andere Verbundvorteile zu erzielen, von denen die Aktionäre des Kombinierten Unternehmens profitieren sollen.

Beide Unternehmen gehen davon aus, dass nach dem erfolgreichen Zusammenschluss von der ADLER Gruppe und der ADO Properties Gruppe Ertrags- und Kostensynergien mit einem positiven Effekt auf das kombinierte operative Ergebnis in Höhe von rund EUR 15 bis 20 Mio. (vor Steuern) pro Jahr realisiert werden. Operative Synergien ergeben sich aus Skaleneffekten im Einkauf und effizienteren Unternehmensstrukturen bei gleichzeitiger Senkung der Verwaltungskosten für die Beauftragung externer Dienstleister in den Bereichen Informationstechnologie, Finanzen und Recht.

In dem Fall, dass die fusionierte Unternehmensgruppe ihre Call-Option zur Übernahme der Kontrolle über Consus Real Estate ausüben würde, wären aus Sicht von der ADO Properties Gruppe zusätzliche operative Synergien von rund EUR 13 bis 18 Mio. (vor Steuern) pro Jahr zu erwarten. Letztere würden sich voraussichtlich 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.

Das Kombinierte Unternehmen, das voraussichtlich von dem Investment-Grade-Rating von der ADO Properties Gruppe profitieren wird, erwartet mittelfristig Finanzierungssynergien bei den Verbindlichkeiten von der ADLER Gruppe in Höhe von rund EUR 10 bis 19 Mio. pro Jahr. Für den Fall, dass das Kombinierte Unternehmen seine Call-Option zur Übernahme der Kontrolle über Consus Real Estate ausüben sollte, würden voraussichtlich erhebliche weitere Refinanzierungssynergien durch die Refinanzierung der Fremdkapitalstruktur erreicht, was zu geschätzten Einsparungen in Höhe von rund EUR 142 bis 153 Mio. (vor Steuern) pro Jahr führen könnte. Eine vollständig gezeichnete Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht der ADO Properties Gruppe im ausmachenden Betrag um bis zu EUR 500 Mio. ist nach dem Vollzug der Transaktion geplant, um die Bilanzstruktur weiter zu stärken.

Für den Fall der Kündigung bestehender Finanzierungen aufgrund der Ausübung von Kündigungsrechten bei einem Kontrollwechsel bei der Zielgesellschaft, hat die Bieterin eine Zwischenfinanzierung sichergestellt (siehe Ziffer 13.7.8, Anhang 3).

Der Unternehmenszusammenschluss hat letztlich das Potenzial, eine der größten börsennotierten Wohnimmobiliengesellschaften Europas zu schaffen, die sich durch Diversifikation und synergetisches Wachstum auszeichnet. Die ADO Properties Gruppe und die ADLER Gruppe werden Wohnimmobilienportfolios im Gesamtwert von rund EUR 8,5 Mrd. kombinieren. Das hochwertige Berliner Portfolio von der ADO Properties Gruppe wird durch das deutschlandweite Portfolio von der ADLER Gruppe 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 EUR 1,8 Mrd. profitieren und wahrscheinlich kurzfristig ein Kandidat für die Aufnahme in den MDAX sein könnte.

7.3 Kein Pflichtangebot bei Erlangung der Kontrolle über die Zielgesellschaft

Erlangt die Bieterin infolge dieses Angebots die Kontrolle über die Zielgesellschaft im Sinne von § 29 Abs. 2 WpÜG, so ist die Bieterin gemäß § 35 Abs. 3 WpÜG nicht zur Abgabe eines Pflichtangebots an die ADLER Aktionäre verpflichtet.

8. Absichten der Bieterin in Bezug auf die Bieterin und die Zielgesellschaft

Durch den erfolgreichen Vollzug des Angebots entsteht nach Auffassung der Bieterin eines der fünf führenden Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland. Nach Vollzug des Unternehmenszusammenschlusses wird die erweiterte Unternehmensgruppe über einen Portfoliowert von rund EUR 8,5 Mrd. verfügen.

Die Bieterin beabsichtigt durch den Unternehmenszusammenschluss auf das Jahr hochgerechnet betriebliche und finanzielle Synergieeffekte von insgesamt EUR 25 Mio. bis EUR 39 Mio., größtenteils innerhalb von 24 Monaten nach Vollzug des Unternehmenszusammenschlusses, zu realisieren.

Außer den in dieser Ziffer 8 dargelegten Absichten und Maßnahmen hat die Bieterin keine weiteren Absichten in Bezug auf die künftige Geschäftstätigkeit, den Sitz und den Standort wesentlicher Unternehmensteile von der Zielgesellschaft, der ADLER Gruppe sowie die Verwendung des Vermögens, künftige Verpflichtungen, Arbeitnehmer und deren Vertretungen, Mitglieder der Geschäftsführungsorgane und wesentliche Änderungen der Beschäftigungsbedingungen bei der Zielgesellschaft und der ADLER Gruppe.

Über die nachfolgenden in den Ziffern 8.1 bis 8.5 beschriebenen Absichten hinaus, existieren keine weiteren Absichten in Bezug auf die künftige Geschäftstätigkeit, den Sitz und den Standort wesentlicher Unternehmensteile sowie die Verwendung des Vermögens, künftige Verpflichtungen, Arbeitnehmer und deren Vertretungen, Mitglieder der Geschäftsführungsorgane und wesentliche Änderungen der Beschäftigungsbedingungen bezogen auf Bieterin und die ADO Properties Gruppe.

8.1 Künftige Geschäftstätigkeit; Verwendung des Vermögens und künftige Verpflichtungen

Die Bieterin beabsichtigt, den Unternehmenszusammenschluss bis zum Ende des ersten Quartals 2020 abzuschließen. Ziele der zukünftigen Strategie des Kombinierten Unternehmens sind insbesondere:

- (1) die Zusammenführung von sich stark ergänzenden Portfolios, die zu einer stärkeren Diversifizierung des Kombinierten Unternehmens am deutschen Wohnimmobilienmarkt führt; letzteres gilt insbesondere für die Diversifizierung sowohl in Bezug auf Standorte und Profile von Immobilien als auch in Bezug auf Kernbestands- und Wertsteigerungsportfolios;
- (2) der Zusammenschluss wird für operative und finanzielle Synergien sorgen und das Finanzierungsprofil für beide Parteien stärken, die von einem Investment-Grade-Rating profitieren, was zu deutlich niedrigeren Fremdkapitalkosten führen dürfte;
- (3) die Weiterentwicklung der *“Build to Hold”*-Strategie und Nutzung der Kooperation der kombinierten Gruppe mit Consus Real Estate.

Für den Bedarf einer etwaigen Zwischenfinanzierung, der sich aus der Ausübung von Kündigungsrechten bei einem Kontrollwechsel bei der Zielgesellschaft ergeben könnte, beabsichtigt die Bieterin eine existierende Zwischenfinanzierungsvereinbarung in Anspruch zu nehmen (siehe Ziffer 13.7.8, Anhang 3).

Die Bieterin beabsichtigt nach Vollzug der Transaktion eine vollständig gezeichnete Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht der ADO Properties Gruppe im ausmachenden Betrag um bis zu EUR 500 Mio. durchzuführen, um die Bilanzstruktur weiter zu stärken.

Außer der beabsichtigten Kapitalerhöhung und der beabsichtigten Portfoliozusammenführung hat die Bieterin abgesehen von Maßnahmen in Bezug auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin (vgl. Ziffer 14.) keine weiteren Absichten hinsichtlich der künftigen Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft und der Verwendung deren Vermögens sowie der künftigen Verpflichtungen der Bieterin.

8.2 Dividendenpolitik

Die Bieterin beabsichtigt für alle bestehenden und alle neuen Aktionäre der Bieterin für 2019 eine Dividende in Höhe von ca. 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung der Bieterin vorzuschlagen.

Die Bieterin beabsichtigt, bei der Zielgesellschaft für 2019 keine Dividende vorzuschlagen.

8.3 Auswirkungen auf die Organe

Das aus dem Zusammenschluss hervorgehende Unternehmen wird von einem starken und erfahrenen Managementteam und einer *state-of-the-art* Corporate Governance-Struktur profitieren. Die Bieterin soll von Maximilian Rienecker und Thierry Beaudemoulin als Co-Chief Executive Officers und Sven-Christian Frank als Chief Operating Officer geführt werden.

Der Verwaltungsrat der Bieterin, 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, namentlich Dr. Peter Maser als Vorsitzender (Chairman), Arzu Akkemik, Dr. Michael Bütter, Jörn Stobbe sowie ein weiteres noch zu benennendes Mitglied. Der Vorsitzende entscheidet bei Stimmengleichheit durch Stichentscheid. Zwei Mitglieder (Maximilian Rienecker und Thierry Beaudemoulin) werden Exekutivdirektoren sein; die verbleibenden drei Mitglieder (Tomas de Vargas Machuca, Thilo Schmid und Claus Jørgensen) sind nicht-exekutive Direktoren und behalten ihre Funktionen bei der Zielgesellschaft, namentlich Tomas de Vargas Machuca als Mitglied des Vorstands und des Executive Committees der Zielgesellschaft sowie Thilo Schmid und Claus Jørgensen als Aufsichtsratsmitglieder der Zielgesellschaft. 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.

Ein erfolgreicher Vollzug des Angebots hat selbst keinen unmittelbaren Einfluss auf die Zusammensetzung des Vorstands und die des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft. Die Bieterin beabsichtigt, nach Vollzug des Angebots keine Änderung der Zusammensetzung in Bezug auf den Vorstand und den Aufsichtsrat der Zielgesellschaft herbeizuführen.

8.4 Arbeitnehmer, Beschäftigungsbedingungen und Arbeitnehmervertretungen

Die Bieterin erkennt an, dass die engagierte Belegschaft von der ADO Properties Gruppe und der ADLER Gruppe die Grundlage für den derzeitigen Erfolg beider Unternehmen sowie den künftigen Erfolg des Kombinierten Unternehmens darstellt.

Die Bieterin beabsichtigt aufgrund des insgesamt erhöhten und in Zukunft aller Voraussicht nach weiterwachsenden Bestandsportfolios weder bei der ADLER Gruppe noch bei der Bieterin Änderungen bezüglich der Mitarbeiteranzahl. Allerdings kann es im Zuge der Zusammenführung von der ADLER Gruppe und der ADO Properties Gruppe ohne eine Änderung der Mitarbeiterzahl zu Veränderungen in der Organisationsstruktur und in Prozessabläufen kommen, insbesondere durch die Zusammenführung des operativen Hauptsitzes in Berlin (siehe Ziffer 8.5). Die ADO Properties Gruppe und die ADLER Gruppe werden in diesem Falle in einen konstruktiven Dialog mit den Arbeitnehmern und ihrer Vertretung eintreten, um faire und transparente Rahmenbedingungen für die Zusammenführung zu entwickeln. Die Bieterin beabsichtigt im Übrigen gemeinsam mit der ADLER Gruppe zu prüfen, ob nach Zusammenführung der Gesellschaften einzelne Bereiche von der ADO Properties Gruppe oder der ADLER Gruppe gestärkt und ausgebaut werden sollten.

Aufgrund der beabsichtigten Erzielung von Verwaltungssynergien im Rahmen der Transaktion, werden keine Auswirkungen zulasten der Arbeitnehmer der ADLER Gruppe oder der Bieterin erwartet.

Die Bieterin hat keine Absichten in Bezug auf Arbeitnehmervertretung und die Beschäftigungsbedingungen von der ADLER Gruppe.

Auch in Bezug auf die Arbeitnehmervertretung und die Beschäftigungsbedingungen der Bieterin hat die Bieterin keine Absichten.

8.5 Firma und Sitz; Standort wesentlicher Unternehmensteile

In dem Business Combination Agreement haben die Bieterin und die Zielgesellschaft vereinbart, dass das aus dem Zusammenschluss hervorgehende Kombinierte Unternehmen unter dem Namen ADLER Real

Estate Group firmieren und seinen operativen Hauptsitz in Berlin haben wird, wobei der satzungsmäßige Sitz in Luxemburg verbleibt. Auch der Standort der ADLER Gruppe in Hamburg, die übrigen Standorte der ADLER Gruppe sowie das unternehmerische Erbe von der ADLER Gruppe sollen im Kombinierten Unternehmen bewahrt bleiben; dies betrifft insbesondere die im 19. Jahrhundert gegründete Gesellschaft, deren ursprüngliche Firmenbezeichnung und die Erhaltung der historischen ADLER Automobile und Fahrräder sowie der Einsatz in Projekten mit sozialer Verantwortung. Die Bieterin beabsichtigt, die Verpflichtungen aus dem Business Combination Agreement umzusetzen.

Darüber hinaus beabsichtigt die Bieterin keine weiteren Veränderungen bezüglich des jeweiligen Sitzes sowie der Standorte wesentlicher Unternehmensteile der Bieterin und der Zielgesellschaft.

8.6 Weitere Integration zur Schaffung des Kombinierten Unternehmens

8.6.1 Abschluss eines Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrags

Sofern die Bieterin nach einem erfolgreichen Vollzug des Angebots mindestens 75 %, aber weniger als 95 % der dann ausgegebenen ADLER Aktien hält, beabsichtigt die Bieterin nicht, einen Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrag mit der Zielgesellschaft nach den §§ 291 ff. AktG abzuschließen, behält sich diese Möglichkeit allerdings vor.

Im Falle eines wirksamen Beherrschungsvertrags könnte die Bieterin dem Vorstand der Zielgesellschaft verbindliche Weisungen im Hinblick auf die Leitung der Zielgesellschaft erteilen und daher die Kontrolle über die Unternehmensführung der Zielgesellschaft ausüben. Umgekehrt wäre die Bieterin dazu verpflichtet, die jährlichen handelsrechtlichen Jahresfehlbeträge der Zielgesellschaft auszugleichen, soweit diese nicht durch Entnahmen aus den während der Laufzeit des Beherrschungsvertrags gebildeten anderen Gewinnrücklagen ausgeglichen werden können.

Als Ausgleich für diese umfassenden Leitungs- und Weisungsrechte würde der Beherrschungsvertrag einen wiederkehrenden, durch die Bieterin zu leistenden Ausgleich an die verbleibenden ADLER Aktionäre durch Geldzahlungen in fester oder variabler Höhe vorsehen. Neben der Verpflichtung zum Ausgleich müsste der Beherrschungsvertrag die Bieterin dazu verpflichten, die ADLER Aktien der verbleibenden ADLER Aktionäre auf deren Verlangen gegen Gewährung einer Abfindung in Form von Aktien der Bieterin oder einer Barzahlung zu erwerben.

Für die Bestimmung der Höhe der als Abfindung für jede ADLER Aktie zu gewährenden Barzahlung oder der Anzahl der als Abfindung für jede ADLER Aktie zu gewährenden Aktien der Bieterin sowie die Höhe der wiederkehrenden Ausgleichszahlungen wären die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung der Zielgesellschaft über den Beherrschungsvertrag maßgeblich. Die Angemessenheit der Höhe der als Abfindung für jede ADLER Aktie zu gewährenden Barzahlung oder der Anzahl der als Abfindung für jede ADLER Aktie zu gewährenden Aktien der Bieterin bzw. die Höhe der wiederkehrenden Ausgleichszahlung können in einem gerichtlichen Spruchverfahren überprüft werden. Die zu gewährende Abfindung könnte wertmäßig der Angebotsgegenleistung entsprechen, sie könnte aber auch einen höheren oder niedrigeren Wert haben.

8.6.2 Squeeze-Out

Sofern die Bieterin nach einem erfolgreichen Vollzug des Angebots die jeweiligen Schwellenwerte erreicht, beabsichtigt die Bieterin nicht, eine Übertragung der ADLER Aktien, die von den verbleibenden ADLER Aktionären gehalten werden, auf die Bieterin zu bewirken (sogenannter Squeeze-Out).

9. Gegenleistung

9.1 Zulassung zum Handel an einem organisierten Markt und Liquidität der Angebotsaktien

Die Bieterin wird die Zulassung der Angebotsaktien zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) rechtzeitig vor Übertragung der Angebotsgegenleistung herbeiführen.

Die derzeit ausgegebenen Aktien der Bieterin sind zum Handel sowohl im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse als auch im Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) zugelassen. Sie gehören dem SDAX, dem EPRA/NAREIT Global, dem EPRA/NAREIT Developed Europe und dem EPRA/NAREIT Germany an und weisen einen funktionierenden Börsenhandel mit einem erheblichen Streubesitz sowie angemessenen Handelsaktivitäten und -volumina auf. Die Angebotsaktien werden vollständig mit den derzeit ausgegebenen Aktien der Bieterin austauschbar sein.

Bei den Angebotsaktien der Bieterin wird es sich folglich um zum Handel an einem organisierten Markt zugelassene, liquide Aktien im Sinne des § 31 Abs. 2 WpÜG handeln.

9.2 Mindestgegenleistung

Gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 3 S. 1 WpÜG-AV muss die Bieterin den ADLER Aktionären eine angemessene Gegenleistung für ihre ADLER Aktien anbieten. Gemäß § 3 S. 2 WpÜG-AV muss die Gegenleistung mindestens dem in §§ 4 bis 6 WpÜG-AV dargelegten Mindestwert entsprechen. Der den ADLER Aktionären anzubietende Mindestwert je ADLER Aktie muss mindestens dem höheren der beiden folgenden Werte entsprechen:

- (1) *Berücksichtigung von Vorerwerben.* Gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 4 WpÜG-AV muss die Angebotsgegenleistung mindestens dem Wert der höchsten von der Bieterin oder einer mit ihr gemeinsam handelnden Person im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen für den Erwerb von ADLER Aktien innerhalb der letzten sechs Monate vor Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage gewährten oder vereinbarten Gegenleistung entsprechen.
- (2) *Berücksichtigung inländischer Börsenkurse.* Gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 3 WpÜG-AV muss die Angebotsgegenleistung mindestens dem gewichteten durchschnittlichen inländischen Börsenkurs der ADLER Aktien innerhalb der letzten drei Monate vor Veröffentlichung der Ankündigung (der „**Drei-Monats-Durchschnittskurs**“) entsprechen. Die Bieterin hat die Ankündigung am 15. Dezember 2019 veröffentlicht. Daher begann der Zeitraum zur Bestimmung der Mindestgegenleistung am 15. September 2019 und endete am 14. Dezember 2019 (einschließlich).

9.2.1 Vorerwerbe

In dem unter Ziffer 9.2(1) beschriebenen Zeitraum haben weder die Bieterin, noch eine mit der Bieterin gemeinsam handelnde Person im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen ADLER Aktien erworben und es bestehen keine diesbezüglichen Vereinbarungen. Damit liegen keine Vorerwerbe im Sinne von § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 4 WpÜG-AV vor, die Einfluss auf die Mindestgegenleistung für dieses Angebot haben könnten.

9.2.2 Drei-Monats-Durchschnittskurs

Der in Ziffer 9.2(2) beschriebene Mindestpreis wird auf Grundlage des Drei-Monats-Durchschnittskurses der ADLER Aktien gemäß § 5 Abs. 3 WpÜG-AV in Verbindung mit § 22 WpHG auf der Basis der als börslich gemeldeten Geschäfte ermittelt. Jede Transaktion wird dabei nach ihrem Umsatz (Anzahl gehandelter ADLER Aktien multipliziert mit dem Preis) in Bezug auf die Aktiengesamtstückzahl gewichtet, sodass ein am Umsatz gemessen großes Geschäft größere Auswirkungen bei der Berechnung des Drei-Monats-Durchschnittskurses hat als ein kleines Geschäft. Die Berechnung erfolgt wie folgt: Umsatz (Summe aller gehandelter Aktien multipliziert mit dem Preis aller relevanten Geschäfte) geteilt durch die Anzahl der in allen relevanten Transaktionen gehandelten ADLER Aktien.

Die Berechnung beinhaltet alle Transaktionen von ADLER Aktien während der drei Monate vor Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Angebots auf regulierten Märkten an Börsen in Deutschland (inländische organisierte Märkte). Dementsprechend ist der für die Berechnung des Mindestpreises relevante Stichtag der Tag, welcher der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Angebots vorausgeht.

Die Bieterin hat die Ankündigung am 15. Dezember 2019 veröffentlicht. Die BaFin hat die Bieterin am 23. Dezember 2019 darüber benachrichtigt, dass der Drei-Monats-Durchschnittskurs am Stichtag, dem 14. Dezember 2019, EUR 11,10 je ADLER Aktie betrug. Daher muss die den ADLER Aktionären angebotene Gegenleistung gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 3 WpÜG-AV mindestens EUR 11,10 je ADLER Aktie betragen.

9.2.3 Unwiderrufliche Annahmeverpflichtungen

In dem unter Ziffer 9.2(1) beschriebenen Zeitraum hat die Bieterin mit jedem der Einreichenden Aktionären jeweils eine Unwiderrufliche Annahmeverpflichtung abgeschlossen, in welchen diese sich jeweils unwiderruflich unter anderem dazu verpflichtet haben, das Angebot für die der jeweiligen Unwiderru-

flichen Annahmeverpflichtung zugrundeliegenden Anzahl von ADLER Aktien zu einer Gegenleistung von jeweils 0,4164 Angebotsaktien je ADLER Aktie bzw. zu der in dieser Angebotsunterlage festgelegten Gegenleistung anzunehmen bzw. die Annahme herbeizuführen (siehe Ziffer 5.8.2).

9.3 Angebotene Gegenleistung

Die Bieterin bietet für je eine (1) ADLER Aktie eine Angebotsgegenleistung von 0,4164 Angebotsaktien an (siehe Ziffer 4.1).

Wenn die Angebotsgegenleistung – wie im Falle dieses Angebots – aus liquiden Aktien besteht, so ist der Wert der angebotenen Aktien für die Ermittlung der Mindestgegenleistung gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit §§ 7, 5 Abs. 1 und 3 WpÜG-AV ebenfalls anhand des Drei-Monats-Durchschnittskurses zu bestimmen. Laut Mitteilung der BaFin an die Bieterin vom 23. Dezember 2019 betrug der Drei-Monats-Durchschnittskurs der Aktien der Bieterin zum Stichtag, dem 14. Dezember 2019, EUR 37,11 je Aktie.

Der Drei-Monats-Durchschnittskurs einer Aktie der Bieterin von EUR 37,11 multipliziert mit dem Bruchteil von 0,4164 Angebotsaktien, die als Angebotsgegenleistung angeboten werden, beträgt rund EUR 15,45 je Aktie. Somit beläuft sich der gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit §§ 7, 5 Abs. 1 und 3 WpÜG-AV zu ermittelnde Wert der Angebotsgegenleistung von 0,4164 Angebotsaktien auf rund EUR 15,45 je ADLER Aktie.

Die angebotene Gegenleistung je ADLER-Aktie von rund EUR 15,45 enthält eine Prämie von rund EUR 4,35 oder rund 39,189 % zu dem Drei-Monats-Durchschnittskurs der ADLER Aktien von EUR 11,10 (siehe Ziffer 9.2).

Der Drei-Monats-Durchschnittskurs am 14. Dezember 2019 ist hinsichtlich der Bestimmung des Wertes der Angebotsgegenleistung aussagekräftig, da die Bieterin über einen signifikanten Streubesitz verfügt und der Börsenhandel während des relevanten Dreimonatszeitraums als liquide anzusehen ist.

9.4 Angemessenheit der Gegenleistung und Bewertungsmethoden

Die Bieterin hat das der Angebotsgegenleistung zugrundeliegende Umtauschverhältnis auf der Grundlage des Verhältnisses des Nettovermögenswertes der Bieterin und der Zielgesellschaft je Aktie, berechnet nach den Empfehlungen der European Public Real Estate Association („EPRA NAV“), jeweils zum 30. September 2019, ermittelt. Mit der Anwendung des EPRA NAV je Aktie hat die Bieterin ein allgemein anerkanntes Bewertungsparameter verwendet, das eine angemessene Bewertungsgrundlage für die ADLER Aktien und die Aktien der Bieterin darstellt.

Der EPRA NAV ist nach Ansicht der Bieterin das gebräuchlichste und am weitesten verbreitete Bewertungsmodell für die Bemessung des Marktwertes des Nettovermögens europäischer Immobiliengesellschaften, die ihre Immobilien langfristig zur Vermietung und Verwaltung halten. 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 Marktwertänderungen der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten einer reinen Immobilienholdinggesellschaft mit einer mittelfristig ausgerichteten Strategie.

Der EPRA NAV der Bieterin zum 30. September 2019 betrug EUR 2.760.725.000 und entspricht damit EUR 62,47 je Aktie der Bieterin auf Basis von 44.194.607 Aktien der Bieterin. Dies berücksichtigt bereits den Verkauf von 23 Immobilien an die GEWO BAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (siehe Ziffer 5.3.2).

Gemäß der Finanzberichterstattung für die am 30. September 2019 endenden neun Monate belief sich der EPRA NAV der Zielgesellschaft auf EUR 1.958,2 Mio., was auf Basis von 69.460.511 ausstehenden ADLER Aktien und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verwässerungseffekte aus und der Anpassung des Wandlungspreises der von der Zielgesellschaft begebenen Wandelanleihe 2021 (welche bei voller Wandlung die Ausgabe von 10.829.469 zusätzlichen ADLER Aktien zur Folge hätte) einem Wert von EUR 26,003 je ADLER Aktie entspricht.

Auf der Basis des EPRA NAV je Aktie beider Unternehmen zum 30. September 2019 haben die Bieterin und die Zielgesellschaft in dem Business Combination Agreement ein Umtauschverhältnis von 0,4164 Aktien der Bieterin je ADLER Aktie vereinbart.

Unter Berücksichtigung des Verhältnisses der EPRA NAV beider Unternehmen zum 30. September 2019 weist das Umtauschverhältnis keine Prämie auf.

Mit dem oben ermittelten Wert von rund EUR 15,45 je ADLER Aktie, der sich aus dem Drei-Monats-Durchschnittskurs einer Aktie der Bieterin von EUR 37,11 multipliziert mit dem Bruchteil von 0,4164 Angebotsaktien ergibt, enthält die Angebotsgegenleistung eine Prämie von rund EUR 4,35 oder rund 39,189 % zu dem Drei-Monats-Durchschnittskurs der ADLER Aktien von EUR 11,10 (siehe Ziffer 9.2) und ist daher angemessen im Sinne von § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 3 S. 1 WpÜG-AV.

Es wurden keine anderen als die in dieser Angebotsunterlage dargestellten Bewertungsmethoden verwendet.

Die Angebotsgegenleistung je ADLER Aktie ist daher angemessen.

9.5 Keine Entschädigung für den Verlust bestimmter Rechte

Die Satzung der Zielgesellschaft enthält keine Regelungen, die eine Anwendung von Bestimmungen im Sinne des § 33b Abs. 2 WpÜG vorsehen würden. Die Bieterin ist daher nicht verpflichtet, eine Entschädigung gemäß § 33b Abs. 5 WpÜG aufgrund eines Aktienerwerbs unter Verstoß gegen vertragliche Übertragungsbeschränkungen zu leisten.

10. Behördliche Genehmigungen und Verfahren

10.1 Kartellrechtliche Verfahren

Die geplante Übernahme von der ADLER Gruppe durch die Bieterin unterliegt der Zusammenschlusskontrolle durch das Bundeskartellamt gemäß der §§ 35 ff. des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen.

Das Bundeskartellamt darf einen Zusammenschluss, der bei ihm angemeldet worden ist, nur untersagen, wenn es den anmeldenden Unternehmen innerhalb einer Frist von einem Monat seit Eingang der vollständigen Anmeldung (Vorprüfverfahren, sog. Phase I) mitteilt, dass es in die Prüfung des Zusammenschlusses (Hauptprüfverfahren, sog. Phase II) eingetreten ist. Das Hauptprüfverfahren soll nur eingeleitet werden, wenn eine weitere Prüfung des Zusammenschlusses erforderlich ist. Die Prüfungsphasen können unter bestimmten Umständen verlängert werden. Die Transaktion darf erst nach Freigabe bzw. nach Ablauf der gesetzlichen Fristen vollzogen werden.

Die Bieterin hat die geplante Übernahme am 17. Dezember 2019 beim Bundeskartellamt angemeldet. Am 20. Dezember 2019 hat das Bundeskartellamt der Bieterin in Phase I (wie oben beschrieben) mitgeteilt, dass der beabsichtigte Zusammenschluss vollzogen werden kann.

Da sowohl die ADO Properties Gruppe als auch die ADLER Gruppe im letzten abgeschlossenen Geschäftsjahr vor Veröffentlichung des Übernahmeangebots (2018) jeweils mehr als zwei Drittel ihres gemeinschaftlichen Gesamtumsatzes in Deutschland erzielt haben, unterliegt das Zusammenschlussvorhaben nicht der Fusionskontrolle durch die EU-Kommission gemäß der Verordnung des Rates (EG) Nr. 139/2004 vom 20. Januar 2004 über die Kontrolle von Unternehmenszusammenschlüssen.

10.2 Gestattung der Veröffentlichung der Angebotsunterlage

Die BaFin hat diese Angebotsunterlage in deutscher Sprache geprüft und ihre Veröffentlichung am 6. Februar 2020 gestattet.

11. Voraussetzungen für den Vollzug des Angebots

Dieses Angebot unterliegt keinen Vollzugsbedingungen.

12. Annahme und Abwicklung des Angebots

12.1 Abwicklungsstelle

Die Bieterin hat die BNP Paribas Securities Services S.C.A., Zweigniederlassung Frankfurt, 60327 Frankfurt am Main, Deutschland (Anfragen per Telefax an +49 69 1520 5277 oder per E-Mail an

Frankfurt.gct.operations@bnpparibas.com), als Abwicklungsstelle mit der technischen Durchführung dieses Angebots und als sogenannte Umtauschtreuhanderin mit dem Umtausch der Eingereichten Aktien gegen die Angebotsgegenleistung beauftragt.

Die Abwicklungsstelle wurde von der Bieterin für die Zwecke der Abwicklung der Angebotskapitalerhöhung (wie in Ziffer 13.2.1 definiert) sowie mit dem Empfang und der Übertragung der Angebotsgegenleistung je Eingereichter Aktie (wie in Ziffer 12.2(2) definiert) beauftragt.

12.2 Annahme des Angebots innerhalb der Annahmefrist

ADLER Aktionäre, die das Angebot annehmen wollen, sollten sich mit eventuellen Fragen bezüglich der Annahme des Angebots und dessen technischer Abwicklung an ihre jeweilige Depotbank oder ein anderes Wertpapierdienstleistungsunternehmen wenden, bei denen ihre ADLER Aktien verwahrt werden. Diese Institute sind über die Handhabung der Annahme und die Abwicklung des Angebots gesondert informiert worden und werden jeden ADLER Aktionär, der ADLER Aktien in seinem Depot hält, über das Angebot und die für die Annahme des Angebots erforderlichen Schritte informieren.

ADLER Aktionäre können das Angebot nur annehmen, indem sie innerhalb der Annahmefrist:

- (1) ihrer jeweiligen Depotbank gegenüber die Annahme des Angebots in der für Anweisungen gegenüber dieser Depotbank vorgesehenen Form erklären (die „**Annahmeerklärung**“); und
- (2) ihre jeweilige Depotbank anweisen, die Umbuchung der in ihrem Depot befindlichen ADLER Aktien, für die sie das Angebot annehmen wollen (zusammen mit den innerhalb der Weiteren Annahmefrist zum Umtausch eingereichten ADLER Aktien die „**Eingereichten Aktien**“), in die ISIN DE000A254V20 bei Clearstream vorzunehmen.

Die Annahmeerklärung wird nur wirksam, wenn die während der Annahmefrist Eingereichten Aktien bis spätestens 18:00 Uhr (MEZ) am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Annahmefrist in die ISIN DE000A254V20 bei Clearstream umgebucht worden sind. Diese Umbuchungen sind durch die jeweilige Depotbank nach Zugang der Annahmeerklärung unverzüglich zu veranlassen.

Für die Einhaltung der Annahmefrist ist der Eingang der Annahmeerklärung bei der jeweiligen Depotbank maßgeblich. Annahmeerklärungen, die bei der jeweiligen Depotbank nicht innerhalb der Annahmefrist eingehen oder falsch oder unvollständig ausgefüllt sind, gelten nicht als Annahme des Angebots und berechtigen den betreffenden ADLER-Aktionär nicht dazu, die Angebotsgegenleistung zu erhalten. Weder die Bieterin, noch die mit ihr gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG, noch deren jeweilige Tochterunternehmen oder die Abwicklungsstelle sind verpflichtet, den betreffenden ADLER-Aktionär über etwaige Mängel oder Fehler in der Annahmeerklärung zu unterrichten und übernehmen keine Haftung dafür, falls eine solche Unterrichtung unterbleibt.

12.3 Weitere Erklärungen im Zuge der Annahme des Angebots

Mit der Annahmeerklärung:

- (1) nehmen die jeweiligen ADLER Aktionäre das Angebot für alle zum Zeitpunkt der Annahmeerklärung in ihrem Depot befindlichen ADLER Aktien nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage an, es sei denn, in der Annahmeerklärung ist ausdrücklich eine andere Anzahl bestimmt worden;
- (2) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre ihre jeweilige Depotbank an und ermächtigen sie, die in der Annahmeerklärung bezeichneten ADLER Aktien in die ISIN DE000A254V20 bei Clearstream umzubuchen, sie jedoch zunächst in ihrem Depot zu belassen;
- (3) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre ihre jeweilige Depotbank an und ermächtigen sie, ihrerseits Clearstream anzuweisen und zu ermächtigen, die in den Depots der Depotbanken belassenen Eingereichten Aktien nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist und vor der Fassung des Konkretisierungsbeschlusses für die Angebotskapitalerhöhung (wie in Ziffer 13.2.1 definiert) auf das Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream umzubuchen;
- (4) übertragen die jeweiligen ADLER Aktionäre – aufschiebend bedingt auf den Ablauf der Weiteren Annahmefrist – das Eigentum an den Eingereichten Aktien, einschließlich aller zum Zeitpunkt der Übertragung mit den Eingereichten Aktien einhergehenden Rechten, insbesondere der Gewinnanteilsberechtigung, auf die Bieterin mit Wirkung zum Datum des Konkretisierungsbeschlusses der Angebotskapitalerhöhung (wie in Ziffer 13.2.1 definiert), mit der Maßgabe, dass diese Eingereichten Aktien ausschließlich von der Abwicklungsstelle verwahrt und gegen Erbringung der Angebotsgegenleistung je Eingereichter Aktie übertragen werden;

- (5) erklären sich die jeweiligen ADLER Aktionäre damit einverstanden, dass ab dem Zeitpunkt der Übertragung der Eingereichten Aktien auf ein Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream eine Verfügung über die Eingereichten Aktien nicht mehr und eine Verfügung über die ihnen als Angebotsgegenleistung jeweils zustehenden Angebotsaktien noch nicht möglich ist; in diesem Zeitraum besteht lediglich ein Anspruch auf Lieferung einer der Angebotsgegenleistung entsprechenden Anzahl von Angebotsaktien je Eingereichter Aktie gemäß den Bestimmungen dieser Angebotsunterlage;
- (6) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre die Abwicklungsstelle an und ermächtigen sie, 0,4164 Angebotsaktien gegen Einbringung von einer (1) Eingereichten Aktie als Sacheinlage im Namen und für Rechnung als Stellvertreter für den jeweiligen ADLER Aktionär zu zeichnen, wobei in dieser gesamten Ziffer 12.3 davon ausgegangen wird, dass die Abwicklungsstelle im Namen und für Rechnung aller Aktionäre handelt, die im Clearstream-System (nur auf aggregierter Basis) als ihre ADLER Aktien anbietenden Aktionäre angezeigt werden (ohne Zugang zur und ohne Offenlegung der Identität der jeweiligen einzelnen ADLER Aktionäre);
- (7) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre die Abwicklungsstelle an und ermächtigen sie, die Eingereichten Aktien als Sacheinlage gegen 0,4164 Angebotsaktien je eine (1) Eingereichte Aktie im Namen und für Rechnung als Stellvertreter für den jeweiligen ADLER Aktionär einzubringen und die Angebotsgegenleistung entgegenzunehmen; die Abwicklungsstelle wird die Angebotsgegenleistung ihrerseits über Clearstream an die Depotbanken weiterreichen und die jeweilige Depotbank schreibt die Angebotsaktien, die (vorbehaltlich der Regelungen zu Aktienspitzen in dieser Ziffer 12.3) auf die Eingereichten Aktien entfallen, dem Depot des jeweiligen ehemaligen ADLER Aktionärs bei der jeweiligen Depotbank gut;
- (8) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre die Abwicklungsstelle an und ermächtigen sie, im Namen und für Rechnung als Stellvertreter für den jeweiligen ADLER Aktionär einen Einbringungs- und Zeichnungsschein im Zusammenhang mit der Zeichnung nach der vorstehenden Erklärung unter Ziffer 12.3(6) und der Einbringung nach der vorstehenden Erklärung unter Ziffer 12.3(7) zu unterzeichnen;
- (9) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre ihre jeweilige Depotbank an und ermächtigen sie, ihre Aktienspitzen (zusammen mit anderen Aktienspitzen in Form ganzer Angebotsaktien) zu bündeln und zu verkaufen und gegebenenfalls verbleibende Aktienspitzen auf das Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream zum Zwecke der Bündelung mit sich gegebenenfalls bei anderen Depotbanken ergebenden Aktienspitzen und zur Veräußerung dieser Aktienspitzen zu übertragen bzw. ihrerseits Clearstream entsprechend anzuweisen und dazu zu ermächtigen;
- (10) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre die Abwicklungsstelle an und ermächtigen sie, die verbleibenden Aktienspitzen der Depotbank (zusammen mit anderen Aktienspitzen in Form ganzer Angebotsaktien), die von ihrer jeweiligen Depotbank und/oder Clearstream auf das Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream umgebucht werden, zu veräußern;
- (11) erklären sich die jeweiligen ADLER Aktionäre einverstanden und akzeptieren, dass die ihnen für ihre Aktienspitzen gutgeschriebenen Erlöse auf Basis des durchschnittlichen Erlöses je Angebotsaktie ermittelt werden, den die jeweilige Depotbank und/oder die Abwicklungsstelle durch Verwertung der solche Aktienspitzen verkörpernden ganzen Angebotsaktien im Namen der entsprechenden ADLER Aktionäre erzielt haben und dass diese durchschnittlichen Erlöse zwischen den Depotbanken variieren können;
- (12) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre ihre jeweilige Depotbank an und ermächtigen sie, die Erlöse aus der Veräußerung der ihnen zustehenden Aktienspitzen ihrem in der Annahmeerklärung angegebenen Konto gutzuschreiben;
- (13) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre ihre jeweilige Depotbank und die Abwicklungsstelle an und ermächtigen sie, unter Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuches, alle erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen zur Abwicklung dieses Angebots vorzunehmen sowie Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere um die Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Aktien auf die Bieterin herbeizuführen; insbesondere weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre die Abwicklungsstelle an und ermächtigen sie unter Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuches, alle Erklärungen im Namen und für Rechnung als Stellvertreter für die jeweiligen ADLER Aktionäre abzugeben, die im Zusammenhang mit den unter den Ziffern 12.3(1) bis 12.3(11) oben erteilten Ermächtigungen erforderlich sind;

- (14) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre ihre jeweilige Depotbank an und ermächtigen sie, ihrerseits Clearstream anzuweisen und zu ermächtigen, unmittelbar oder über die jeweilige Depotbank, die für die Bekanntgabe über den Erwerb der Eingereichten Aktien (siehe Ziffer 18) erforderlichen Informationen, insbesondere die Anzahl der im Depot der jeweiligen Depotbank in die ISIN DE000A254V20 bei Clearstream umgebuchten Eingereichten Aktien, an jedem Bankarbeitstag an die Abwicklungsstelle zu übermitteln;
- (15) erklären die jeweiligen ADLER Aktionäre, dass die Eingereichten Aktien zum Zeitpunkt der Übereignung in ihrem alleinigen Eigentum stehen, keinen Verfügungsbeschränkungen unterliegen sowie frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind; und
- (16) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre ihre jeweilige Depotbank an und ermächtigen sie, die Annahmeerklärung und im Falle eines Rücktritts (siehe Ziffer 16) die Rücktrittserklärung an die Abwicklungsstelle weiterzuleiten.

Die in den vorstehenden Absätzen erteilten Erklärungen, Weisungen, Aufträge und Vollmachten werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung dieses Angebots unwiderruflich abgegeben und erteilt. Sie erlöschen erst im Falle eines wirksamen Rücktritts von den durch die Annahme dieses Angebots geschlossenen Verträgen.

12.4 Abwicklung des Angebots

Die Eingereichten Aktien, die nach Maßgabe der Ziffer 12.3 auf die Bieterin übertragen werden, verbleiben zunächst in den Depots der jeweiligen ADLER Aktionäre und werden in die ISIN DE000A254V20 bei Clearstream zum Zweck der Abwicklung des Angebots umgebucht. Das Eigentum an den Eingereichten Aktien wird auf die Bieterin am Tag der Fassung des Konkretisierungsbeschlusses der Angebotskapitalerhöhung (wie in Ziffer 13.2.1 definiert) übertragen.

Die Abwicklungsstelle wird veranlassen, dass alle durch die Angebotskapitalerhöhung (wie in Ziffer 13.2.1 definiert) geschaffenen Angebotsaktien in die Depots der das Angebot annehmenden ADLER Aktionäre (oder im Falle eines Verkaufs der Eingereichten Aktien an den jeweiligen Käufer der Eingereichten Aktien) umgebucht werden. Für eine (1) ADLER Aktie werden insgesamt 0,4164 Angebotsaktien zur Erbringung der Angebotsgegenleistung an die ehemaligen ADLER Aktionäre, die dieses Angebot angenommen haben, umgetauscht.

Die neuen Angebotsaktien sollen ebenso wie die bestehenden Aktien der Bieterin zum Handel im Regulierten Markt sowie im Teilbereich des Regulierte Markts mit weiteren Zulassungsfolgeflichten (*Prime Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden. Erst nach dieser Zulassung werden die Angebotsaktien auf die bei Clearstream von den Depotbanken unterhaltenen Depots umgebucht.

Die Angebotsaktien werden nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist, frühestens jedoch nach Fassung des Konkretisierungsbeschlusses als Teil der Angebotskapitalerhöhung (wie in Ziffer 13.2.1 definiert), und der Zulassung der Angebotsaktien zum Handel im Regulierten Markt sowie im Teilbereich des Regulierte Markts mit weiteren Zulassungsfolgeflichten (*Prime Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse, auf die bei Clearstream von den Depotbanken unterhaltenen Depots übertragen. Hierin liegt ein Angebot der Bieterin zur Übereignung der Angebotsaktien, dessen Annahme durch die ehemaligen ADLER Aktionäre, welche die entsprechenden Eingereichten Aktien eingereicht haben, der Abwicklungsstelle nicht zuzugehen braucht.

Sofern aufgrund des sich aus der Angebotsgegenleistung ergebenden Umtauschverhältnisses Aktienspitzen entstehen, können hieraus keine Aktionärsrechte geltend gemacht werden, sodass eine Arrondierung zu Vollrechten (sogenannte Aktienspitzenverwertung) erforderlich wird. Aktienspitzen werden nur in bar abgegolten. In diesem Zusammenhang werden zunächst die Depotbanken und nachfolgend bei verbleibenden Aktienspitzen die Abwicklungsstelle die auf die zugeteilten Angebotsaktien entfallenden Aktienspitzen zu ganzen Angebotsaktien zusammenlegen und über die Börse veräußern. Der Erlös wird sodann denjenigen ADLER Aktionären, welche die jeweiligen Eingereichten Aktien eingereicht haben, entsprechend der auf sie entfallenden Aktienspitzen ausgezahlt. Da die Marktpreise der Angebotsaktien schwanken können, kann der von den ADLER Aktionären, die ihre ADLER Aktien eingereicht haben, für die Aktienspitzenverwertung erhaltene Geldbetrag von dem Betrag abweichen, der auf der Grundlage des Marktpreises einer Angebotsaktie zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots berechnet wird. Die Bieterin, die Abwicklungsstelle und die Depotbanken übernehmen keine Garantie dafür, dass durch die Aktienspitzenverwertung ein bestimmter Preis erzielt wird.

Die Bieterin hat ihre Verpflichtung zur Erbringung der Angebotsgegenleistung erfüllt, wenn der Konkretisierungsbeschluss als Teil der Angebotskapitalerhöhung (wie in Ziffer 13.2.1 definiert) vom Verwal-

tungsrat der Bieterin gefasst wurde, die Angebotsaktien zum Handel im Regulierten Markt sowie im Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen wurden, die Angebotsaktien auf die von den Depotbanken bei Clearstream unterhaltenen Depots umgebucht wurden und etwaige Zahlungen im Rahmen einer etwaigen Aktienspitzenverwertung geleistet worden sind. Es obliegt den Depotbanken, die Angebotsgegenleistung je Eingereichter Aktie sowie etwaige Erlöse aus einer Aktienspitzenverwertung den ehemaligen ADLER-Aktionären gutzuschreiben.

Die Depotbanken werden sämtliche Aktienspitzen (verbleibend nach dem Zusammenführen in ganze Angebotsaktien und Verkauf dieser Angebotsaktien auf Ebene der Depotbanken) auf das Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream übertragen. Die Abwicklungsstelle wird nachfolgend zum Verkauf ganzer Angebotsaktien durch die Depotbanken, diese Aktienspitzen zugunsten der jeweiligen ADLER Aktionäre veräußern. Die aus diesen Veräußerungen resultierenden Erlöse werden den Konten der jeweiligen ADLER Aktionäre spätestens innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Einbuchung der Angebotsaktien in die Depots der ehemaligen ADLER Aktionäre gutgeschrieben werden. Eine letzte etwa verbleibende Aktienspitze wird in Geld ausgeglichen, wenn keine volle Angebotsaktie mehr ausgegeben werden kann.

Angenommen die Veröffentlichung der Ergebnisbekanntmachung (wie in Ziffer 18(1)(z) definiert) erfolgt am 30. März 2020, würde eine Gutschrift der Angebotsaktien spätestens bis zum 9. April 2020 und eine Gutschrift der Erlöse aus der Aktienspitzenverwertung spätestens bis zum 27. April 2020 bei den jeweiligen Depotbanken erfolgen.

12.5 Rechtsfolgen der Annahme

Mit der Annahme des Angebots kommt zwischen jedem der annehmenden ADLER Aktionäre und der Bieterin ein schuldrechtlicher Vertrag über die Einbringung der Eingereichten Aktien nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage zustande. Für diese Verträge und ihre Auslegung gilt ausschließlich deutsches Recht. Die Angebotsgegenleistung je einer (1) Eingereichten Aktie besteht aus 0,4164 Angebotsaktien.

Darüber hinaus erteilen die ADLER Aktionäre, die das Angebot annehmen, unwiderruflich die Anweisungen, Aufträge und Vollmachten und geben die Erklärungen ab, die in Ziffer 12.3 dargelegt sind.

Der dingliche Vollzug des Angebots erfolgt erst nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist durch Erbringung der Angebotsgegenleistung für sämtliche Eingereichten Aktien gegen Übertragung aller Eingereichten Aktien. Mit der Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Aktien an die Bieterin gehen alle mit den Eingereichten Aktien verbundenen Ansprüche und sonstigen Rechte auf die Bieterin über.

12.6 Annahme des Angebots in der Weiteren Annahmefrist

ADLER Aktionäre, die das Angebot innerhalb der Weiteren Annahmefrist annehmen wollen, sollten sich mit jeglichen Fragen hinsichtlich der technischen Ausführung des Angebots an ihre jeweilige Depotbank oder jedes andere Wertpapierdienstleistungsunternehmen wenden, bei denen ihre ADLER Aktien verwahrt werden. Diese Institute sind über die Handhabung der Annahme und die Abwicklung des Angebots gesondert informiert worden und werden jeden ADLER-Aktionär, der ADLER Aktien in seinem Depot hält, über das Angebot und die für die Annahme erforderlichen Schritte informieren.

Die Ausführungen in den Ziffern 12.2 bis 12.5 gelten in entsprechender Anwendung für die Annahme innerhalb der Weiteren Annahmefrist. Dementsprechend können ADLER Aktionäre, die das Angebot innerhalb der Annahmefrist für einige oder alle ihre ADLER Aktien nicht angenommen haben, innerhalb der Weiteren Annahmefrist das Angebot für diese ADLER Aktien durch Abgabe einer Annahmeerklärung nach Maßgabe von Ziffer 12.2 und dieser Ziffer 12.6 annehmen.

Auch eine solche Annahmeerklärung wird erst wirksam durch fristgerechte Umbuchung der ADLER Aktien, für welche die Annahme erklärt wurde, in die ISIN DE000A254V20 bei Clearstream. Die Umbuchung wird durch die jeweilige Depotbank nach Erhalt der Annahmeerklärung unverzüglich veranlasst.

Die Umbuchung der ADLER Aktien bei Clearstream gilt als fristgerecht erfolgt, wenn die Umbuchung spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist bis 18:00 Uhr (MEZ) vorgenommen worden ist. Die zum Tausch im Rahmen des Angebots innerhalb der Weiteren Annahmefrist eingereichten ADLER Aktien, die rechtzeitig in die ISIN DE000A254V20 umgebucht worden sind, werden ebenfalls als Eingereichte Aktien ausgewiesen.

12.7 Handel mit Eingereichten Aktien

Die Eingereichten Aktien werden unter der ISIN DE000A254V20 voraussichtlich ab dem dritten Bankarbeitstag nach Beginn der Annahmefrist zum Handel im Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden.

Der Handel mit Eingereichten Aktien im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich nach Schluss des Börsenhandels einen Handelstag vor der Fassung des Konkretisierungsbeschlusses als Teil der Angebotskapitalerhöhung (wie in Ziffer 13.2.1 definiert) eingestellt.

Die Bieterin wird den Tag, an dem der Handel mit Eingereichten Aktien im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse eingestellt wird, unverzüglich über ein elektronisch betriebenes Informationsverbreitungssystem im Sinne von § 10 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 WpÜG oder im Bundesanzeiger veröffentlichen.

Jeder Erwerber von Eingereichten Aktien übernimmt sämtliche Rechte und Verpflichtungen aus der Annahme des Angebots, einschließlich der in Ziffer 12.3 beschriebenen unwiderruflichen Erklärungen, Anweisungen, Aufträge und Vollmachten.

ADLER Aktien, die nicht zum Tausch eingereicht werden, werden weiterhin unter der ISIN DE0005008007 gehandelt.

12.8 Rücktrittsrecht von ADLER Aktionären, die das Angebot angenommen haben

ADLER Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, sind nur unter den in Ziffer 16.1 beschriebenen Voraussetzungen berechtigt, von der Annahme des Angebots zurückzutreten. Hinsichtlich der Ausübung und der Rechtsfolgen des Rücktrittsrechts wird auf die Ausführungen in Ziffer 16.2 verwiesen.

12.9 Kosten für ADLER Aktionäre, die das Angebot annehmen

Die Annahme des Angebots ist für die ADLER Aktionäre, die ihre ADLER Aktien auf inländischen Depots halten, frei von Kosten und Spesen der Depotbanken (bis auf die Kosten für die Übermittlung der Annahmeerklärung an die jeweilige Depotbank). Zu diesem Zwecke gewährt die Bieterin den Depotbanken eine marktübliche Depotbankenprovision, die diesen gesondert mitgeteilt wird.

Etwaige zusätzliche Kosten und Spesen, die von Depotbanken oder ausländischen Wertpapierdienstleistungsunternehmen erhoben werden, sowie gegebenenfalls außerhalb Deutschlands anfallende Aufwendungen sind jedoch von den betreffenden ADLER Aktionären selbst zu tragen.

13. Sicherstellung der Angebotsgegenleistung

13.1 Finanzierungsbedarf

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage hat die Zielgesellschaft 71.063.743 ADLER Aktien ausgegeben.

Darüber hinaus hat die Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage Stück 9.444.878 Wandelanleihen mit einem Wandlungsverhältnis von 1,1028 zu einem Wandlungspreis von EUR 12,5039 ausgegeben, die bei voller Wandlung zu bis zu 10.415.811 zusätzlichen Aktien der Zielgesellschaft führen können. Aufgrund der Regelungen zu den Änderungen der Beherrschungsverhältnisse der Zielgesellschaft würde der Wandlungspreis jedoch auf EUR 12,0296 angepasst werden, so dass bei voller Wandlung 10.829.469 zusätzliche Aktien der Zielgesellschaft entstehen würden (siehe Ziffer 6.2.6). Das Wandlungsverhältnis bezeichnet das Verhältnis von einer Stück Wandelschuldverschreibung zur Anzahl von Aktien der Zielgesellschaft bei Ausübung des Wandlungsrechts durch einen Gläubiger einer Wandelschuldverschreibung.

Damit würden bei Ende der Weiteren Annahmefrist maximal bis zu 81.893.212 ADLER Aktien ausstehen. Würde das Angebot für sämtliche voraussichtlich bei Ende der Weiteren Annahmefrist ausstehenden 81.893.212 ADLER Aktien angenommen werden, müsste die Bieterin insgesamt 34.100.334 Angebotsaktien liefern (die „**Lieferverpflichtung**“), um die Angebotsgegenleistung für jede ADLER Aktie an die annehmenden ADLER Aktionäre erbringen zu können (basierend auf einem Umtauschverhältnis von 0,4164 Angebotsaktien für je eine (1) ADLER Aktie).

Darüber hinaus werden der Bieterin Kosten für die Vorbereitung und die Durchführung dieses Angebots in Höhe von ca. EUR 20 Mio. entstehen (die „**Angebotskosten**“).

13.2 Finanzierungsmaßnahmen

Die Erfüllbarkeit der Lieferverpflichtung stellt die Bieterin durch Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital (siehe Ziffer 13.2.1), die Zahlung der Angebotskosten durch Nutzung der bestehenden Finanzmittel der Bieterin (siehe Ziffer 13.2.2) sicher.

13.2.1 Finanzierung der Lieferverpflichtung

Durch die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen aus dem Genehmigten Kapital kann die Bieterin Angebotsaktien bis zur Höhe des Genehmigten Kapitals von EUR 750.000.000,00 schaffen; dies übersteigt die Lieferverpflichtung deutlich.

Die für den Vollzug des Angebots benötigten Angebotsaktien schafft die Bieterin durch zwei getrennte Beschlüsse des Verwaltungsrats der Bieterin: (i) einem ersten Beschluss des Verwaltungsrats der Bieterin, der die Erhöhung des Grundkapitals der Bieterin gegen Sacheinlage unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre der Bieterin durch teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals und durch Ausgabe von bis zu 34.100.334 neu geschaffenen dematerialisierten Aktien ohne Nennwert zum Gegenstand hat und am 16. Januar 2020 gefasst wurde (der „**Grundsatzbeschluss**“), und (ii) einem von einem durch den Verwaltungsrat ordnungsgemäß bestellten Delegierten im Namen des Verwaltungsrats gefassten zweiten Beschluss des Verwaltungsrats der Bieterin, der den Grundsatzbeschluss konkretisiert, um den endgültigen Betrag der Erhöhung des Grundkapitals und die genaue Anzahl auszugebender Angebotsaktien festzulegen und voraussichtlich etwa fünf Tage nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist, d.h. voraussichtlich etwa am 30. März 2020, gefasst wird (der „**Konkretisierungsbeschluss**“ und zusammen mit dem Grundsatzbeschluss die „**Angebotskapitalerhöhung**“).

Die Angebotsaktien aus der Angebotskapitalerhöhung sind frei übertragbar. Mit Vollzug des Angebots bestehen, soweit gesetzlich zulässig, beim Handel mit den Angebotsaktien keine Veräußerungsverbote oder Beschränkungen der Übertragbarkeit der Angebotsaktien. Jede Angebotsaktie berechtigt, vorbehaltlich der nach luxemburgischem Recht geltenden Beschränkungen, zu einer Stimme in der Hauptversammlung der Bieterin. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen.

Die Angebotsaktien aus der Angebotskapitalerhöhung werden mit Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2019 ausgegeben.

Die Angebotskapitalerhöhung wird gegen Sacheinlagen in Form Eingereicherter Aktien durchgeführt. Nur die mit der Abwicklung des Angebots beauftragte Abwicklungsstelle ist berechtigt, die Angebotsaktien im Namen und für Rechnung der ADLER Aktionäre zu zeichnen, die ihre ADLER Aktien eingereicht haben. Das Bezugsrecht der Aktionäre der Bieterin ist ausgeschlossen.

ADLER Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, werden ihre Eingereichten Aktien bedingt auf ein Konto der Abwicklungsstelle bei Clearstream übertragen. Die Abwicklungsstelle wird die Eingereichten Aktien dann im Namen und für Rechnung dieser ADLER Aktionäre als Sacheinlage in die Bieterin einbringen und im Namen und für Rechnung dieser ADLER Aktionäre die durch die Angebotskapitalerhöhung entstandenen Angebotsaktien zeichnen. Nach der Schaffung der Angebotsaktien wird die Abwicklungsstelle die neu geschaffenen Angebotsaktien an die ADLER Aktionäre übertragen, die das Angebot zum geltenden Umtauschverhältnis gegenüber der Bieterin angenommen haben.

Aktien Spitzen, d.h. ADLER Aktien, die es den jeweiligen ADLER Aktionären nicht ermöglichen, eine vollständige Angebotsaktie bezogen auf das Umtauschverhältnis zu zeichnen, werden von der Abwicklungsstelle zusammen mit den jeweiligen Depotbanken veräußert. Der Erlös aus der Aktien Spitzenverwertung wird den jeweiligen ADLER Aktionären anteilig gutgeschrieben (siehe Ziffer 12.4).

Der Höchstbetrag der Angebotskapitalerhöhung beträgt EUR 42.284, also 34.100.334 Angebotsaktien, und ist so bemessen, dass gemäß der Angebotsgegenleistung und auf der Grundlage der bis zu 81.893.212 ADLER Aktien, die am Ende der Weiteren Annahmefrist im Umlauf sein könnten, eine ausreichende Anzahl von Angebotsaktien für alle am Ende der Weiteren Annahmefrist ausstehenden ADLER Aktien ausgegeben und an die das Angebot annehmenden ADLER Aktionäre übertragen werden kann.

13.2.2 Finanzierung der Angebotskosten

Die Bieterin hat vor der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage die notwendigen Maßnahmen getroffen, um sicherzustellen, dass ihr die zur vollständigen Erfüllung des Angebots notwendigen finanziellen Mittel rechtzeitig zur Verfügung stehen.

Zum 6. Februar 2020 verfügte die ADO Properties Gruppe über Barmittel (einschließlich ungenutzter Kreditlinien) in Höhe von mindestens EUR 500 Mio., die der Bieterin zur Begleichung der Angebotskosten zur Verfügung stehen.

Die Bieterin hat somit sichergestellt, dass ihr ein Barbetrag zur Verfügung stehen wird, der die Angebotskosten deutlich übersteigt.

14. Erwartete Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin

Nachfolgend werden die erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin mithilfe von erläuternden Finanzinformationen („**Erläuternde Finanzinformationen**“) dargestellt.

Die erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von der Bieterin werden nachfolgend auf Basis des § 11 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 WpÜG dargestellt.

14.1 Methodischer Ansatz

Die Erläuternden Finanzinformationen beschreiben anhand der nach den allgemein anerkannten Rechnungslegungsvorschriften in Luxemburg („**Luxemburg GAAP**“) erstellten, ungeprüften Bilanz der Bieterin zum 30. September 2019 und ungeprüften Gewinn- und Verlustrechnung der Bieterin für den zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum:

- (1) welche erwarteten Auswirkungen ein erfolgreicher Vollzug des Angebots auf die nach den allgemein anerkannten Rechnungslegungsvorschriften in Luxemburg erstellte, ungeprüfte Bilanz der Bieterin zum 30. September 2019 gehabt hätte, wenn das Angebot zum 30. September 2019 vollzogen worden wäre, und
- (2) welche erwarteten Auswirkungen ein erfolgreicher Vollzug des Angebots auf die nach den allgemein anerkannten Rechnungslegungsvorschriften in Luxemburg erstellte, ungeprüfte Gewinn- und Verlustrechnung der Bieterin für den zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum gehabt hätte, wenn das Angebot zum 1. Januar 2019 vollzogen worden wäre.

Die Erläuternden Finanzinformationen stellen Angaben im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 Hs. 2 WpÜG dar und sind keine Pro-Forma-Finanzinformationen. Sie wurden nicht entsprechend dem IDW Rechnungslegungshinweis zur Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) erstellt, weichen wesentlich von diesen ab, beinhalten eine vereinfachte Darstellung und wurden keiner Prüfung unterzogen.

Die Erläuternden Finanzinformationen basieren auf Annahmen, die sich als zutreffend oder unzutreffend herausstellen können und beschreiben aufgrund ihrer Wesensart lediglich eine Situation, die eintreffen kann oder auch nicht eintreffen kann. Sie spiegeln folglich nicht die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin wider.

14.2 Ausgangslage und Annahmen

14.2.1 Ausgangslage

Die Erläuternden Finanzinformationen beruhen auf folgender Ausgangslage:

- (1) Die Anzahl der ausstehenden ADLER Aktien beläuft sich auf insgesamt 71.063.743 ADLER Aktien.
- (2) Die Angebotsgegenleistung je einer (1) Eingereichter Aktie besteht aus 0,4164 Angebotsaktien.

14.2.2 Annahmen

Die Erläuternden Finanzinformationen beruhen zudem auf folgenden Annahmen:

- (1) Die Anzahl der zum Zeitpunkt des Vollzugs des Angebots ausstehenden ADLER Aktien beläuft sich auf insgesamt 81.893.212 ADLER Aktien.
- (2) Darüber hinaus werden von der Zielgesellschaft bis zum Vollzug des Angebots keine weiteren ADLER Aktien ausgegeben.

- (3) Das Angebot wird für alle zum Zeitpunkt des Vollzugs des Angebots ausstehenden 81.893.212 ADLER Aktien angenommen.
- (4) Im Gegenzug gibt die Bieterin insgesamt 34.100.334 Angebotsaktien unter Einbeziehung der gewandelten Aktien zur Schaffung der Angebotsgegenleistung gegen Einbringung der 81.893.212 Eingereichten Aktien aus.
- (5) Der Wert der im Umtausch für die Eingereichten Aktien hingegebenen Angebotsaktien aus der Angebotskapitalerhöhung beträgt EUR 37,11 je Angebotsaktie. Dieser Wert entspricht dem Drei-Monats-Durchschnittskurs der Aktien der Bieterin zum 14. Dezember 2019, dem Tag vor der Ankündigung, wie der Bieterin mit Schreiben der BaFin vom 23. Dezember 2019 mitgeteilt wurde.
- (6) Entsprechend der angebotenen Angebotsgegenleistung je Eingereichter Aktie liegt der Preis für jede im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung eingebrachte Eingereichte Aktie bei rund EUR 15,45.
- (7) Der Bieterin entstehen Angebotskosten von insgesamt rund EUR 20 Mio., die durch die bestehenden Barmittel der Bieterin finanziert werden. Die Bieterin geht davon aus, dass die Angebotskosten in voller Höhe Anschaffungsnebenkosten des Erwerbs der Eingereichten Aktien betreffen.
- (8) Durch den Vollzug des Angebots ergeben sich keine Steuereffekte.
- (9) Die sich mit der Schaffung des Kombinierten Unternehmens ergebenden Synergieeffekte bleiben unberücksichtigt.

14.3 Erwartete Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Vermögens- und Finanzlage der Bieterin

Die folgende Tabelle zeigt – basierend auf den in Ziffer 14.2 beschriebenen Ausgangslage und Annahmen – die erwarteten Auswirkungen, die ein erfolgreicher Vollzug des Angebots auf die nach Luxemburg GAAP erstellte, ungeprüfte Bilanz der Bieterin zum 30. September 2019 gehabt hätte, wenn das Angebot zum 30. September 2019 vollzogen worden wäre:

	Bilanz der Bieterin zum 30. September 2019	Erwartete Auswirkung des Vollzugs des Angebots zum 30. September 2019 (ungeprüft)*	Bilanz der Bieterin nach Vollzug des Angebots zum 30. September 2019
	(in EUR)		
Aktiva			
Gründungskosten	7.350.842	—	7.350.842
Anlagevermögen	1.585.872.075	1.285.463.395 ⁽¹⁾	2.871.335.470
Finanzielle Vermögenswerte			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.585.872.075	1.285.463.395 ⁽¹⁾	2.871.335.470
Umlaufvermögen	5.829.051		5.829.051
Debitoren			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon innerhalb 1			
Jahres fällig und zahlbar	182.331	—	182.331
Sonstige Forderungen davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar	1.107.412	—	1.107.412
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	4.539.309	—	4.539.309
Rechnungsabgrenzungsposten	1.047.295	—	1.047.295
Summe Aktiva	<u>1.600.099.262</u>	<u>1.285.463.395⁽¹⁾</u>	<u>2.885.562.657</u>
Eigenkapital und Verbindlichkeiten			
Eigenkapital	852.067.304	1.265.463.395	2.117.530.699
Gezeichnetes Kapital	54.801	42.284 ⁽²⁾	97.086
Rücklage aus Emissionsagio	844.345.307	1.265.421.110 ⁽³⁾	2.109.766.418
Rücklagen	422.960	—	442.960
Gesetzliche Rücklage	5.472	—	5.472
Sonstige Rücklagen, einschließlich der Zeitwert-Rücklage Sonstige			
verfügbare Rücklagen	437.488	—	437.488
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	32.895.472	—	32.895.472
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	(25.671.237)	—	(25.671.237)
Rückstellungen	10.212.014	—	10.212.014
Steuerrückstellungen	4.815	—	4.815
Sonstige Rückstellungen	10.207.199	—	10.207.199
Verbindlichkeiten	737.819.945	20.000.000 ⁽⁴⁾	757.819.945
Obligationsanleihen			
Wandelobligationen			
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar	737.077	—	737.077
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	1.084.933	—	1.084.933
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar	400.000.000	—	400.000.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar	432.727	20.000.000 ⁽⁴⁾	20.432.727
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar	28.803.906	—	28.803.906
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar	138.908.731	—	138.908.731
Sonstige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Steuerbehörden	1.158.326	—	1.158.326
Sozialversicherungsbehörden	321	—	321
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar	1.693.924	—	1.693.924
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	<u>1.600.099.262</u>	<u>1.285.463.395</u>	<u>2.885.562.657</u>

* Bei in Klammern dargestellten Finanzinformationen handelt es sich um negative Zahlen. Ein Strich („-“) bedeutet, dass der entsprechende Posten nicht betroffen ist. Durch Runden der Werte kann es zu Abweichungen kommen.

Erläuterungen:

- (1) Durch den Vollzug des Angebots erhöht sich der Bilanzposten „Finanzielle Vermögenswerte“ von EUR 1.585.872.075 um EUR 1.285.463.395 auf EUR 2.871.335.470, was die Anschaffungskosten von rund EUR 1.265,5 Mio. für den Erwerb von 81.893.212 ADLER Aktien plus Angebotskosten von rund EUR 20,0 Mio. reflektiert. Die Anschaffungskosten bestimmen sich einerseits aus den im Umtausch für die ADLER Aktien ausgegebenen 34.100.334 Angebotsaktien, bewertet mit EUR 37,11 je Aktie, was dem Drei-Monats-Durchschnittskurs der Aktien der Bieterin zum Stichtag, dem 14. Dezember 2019, also dem Tag vor der Ankündigung des Tauschangebots, wie er der Bieterin mit Schreiben der BaFin vom 23. Dezember 2019 mitgeteilt wurde, entspricht. Daneben betreffen die Angebotskosten von rund EUR 20,0 Mio. in voller Höhe den Anschaffungskosten des Erwerbs der ADLER Aktien und werden somit in dieser Höhe aktiviert.
- (2) Durch den Vollzug des Angebots erhöht sich der Bilanzposten „Gezeichnetes Kapital“ von EUR 54.801 um EUR 42.284 auf EUR 97.086 aufgrund der Ausgabe von 34.100.334 Angebotsaktien. Die Erhöhung des Gezeichneten Kapitals berechnet sich durch Multiplikation von 34.100.334 Angebotsaktien und dem Gezeichneten Kapital zum 30. September 2019 geteilt durch 44.194.607 dematerialisierte Aktien ohne Nennbetrag.
- (3) Durch den Vollzug des Angebots erhöht sich der Bilanzposten „Rücklage aus Emissionsagio“ von EUR 844.345.307 um EUR 1.265.421.110 auf EUR 2.109.766.418, was die Differenz zwischen dem Wert der im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung ausgegebenen Aktien von rund EUR 34.100.334 und dem unter dem Bilanzposten „Gezeichnetes Kapital“ erfassten Anteil von rund EUR 42.284 reflektiert.
- (4) Durch den Vollzug des Angebots erhöht sich der Bilanzposten „Verbindlichkeiten“ von EUR 432.727 um EUR 20.000.000 auf EUR 20.432.727 aufgrund der Angebotskosten.

14.4 Erwartete Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Ertragslage der Bieterin

Basierend auf den in Ziffer 14.2 beschriebenen Ausgangslage und Annahmen hätte ein erfolgreicher Vollzug des Angebots keine Auswirkungen auf die nach Luxemburg GAAP erstellte, ungeprüfte Gewinn- und Verlustrechnung der Bieterin für den zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum gehabt, wenn das Angebot zum 1. Januar 2019 vollzogen worden wäre.

Die Bieterin geht davon aus, dass die Angebotskosten in Höhe von rund EUR 20,0 Mio. insgesamt Anschaffungsnebenkosten des Erwerbs der ADLER Aktien betreffen. Daher werden diese im Rahmen des Vollzugs des Angebots aktiviert und führen nicht zu einer Verminderung des Periodenergebnisses der Bieterin.

14.5 Erwartete Dividenden

Die Zielgesellschaft hat bislang keine Dividenden gezahlt, auch nicht in den neun Monaten bis zum 30. September 2019. Die Bieterin erwartet nicht, dass die Zielgesellschaft in der kurz- bis mittelfristigen Zukunft eine Dividende zahlen wird.

15. Hinweise für ADLER Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen

ADLER Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen wollen, sollten insbesondere die in Ziffer 8 dargestellten Absichten der Bieterin im Hinblick auf die zukünftige Geschäftstätigkeit von der ADO Properties Gruppe und der ADLER Gruppe sowie die nachfolgend aufgeführten Aspekte berücksichtigen.

15.1 Mögliche Verringerung des Streubesitzes und der Liquidität der ADLER Aktien

ADLER Aktien, für die dieses Angebot nicht angenommen wird, können weiterhin an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, solange die Börsennotierung der ADLER Aktien fortbesteht. Der gegenwärtige Börsenkurs der ADLER Aktien ist jedoch möglicherweise von der Tatsache beeinflusst, dass die Bieterin am 15. Dezember 2019 die Ankündigung veröffentlicht hat. Es ist daher ungewiss, ob sich der Aktienkurs der ADLER Aktien nach Durchführung des Angebots weiterhin auf dem bisherigen Niveau bewegen oder ob er fallen oder steigen wird.

Die Abwicklung des Angebots wird zu einer Verringerung des Streubesitzes an ADLER Aktien führen. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass nach der Durchführung des Angebots das Angebot und die Nachfrage an ADLER Aktien nach der Durchführung niedriger als gegenwärtig sein werden und dass hierdurch die Liquidität der ADLER Aktien sinken wird. Eine geringere Liquidität könnte zu größeren Kursschwankungen der ADLER Aktien führen und es ist möglich, dass Kauf- und Verkaufsaufträge im Hinblick auf ADLER Aktien nicht kurzfristig oder gar nicht mehr ausgeführt werden können.

Die Durchführung des Angebots, insbesondere die voraussichtlich erhebliche Verminderung des Streubesitzes an ADLER Aktien, kann dazu führen, dass die Zielgesellschaft nicht mehr die von den jeweiligen Indexstellern aufgestellten Kriterien für den Verbleib der ADLER Aktien im SDAX, CDAX, GPR General Index oder dem DIMAX erfüllt. Dies kann zu einem Ausschluss der ADLER Aktien aus einem oder mehrerer dieser Indizes führen, wodurch zu erwarten ist, dass insbesondere Indexfonds und institutionelle Investoren, die den jeweiligen Index in ihrem Portfolio abbilden, keine weiteren ADLER Aktien erwerben und ihre bereits gehaltenen ADLER Aktien veräußern werden.

Ein erhöhtes Angebot an ADLER Aktien in Verbindung mit einer geringeren Nachfrage nach ADLER Aktien könnte sich nachteilig auf den Börsenkurs der ADLER Aktien auswirken.

15.2 Mögliche Änderung der Börsennotierung der ADLER Aktien

Es könnte der Widerruf der Zulassung der ADLER Aktien zum Teilbereich des Regulierten Markts mit zusätzlichen Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) („**Segmentwechsel**“) oder die vollständige Aufhebung der Börsennotierung der ADLER Aktien („**Delisting**“) herbeigeführt werden. Zudem könnte unter Aufrechterhaltung der Notierung im Freiverkehr der Widerruf der Zulassung der ADLER Aktien zum Handel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse herbeigeführt werden („**Downlisting**“).

Nach einem Segmentwechsel würden ADLER Aktionäre nicht mehr von den strengeren Berichtspflichten dieses Marktsegments profitieren. Nach einem Downlisting oder Delisting würden sich die Berichtspflichten der Zielgesellschaft weiter verringern oder gänzlich entfallen. Das deutsche Kapitalmarktrecht sieht keinen Schutz für ADLER Aktionäre vor, falls ein Segmentwechsel herbeigeführt wird. Die Bieterin (oder ein Dritter, einschließlich mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen) muss jedoch im Falle eines Downlistings oder Delistings ein öffentliches Angebot an alle ADLER Aktionäre unterbreiten. In diesem Fall muss die angebotene Gegenleistung für die ADLER Aktien in bar erfolgen und darf nicht geringer sein als (i) der gewichtete durchschnittliche inländische Börsenkurs der ADLER Aktien in den letzten sechs Monaten vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des öffentlichen Angebots, oder (ii) die höchste Gegenleistung, welche die Bieterin oder eine mit ihr gemeinsam handelnde Person im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen für den Erwerb von ADLER Aktien in den letzten sechs Monaten vor der Veröffentlichung der diesbezüglichen Angebotsunterlage gewährt haben oder die vereinbart wurde. Die im Falle eines Downlistings oder Delistings den ADLER Aktionäre anzubietende Gegenleistung könnte wertmäßig der Angebotsgegenleistung entsprechen, könnte aber auch einen höheren oder niedrigeren Wert als die Angebotsgegenleistung haben.

Ein Segmentwechsel, ein Downlisting und/oder ein Delisting müssten durch den Vorstand der Zielgesellschaft beschlossen werden, bedürfen jedoch nicht der Zustimmung der Hauptversammlung der Zielgesellschaft.

Nach einem Segmentwechsel und/oder einem Downlisting und/oder einem Delisting könnten die ADLER Aktien vom SDAX, CDAX, GPR General Index oder dem DIMAX ausgeschlossen werden, was zu den in Ziffer 15.1 beschriebenen Konsequenzen führen könnte.

Ein Segmentwechsel und/oder ein Downlisting und/oder ein Delisting könnten sich nachteilig auf den Börsenkurs der ADLER Aktien auswirken und die Liquidität der ADLER Aktien verringern.

15.3 Mögliche qualifizierte Mehrheit der Bieterin in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft

Die Bieterin könnte nach Vollzug dieses Angebots im Fall des Erwerbs von 75 % oder mehr der ausstehenden ADLER Aktien über die erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügen, um wichtige gesellschaftsrechtliche Strukturmaßnahmen im Hinblick auf die Zielgesellschaft in deren Hauptversammlung durchsetzen zu können, insbesondere:

- (1) Satzungsänderungen (einschließlich der Änderung der Rechtsform);
- (2) Kapitalerhöhungen;
- (3) den Ausschluss des Bezugsrechts der übrigen ADLER Aktionäre bei Kapitalmaßnahmen;
- (4) die Zustimmung zu Unternehmensverträgen; und
- (5) Umwandlungen, Verschmelzungen und Auflösungen (einschließlich einer sogenannten übertragenden Auflösung).

Für den Fall, dass die Bieterin es beabsichtigt, den Abschluss eines Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrags mit der Zielgesellschaft zu bewirken (siehe Ziffer 8.6.1), wären in der Zielgesellschaft verbleibende ADLER Aktionäre nicht in der Lage, wichtige Geschäftsentscheidungen der Zielgesellschaft zu beeinflussen.

Abhängig von der Hauptversammlungspräsenz nach einem erfolgreichen Vollzug des Angebots könnte die Bieterin selbst dann die Mehrheit von 75 % der gültig abgegebenen Stimmen erreichen, wenn sie weniger als 75,0 % aller ADLER Aktien erwerben würde. Auf der Hauptversammlung 2019 der Zielgesellschaft waren 59,64 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft vertreten. Daher könnten die 37.092.749 ADLER Aktien (das heißt rund 52,2 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft), welche die Bieterin von den Einreichenden Aktionären im Rahmen des Angebots erwerben wird, bereits ausreichen, um der Bieterin eine Mehrheit von 75 % des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals der Zielgesellschaft zu verschaffen, was ausreichen würde, um Beschlüsse über die oben genannten Maßnahmen, insbesondere über die Zustimmung zu einem Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrags, zu fassen.

Nur mit einigen solcher Maßnahmen wäre nach deutschem Recht eine Pflicht der Bieterin verbunden, den verbleibenden ADLER Aktionären jeweils auf der Grundlage einer Unternehmensbewertung der Zielgesellschaft – die durch ein Wertgutachten zu fundieren ist und gegebenenfalls der gerichtlichen Überprüfung in einem Spruchverfahren oder einem anderen Verfahren unterliegt – ein Angebot zu unterbreiten, ihre ADLER Aktien gegen eine angemessene Abfindung zu erwerben oder einen Ausgleich zu gewähren. Da diese Unternehmensbewertung auf die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung der Zielgesellschaft über die jeweilige Maßnahme bestehenden Verhältnisse abstellen würde, könnte ein Abfindungsangebot wertmäßig der Angebotsgegenleistung entsprechen, könnte aber auch höher oder niedriger ausfallen.

Die Durchführung einiger solcher Maßnahmen könnte zudem zu einer Beendigung der bestehenden Börsennotierung der ADLER Aktien führen.

15.4 Squeeze-Out

Nach der erfolgreichen Durchführung des Angebots stehen der Bieterin verschiedene Verfahren zur Verfügung, um eine Übertragung der ADLER Aktien, die von den verbleibenden ADLER Aktionären gehalten werden, auf die Bieterin zu verlangen. Die Durchführung eines solchen Verlangens würde dabei auch endgültig zu einer Beendigung der bestehenden Börsennotierung der ADLER Aktien führen.

15.4.1 Umwandlungsrechtlicher Squeeze-Out

Wenn die Bieterin nach der erfolgreichen Durchführung des Angebots mindestens 90 % der stimmberechtigten ADLER Aktien nach Maßgabe des § 62 Abs. 1, Abs. 5 des Umwandlungsgesetzes hält, kann die Bieterin in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft die Übertragung der ADLER Aktien, die von den verbleibenden ADLER Aktionären gehalten werden, auf die Bieterin oder eine andere Gesellschaft gegen eine angemessene Abfindung in Verbindung mit einer Verschmelzung beschließen. Die angemessene Abfindung könnte wertmäßig der Angebotsgegenleistung entsprechen, sie könnte aber auch einen höheren oder niedrigeren Wert haben.

15.4.2 Aktienrechtlicher Squeeze-Out

Wenn die Bieterin nach der erfolgreichen Durchführung des Angebots direkt oder indirekt mindestens 95 % der stimmberechtigten ADLER Aktien nach Maßgabe des § 327a AktG hält, hätte sie in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft die Möglichkeit die Übertragung der ADLER Aktien, die von den verbleibenden ADLER-Aktionären gehalten werden, auf die Bieterin gegen Zahlung einer angemessenen Abfindung gemäß der §§ 327a ff. AktG zu beschließen. Die angemessene Abfindung könnte wertmäßig der Angebotsgegenleistung entsprechen, sie könnte aber auch einen höheren oder niedrigeren Wert haben.

15.4.3 Übernahmerechtlicher Squeeze-Out

Wenn der Bieterin nach der erfolgreichen Durchführung des Angebots direkt oder indirekt mindestens 95 % des stimmberechtigten Grundkapitals der Zielgesellschaft nach Maßgabe des § 39a Abs. 1, Abs. 2 WpÜG gehören, kann sie innerhalb von drei (3) Monaten nach Ablauf der Annahmefrist einen Antrag auf Übertragung der ADLER Aktien, die von den verbleibenden ADLER Aktionären gehalten werden, auf die Bieterin gegen Zahlung der Angebotsgegenleistung oder einer Barzahlung beim zuständigen Gericht stellen.

15.5 Andienungsrecht der ADLER Aktionäre

Falls die Bieterin die Voraussetzungen erfüllt, um wie in Ziffer 15.4.3 beschrieben einen Antrag auf Übertragung der ADLER Aktien, die von den verbleibenden ADLER Aktionären gehalten werden, auf die Bieterin zu stellen, ist die Bieterin gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 WpÜG verpflichtet, diese Tatsache im Internet unter <https://www.ado.properties/> unter der Rubrik *Investor Relations* und im Bundesanzeiger zu veröffentlichen. In diesem Fall wären die verbleibenden ADLER Aktionäre gemäß § 39c WpÜG innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist (die „**Andienungsfrist**“) berechtigt, das Angebot anzunehmen. Die Andienungsfrist würde erst zu laufen beginnen, wenn die Bieterin ihre Veröffentlichungspflichten gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 WpÜG erfüllt hätte. Die Modalitäten der technischen Abwicklung der Andienung würden von der Bieterin rechtzeitig veröffentlicht werden.

Dieses Andienungsrecht gemäß § 39c WpÜG (das „**Andienungsrecht**“) gilt für sämtliche dann ausstehenden ADLER Aktien. Die Ausübung des Andienungsrechts kann nach bereits erfolgter Durchführung der Angebotskapitalerhöhung die Lieferung weiterer Angebotsaktien erforderlich machen, die durch die weitere Angebotskapitalerhöhung geschaffen werden.

Die infolge der Ausübung des Andienungsrechts geschlossenen Verträge können nicht vor der Abwicklung des Angebots (wie in Ziffer 12.4 dargestellt) abgewickelt werden.

Um die Abwicklungsstelle für den Fall einer solchen Ausübung der Andienungsrechte in die Lage zu versetzen, die als Angebotsgegenleistung erforderliche Anzahl an Angebotsaktien zu liefern, sollen – soweit erforderlich – weitere Angebotsaktien durch Ausnutzung des Genehmigten Kapitals geschaffen werden. Diese Aktien werden gegen Sacheinlage ausgegeben.

Die in Ziffer 12 beschriebenen Hinweise zur Durchführung des Angebots gelten mit folgender Maßgabe sinngemäß für eine Annahme des Angebots durch Ausübung des Andienungsrechts:

- (1) Die Ausübung des Andienungsrechts gilt als fristgerecht vorgenommen, wenn die Umbuchung der ADLER Aktien, für die das Andienungsrecht ausgeübt werden soll, in die für das Andienungsrecht einschlägige ISIN bei Clearstream spätestens am zweiten Bankarbeitstag (einschließlich) nach dem Ablauf der Andienungsfrist bis 18:00 Uhr (MEZ) bewirkt worden ist.
- (2) Die in dem Depot der jeweiligen Depotbank belassenen, innerhalb der Andienungsfrist angeordneten ADLER Aktien sind gemäß der Weisung nach Ziffer 12.3 unverzüglich, aber nicht später als acht (8) Bankarbeitstage nach Ablauf der Andienungsfrist aus dem Depot der jeweiligen Depotbank auszubuchen und der Abwicklungsstelle durch Umbuchung auf deren Depot bei Clearstream zur Übereignung an die Bieterin zur Verfügung zu stellen.
- (3) Darüber hinaus erteilen die ADLER Aktionäre, die ihr Andienungsrecht ausüben, unwiderruflich die Anweisungen, Aufträge und Vollmachten und geben die Erklärungen ab, die in Ziffer 12.3 dargelegt sind.

Die weiteren Modalitäten der technischen Abwicklung eines etwaigen Andienungsrechts wird die Bieterin rechtzeitig veröffentlichen.

16. Rücktritt vom Angebot

16.1 Rücktrittsrechte

ADLER Aktionären, die das Angebot angenommen haben, stehen folgende gesetzliche Rücktrittsrechte zu:

- (1) Im Falle einer Änderung des Angebots gemäß § 21 Abs. 1 WpÜG hat jeder ADLER Aktionär gemäß § 21 Abs. 4 WpÜG das Recht, von seiner Annahme des Angebots bis zum Ablauf der Annahmefrist zurückzutreten, wenn und soweit er das Angebot vor der Veröffentlichung der Änderung des Angebots angenommen hat.
- (2) Im Falle eines konkurrierenden Angebots gemäß § 22 Abs. 1 WpÜG hat jeder ADLER Aktionär gemäß § 22 Abs. 3 WpÜG das Recht, von seiner Annahme des Angebots bis zum Ablauf der Annahmefrist zurückzutreten, wenn und soweit er das Angebot vor der Veröffentlichung der Angebotsunterlage für das konkurrierende Angebot angenommen hat.

Die Einreichenden Aktionäre haben in den Unwiderruflichen Annahmeverpflichtungen jeweils unwiderruflich ausdrücklich auf ihre Rechte aus den §§ 21 Abs. 4, 22 Abs. 3 WpÜG verzichtet.

16.2 Ausübung von Rücktrittsrechten

ADLER Aktionäre können ihr Rücktrittsrecht gemäß Ziffer 16.1 nur dadurch ausüben, dass sie vor Ablauf der Annahmefrist

- (1) ihren Rücktritt gegenüber ihrer jeweiligen Depotbank für eine zu spezifizierende Anzahl Eingereichter Aktien in der für Anweisungen gegenüber dieser Depotbank vorgesehenen Form erklären; und
- (2) ihre jeweilige Depotbank anweisen, die Rückbuchung einer entsprechenden Anzahl von in ihrem Depot befindlichen Eingereichten Aktien, für die der Rücktritt erklärt wurde, in die ISIN DE0005008007 bei Clearstream vorzunehmen.

Die Rücktrittserklärung wird erst wirksam, wenn die betreffenden Eingereichten Aktien des jeweiligen zurücktretenden ADLER-Aktionärs rechtzeitig zurückgebucht worden sind. Die Rückbuchung der Eingereichten Aktien gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn diese spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach dem Ablauf der Annahmefrist bis 18:00 Uhr (MEZ) bewirkt worden ist. Die jeweilige Depotbank ist gehalten, unverzüglich nach Erhalt der Rücktrittserklärung die Rückbuchung der Eingereichten Aktien, für die der Rücktritt erklärt worden ist, in die ISIN DE0005008007 bei Clearstream zu veranlassen. Nach der Rückbuchung können die vormals Eingereichten Aktien wieder unter der ISIN DE0005008007 gehandelt werden.

Der Rücktritt von der Annahme dieses Angebots ist unwiderruflich. Eingereichte Aktien, für die das Rücktrittsrecht wirksam ausgeübt worden ist, gelten nach erfolgtem Rücktritt nicht als im Rahmen dieses Angebots zum Umtausch eingereicht. Die ADLER Aktionäre können in diesem Fall das Angebot vor Ablauf der Annahmefrist bzw. der Weiteren Annahmefrist in der in dieser Angebotsunterlage beschriebenen Art und Weise erneut annehmen, sofern zu diesem Zeitpunkt die Annahmefrist bzw. die Weitere Annahmefrist noch nicht abgelaufen ist.

17. Angaben zu Geldleistungen oder anderen geldwerten Vorteilen an Organmitglieder der Zielgesellschaft

Den Mitgliedern des Vorstands und Aufsichtsrats der Zielgesellschaft wurden im Zusammenhang mit dem Angebot weder von der Bieterin, deren Tochtergesellschaften noch von gemeinsam handelnden Personen Geldleistungen oder geldwerte Vorteile angeboten. Herr Florian Sitta ist Mitglied des Executive Committees bei der Zielgesellschaft und Mitglied im Verwaltungsrat der Bieterin. Herr Tomas de Vargas Machuca hat mit der Bieterin eine Unwiderrufliche Annahmeverpflichtung über 451.125 ADLER Aktien abgeschlossen (vgl. Ziffer 5.8.2); er ist derzeit Mitglied des Vorstands und des Executive Committees der Zielgesellschaft und wird künftig ebenfalls als nicht-exekutiver Direktor in den Verwaltungsrat der Bieterin aufgenommen (siehe Ziffer 8.3). Zudem werden die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder der Zielgesellschaft Thilo Schmid und Claus Jørgensen künftig ebenfalls als nicht-exekutive Direktoren Mitglieder des Verwaltungsrats der Bieterin tätig werden (siehe Ziffer 8.3).

18. Ergebnisse des Angebots und sonstige Veröffentlichungen

Zusätzlich zu den an anderen Stellen in dieser Angebotsunterlage beschriebenen Veröffentlichungen der Bieterin wird die Bieterin während des Angebots folgende Veröffentlichungen und Mitteilungen machen:

- (1) Die Bieterin wird:
 - (i) die Anzahl sämtlicher ADLER Aktien, die ihr sowie den mit ihr gemeinsam handelnden Personen und deren jeweiligen Tochterunternehmen zustehen;
 - (ii) die Höhe der jeweiligen Anteile;
 - (iii) die Höhe der ihr zustehenden und nach § 30 WpÜG zuzurechnenden Stimmrechtsanteile;
 - (iv) die Höhe der nach den §§ 38 und 39 WpHG mitzuteilenden Instrumenten; sowie
 - (v) die sich aus den der Bieterin zugegangenen Annahmeerklärungen ergebende Anzahl der Eingereichten Aktien einschließlich der Höhe des Anteils dieser Eingereichten Aktien am Grundkapital der Zielgesellschaft und der Stimmrechtegemäß § 23 Abs. 1 WpÜG zu folgenden Zeitpunkten im Internet unter <https://www.ado.properties/> unter der Rubrik *Investor Relations* sowie im Bundesanzeiger veröffentlichen und der BaFin mitteilen:
 - (x) nach Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage wöchentlich und in der letzten Woche vor Ablauf der Annahmefrist täglich;
 - (y) unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist; und
 - (z) unverzüglich nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist (die „**Ergebnisbekanntmachung**“).

- (2) Nach § 23 Abs. 2 WpÜG wird die Bieterin jeden unmittelbaren und/oder mittelbaren Erwerb von ADLER Aktien durch die Bieterin, durch mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder durch deren Tochterunternehmen, der im Zeitraum ab der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage bis zur Veröffentlichung nach § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG börslich oder außerbörslich erfolgt, sowie jeden unmittelbaren oder mittelbaren außerbörslichen Erwerb von ADLER Aktien vor Ablauf eines Jahres nach der Veröffentlichung nach § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG unter Angabe der Art und Höhe der Gegenleistung im Internet unter <https://www.ado.properties/> unter der Rubrik *Investor Relations* sowie im Bundesanzeiger veröffentlichen und der BaFin mitteilen.
- (3) In den Fällen des § 23 Abs. 1 und Abs. 2 WpÜG steht ein Erwerb gemäß § 31 Abs. 6 WpÜG einer Vereinbarung gleich, aufgrund derer die Übereignung von Aktien verlangt werden kann.

19. Steuerlicher Hinweis

Die Grundlagen der Besteuerung in Deutschland sind im Abschnitt „20.1 Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland“ auf den Seiten 254 ff. in **Anhang 3** dieser Angebotsunterlage dargestellt. Die Bieterin empfiehlt jedem ADLER Aktionär, vor Annahme dieses Angebots steuerlichen Rat einzuholen, der die persönlichen Umstände bezüglich der steuerlichen Folgen, die sich aus der Annahme des Angebots ergeben, berücksichtigt.

20. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Dieses Angebot und die Verträge, die infolge der Annahme dieses Angebots mit der Bieterin zustande kommen, unterliegen deutschem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle aus oder im Zusammenhang mit diesem Angebot (sowie allen Verträgen, die infolge der Annahme dieses Angebots zustande kommen) entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist, soweit gesetzlich zulässig, Frankfurt am Main.

21. Erklärung zur Übernahme der Verantwortung für den Inhalt der Angebotsunterlage

Die ADO Properties S.A. mit Sitz in Senningerberg übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Angebotsunterlage gemäß § 11 Abs. 3 WpÜG und erklärt, dass ihres Wissens die in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Angaben richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

22. Unterschriften

Luxemburg, den 6. Februar 2020

ADO Properties S.A.



Dr. Peter Maser

Mitglied des Verwaltungsrats



Thierry Beaudemoulin

Mitglied des Verwaltungsrats

Anhang 1
Tochterunternehmen der ADO Properties S.A.

Gesellschaft	Sitz
5. Ostdeutschland Invest GmbH	Berlin, Deutschland
8. Ostdeutschland Invest GmbH	Berlin, Deutschland
Adest Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9110 Holding GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9160 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9200 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9210 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9220 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9230 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9240 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9250 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9260 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9270 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9280 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9290 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9300 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9310 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9320 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9330 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9340 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9350 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9360 Holding GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9370 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9380 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9390 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9400 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9410 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9420 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9430 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9440 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9450 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9460 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9470 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9480 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9490 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9500 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9510 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9520 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9530 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9540 Holding GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9550 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9560 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9570 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9580 Holding GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9600 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland

Gesellschaft	Sitz
ADO 9610 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9620 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9630 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO 9640 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
ADO FC Management Unlimited Company	Dublin, Irland
ADO Immobilien Management GmbH	Berlin, Deutschland
ADO Living GmbH	Berlin, Deutschland
ADO Lux-Finance S.à r.l.	Senningerberg, Luxemburg
ADO Lux-EEME S.à r.l.	Senningerberg, Luxemburg
ADO Properties GmbH	Berlin, Deutschland
ADO Malta Limited	Valetta, Malta
ADO Properties S.A.	Berlin, Deutschland
ADO SBI Holdings S.A. & Co. KG	Berlin, Deutschland
ADO Sonnensiedlung S.à.r.l.	Senningerberg, Luxemburg
ADO Treasury GmbH	Berlin, Deutschland
Adoa Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Adom Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Adon Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Ahava Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Alexandra Properties B.V.	Capelle aan den IJssel, Niederlande
Anafa 1 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Anafa 2 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Anafa Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Arafel Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Badolina Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Bamba Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Barbur Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Berale Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Bombila Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Bosem Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
CCM City Construction Management GmbH	Berlin, Deutschland
Central Facility Management GmbH	Berlin, Deutschland
Drontheimer Str. 4 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Dvash 1 Holding GmbH	Berlin, Deutschland
Dvash 11 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Dvash 12 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Dvash 13 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Dvash 14 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Dvash 2 Holding GmbH	Berlin, Deutschland
Dvash 21 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Dvash 22 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Dvash 23 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Dvash 24 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Dvash 3 B.V.	Capelle aan den IJssel, Niederlande
Eldalote Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Gamad Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Gamazi Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland

Gesellschaft	Sitz
Geshem Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Geut Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Gozal Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Hanpaka Holding GmbH	Berlin, Deutschland
Hanpaka Immobilien GmbH	Berlin, Deutschland
Horef Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Horef Holding GmbH	Berlin, Deutschland
Jessica Properties B.V.	Capelle aan den IJssel, Niederlande
Joysun 1 B.V.	Amsterdam, Niederlande
Joysun 2 B.V.	Amsterdam, Niederlande
Joysun Cotheniusstrasse Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Joysun Florapromenade Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Joysun Kiehlufer Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Joysun Nestorstrasse Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Joysun Rubenstrasse Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Joysun Tauroggener Straße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Kantstraße 62 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Krembo Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Lavlav 1 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Lavlav 2 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Lavlav 3 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Lavlav Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Marbien B.V.	Capelle aan den IJssel, Niederlande
Mastik Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Matok Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Matok Löwenberger Straße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Maya Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Meghan Properties B.V.	Capelle aan den IJssel, Niederlande
Melet Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Mezi Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Muse Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Nehederet Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Neshama Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Nuni Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Osher Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Papun Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Parpar Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Pola Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Reshet Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Rimon Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Rimon Holding GmbH	Berlin, Deutschland
RVB Angerburgerallee B.V.	Capelle aan den IJssel, Niederlande
Sababa18 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Sababa19 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Sababa20 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Sababa21 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Sababa22 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland

Gesellschaft	Sitz
Sababa23 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Sababa24 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Sababa25 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Sababa26 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Sababa27 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Sababa28 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Sababa29 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Sababa30 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Sababa31 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Sababa32 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Scharnweberstraße 112 Verwaltungsgesellschaft mbH	Berlin, Deutschland
Seret Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Sharav Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Sheket Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Silan Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Sipur Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Songbird 1 ApS	København K, Dänemark
Songbird 2 ApS	København K, Dänemark
Sprengelstraße 39 GmbH	Berlin, Deutschland
Stav Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Tamuril Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Tara Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Tehila Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Tehila1 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Tehila2 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Trusk Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Tussik Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Wernerwerkdamm 25 Berlin Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yabeshet Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yadit Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yahel Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yanshuf Antonienstraße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yanshuf Binzstraße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yanshuf Hermannstraße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yanshuf Investment GmbH & Co. KG	Berlin, Deutschland
Yanshuf Kaiserstraße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yanshuf Schmidt-Ott-Straße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yanshuf Seestraße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yarok Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yona Alt-Tempelhof Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yona Bötzwowstraße 55 Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yona Danziger Straße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yona Gruberzeile Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yona Gutenbergstraße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yona Herbststraße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yona Investment GmbH & Co. KG	Berlin, Deutschland
Yona Kameruner Straße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland

Gesellschaft	Sitz
Yona Lindauer Allee Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yona Nogatstraße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yona Otawistraße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yona Schichauweg Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yona Schlosstraße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yona Schönstraße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yona Schulstraße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yona Stettiner Straße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yona Stromstraße Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Yussifun Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Zamir Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
Ziporim Investment GmbH	Berlin, Deutschland
Zman Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland

Anhang 2
Tochterunternehmen der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft

Gesellschaft	Sitz
ADLER Real Estate Service GmbH	Hamburg, Deutschland
Verwaltungsgesellschaft ADLER Real Estate mbH	Hamburg, Deutschland
Achte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG	Hamburg, Deutschland
MÜBAU Real Estate GmbH	Hamburg, Deutschland
„ADLER Lux S.à.r.l.”	Luxumburg, Großherzogtum Luxemburg
Adler McKinney LLC	McKinney, USA
Münchener Baugesellschaft mbH	Hamburg, Deutschland
ADLER Wohnen Service GmbH	Hamburg, Deutschland
MBG Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	Hamburg, Deutschland
MBG Dallgow GmbH & Co. KG	Hamburg, Deutschland
MBG Großbeeren GmbH & Co. KG	Hamburg, Deutschland
MBG Trachau GmbH & Co. KG	Hamburg, Deutschland
MBG Wohnbau Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg, Deutschland
MBG Erste Vermögensverwaltungs GmbH	Hamburg, Deutschland
Magnus zweite Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Hamburg, Deutschland
Energy AcquiCo I GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland
Magnus Dritte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Hamburg, Deutschland
Magnus Fünfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Hamburg, Deutschland
WBG GmbH	Helmstedt, Deutschland
WER 1. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth mbH	Berlin, Deutschland
WER 2. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth mbH	Berlin, Deutschland
ESTAVIS 6. Wohnen GmbH	Berlin, Deutschland
ESTAVIS 7. Wohnen GmbH	Berlin, Deutschland
ESTAVIS 8. Wohnen GmbH	Berlin, Deutschland
ESTAVIS 9. Wohnen GmbH	Berlin, Deutschland
RELDA 36. Wohnen GmbH	Berlin, Deutschland
RELDA 38. Wohnen GmbH	Berlin, Deutschland
RELDA 39. Wohnen GmbH	Berlin, Deutschland
RELDA 45. Wohnen GmbH	Berlin, Deutschland
RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH	Berlin, Deutschland
MBG Sachsen GmbH	Hamburg, Deutschland
Magnus-Relda Holding Vier GmbH	Berlin, Deutschland
Cato Immobilienbesitz und -verwaltungs GmbH	Hamburg, Deutschland
Magnus Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Hamburg, Deutschland
WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH	Hamburg, Deutschland
S.I.G. RE GmbH	Hamburg, Deutschland
Resident Baltic GmbH	Berlin, Deutschland
Resident Sachsen P&K GmbH	Berlin, Deutschland
Resident West GmbH	Hamburg, Deutschland
MBG Schwelm GmbH	Hamburg, Deutschland
MBG Lüdenscheid GmbH	Hamburg, Deutschland
MBG Dorsten GmbH & Co. KG	Hamburg, Deutschland

Gesellschaft	Sitz
Alana Properties GmbH	Hamburg, Deutschland
Aramis Properties GmbH	Hamburg, Deutschland
REO-Real Estate Opportunities GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland
ROSLYN Properties GmbH	Hamburg, Deutschland
Rostock Verwaltungs GmbH	Hamburg, Deutschland
SEPAT PROPERTIES GmbH	Hamburg, Deutschland
Wallace Properties GmbH	Hamburg, Deutschland
Zweite REO-Real Estate Opportunities GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland
ADLER ImmoProjekt Erste GmbH	Hamburg, Deutschland
ADLER Energie Service GmbH	Berlin, Deutschland
MountainPeak Trading Limited	Nikosia, Zypern
Magnus Achte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Hamburg, Deutschland
Magnus Neunte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Hamburg, Deutschland
ADLER Immo Invest GmbH	Hamburg, Deutschland
Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH	Wilhelmshaven, Deutschland
JADE Immobilien Management GmbH	Wilhelmshaven, Deutschland
ADLER Gebäude Service GmbH	Berlin, Deutschland
Westgrund Aktiengesellschaft	Berlin, Deutschland
Westgrund Immobilien GmbH	Berlin, Deutschland
Westgrund Immobilien II. GmbH	Berlin, Deutschland
Westconcept GmbH	Berlin, Deutschland
IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Berlin, Deutschland
ICR Idee Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH	Berlin, Deutschland
HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft	Berlin, Deutschland
HKA Verwaltungsgesellschaft mbH	Berlin, Deutschland
Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH	Berlin, Deutschland
Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH	Berlin, Deutschland
Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH	Berlin, Deutschland
Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG	Berlin, Deutschland
WESTGRUND Immobilien IV. GmbH	Berlin, Deutschland
WESTGRUND Immobilien V. GmbH	Berlin, Deutschland
WESTGRUND Immobilien VI. GmbH	Berlin, Deutschland
Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Ludwigshafen am Rhein, Deutschland
TREUHAUS Hausbetreuungs-GmbH	Ludwigshafen am Rhein, Deutschland
WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH	Ludwigshafen am Rhein, Deutschland
Westgrund Wolfsburg GmbH	Berlin, Deutschland
Westgrund Niedersachsen Süd GmbH	Berlin, Deutschland
Westgrund Niedersachsen Nord GmbH	Berlin, Deutschland
Westgrund Brandenburg GmbH	Berlin, Deutschland
Westgrund VII. GmbH	Berlin, Deutschland
Westgrund I. Halle GmbH	Berlin, Deutschland
Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH	Berlin, Deutschland
Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG	Berlin, Deutschland
Westgrund VIII. GmbH	Berlin, Deutschland

Gesellschaft	Sitz
RESSAP – Real Estate Service Solution Applications-GmbH	Berlin, Deutschland
Xammit GmbH	Berlin, Deutschland
Magnus Zehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Hamburg, Deutschland
Magnus Elfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Hamburg, Deutschland
Zweite CM Real Estate GmbH	Berlin, Deutschland
Dritte CM Real Estate GmbH	Berlin, Deutschland
Vierte CM Real Estate GmbH	Berlin, Deutschland
TGA Immobilien Erwerb 3 GmbH	Berlin, Deutschland
ADP Germany GmbH	Hamburg, Deutschland
AFP II Germany GmbH	Hamburg, Deutschland
AFP III Germany GmbH	Hamburg, Deutschland
RIV Harbour West MI 1 GmbH	Berlin, Deutschland
RIV Harbour East WA 1 GmbH	Berlin, Deutschland
RIV Total MI 2 GmbH	Berlin, Deutschland
RIV Central WA 2 GmbH	Berlin, Deutschland
RIV Square West MI 3 GmbH	Berlin, Deutschland
RIV Square East WA 3 GmbH	Berlin, Deutschland
RIV Channel MI 4 GmbH	Berlin, Deutschland
RIV Kornspeicher GmbH	Berlin, Deutschland
Magnus Zwölfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin, Deutschland
Magnus Dreizehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin, Deutschland
TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital Properties N.V.	Amsterdam, Niederlande
Magnus Fünfzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin, Deutschland
Magnus Sechzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin, Deutschland
Brack German Properties B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack European Ingotlankezelö KFT	Budapest, Ungarn
Brack Capital (Düsseldorf-Rossstrasse) B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital (Düsseldorf-Schanzenstraße) B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital (Neubrandenburg) B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital (Ludwigsfelde) B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital (Remscheid) B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Theta B.V.	Amsterdam, Niederlande
Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Germany
BCRE Leipzig Residenz am Zoo GmbH	Frankfurt am Main, Germany
Brack Capital Epsilon B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Delta B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Alfa B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital (Hamburg) B.V.	Amsterdam, Niederlande

Gesellschaft	Sitz
BCP Leipzig B.V.	Amsterdam, Niederlande
BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V.	Amsterdam, Niederlande
BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V.	Amsterdam, Niederlande
BCRE Leipzig Wohnen West B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XVIII B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B.V.	Amsterdam, Niederlande
BCRE Essen Wohnen B.V.	Amsterdam, Niederlande
BCRE Duisburg Wohnen B.V.	Amsterdam, Niederlande
BCRE Dortmund Wohnen B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XXVII B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) Hedging B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XLV B.V.	Amsterdam, Niederlande
S.I.B. Capital Future Markets Ltd.	Tel Aviv, Israel
Brack Capital Labda B.V.	Amsterdam, Niederlande
LBHQ Investments B.V.	Amsterdam, Niederlande
RealProb (Rodelheim) C.V.	Amsterdam, Niederlande
RealProb Investment Germany (Netherlands) III B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) L B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) LI B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) LIII B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) LIV B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V.	Amsterdam, Niederlande
Glasmacherviertel GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland
Brack Capital Beta B.V.	Amsterdam, Niederlande
Grafental Mitte B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V.	Amsterdam, Niederlande
Grafental GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland
Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital (Witten) GmbH & Co. Immobilien KG	Düsseldorf, Deutschland
Brack Capital Witten GmbH (GP)	Düsseldorf, Deutschland
Brack Capital Germany (Netherlands) XII B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XLI B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XXIII B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XLII B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XLIII B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) LVI B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII B.V.	Amsterdam, Niederlande

Gesellschaft	Sitz
Brack Capital Germany (Netherlands) XXXIX B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XXV B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Wuppertal (Netherlands) B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital (Wuppertal) GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland
Invest Partner GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland
Brack Capital (Gelsenkirchen) GmbH & Co. Immobilien KG	Frankfurt am Main, Deutschland
Brack Capital (Oberhausen) GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland
Grafental Verwaltungs GmbH (phG)	Düsseldorf, Deutschland
Brack Capital Kaufland Sarl	Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg
TPL Augsburg Sarl	Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg
TPL Bad Aibling Sarl	Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg
TPL Biberach Sarl	Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg
TPL Borken Sarl	Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg
TPL Geislingen Sarl	Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg
TPL Erlangen Sarl	Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg
TPL Neckersulm Sarl	Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg
TPL Vilshofen Sarl	Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg
TPL Ludwigsburg Sarl	Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg
Brack Capital Eta B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Germany (Netherlands) XL B.V.	Amsterdam, Niederlande
Parkblick GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland
Grafental am Wald GmbH (PhG)	Düsseldorf, Deutschland
Brack Capital Germany (Netherlands) LII B.V. „Holdco BV”	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital Patros GmbH „Holdco GmbH”	Frankfurt am Main, Deutschland
Brack Capital Magdeburg I GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital Magdeburg II GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital Magdeburg III GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital Magdeburg IV GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital Magdeburg V GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital Magdeburg VI GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital Halle I GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital Halle II GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital Halle III GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital Halle IV GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital Halle V GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital Leipzig I GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital Leipzig II GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital Leipzig III GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital Leipzig IV GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital Leipzig V GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital Leipzig VI GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital Germany (Netherlands) LV B.V.	Amsterdam, Niederlande
RT Facility Management GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland
RT Facility Management (Germany) GmbH (GP)	Düsseldorf, Deutschland
BCRE Kassel I B.V.	Amsterdam, Niederlande

Gesellschaft	Sitz
Brack Objekt Kassel Hafenstrasse GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland
Brack Capital (Kassel) GmbH & Co. Immobilien KG	Frankfurt am Main, Deutschland
RealProb Investment (Duisburg) B.V.	Amsterdam, Niederlande
ADO Group Ltd.	Airport City, Israel
Eurohaus Frankfurt AG	Berlin, Deutschland
Spree Zweite Beteiligung Ost GmbH	Zossen, Deutschland
Spree Röbbellweg 2-10 Verwaltungs GmbH	Berlin, Deutschland
Stovago B.V.	Rotterdam, Niederlande
MRT (Mountleigh Roland Ernst) B.V.	Rotterdam, Niederlande
ADLER Real Estate Assekuranzmakler GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland
Magnus Siebzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin, Deutschland
Magnus Achtzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin, Deutschland
Magnus Neunzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin, Deutschland
Magnus Zwanzigste Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin, Deutschland
Brack Capital (Duisburg 2) GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland
Brack Capital (Darmstadt Goebelstraße) GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland
BCP Invest Castrop B.V.	Amsterdam, Niederlande
Brack Capital (Chemnitz) B.V.	Amsterdam, Niederlande
Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG	Aachen, Deutschland
Glasmacherviertel Verwaltungs GmbH	Düsseldorf, Deutschland
BCP Invest Celle B.V.	Amsterdam, Niederlande

Anhang 3

Angaben nach § 2 Nr. 2 der Verordnung über den Inhalt der Angebotsunterlage, die Gegenleistung bei Übernahmeangeboten und Pflichtangeboten und die Befreiung von der Verpflichtung zur Veröffentlichung und zur Abgabe eines Angebots in Verbindung mit Artikel 13 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 in Verbindung mit den jeweiligen Vorgaben in den Kapiteln II bis IV der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich der Aufmachung, des Inhalts, der Prüfung und der Billigung des Prospekts, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist, und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission

Hinsichtlich der in diesem Anhang zur Angebotsunterlage enthaltenen Informationen sollte folgendes berücksichtigt werden:

- I. In diesem Anhang 3 enthaltene Bezugnahmen auf „diesen Prospekt“ sind im Kontext dieser Angebotsunterlage als Bezugnahmen auf diesen Anhang 3 zu verstehen.
- II. Die Bieterin wird diese Angebotsunterlage nur aktualisieren soweit dies nach dem Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz zulässig und erforderlich ist. Zudem wird die Bieterin zusätzliche Informationen in Bezug auf das Angebot – soweit erforderlich – auf der Internetseite der Bieterin <http://www.ado.properties> unter der Rubrik *Investor Relations* veröffentlichen.
- III. Alle nach dem Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz erforderlichen Mitteilungen und Bekanntmachungen werden ebenfalls auf der Internetseite der Bieterin <http://www.ado.properties> unter der Rubrik *Investor Relations* sowie im Bundesanzeiger veröffentlicht werden.

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Abschnitt</u>	<u>Seite</u>
ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS	Z-1
1. RISIKOFAKTOREN	1
1.1 Branchen- und geschäftsbezogene Risiken der ADO Properties Gruppe	1
1.2 Risiken im Zusammenhang mit der Finanzlage der ADO Properties Gruppe	16
1.3 Regulatorische und rechtliche Risiken	23
1.4 Risiken im Zusammenhang mit der Steuerstruktur der ADO Properties Gruppe	29
1.5 Risiken im Zusammenhang mit den Aktien der Gesellschaft	31
1.6 Risiken im Zusammenhang mit dem Angebot	34
2. ALLGEMEINE INFORMATIONEN	41
2.1 Erklärung zur Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts	41
2.2 Gegenstand dieses Prospekts	41
2.3 Keine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts	41
2.4 Zulassung zum Handel	42
2.5 Zukunftsgerichtete Aussagen	42
2.6 Gutachter	42
2.7 Quellen der Marktdaten	43
2.8 Zur Einsichtnahme zur Verfügung stehende Dokumente	48
2.9 Währungen und Finanzangaben	48
2.10 Zeitangaben	49
2.11 Rating	49
3. DAS ANGEBOT	51
3.1 Gegenstand des Angebots	51
3.2 Vollzugsbedingungen	51
3.3 Tauschangebotsfrist und Abwicklung	51
3.4 Börsenhandel mit Eingereichten Aktien	56
3.5 Zulassung an der Frankfurter Wertpapierbörse und Handelsbeginn	56
3.6 Voraussichtlicher Zeitplan	56
3.7 Rücktrittsrechte von ADLER Aktionären, die das Übernahmeangebot annehmen	57
3.8 Kosten des Angebots	58
3.9 Informationen zu den Angebotsaktien	58
3.10 Wesentliche Interessen der am Angebot beteiligten Parteien, einschließlich Interessenkonflikten	59
4. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT; VERWENDUNG DER ERLÖSE	60
4.1 Gründe für das Angebot	60
4.2 Verwendung der Erlöse	60
5. DIVIDENDENPOLITIK; ERGEBNISSE UND ERGEBNIS JE AKTIE; GEWINNVERWENDUNG	61
5.1 Allgemeine Bestimmungen in Bezug auf Gewinnverwendung und Dividendenzahlungen ...	61
5.2 Dividendenpolitik und Ergebnis je Aktie	61
6. KAPITALAUSSTATTUNG UND VERSCHULDUNG; ERKLÄRUNGEN ZUM GESCHÄFTSKAPITAL UND ZU WESENTLICHEN VERÄNDERUNGEN	62
6.1 Kapitalausstattung	62
6.2 Verschuldung	63
6.3 Erklärung zum Geschäftskapital	63
6.4 Erklärung zu wesentlichen Veränderungen	63
7. VERWÄSSERUNG	64
8. AUSGEWÄHLTE KONZERNFINANZINFORMATIONEN DER GESELLSCHAFT	66
8.1 Ausgewählte Konzernfinanzinformationen	66
8.2 Zusätzliche nicht nach IFRS erstellte Leistungskennzahlen	67

<u>Abschnitt</u>	<u>Seite</u>
9. DARSTELLUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER ADO PROPERTIES GRUPPE DURCH DAS MANAGEMENT	72
9.1 Überblick	72
9.2 Wesentliche Faktoren, die unsere Ertragslage beeinflussen	74
9.3 Wichtige Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung	80
9.4 Ertragslage	80
9.5 Immobilienportfolio und Investitionen	86
9.6 Überblick über unsere Immobilien	86
9.7 Instandhaltungskosten und Modernisierungsinvestitionen	87
9.8 Liquidität und Kapitalausstattung	88
9.9 Angaben zum Marktrisiko	91
9.10 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	92
9.11 Neue Bilanzierungsbestimmungen	94
10. PRO-FORMA KONZERNFINANZINFORMATIONEN DER ADO PROPERTIES S.A. FÜR DAS ZUM 31. DEZEMBER 2018 ENDENDE GESCHÄFTSJAHR SOWIE FÜR DEN ZUM 30. SEPTEMBER 2019 ENDENDEN NEUNMONATSZEITRAUM	96
10.1 Einführung	96
10.2 Historische Finanzinformationen	97
10.3 Grundlage für die Erstellung	98
10.4 Verfahren und Annahmen	99
10.5 Anpassung der historischen Finanzinformationen von ADLER Real Estate, ADO Group und BCP	100
10.6 Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019	125
10.7 Anhang zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019	131
10.8 Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018	141
10.9 Erläuterungen zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018	143
10.10 Bericht des Abschlussprüfers über die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen	147
11. BESCHREIBUNG DER TRANSAKTIONEN	150
11.1 Vereinbarung über Unternehmenszusammenschluss (BCA)	150
11.2 Unwiderrufliche Verpflichtungen	151
11.3 Beschreibung der ADLER Gruppe	151
11.4 Aktienkaufverträge für Aktien von Consus Real Estate	163
11.5 Call/Put-Optionsvereinbarung	163
11.6 Strategische Kooperationsvereinbarung	164
11.7 Beschreibung der Consus Gruppe	164
11.8 Wirtschaftliche und strategische Gründe für die Transaktionen	169
12. MÄRKTE UND WETTBEWERB	170
12.1 Immobilienmarkt in Deutschland – Überblick und marktbestimmende Faktoren	170
12.2 Wohnimmobilienmarkt in Deutschland	174
12.3 Gesamtwirtschaftliche Situation, demografische Faktoren und Wohnimmobilienmarkt in Berlin	179
12.4 Der deutsche Markt für Wohnungsbau	181
12.5 Wettbewerb	185
13. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	186
13.1 Überblick	186
13.2 Stärken im Wettbewerb	188
13.3 Strategie	189
13.4 Unser Portfolio	190
13.5 Geschäftstätigkeit	193
13.6 Angaben zur Gesellschaft	197
13.7 Wesentliche Verträge	199

<u>Abschnitt</u>	<u>Seite</u>
14. REGULATORISCHES UMFELD	210
14.1 Einschränkungen des deutschen Mietrechts	210
14.2 Aktuelle Entwicklungen im deutschen Mietrecht	214
14.3 Beschränkungen im Zusammenhang mit Sozialwohnungen	217
14.4 Weitere privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen für Immobilien	218
14.5 Haftung für Umweltschäden	220
15. AKTIONÄRSSTRUKTUR	224
16. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER GESELLSCHAFT UND DER ADO PROPERTIES GRUPPE	225
16.1 Gründung und Errichtung, Geschichte und Entwicklung, Firma	225
16.2 Juristische und kommerzielle Bezeichnung, Geschäftsanschrift, LEI	225
16.3 Gegenstand des Unternehmens, Sitz, Geschäftsjahr und Dauer	225
16.4 Konzernstruktur	226
16.5 Die Tochtergesellschaften der Gesellschaft	228
16.6 Gesetzlicher Abschlussprüfer	228
16.7 Luxemburger Zahlstelle und LuxCSD Hauptzahlstelle	228
17. BESCHREIBUNG DES GRUNDKAPITALS VON ADO PROPERTIES S.A. UND DER MAßGEBLICHEN BESTIMMUNGEN	229
17.1 Aktuelles Grundkapital; Aktien	229
17.2 Entwicklung des Grundkapitals seit der Gründung der Gesellschaft	229
17.3 Genehmigtes Kapital	230
17.4 Emission neuer Aktien	230
17.5 Emissionsagio	230
17.6 Aktienlose Kapitaleinlagen	230
17.7 Kauf eigener Aktien	231
17.8 Aktienbasierte Vergütung und Anreizpläne	232
17.9 Eigentum an und Übertragung von Aktien	232
17.10 Änderung von Rechten, Satzungsänderungen	233
17.11 Änderungen des Grundkapitals	233
17.12 Dividenden	233
17.13 Stimmrechte, Hauptversammlung	234
17.14 Informationsrechte	235
17.15 Verteilung von Vermögenswerten bei Auflösung	236
17.16 Pflichtübernahmeangebote und Ausschluss von Minderheitsaktionären	236
17.17 Verpflichtungen zur Offenlegung von Beteiligungen	237
17.18 Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte (Directors Dealings)	240
18. BESCHREIBUNG DER ORGANE DER GESELLSCHAFT	241
18.1 Überblick	241
18.2 Verwaltungsrat	241
18.3 Ausschüsse	245
18.4 Senior Management der ADO Properties Gruppe	246
18.5 Bestimmte Informationen zu den Mitgliedern des Verwaltungsrats, des Prüfungsausschusses, des Nominierungs- und Vergütungsausschusses, des Ad-hoc-Ausschusses und des Senior Managements der ADO Properties Gruppe	248
18.6 Interessenkonflikte	248
18.7 Hauptversammlung	249
18.8 Jahreshauptversammlung	250
18.9 Corporate Governance	250
19. BESTIMMTE BEZIEHUNGEN UND TRANSAKTIONEN MIT VERBUNDENEN PARTEIEN	251
20. BESTEUERUNG	254
20.1 Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland	254
20.2 Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg	263

<u>Abschnitt</u>	<u>Seite</u>
21. FINANZINFORMATIONEN	F-1
22. BEWERTUNGSGUTACHTEN	B-1
23. GLOSSAR	G-1
24. JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK	J-1
24.1 Jüngste Entwicklungen	J-1
24.2 Ausblick	J-2

ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

A – EINLEITUNG MIT WARNHINWEISEN

Dieser Prospekt (der „**Prospekt**“) bezieht sich auf dematerialisierte Aktien ohne Nennwert, internationale Wertpapier-Identifikationsnummer („**ISIN**“) LU1250154413, der ADO Properties S.A. Rechtsträgerkennung („**LEI**“) 391200OYYFJ3DWAMEC69, Geschäftsanschrift: 1B Heienhaff, L-1736 Senningerberg, Großherzogtum Luxemburg („**Luxemburg**“) (Telefon +352 278 456 710; Webseite: www.ado.properties) (die „**Gesellschaft**“ und, zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften, „**wir**“, „**uns**“, „**unsere**“ oder die „**ADO Properties Gruppe**“).

Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zu diesem Prospekt verstanden werden. Anleger sollten sich bei der Entscheidung, in die Aktien der Gesellschaft zu investieren, auf diesen Prospekt als Ganzes stützen. Anleger, die in die Aktien der Gesellschaft investieren, könnten das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung dieses Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben. Nur diejenigen Personen haften zivilrechtlich, die diese Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass diese Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen dieses Prospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen dieses Prospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die Aktien der Gesellschaft für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

B – BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT

Wer ist der Emittent der Wertpapiere?

Informationen über den Emittenten

Die juristische Bezeichnung der Gesellschaft ist ADO Properties S.A. und die Gesellschaft ist unter ihrer kommerziellen Bezeichnung ADO Properties tätig. Die Gesellschaft, LEI 391200OYYFJ3DWAMEC69, hat ihre Geschäftsanschrift in 1B Heienhaff, L-1736 Senningerberg, Luxemburg, und ist im Luxemburger Handels- und Geschäftsregister (*Register de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) unter Nummer B197554 eingetragen. Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft nach luxemburgischen Recht (*société anonyme*).

Haupttätigkeiten

Die Gesellschaft ist die Holdinggesellschaft der ADO Properties Gruppe. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird hauptsächlich durch ihre operativen Tochtergesellschaften vorgenommen. Unsere Spezialisierung und unser Fokus liegen auf dem Erwerb und der Verwaltung renditeträchtiger Mehrfamilienhäuser. Zum 30. September 2019 belief sich der Wert unseres Investment- und Handelsportfolios auf ca. EUR 4,5 Mrd. (einschließlich als zur Veräußerung gehalten klassifizierter Immobilien). Zum 30. September 2019 umfasste unser Immobilienportfolio 22.157 Wohnungen mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von 1.463.385 m², 1.458 Gewerbeeinheiten (Einzelhandels-, Büro- und sonstige Gewerbeimmobilien) mit einer vermietbaren Gesamtgewerbefläche von 171.821 m² sowie 6.848 Parkflächen, Lagerflächen und Stellflächen für Antennen usw. Unsere Wohneinheiten haben überwiegend ein bis zwei Zimmer und eine durchschnittliche Größe von etwa 66 m². Zum 30. September 2019 lag unsere Leerstandsquote bei 2,5 % für Wohneinheiten und 4,6 % für Gewerbeeinheiten, die durchschnittliche Monatsnettomiete je Quadratmeter belief sich auf EUR 6,89 für Wohneinheiten und EUR 9,65 für Gewerbeeinheiten.

Hauptanteilseigner

Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage sind die Hauptanteilseigner der Gesellschaft:

<u>Name des Aktionärs</u>	<u>Anzahl der Stimmrechte</u>	<u>Stimmrechte (in %) ⁽¹⁾</u>
ADLER Real Estate Aktiengesellschaft ⁽²⁾	14.692.889	33,25
Union Asset Management Holding AG ⁽³⁾	2.267.822	5,13
Streubesitz	27.233.896	61,62
Gesamt	44.194.607	100,00

(1) Der Prozentsatz der Stimmrechte wurde auf der Grundlage des registrierten Grundkapitals der Gesellschaft zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage berechnet.

- (2) Mittelbarer Anteilsbesitz der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, wie für den 10. Dezember 2019 mitgeteilt. ADLER Real Estate Aktiengesellschaft ist, wie in ihrer Konzernmitteilung aufgeführt, der beherrschende Aktionär der ADO Group Ltd., die wiederum die Aktien an der Gesellschaft unmittelbar hält.
- (3) Direkte Beteiligung der Union Asset Management Holding AG wie zum 16. Juli 2019 angegeben. Union Asset Management Holding AG ist der wirtschaftliche Eigentümer der in der Gruppenmitteilung angegebenen Uni Fonds, UniFonds-net, UniDeutschland XS, FVB-Deutscher Aktienfonds, UniRak Konservativ, Bright Future Fund, BBBank Kontinuität Union, BBBank Wachstum Union, BBBank Dynamik Union, GI Portfolio I, Global Sel. Portf. II Seg. Aktien und Global Sel. Portf. I Seg. Aktien. Keiner dieser Funds hat an diesem Datum direkt 5% oder mehr der Stimmrechte der Gesellschaft gehalten.

Kein Aktionär beherrscht die Gesellschaft.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft (der „**Verwaltungsrat**“) besteht aus Dr. Peter Maser (Vorsitzender (Unabhängiges Mitglied)), Thierry Beaudemoulin (Mitglied), Dr. Ben Irle (Mitglied), Florian Sitta (Mitglied), Arzu Akkemik (Unabhängiges Mitglied), Dr. Michael Bütter (Unabhängiges Mitglied) und Jörn Stobbe (Unabhängiges Mitglied).

Abschlussprüfer

Die Gesellschaft hat KPMG Luxembourg, *Société cooperative* („**KPMG**“), Geschäftsanschrift 39, avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Großherzogtum Luxemburg, als Abschlussprüfer (*réviseur d'entreprises agréé*) ernannt.

Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Gesellschaft?

Die Finanzinformationen in diesem Prospekt wurden, soweit nicht anders angegeben, dem ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der ADO Properties Gruppe für den zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum („**Verkürzter Konzernzwischenabschluss der ADO Properties Gruppe**“), den geprüften Konzernabschlüssen der ADO Properties Gruppe für die zum 31. Dezember 2018, 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016 endenden Geschäftsjahre („**Geprüfter Konzernabschluss der ADO Properties Gruppe**“), jeweils nach den International Financial Reporting Standards wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind („**IFRS**“) erstellt, und dem internen Buchhaltungs- und Berichtssystem der ADO Properties Gruppe entnommen oder aus diesen abgeleitet.

Zusammenfassung von Daten aus der Gewinn- und Verlustrechnung

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR soweit nicht anders angegeben)		(geprüft) (in TEUR soweit nicht anders angegeben)		
Einnahmen insgesamt ⁽¹⁾	87.052	84.228	112.857	92.678	77.179
Operativer Gewinn ⁽²⁾	404.337	270.470	499.342	463.554	508.202
Nettogewinn ⁽³⁾	328.072	210.977	397.464	367.512	410.768
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	7,33	4,63	8,77	8,07	10,11

(1) Als Bruttoergebnis vom Umsatz in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft ausgewiesen.

(2) Als Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft ausgewiesen.

(3) Als Periodenüberschuss in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft ausgewiesen.

Zusammenfassung von Daten aus der Bilanz

	Zum 30. September		Zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR)		(geprüft) (in TEUR)		
Vermögenswerte insgesamt ⁽¹⁾	4.587.554	3.933.749	4.170.173	3.518.263	2.562.394
Eigenkapital insgesamt ⁽²⁾	2.487.230	2.014.141	2.197.282	1.831.493	1.486.504
Nettofinanzierungsschulden ⁽³⁾	746.299	1.674.940	1.623.185	1.329.694	736.430

(1) Als Summe Aktiva in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft ausgewiesen.

(2) Als Summe Eigenkapital in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft ausgewiesen.

(3) Erscheint als Nettofinanzverbindlichkeiten an anderer Stelle im Prospekt.

Zusammenfassung von Daten aus der Kapitalflussrechnung

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR)		(geprüft) (in TEUR)		
Netto-Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit ⁽¹⁾	62.529	78.870	103.933	86.313	76.379
Netto-Cashflows aus Investitionstätigkeiten ⁽²⁾	(44.909)	(302.925)	(334.034)	(494.499)	(228.290)
Netto-Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten ⁽³⁾	11.601	132.642	136.537	346.295	265.887
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode	29.221	(89.400)	(93.564)	(61.891)	113.976

(1) Als Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft ausgewiesen.

(2) Als Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft ausgewiesen.

(3) Als Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft ausgewiesen.

Am 15. Dezember 2019 hat die Gesellschaft ihre Entscheidung bekanntgegeben, ein freiwilliges öffentliches Angebot zum Erwerb sämtlicher Aktien der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, einer Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Berlin, Geschäftsanschrift Joachimsthaler Straße 34, 10719 Berlin, Deutschland, und eingetragen im Handelsregister Berlin-Charlottenburg, Deutschland, unter HRB 180360 B („ADLER Real Estate“ und, zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften, die „ADLER Gruppe“), in Form eines Tauschangebots abzugeben (das „Angebot“). In Zusammenhang mit dem Angebot hat die Gesellschaft *pro-forma* Konzernfinanzinformationen erstellt, die aus *pro-forma* Konzerngewinn- und -verlustrechnungen für die Zeiträume vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und vom 1. Januar 2019 bis zum 30. September 2019 sowie einer *pro-forma* Konzernbilanz zum 30. September 2019, ergänzt um *pro-forma* Anhänge, bestehen („Pro-Forma Konzernfinanzinformationen“). Der Zweck der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen besteht darin, die wesentlichen Auswirkungen darzustellen, die eine Durchführung des Angebots auf die oben genannten Zeiträume gehabt hätte. Die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen werden ausschließlich zu Illustrationszwecken erstellt. Aufgrund ihrer Wesensart beschreiben die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen lediglich eine hypothetische Situation und beruhen auf Annahmen, die nicht die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft widerspiegeln.

Pro-forma Konzerngewinn- und -verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

	ADO Properties Gruppe	ADLER Gruppe	ADO Group (einzeln)	BCP Gruppe(*) (1. Januar 2018 bis 1. April 2018)	Summe	Pro-forma Anpassungen	Pro-forma Konzerngewinn- und verlustrechnung
	(in TEUR soweit nicht anders angegeben)						
Umsatzerlöse	154.853	424.663	26	44.911	624.453	(27.175)	597.278
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit	499.342	582.828	(2.252)	21.841	1.101.759	(135.910)	965.849
Konzernjahresüberschuss	397.464	332.449	150.992	12.922	893.827	(408.978)	484.849
Reinergebnis je Aktie (in EUR)	—	—	—	—	—	—	4,54
Reinergebnis je Aktie (verwässert) (in EUR)	—	—	—	—	—	—	4,54

(*) Brack Capital Properties N.V. („BCP“) zusammen mit ihren Tochtergesellschaften.

Pro-forma Konzerngewinn- und -verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 30. September 2019

	ADO Properties Gruppe	ADLER Gruppe	ADO Group (einzeln)	Summe	Pro-forma Anpassungen	Pro-forma Konzerngewinn- und verlustrechnung
	(in TEUR soweit nicht anders angegeben)					
Umsatzerlöse	119.625	689.583	18	809.226	(21.345)	787.881
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit	404.337	430.554	(1.271)	833.620	(355.092)	478.528
Konzernüberschuss für den Zeitraum	328.072	272.470	96.764	697.306	(534.373)	162.933
Reinergebnis je Aktie (in EUR)	—	—	—	—	—	1,73
Reinergebnis je Aktie (verwässert) (in EUR)	—	—	—	—	—	1,68

Pro-forma Konzernbilanz zum 30. September 2019

	ADO Properties Gruppe	ADLER Gruppe	ADO Group (einzeln)	Summe	Pro-forma Anpassungen	Pro-forma Konzernbilanz
			(in TEUR)			
Bilanzsumme	4.587.554	6.107.883	1.108.385	11.803.822	(1.166.023)	10.637.799
Summe Eigenkapital	2.487.230	1.772.668	754.399	5.014.297	(1.128.960)	3.885.337

Welches sind die zentralen Risiken, die für die Gesellschaft spezifisch sind?

- *Unser Geschäft hängt in hohem Maße von unserer Fähigkeit ab, Mieteinnahmen zu erzielen. Unsere Mieteinnahmen und unser operativer Gewinn können insbesondere durch einen möglichen Anstieg der Leerstandsquote beeinträchtigt werden.*
- *Unsere Fähigkeit, unser Geschäft erfolgreich zu betreiben stützt sich auf Annahmen und Eventualitäten, die sich als unzutreffend erweisen könnten. Solche Annahmen und Eventualitäten können sich insbesondere aufgrund unerwarteter Verbindlichkeiten, unvollständigen oder falschen Marktbewertungen, Wertermittlungen und Ergebnissen aus Due-Diligence-Prüfungen sowie Herausforderungen im Zusammenhang mit der Erzielung erwarteter Synergien und unzureichenden Anlagehorizonten als teilweise oder vollständig unzutreffend erweisen.*
- *Wir setzen auf unsere Fähigkeit, Immobilienportfolios als mögliche Akquisitionsziele zur Umsetzung unserer Anlagestrategien zu ermitteln. Unter Umständen sind wir nicht in der Lage, alle Risiken im Zusammenhang mit derartigen Akquisitionen zu identifizieren. Annahmen könnten sich als unzureichend oder unzutreffend erweisen und eine erfolgreiche Integration von Akquisitionen könnte uns nicht möglich sein.*
- *Unser Geschäft ist von regionalen Immobilienmärkten (insbesondere Berlin) und deren Liquidität abhängig, die von nachteiligen Marktentwicklungen betroffen sein können. Die Entwicklung der aktuell hohen Nachfrage und Preise könnten unsere Geschäftstätigkeiten und die Umsetzung unserer Strategie zur Ergreifung weiterer Wachstumschancen erschweren.*
- *Unsere Investitionen erfolgen in Immobilien und aufgrund des potenziell illiquiden Charakters des Immobilienmarktes sind wir möglicherweise nicht in der Lage, einen Teil unseres Portfolios oder unserer Investitionen zeitnah, zu günstigen Bedingungen oder überhaupt zu verkaufen*
- *Die Bewertung von Immobilien ist grundsätzlich subjektiv und unsicher und beruht auf Annahmen, die sich als unzutreffend erweisen können oder durch Faktoren beeinflusst werden, die außerhalb unserer Kontrolle liegen. Die Ergebnisse der Immobilienbewertung bilden zusammen mit anderen Faktoren die Grundlage für unser Zeitwert-Modell, was letztendlich dazu führen könnte, dass die aktuellen Zeitwerte unserer Anlageimmobilien nach unten korrigiert werden müssen.*
- *Im Falle eines Abschwungs oder anderer Entwicklungen auf den Immobilienmärkten in Deutschland oder einer Verschlechterung des Zinsumfelds kann sich der Zeitwert der Immobilien in unserem Immobilienportfolio verringern, was sich erheblich nachteilig auf die Bewertung unseres Immobilienportfolios auswirken kann.*
- *Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus kann unsere Finanzierungskosten erhöhen. Gleichzeitig können sich die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die durch relativ hohe Werte unserer Immobilien gekennzeichnet sind, verschlechtern, und die Preise, zu denen wir unsere Objekte verkaufen können, können sinken.*
- *Das deutsche Mieterschutzrecht und bestehende Beschränkungen für Mieterhöhungen könnten es uns erschweren, die Mieten unserer Wohnseinheiten anzuheben.*
- *Unser Geschäft unterliegt den in Deutschland geltenden allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen. Ungünstige Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise verbindliche Vorschriften zur umweltgerechten Modernisierung, Einschränkungen bezüglich Modernisierungsmaßnahmen oder Vorschriften (einschließlich Steuern), die zu Mehrkosten beim Immobilienverkauf führen, oder ungünstige Änderungen des Berliner Mietspiegels oder anderer Regelungen können sich nachteilig auf uns auswirken.*
- *Die Struktur der Gesellschaft wird hauptsächlich vom allgemeinen steuerlichen Umfeld in Luxemburg, Deutschland und weiteren Ländern der Europäischen Union (Niederlande, Dänemark und Irland) beeinflusst; Änderungen des steuerlichen Umfelds können unsere Steuerbelastung erhöhen.*
- *ADLER Real Estate ist eine Immobiliengesellschaft, die einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt ist, die unserer Ansicht nach mit den mit unserer Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken vergleichbar sind. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass ADLER Real Estate weiteren, bisher nicht erkannten Risiken ausgesetzt ist, deren Eintritt oder Intensivierung auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des durch Vollzug und Integration geschaffenen Kombinierten Unternehmens haben könnte.*

C – BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE

Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Art, Gattung, ISIN

Diese Zusammenfassung bezieht sich auf dematerialisierte Aktien der Gesellschaft ohne Nennwert; ISIN: LU1250154413; Wertpapierkennnummer (WKN): A14U78; Common Code: 125015441; Börsenkürzel: ADJ.

Nennwert, Anzahl der Wertpapiere

Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage beträgt das Grundkapital der Gesellschaft EUR 54.801,31, eingeteilt in 44.194.607 dematerialisierte Aktien ohne Nennwert. Dies bedeutet, dass das Grundkapital insoweit abweichend von der Rechtslage bei Stückaktien deutscher Aktiengesellschaften nicht in einer Globalurkunde verbrieft ist. Alle Aktien der Gesellschaft sind vollständig eingezahlt. Gegenstand dieses Prospekts ist das Angebot von 34.100.334 neu geschaffenen dematerialisierten Aktien ohne Nennwert. Dies entspricht dem Angebot zum Tausch von je einer Aktie der ADLER Real Estate in 0,4164 neu ausgegebene Aktien in dematerialisierter Form der Gesellschaft ohne Nennwert (die „Angebotsaktien“), welche den Aktionären der ADLER Real Estate als Gegenleistung im Rahmen des Angebots geboten wird (die „Angebotsgegenleistung“). Die Angebotsaktien sind mit voller Gewinnanteilsberechtigung zum Geschäftsjahr 2019 ausgestattet.

Währung

Die Aktien der Gesellschaft sind in Euro denominated.

Verbundene Rechte

Jede Aktie der Gesellschaft berechtigt zu einer Stimme in der Hauptversammlung. Alle Aktien sind mit den gleichen Stimmrechten ausgestattet. Die Angebotsaktien werden mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2019 ausgegeben.

Rang

Die Angebotsaktien sind nicht rückzahlbar. Jeglicher Zahlungsanspruch der Aktionäre ist allen anderen Wertpapieren und Forderungen nachrangig.

Freie Handelbarkeit

Die Aktien der Gesellschaft sind in Übereinstimmung mit dem Luxemburger Gesetz vom 6. April 2013 über dematerialisierte Wertpapiere übertragbar. Es bestehen keine Beschränkungen für die Übertragbarkeit der Aktien der Gesellschaft.

Dividendenpolitik

Die Gesellschaft beabsichtigt, eine jährliche Dividende von bis zu 50% des operativen Ergebnisses aus Vermietung („FFO 1“) an die Aktionäre der Gesellschaft auszuschütten. Das FFO 1 ergibt sich aus dem EBITDA aus Vermietung der Gesellschaft für die jeweiligen Zeiträume bereinigt um die allgemeinen Nettobarzinsen und laufende Ertragsteuern. FFO 1 ist ein üblicher Leistungsindikator zur Bewertung der Performance der widerkehrenden operativen Gewinne eines Immobilienunternehmens. Der Beschluss zur Ausschüttung von Dividenden aus dem Jahresüberschuss bedarf eines Beschlusses der Hauptversammlung, wobei der Verwaltungsrat gemäß der Satzung der Gesellschaft auch Zwischendividenden deklarieren kann. Jegliche zukünftige Entscheidung über die Ausschüttung von Dividenden wird in Übereinstimmung mit den geltenden Gesetzen getroffen und ist unter anderem von der Ertragslage, der Finanzlage, den vertraglichen Beschränkungen und den Kapitalanforderungen der Gesellschaft abhängig. Die zukünftige Fähigkeit der Gesellschaft zur Zahlung von Dividenden kann durch die Bedingungen bestehender und zukünftiger Schuldverschreibungen und Vorzugsbriefe eingeschränkt sein.

Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Die Gesellschaft wird die Zulassung der Angebotsaktien zum Handel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgeflichten (*Prime Standard*), wo auch die bestehenden Aktien der Gesellschaft bereits zum Handel zugelassen sind, vorraussichtlich für Anfang April 2020 beantragen.

Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?

- *Zukünftige Kapitalmaßnahmen wie die Ausgabe neuer Aktien aus genehmigtem Kapital, welches derzeit EUR 750.000.000 beträgt, die Ausübung von Aktienoptionen und jede durch die Hauptversammlung zu beschließende Änderung der Kapitalstruktur könnten zu einer erheblichen Verwässerung führen und so den Wert der Beteiligung der Altaktionäre der Gesellschaft mindern.*
- *Der Aktienkurs und das Handelsvolumen der Aktie der Gesellschaft könnten erheblich schwanken, u.a. infolge eines Ausschlusses aus dem SDAX, welchem die Aktien der Gesellschaft derzeit angehören, Verkäufe durch Groß- oder Mehrheitsaktionäre, und letztlich zu erheblichen Verlusten auf Seiten der Aktionäre der Gesellschaft führen.*
- *Die Fähigkeit der Gesellschaft, Dividenden auszuschütten, hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. Die in der Vergangenheit ausgeschütteten Dividenden, die in den zum 31. Dezember 2018, 2017 und 2016 endenden Geschäftsjahren jeweils EUR 0,70, EUR 0,60 und EUR 0,45 je Aktie betragen, geben keinen Aufschluss über künftige Dividendenzahlungen. Außerdem kann sich die Dividendenpolitik der Gesellschaft in Zukunft ändern.*

D – BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN UND/ ODER DIE ZULASSUNG ZUM HANDEL AN EINEM GEREGLTEN MARKT

Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?

Angebotskonditionen

Die Angebotsaktien werden wie folgt angeboten: Das Angebot bezieht sich auf den Erwerb aller Stammaktien von ADLER Real Estate mit ISIN DE0005008007 mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von ADLER Real Estate von je EUR 1,00, einschließlich voller Gewinnanteilsberechtigung und sämtlicher Nebenrechte zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots (die „**ADLER Aktien**“ und deren Inhaber die „**ADLER Aktionäre**“) (mit Ausnahme der unmittelbar von der Gesellschaft gehaltenen Aktien). Die Gesellschaft bietet für jede eine (1) ADLER Aktie die im Rahmen des Angebots effektiv angedient wird je 0,4164 Angebotsaktien an. Die Ausgabe der Angebotsaktien soll aus zwei separaten Beschlüssen des Verwaltungsrats folgen: (i) einem ersten Beschluss des Verwaltungsrats, in dem die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gegen Sacheinlage unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre durch teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals und durch Ausgabe von bis zu 34.100.334 neu geschaffenen dematerialisierten Aktien der Gesellschaft ohne Nennwert am 16. Januar 2020 beschlossen wurde („**Grundsatzbeschluss**“), und (ii) einem von einem durch den Verwaltungsrat ordnungsgemäß bestellten Delegierten des Verwaltungsrats und im Namen des Verwaltungsrats gefassten zweiten Beschluss des Verwaltungsrats der Gesellschaft, der den Grundsatzbeschluss konkretisiert um den endgültigen Betrag der Erhöhung des Grundkapitals und die genaue Anzahl auszubehender Angebotsaktien festzulegen welcher voraussichtlich etwa fünf Tage nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist (wie unten definiert), d. h. voraussichtlich etwa am 30. März 2020, gefasst wird (der „**Konkretisierungsbeschluss**“ und zusammen mit dem Grundsatzbeschluss, die „**Angebotskapitalerhöhung**“). Das Angebot unterliegt der obligatorischen Veröffentlichung der Angebotsunterlage (die „**Angebotsunterlage**“) gemäß §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz („**WpÜG**“). Die Veröffentlichung der Angebotsunterlage wurde am 6. Februar 2020 durch die BaFin gestattet. Die Angebotsunterlage wird auf der Internetseite der Gesellschaft (https://www.ado.properties/websites/ado/German/1000/ado-_investor-relations.html) und auf jede andere gesetzlich vorgeschriebene Weise veröffentlicht. Im Falle einer Änderung des Angebots können ADLER Aktionäre bis zum Ablauf der Annahmefrist für das Angebot (einschließlich etwaiger Verlängerungen) (die „**Annahmefrist**“) von den durch die Annahme des Angebots geschlossenen Verträgen zurücktreten, sofern und soweit sie das Angebot vor Veröffentlichung der Änderung des Angebots angenommen haben. Die Annahmefrist des Angebots beginnt mit der Veröffentlichung der Angebotsunterlage am 7. Februar 2020 und endet voraussichtlich am 6. März 2020 um 24:00 Uhr MEZ. Vorbehaltlich einer Verlängerung der Annahmefrist und der Veröffentlichung der Ergebnisse des Angebots beginnt die weitere Annahmefrist voraussichtlich am 12. März 2020 und endet am 25. März 2020 um 24:00 Uhr MEZ. Die endgültige Anzahl der im Rahmen des Angebots auszubehenden Angebotsaktien wird voraussichtlich am oder um den 30. März 2020 auf der Internetseite der Gesellschaft (https://www.ado.properties/websites/ado/German/1000/ado-_investor-relations.html) und auf jede andere gesetzlich vorgeschriebene Weise veröffentlicht.

Voraussichtlicher Zeitplan des Angebots

Nachstehend ist der voraussichtliche Zeitplan des Angebots und der Zulassung der Angebotsaktien zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse dargestellt, welche sich verlängern oder verkürzen können:

6. Februar 2020	Gestattung der Angebotsunterlage durch die BaFin
7. Februar 2020	Veröffentlichung der Angebotsunterlage auf der Internetseite der Gesellschaft (https://www.ado.properties/websites/ado/German/1000/ado-_investor-relations.html), Bereithaltung zur kostenlosen Ausgabe bei der BNP Paribas Securities Services S.C.A., Zweigniederlassung Frankfurt, und Veröffentlichung einer Hinweisbekanntmachung im Bundesanzeiger Beginn der Annahmefrist
Zwischen 7. Februar 2020 und 6. März 2020	Bekanntmachungen des Anteilsbesitzes der Gesellschaft und der ihr nach § 30 WpÜG zuzurechnenden Stimmrechtsanteile sowie die Höhe der nach den §§ 38 und 39 WpHG mitzuteilenden Instrumente an der ADLER Real Estate sowie der sich aus zugegangenen Annahmeerklärungen ergebenden Anteilsbesitze der Gesellschaft an der ADLER Real Estate gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpÜG
6. März 2020	Ende der Annahmefrist (voraussichtlich), 24:00 Uhr (MEZ)
11. März 2020	Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots gem. § 23 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG
12. März 2020	Beginn der Weiteren Annahmefrist (voraussichtlich)
25. März 2020	Ende der Weiteren Annahmefrist, 24:00 Uhr (MEZ)
30. März 2020	Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 WpÜG auf der Internetseite der Gesellschaft unter https://www.ado.properties/websites/ado/German/1000/ado-_investor-relations.html
9. April 2020	Abwicklung des Angebots und Lieferung der Angebotsaktien

Zulassung zum Handel

Es ist vorgesehen, den Antrag für die Zulassung der Angebotsaktien zum Handel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) für Anfang April 2020 zu stellen. Die Zulassung der Angebotsaktien zum Handel wird voraussichtlich Anfang April 2020 erfolgen.

Verwässerung

Die Verwässerung umfasst zwei verschiedene Aspekte: die Verwässerung der Beteiligungsquote und die wertmäßige Verwässerung. Die Verwässerung der Beteiligungsquote der Aktionäre der Gesellschaft beträgt 43,6%. Die wertmäßige Verringerung des den Aktionären der Gesellschaft zuzurechnenden Eigenkapitals (Nettobuchwerts) beträgt 14,7% je Aktie der Gesellschaft.

Gesamtkosten

Die der Gesellschaft in Zusammenhang mit dem Angebot und der Zulassung der Angebotsaktien zum Handel entstehenden Gesamtkosten werden auf voraussichtlich rund EUR 20 Millionen geschätzt.

Kosten, die Anlegern in Rechnung gestellt werden

Anlegern werden von der Gesellschaft und von den Finanzberatern keine Kosten in Rechnung gestellt.

Wer ist der Anbieter und/oder die die Zulassung zum Handel beantragende Person?

Beschreibung des Anbieters

Die Angebotsaktien werden nur von der Gesellschaft angeboten. Die Gesellschaft wird die Zulassung der Angebotsaktien zum Handel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse beantragen. Der Zulassungsantrag wird, gemeinsam mit der Gesellschaft, von J.P. Morgan AG, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main, einem Kreditinstitut mit Sitz in Deutschland welches deutschem Recht unterliegt, eingereicht.

Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?

Gründe für das Angebot

Die Geschäftsstrategie der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, eines der führenden Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland zu schaffen. Durch die zwischen der Gesellschaft und ADLER Real Estate am 15. Dezember 2019 geschlossene Vereinbarung über den Unternehmenszusammenschluss (der „**Unternehmenszusammenschluss**“) zur Zusammenführung des Geschäfts der ADLER Gruppe mit dem Geschäft der ADO Properties Gruppe (zusammen mit der ADLER Gruppe, das „**Kombinierte Unternehmen**“) wird das Kombinierte Unternehmen zu einer Top-5-Wohnimmobilien-gesellschaft in Deutschland (auf Basis des Bruttowerts der Vermögenswerte) werden, mit dem Potenzial, letztlich eine der größten börsennotierten Wohnimmobilien-gesellschaften in Europa zu schaffen, die sich durch Diversifikation und synergetisches Wachstum auszeichnet.

Gesamtnettoerlöse

Die Gesellschaft erhält keinen Erlös aus dem Angebot, da die Angebotsaktien gegen Sacheinlage der ADLER Aktien, welche im Zusammenhang mit dem Angebot angedient wurden, ausgegeben werden.

Übernahmevertrag

Das Angebot unterliegt keiner Übernahmevereinbarung und damit keiner festen Zeichnungsverpflichtung. Die Angebotsaktien werden entsprechend dem Umfang der im Zusammenhang mit dem Angebot eingereichten ADLER Aktien ausgegeben.

Wesentliche Interessen am Angebot, einschließlich Interessenkonflikten

Die Gesellschaft und die ADLER Real Estate haben ein Interesse an dem Angebot, da sich aus ihrer Sicht durch den Vollzug zahlreiche Vorteile für das Kombinierte Unternehmen ergeben werden. Insofern haben die Gesellschaft und ADLER Real Estate ein Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots. Die Aktionäre der ADLER Real Estate, Tomas de Vargas Machuca, Klaus Wecken, Wecken & Cie, Ferry Wecken, Fairwater Multi-Strategy Investment ICAV, Fortitudo Real Estate Opportunities Segregated Portfolio of Fortitudo Capital SPC, Uccellini Ltd., Alpine Real Estate Invest GmbH, Uhlandstrasse Investments GmbH, Uhlandstrasse Investment III GmbH & Co. KG, Chelmer GmbH und Long Mountain Services Inc., haben ein Interesse am Angebot, da sie sich dazu verpflichtet haben, das Angebot anzunehmen. Die Gesellschaft hat BNP Paribas Securities Services, S.C.A, Zweigniederlassung Frankfurt als Abwicklungsstelle mit der technischen Durchführung des Angebots beauftragt. Zudem sind J.P. Morgan Securities plc („**J.P. Morgan**“) und Kempen & Co N.V. („**Kempen & Co**“) als Finanzberater für die ADO Properties Gruppe im Rahmen des Angebots tätig und erbringen in diesem Zusammenhang Investmentbanking- und ähnliche Dienstleistungen. Hierfür erhalten sie im Falle des Vollzugs jeweils ein erfolgsabhängiges Honorar, weshalb die Abwicklungsstelle, J.P. Morgan und Kempen & Co insofern ein Interesse an dem Angebot haben. Weitere Interessen oder (potentielle) Interessenkonflikte, die wesentlich für das Angebot sein könnten, bestehen nicht.

1. RISIKOFAKTOREN

Der Erwerb von Aktien der ADO Properties S.A. (die „**Gesellschaft**“, und zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften als „**wir**“, „**uns**“, „**unser**“ oder die „**ADO Properties Gruppe**“ bezeichnet) ist mit einem hohen Risiko verbunden. Anleger sollten die nachfolgend dargelegten Risiken und Unsicherheiten sowie sämtliche andere in diesem Prospekt, dem geprüften Konzernabschluss und den ungeprüften Konzernzwischenabschlüssen enthaltenen Informationen sorgfältig berücksichtigen, bevor sie sich für eine Investition in Aktien der Gesellschaft entscheiden. Wir sind der Auffassung, dass es sich bei den nachstehend beschriebenen Faktoren um die wesentlichen Risiken handelt, die mit einer Investition in die Aktien der Gesellschaft verbunden sind. In jeder der nachfolgenden Risikokategorien erfolgt die Darstellung der Risiken anhand ihrer Wahrscheinlichkeit, d. h. auf Grundlage der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens und des zu erwartenden Umfangs ihrer negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Die wesentlichsten Risikokategorien werden innerhalb der nachfolgenden Risikokategorie zuerst genannt. Die Risikofaktoren in den Abschnitten (i) 1.1.1 bis 1.1.5, (ii) 1.2.1 bis 1.2.3, (iii) 1.3.1 und 1.3.2, (iv) 1.4.1, (v) 1.5.1 bis 1.5.3, sowie (vi) 1.6.1 stuft die Gesellschaft als die zentralen Risikofaktoren ein. Sollte eines der in diesem Prospekt beschriebenen Risiken tatsächlich eintreten, könnte dies wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Cashflows und Geschäftsaussichten der ADO Properties Gruppe und den Marktpreis der Aktien der Gesellschaft haben. Zusätzliche Risiken und Unsicherheiten, die uns derzeit nicht bekannt sind oder die wir derzeit als unwesentlich erachten, könnten sich ebenfalls nachteilig auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Cashflows und Geschäftsaussichten ADO Properties Gruppe auswirken. Die hier genannten Risiken und die Risiken, die uns derzeit nicht bekannt sind oder die wir derzeit als nicht wesentlich erachten, können einzeln oder kumulativ auftreten und jeweils unterschiedliche Auswirkungen auf die vorstehend genannten Faktoren, darunter den Marktpreis der Aktien der Gesellschaft, haben.

1.1 Branchen- und geschäftsbezogene Risiken der ADO Properties Gruppe

1.1.1 *Unser Geschäft hängt in hohem Maße von unserer Fähigkeit ab, Mieteinnahmen zu erzielen. Unsere Mieteinnahmen und unser operativer Gewinn können insbesondere durch einen möglichen Anstieg der Leerstandsquote beeinträchtigt werden.*

Wir sind in hohem Maße von Mieteinnahmen abhängig. Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 erzielten wir 90 % unserer Umsatzerlöse aus Vermietung (einschließlich Gebäudedienstleistungen), und unser operatives Ergebnis aus Vermietung (*funds from operations* – „**FFO 1**“) belief sich auf TEUR 50.419. Unsere Mieteinnahmen werden vorwiegend durch die Größe unseres Portfolios, welches aus 23.615 Einheiten (mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1.635.206 Quadratmetern) bestand, wovon 22.157 Wohneinheiten (mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von 1.463.385 Quadratmetern) waren, sowie die erzielten Mieten, die für unser Wohnimmobilienportfolio bei durchschnittlich EUR 6,89 pro Quadratmeter lagen, bestimmt (sämtliche Angaben beziehen sich auf den 30. September 2019). Entsprechend hängt unser Geschäftserfolg größtenteils von den generierten Mieteinnahmen, die wiederum maßgeblich durch Leerstände unseres Immobilienportfolios beeinflusst werden, ab. Zum 30. September 2019 belief sich die durchschnittliche Leerstandsquote (in % von m²) in unserem Wohnimmobilienportfolio auf 2,5 % (oder 36.485 m²) und in unserem Gewerbeimmobilienportfolio auf 4,6 % (oder 7.904 m²), gegenüber 3,1 % (oder 45.082 m²) und 5,2 % (oder 8.902 m²) zum 31. Dezember 2018. Sollten wir in Zukunft einen Anstieg der Leerstandsquote verzeichnen, könnte insbesondere auch eine schlechte Wirtschaftslage dazu führen, dass wir unsere Wohneinheiten nicht mehr zu für uns vorteilhaften Bedingungen vermieten können.

Die Leerstandsquote könnte insbesondere in geringwertigeren Wohneinheiten innerhalb unseres Portfolios, an weniger attraktiven Standorten, in Gebieten mit schwacher Infrastruktur oder in Immobilien, bei denen Investitionen nicht zu erwarteten Marktmieten oder erhöhten Vermietungsquote führen, steigen. Unsere Strategie ist auch auf die Renovierung und Sanierung ausgewählter Teile unseres Portfolios mit den höchsten Leerstandsquoten ausgerichtet. Sollten diese Maßnahmen nach Abschluss der Renovierungsarbeiten nicht zu einer wesentlichen Reduzierung der Leerstandsquoten für diese Immobilien führen, könnte sich dies im Verhältnis zu unserem Geschäftsplan nachteilig auf unser Finanzergebnis auswirken. Neben entfallenden Mieteinnahmen würden zusätzliche Fix- und Nebenkosten, die für die Instandhaltung leerstehender Wohneinheiten entstehen, unseren Betriebsgewinn schmälern. Außerdem könnte ein längerer Zeitraum mit höheren Leerstandsquoten generell zu niedrigeren Mietniveaus führen und eine Erhöhung der durchschnittlichen Mietniveaus erschweren. Da unsere Einnahmen aus Vermietung 90 % der im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 insgesamt erzielten Umsatzerlöse ausmachen, hängt unser Geschäftserfolg zwangsläufig von unserer Fähigkeit ab, die Leerstandsquoten zu senken oder die Mieten zu erhöhen.

1.1.2 *Unsere Fähigkeit, unser Geschäft erfolgreich zu betreiben, stützt sich auf Annahmen und Eventualitäten, die sich als unzutreffend erweisen könnten. Solche Annahmen und Eventualitäten können sich insbesondere aufgrund unerwarteter Verbindlichkeiten, unvollständigen oder falschen Marktbewertungen, Wertermittlungen und Ergebnissen aus Due-Diligence-Prüfungen sowie Herausforderungen im Zusammenhang mit der Erzielung erwarteter Synergien und unzureichenden Anlagehorizonten als teilweise oder vollständig unzutreffend erweisen.*

Wir sind dem Risiko ausgesetzt, in Zukunft keine Erträge erzielen zu können. Insbesondere könnten sich unsere Prognosen hinsichtlich der künftigen Nachfrage nach modernisierungsfähigen Wohnungen als unzutreffend und ungeeignet zur Erzielung einer positiven Rendite erweisen. Im Übrigen könnten sich die Präferenzen von Mietern verändern. Außerdem sind wir möglicherweise nicht in der Lage, ausreichende Anlagemöglichkeiten zu finden, um die budgetierten jährlichen Investitionssummen zu nutzen. Darüber hinaus ist es uns unter Umständen nicht möglich, die Kosten für diese Modernisierungsmaßnahmen an unsere Mieter weiterzugeben, da es rechtliche Einschränkungen gibt oder Mieter die Mieterhöhungen infolge der Modernisierungsmaßnahmen nicht zahlen können. Auch könnten Mieter Verzögerungen unserer Modernisierungsmaßnahmen verursachen, indem sie es beispielsweise ablehnen, die zu modernisierenden Mieteinheiten zu verlassen. Ferner könnte in Abhängigkeit von der aktuellen und künftigen Höhe und Struktur unserer Verschuldung unsere Fähigkeit eingeschränkt sein, die Modernisierungsinvestitionen durch Darlehen oder andere Kreditinstrumente zu finanzieren.

Der Erfolg unseres Geschäftsmodells hängt teilweise davon ab, dass unsere Tochtergesellschaften in der Lage sind, durch die Modernisierung des bestehenden Immobilienportfolios und der potenziell zukünftig erworbenen Immobilien Mieterhöhungen in der erwarteten Höhe zu erzielen, und ob wir die Modernisierungskosten einschätzen und steuern können. Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 beliefen sich unsere Instandhaltungskosten und Modernisierungsinvestitionen auf durchschnittlich EUR 41,8 pro m² (dies entspricht einem Anstieg von 14 % gegenüber dem Neunmonatszeitraum zum 30. September 2018), während sich unser flächenbereinigtes Mietwachstum des Wohnimmobilienportfolios in dem Zwölfmonatszeitraum zwischen 30. September 2018 und 30. September 2019 um 4,4 % steigerte. Wir planen weiterhin, jährlich eine beträchtliche Summe für Modernisierungsmaßnahmen bereitzustellen. Dabei handelt es sich um Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden, die bisweilen der Verbesserung der Energieeffizienz dienen, und um Sanierungsmaßnahmen zur Anpassung an den aktuellen Marktstandard in Märkten, in denen davon ausgegangen wird, dass für sanierte Wohnungen eine durchschnittliche Miete verlangt werden kann. Selbst wenn die von uns erworbenen oder künftig zu erwerbenden Immobilien für eine Neupositionierung, Modernisierung und Sanierung geeignet sind, könnten sich solche Akquisitionen oder Investitionen als nicht erfolgreich oder ineffizient erweisen. Ferner könnten sich die von uns beim Erwerb eines Immobilienportfolios im Hinblick auf die erzielbaren Mietniveaus, Mieterhöhungen, Leerstandsquoten, Modernisierungskosten, Personal- (einschließlich der internen Facility Management-Mitarbeiter) und Gemeinkosten sowie auf Reparaturkosten, Instandhaltungskosten und Modernisierungsinvestitionen und ähnliche Belange getroffen oder zu treffenden Annahmen als ganz oder teilweise unzutreffend herausstellen. Darüber hinaus könnten unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken auftreten, die außerhalb der Parameter unserer Sanierungs- und Modernisierungsverträge liegen. Dazu zählen insbesondere Änderungen geltender rechtlicher Rahmenbedingungen. Wir könnten gezwungen sein, für die Lösung solcher unerwarteten Probleme und Risiken Kapital in unvorhergesehener Höhe aufzuwenden. Ferner könnten solche Probleme und Risiken nicht zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen zu bewältigen sein. Zusätzlich existieren verschiedene Umweltaspekte, die mit Blick auf Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beachten sind (siehe „1.3.2 Unser Geschäft unterliegt den in Deutschland geltenden allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen. Ungünstige Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise verbindliche Vorschriften zur umweltgerechten Modernisierung, Einschränkungen bezüglich Modernisierungsmaßnahmen oder Vorschriften (einschließlich Steuern), die zu Mehrkosten beim Immobilienverkauf führen, oder ungünstige Änderungen des Berliner Mietspiegels oder anderer Regelungen können sich nachteilig auf uns auswirken.“ und „1.3.6 Wir könnten einer Umwelthaftung unterliegen, zum Beispiel durch Umweltbelastungen des Wohnraums durch Kampfmittelüberreste, Bodenbelastungen, Asbest und Schadstoffe in Baumaterialien, oder aufgrund von möglichen Verstößen gegen das Baurecht.“).

Sollten wir während der Durchführung von Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen feststellen, dass ein von uns erworbenes Gebäude dem Denkmalschutz unterliegt, könnte die erforderliche Einhaltung der entsprechenden Denkmalschutzvorschriften dazu führen, dass es zu erheblichen Verzögerungen im Sanierungs- oder Modernisierungsprozess kommt, wir bestimmte Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen nicht ausführen können und deutlich höhere Kosten für das jeweilige Projekt entstehen. Diese Faktoren könnten dazu führen, dass wir unsere vertraglichen Verpflichtungen gegenüber einem Mieter

nicht erfüllen können und der Mieter infolgedessen von seinen Zahlungsverpflichtungen befreit würde oder diese ausgesetzt würden. Dasselbe würde gelten, wenn die gesetzlichen Anforderungen im Zusammenhang mit der Nutzung von Immobilien, insbesondere im Hinblick auf Bau- und Umweltvorschriften, verschärft oder Anforderungen zur vermehrten Bereitstellung barrierefreier Wohnungen auferlegt würden.

Alle Fälle, in denen wir von unzutreffenden Annahmen oder Eventualitäten ausgegangen sind oder ausgehen werden, z. B. hinsichtlich der Höhe der erzielbaren Mieterhöhungen, der Modernisierungskosten, anderen Investitionen, der Rentabilität unseres Geschäfts oder des Werts und der Wertentwicklung unserer Immobilienportfolios, werden sich nachteilig auf unsere Fähigkeit auswirken, unser Geschäft erfolgreich zu betreiben und könnten sich wesentlich nachteilig auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie unsere Cashflows und Geschäftsaussichten auswirken.

1.1.3 *Wir setzen auf unsere Fähigkeit, Immobilienportfolios als mögliche Akquisitionsziele zur Umsetzung unserer Anlagestrategien zu ermitteln. Unter Umständen sind wir nicht in der Lage, alle Risiken im Zusammenhang mit derartigen Akquisitionen zu identifizieren. Annahmen könnten sich als unzureichend oder unzutreffend erweisen und eine erfolgreiche Integration von Akquisitionen könnte uns nicht möglich sein.*

Im Rahmen unserer Strategie bewerten wir Immobilienportfolios, um zu ermitteln, welche Objekte zu unseren bestehenden Portfolios und unserer aktuellen Managementplattform passen. Zwischen dem 1. Januar 2016 und dem 30. September 2019 haben wir 7.031 Wohnimmobilien mit einer Wohnfläche von insgesamt 508.920 m² erworben. Die von uns erworbenen oder zu erwerbenden Immobilien könnten aufgrund von unzutreffenden Prognosen oder Annahmen bzw. aus anderen Gründen geringere als die ursprünglich errechneten Gewinne oder Einnahmen generieren. Obwohl wir versucht haben und weiterhin versuchen, die relevanten Themen, wie steuerliche und rechtliche Sachverhalte sowie Fragen der Betriebsführung, die sich infolge von Akquisitionen ergeben, anzugehen, haben wir möglicherweise nicht alle diesbezüglichen und für die erfolgreiche Integration der erworbenen Portfolios relevanten Themen adressiert oder sind künftig nicht hierzu in der Lage. Insbesondere bergen Akquisitionen großer Portfolios aufgrund ihrer umfangreichen Volumina hohe Integrationsrisiken. Die Integration sämtlicher künftiger Portfolioakquisitionen könnte möglicherweise keinen Erfolg zeigen oder sich aufgrund von rechtlichen und vertraglichen Beschränkungen und Verpflichtungen schwieriger als erwartet gestalten. Darüber hinaus sind wir möglicherweise nicht in der Lage, Akquisitionen zu integrieren oder erwartete Synergien, Skaleneffekte und Kosteneinsparungen zu realisieren. Wir könnten vertraglichen Verpflichtungen infolge von Erwerbsvereinbarungen, gemäß denen wir unser Immobilienportfolio erworben haben, unterliegen, die unsere Fähigkeit einschränken, Akquisitionen aus rechtlicher und betrieblicher Sicht vollständig zu integrieren und zu Verzögerungen und unvorhergesehenen Kosten führen können. Außerdem können Gesetze zur Altersversorgung, Gewerkschaften und Betriebsräte unsere Fähigkeit einschränken, Akquisitionen zu integrieren und insbesondere Gruppen von Arbeitnehmern von einem Rechtsträger auf einen anderen zu übertragen. Sofern wir nicht in der Lage sind, potenzielle zukünftige Portfolioakquisitionen erfolgreich in unser derzeitiges Portfolio zu integrieren, könnten wir unter Umständen daran gehindert werden, in der von uns erwarteten Weise unsere Umsatzerlöse zu steigern oder durch die Erzielung von Skaleneffekten Kosten zu senken. Jegliches derartiges Unvermögen könnte zu geringeren Mieteinnahmen und einem geringeren Betriebsgewinn führen.

Weiterhin sind Investitionen in Immobilien mit beträchtlichen Risiken verbunden. Wir sind nicht immer in der Lage, Unterlagen und Dokumente von dem Verkäufer zu erhalten, anhand derer wir einwandfrei verifizieren können, ob die von uns erworbenen Gebäude und ihre Nutzung den Anforderungen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts genügen. Unter Umständen können wir nur eine eingeschränkte Due-Diligence-Prüfung der Risiken im Zusammenhang mit den von uns zu erwerbenden Immobilien oder Einheiten durchführen oder die durchgeführten Due-Diligence-Prüfungen decken die entsprechenden Risiken möglicherweise nicht genau auf. Dementsprechend sind wir möglicherweise nicht in der Lage zu prüfen, ob die ursprünglichen Eigentümer der Immobilien und/oder für die Immobilien selbst alle notwendigen Genehmigungen für Neubauten eingeholt, alle Genehmigungsaufgaben erfüllt, alle erforderlichen Lizenzen sowie Brand-, Sicherheits- und Gesundheitsschutzzertifikate erhalten oder alle vergleichbaren Anforderungen und Vorschriften erfüllt haben bzw. wurden. Zusätzlich können die Immobilien versteckte Mängel wie Kontaminierungen aufweisen und daher beträchtliche Modernisierungsinvestitionen erfordern. Unter Umständen haben wir beispielsweise bei der Durchführung der Due-Diligence-Prüfung nicht erkannt oder der Verkäufer hat nicht offengelegt, dass die von uns erworbenen Immobilien über unterirdische Öltanks verfügen oder eine Art von holzerstörenden Pilzen aufweisen, welche die Struktur der von uns erworbenen Immobilien angreifen können. Zusätzlich waren oder sind wir möglicherweise nicht in der Lage, alle Nachforschungen (darunter die Suche nach Eigentums-

rechten und Sicherheiten), Inspektionen und Untersuchungen (einschließlich gründlicher Umwelt- und Asbest- sowie technischer Untersuchungen) durchzuführen (oder deren Ergebnisse zu erhalten), die wir ansonsten bei vergleichbaren Akquisitionen durchführen würden. Dementsprechend ist es möglich, dass im Rahmen des Erwerbs von Wohn- und anderen Immobilienportfolios spezifische Risiken nicht richtig erkannt oder bewertet werden oder wurden. Daher könnten gesetzliche und/oder wirtschaftliche Verpflichtungen übersehen oder falsch eingeschätzt werden bzw. worden sein. Diese Umstände könnten zu Mehrkosten führen und sich nachteilig auf unsere Verkaufserlöse und Mieteinnahmen aus den jeweiligen Immobilien auswirken. Die Annahmen, auf die wir uns beim Erwerb von Immobilien stützen, insbesondere in Bezug auf die erwarteten Mieten, die Realisierbarkeit einer Reduzierung von Leerstandsquoten, Instandhaltungskosten und erwarteten Erlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen (Wohnungsprivatisierungen), könnten sich als unzutreffend erweisen.

Wenngleich Verkäufer in den Kaufverträgen, die wir beim Erwerb von Immobilien abschließen, in der Regel verschiedene Gewährleistungen abgeben, decken diese Gewährleistungen Risiken möglicherweise nicht vollständig oder nur unzureichend ab. Darüber hinaus könnten Gewährleistungsansprüche eines Käufers aufgrund der Insolvenz eines Verkäufers oder aus anderen Gründen nicht durchsetzbar sein. In manchen Fällen gibt ein Immobilienverkäufer keine Zusicherungen oder Gewährleistungen im Hinblick darauf ab, ob die Informationen, die im Rahmen einer Due-Diligence-Prüfung bereitgestellt werden, angemessen und richtig sind oder während des Zeitraums zwischen dem Abschluss der Due-Diligence-Prüfung und dem Vollzug der relevanten Akquisition richtig bleiben. Dementsprechend können solche Risiken trotz einer sorgfältigen Due-Diligence-Prüfung auftreten.

Ferner könnte es später schwieriger werden, bestimmte Immobilien zu vermieten oder zu verkaufen, Marktmieten könnten sich negativ entwickeln und/oder Leerstandsquoten zunehmen. Darüber hinaus könnten es die verschiedenen Faktoren, die Einfluss auf Marktmieten haben, erschweren, zukünftige Mieteinnahmen zu prognostizieren, sodass sich die im Zusammenhang mit einer Akquisition von Immobilien erwarteten Mieteinnahmen anders entwickeln können als geplant.

Unsere derzeitigen oder künftig erworbenen Portfolios entwickeln sich möglicherweise nicht gemäß unseren Erwartungen. So könnten beispielsweise vorgesehene anvisierte Mieterhöhungen nicht wie geplant umgesetzt werden, da nicht genügend Mieter zur Zahlung höherer Mieten bereit oder in der Lage sind bzw. der Standort oder die Immobilie eine negative Entwicklung nimmt oder höhere Leerstandsquoten aufweist, z. B. infolge ungünstiger demografischer oder wirtschaftlicher Entwicklungen.

Jegliches Unvermögen unsererseits im Zusammenhang mit der Identifizierung von Risiken bei Akquisitionen sowie unzureichend oder unzutreffend getroffene Annahmen könnten uns eine erfolgreiche Integration etwaiger Akquisitionen erschweren oder unmöglich machen, infolge derer wir höheren Kosten, geringeren Mieteinnahmen oder abweichenden Wertentwicklungen ausgesetzt sein könnten, was wiederum wesentlich nachteilige Auswirkungen auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie unsere Geschäftsaussichten haben könnte.

1.1.4 Unser Geschäft ist von regionalen Immobilienmärkten (insbesondere Berlin) und deren Liquidität abhängig, die von nachteiligen Marktentwicklungen betroffen sein können. Die Entwicklung der aktuell hohen Nachfrage und Preise könnten unsere Geschäftstätigkeiten und die Umsetzung unserer Strategie zur Ergreifung weiterer Wachstumschancen erschweren.

Zum 30. September 2019 bestand unser Immobilienportfolio aus 23.615 Einheiten, davon 22.157 Wohneinheiten, mit einem Gesamtwert von rund EUR 4,5 Mrd. (einschließlich als zur Veräußerung gehalten klassifizierter Immobilien in Höhe von EUR 929 Millionen). Der gesamte Immobilienbestand in unserem derzeitigen Eigentum befindet sich in Berlin. Entsprechend sind wir in hohem Maße von den Trends und Entwicklungen des Berliner Wohnimmobilienmarktes sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen und Entwicklungen in Berlin abhängig. Unsere Leistung und die Bewertungen unserer Immobilien hängen von verschiedenen Faktoren ab. Zu diesen gehören demografische und konjunkturelle Entwicklungen in Berlin, die Kaufkraft und Entwicklung der Bevölkerung, die Attraktivität der einzelnen Standorte unserer Immobilien, die Arbeitslosenquote und das Arbeitsangebot, die Infrastruktur, die Sozialstruktur sowie Angebot und Nachfrage von Immobilienfläche und -vermögen für die jeweiligen Standorte und Märkte in Berlin. Da sich regionale Märkte in Deutschland nicht einheitlich entwickeln, könnte durch unsere Abhängigkeit vom Berliner Markt infolge unserer dortigen Portfoliokonzentration ein Wettbewerbsnachteil gegenüber unseren Mitbewerbern entstehen, deren Immobilienportfolio stärker geografisch diversifiziert ist. Auch könnten ein überproportionales Risiko gegenüber einem einzigen Markt und Konzentrationsrisiken vorliegen. Insbesondere unterliegt die Nach-

frage nach Wohnimmobilien raschen und gelegentlich unvorhersehbaren Veränderungen, unter anderem infolge von Änderungen der wirtschaftlichen Bedingungen, der Zinssätze und des Konjunkturoptimismus. Die Auswirkungen eines Attraktivitätsverlustes und Abschwungs des Berliner Immobilienmarktes oder einer Illiquidität am dortigen Immobilienmarkt könnte unserer Geschäftstätigkeit deutlichen Schaden zufügen. Darüber hinaus haben regionale wirtschaftliche und politische Entwicklungen sowie andere Trends auf dem Berliner Markt einen erheblichen Einfluss auf die Nachfrage nach unseren Wohnimmobilien, die erzielbaren Mieten und die Bewertung unserer Immobilien. Solche lokalen Entwicklungen können sich erheblich von den Gesamtentwicklungen in Deutschland unterscheiden. Beispielsweise ist die Kaufkraft der Einwohner ostdeutscher Bundesländer in den Jahren 2018 und 2019 hinter der Kaufkraft der Einwohner westdeutscher Bundesländer zurückgeblieben (*Quelle: GfK-Kaufkraft in Deutschland*). Während in einigen Städten und Regionen Ostdeutschlands in den letzten Jahren die Arbeitslosenquote zurückgegangen ist und die Kaufkraft zugenommen hat, gibt es keine Garantie dafür, dass sich dieser Trend auch weiterhin fortsetzen wird. Außerdem unterliegen wir dem Einfluss des allgemeinen Wirtschaftsumfelds in Deutschland, wie dem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts („BIP“), der Arbeitslosenquote, den Zinssätzen, der Inflation und der Finanzierungsverfügbarkeit.

1.1.5 *Unsere Investitionen erfolgen in Immobilien und aufgrund des potenziell illiquiden Charakters des Immobilienmarktes sind wir möglicherweise nicht in der Lage, einen Teil unseres Portfolios oder unserer Investitionen zeitnah, zu günstigen Bedingungen oder überhaupt zu verkaufen.*

Wir investieren in Immobilien und Immobiliengesellschaften, und auch wenn unsere allgemeine Strategie darin besteht, die von uns erworbenen Objekte zu halten, können wir einzelne Immobilien oder Immobilienportfolios von Zeit zu Zeit opportunistisch verkaufen, wenn sich attraktive Chancen oder Marktbedingungen ergeben oder strategische Gründe bestehen. Unsere Fähigkeit, Objekte zu veräußern, hängt generell von der Liquidität der Immobilienmärkte zum Zeitpunkt des potenziellen Verkaufs ab. Die Nachfrage nach Immobilienanlagen wird unter anderem durch Faktoren wie die Qualität der Immobilie, Leerstandsquoten, die allgemeine Wirtschafts- und Marktsituation zum Zeitpunkt des Verkaufs, das Zinsniveau und die Verfügbarkeit von Fremdfinanzierungsmöglichkeiten für Marktteilnehmer beeinflusst.

Sollten wir daher insbesondere kurzfristig oder unter rechtlichem, finanziellem oder zeitlichem Druck gezwungen sein, Teile unseres Portfolios zu veräußern, gibt es keine Garantie dafür, dass wir eine Veräußerung zeitnah, zu günstigen Konditionen oder überhaupt durchführen können. Im Fall einer Zwangsveräußerung, beispielsweise bei einer Verwertung von Sicherheiten durch Gläubiger, würde der bei Veräußerung der betreffenden Immobilie bzw. des Immobilienportfolios oder der Anteile an der Immobiliengesellschaft erzielbare Preis wahrscheinlich deutlich unter dem jeweiligen Zeitwert der betreffenden Immobilie bzw. des Immobilienportfolios oder der Anteile an der Immobiliengesellschaft liegen, und es kann nicht garantiert werden, dass der von uns erzielte Preis einen Verkehrs- oder Marktwert für die Immobilie bzw. das Immobilienportfolio oder die Anteile darstellt.

Jeder der oben genannten Faktoren könnte sich wesentlich nachteilig auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie unsere Cashflows und Geschäftsaussichten auswirken.

1.1.6 *Bestehende Mietbeschränkungen in Zusammenhang mit der Förderung von öffentlichen Stellen und mit Wärmelieferungsverträgen könnten die Höhe der von uns erzielbaren Mieten begrenzen.*

Einige der von uns erworbenen Immobilien wurden oder werden derzeit von öffentlichen Stellen gefördert, insbesondere in Form von Darlehen. Aufgrund solcher Wohnraumförderung gelten bestimmte Beschränkungen, wie beispielsweise Vorgaben zu maximalen Miethöhen für die unter Verwendung der Fördermittel errichteten, erworbenen oder modernisierten Immobilien und die Anspruchsberechtigung potenzieller Mieter öffentlich geförderten Wohnraums. Derartige Mietniveaus liegen für zahlreiche Wohneinheiten mit Mietbeschränkungen deutlich unter den derzeitigen Marktmieten. Es kann daher selbst nach Ablauf des Zeitraums, für den die Beschränkungen in Bezug auf die Wohnraumförderung gelten, schwierig sein, die Mieten auf Marktniveau zu erhöhen. Zum 30. September 2019 unterlagen 8,2 % (nach m²) unserer Immobilien Mietbeschränkungen im Zusammenhang mit der Wohnraumförderung. Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 beliefen sich die Mieteinnahmen aus diesen Wohneinheiten auf EUR 7,3 Millionen (oder 6,9 %) unserer Gesamtmieteinnahmen. Gleichzeitig sollen bis 2022 bzw. 2023 44,0 % bzw. 80,8 % der Mietbeschränkungen im Zusammenhang mit Fördermitteln für Wohnraumförderung auslaufen. Die Fördermittel stehen unter dem Vorbehalt bestimmter Bedingungen. Sollten wir diese Bedingungen verletzen oder nicht mehr erfüllen können, sind wir unter Umständen zur Zahlung eines Bußgeldes verpflichtet (z. B. bei der Nichteinhaltung von Mietbeschränkungen). Zusätzlich kann es zu einem Widerruf von Fördermitteln kommen. Außerdem gelten für uns bestimmte Beschränkungen im Hinblick auf Wärmelieferungsverträge (Nahwärme und Fernwärme). Zum 30. September 2019 wurde die

Wärme für 10,6 % (nach Anzahl von Gebäuden) unseres Portfolios über Wärmelieferungsverträge geliefert. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass es einem Vermieter entgegen anderslautender Bestimmungen im Mietvertrag nicht gestattet ist, Wärmelieferungsverträge ohne Zustimmung des Mieters einzuführen. Diese Regelung führt dazu, dass in bestimmten lokalen Miet-Teilindizes Berlins die Marge, um die wir die Miete für mit Wärmelieferungsverträgen vermietete Wohneinheiten erhöhen können, geschmälert wurde. Eine solche Beschränkung könnte letztendlich unsere Fähigkeit zur Erhöhung der Mieten für die betroffenen Wohneinheiten und damit auch die Rentabilität unserer Geschäftsaktivitäten sowie unsere Fähigkeit, Mieteinnahmen entsprechend unserer Strategie zu erzielen, beeinträchtigen.

1.1.7 Die geografische und/oder Gebäudetyp-Zusammensetzung unseres Immobilienportfolios wird sich mit Vollzug des Angebots und in Zukunft aufgrund weiterer Akquisitionen oder Veräußerungen ändern.

Die geografische Zusammensetzung unseres Immobilienportfolios könnte sich in Zukunft ändern. Der Vollzug des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft („ADLER Real Estate“ und, zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften, die „ADLER Gruppe“) gemäß dem am 15. Dezember 2019 angekündigten Tauschangebot (das „Angebot“) würde der Gesellschaft die Konsolidierung des Immobilienportfolios der ADLER Gruppe im Konzernabschluss ermöglichen. Obwohl das Immobilienportfolio der ADLER Gruppe im Wesentlichen die gleichen Gebäudetypen von Immobilien umfasst wie unser Portfolio, ist die Zusammensetzung und geografische Verteilung unterschiedlich. Zum 30. September 2019 umfasste das Kern-Wohnimmobilienportfolio der ADLER Gruppe insgesamt 58.089 Einheiten mit einer vermietbaren Fläche von 3.546.609 Quadratmetern und lag schwerpunktmäßig außerhalb Berlins, nämlich in anderen Ballungsräumen oder bedeutenden städtischen Gebieten in Deutschland. Zum gleichen Datum hielt die ADLER Gruppe nur 1.699 dieser Wohneinheiten in Berlin. Unser Wohnimmobilienportfolio umfasste zum 30. September 2019 22.157 Einheiten mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von 1.463.385 Quadratmetern, und befand sich zu 99,8% (nach Zeitwert gemäß Bewertungsgutachten) in Berlin. In Folge des Vollzugs des Angebots würde sich das im Rahmen einer Konsolidierung durch uns auszuweisende Gesamtportfolio mithin ändern.

Zudem verfolgen wir bei Akquisitionen einen opportunistischen Ansatz und konzentrieren uns auf Immobilien, die unserer Ansicht nach Wertsteigerungspotenzial haben. Folglich sind wir kontinuierlich auf der Suche nach Investitionsmöglichkeiten in unserem Kernmarkt Berlin, in dem wir unseren strategischen Schwerpunkt gesetzt haben. Zusätzlich beobachten wir auch andere Märkte, von denen wir der Ansicht sind, dass sie unsere Investitionskriterien erfüllen. Solche Erwerbsmöglichkeiten könnten sich letztendlich außerhalb von Berlin ergeben. Daher kann sich die geografische Zusammensetzung unseres Immobilienportfolios entweder aufgrund von Akquisition oder durch Veräußerungen von Immobilien ändern, insbesondere, wenn wir unsere strategische Ausrichtung auf neue Märkte verlagern. Eine Änderung der geografischen Zusammensetzung des Immobilienportfolios kann zu einer erhöhten Konzentration in bestimmten Regionen führen oder Abhängigkeiten von regionalen Marktbedingungen in neuen oder unterschiedlichen Regionen mit sich bringen oder verstärken. Diese können unterschiedliche Wirtschaftsdaten, Trends oder rechtliche, regulatorische und steuerliche Regelungen aufweisen als die Region, in der sich unsere Immobilien derzeit befinden. Eine breitere geografische Diversifizierung kann auch zu zusätzlichen Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der Immobilien führen und die Vorteile von Skaleneffekten verringern. Eine andere geografische Verteilung des Immobilienportfolios kann zu einer verringerten Verfügbarkeit von Marktdaten führen, was unsere Fähigkeit einschränken könnte, die Wertentwicklung unserer Investitionen genau vorherzusagen.

1.1.8 Unser Geschäft könnte durch negative Entwicklungen in der Wirtschaft sowie auf den Wohnimmobilienmärkten in Deutschland beeinträchtigt werden.

Wir sind im Wohnimmobilienmarkt tätig und legen unseren Schwerpunkt auf den Wohnimmobilienmarkt in Berlin. Zum 30. September 2019 belief sich der Wert unseres Immobilienportfolios, welches sich vollständig in Berlin befand, auf rund EUR 4,5 Mrd. (einschließlich als zur Veräußerung gehalten klassifizierter Immobilien in Höhe von EUR 929 Millionen). Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 erzielten wir 90 % unserer Umsätze aus der Vermietung von Immobilien.

Unser Geschäftserfolg hängt daher in hohem Maße von der Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes in Deutschland und insbesondere in Berlin ab. Zwar stieg das in Deutschland durchschnittlich verfügbare Pro-Kopf-Einkommen von EUR 21.611 in 2016 auf EUR 22.899 in 2018 (*Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder*) und die Arbeitslosenquote ging im gleichen Zeitraum von 4,1 % auf 3,4 % zurück (*Quelle: Statistisches Bundesamt – Pressemitteilung 075*), während unsere gewichtete monatliche

Durchschnittsmiete für Wohnimmobilien ebenfalls von EUR 6,11 (pro Quadratmeter) in dem zum 31. Dezember 2016 endenden Geschäftsjahr auf EUR 6,75 (pro Quadratmeter) in dem zum 31. Dezember 2018 endenden Geschäftsjahr anstieg. Jedoch sind Immobilienmärkte im Allgemeinen anfällig für Veränderungen der Gesamtwirtschaft. Folglich wird unser Geschäft von Faktoren beeinflusst, die das allgemeine wirtschaftliche Umfeld beeinflussen, wie z. B. Zinssätze, Staatsverschuldung, BIP, Inflationsraten sowie politische und finanzielle Marktbedingungen, insbesondere in Deutschland und unseren verschiedenen Teilmärkten. Diese Faktoren spielen in diesen Märkten und Teilmärkten eine wichtige Rolle bei der Bestimmung der Immobilienwerte, des Mietniveaus, der Vermietungszeiträume, der Gesamtnachfrage, der Leerstandsquoten und der Fluktuationsraten. Darüber hinaus können lokale und regionale Schwankungen dieser Faktoren dazu führen, dass ihre Auswirkungen in unserem gesamten Wohnimmobilienportfolio erheblich variieren. Insbesondere lag die Arbeitslosenquote in der Stadt Berlin mit 6,1 % über dem deutschen Durchschnitt (*Quelle: Eurostat–Arbeitslosigkeit*). Im Übrigen lag die geschätzte Pro-Kopf-Kaufkraft in Berlin 2019 bei EUR 21.689 und damit unter dem Bundesdurchschnitt von EUR 23.779 (*Quelle: GfK–Kaufkraft in Deutschland*). Unser Geschäft ist daher in hohem Maße von makroökonomischen und politischen Entwicklungen, einschließlich Gesetzesänderungen, sowie anderen allgemeinen Trends, die Deutschland betreffen, abhängig. Als exportgetriebene Volkswirtschaft ist Deutschland in besonderem Maße von der Entwicklung der Weltwirtschaft im Allgemeinen und insbesondere der Eurozone betroffen.

Während die Arbeitslosenquoten in Deutschland in den letzten Jahren relativ niedrig waren (mit 3,3 % (bereinigt) im Dezember 2018 (*Quelle: Statistisches Bundesamt–Erwerbslosigkeit*)) sind die Staatsverschuldung und die Arbeitslosigkeit in vielen Ländern der Eurozone, wie Italien, Irland, Spanien, Griechenland und Portugal, weiterhin hoch, und das künftige Wirtschaftswachstum in der Eurozone ist durch den schwachen wirtschaftlichen Aufschwung in vielen Ländern der Eurozone gefährdet. Die europäische und globale Wirtschaft kann von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst werden, unter anderem auch vom endgültigen Ausgang des Brexits (siehe „1.1.21 Der Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union kann weiterhin erhebliche politische und wirtschaftliche Unsicherheiten in der Europäischen Union und im Vereinigten Königreich nach sich ziehen.“), den aktuellen geopolitischen Krisengebieten wie Syrien und die Ukraine, den unsicheren wirtschaftlichen Aussichten in China und anderen Teilen der Welt, den Ergebnissen der jüngsten und künftigen Wahlen in einer Reihe von Ländern der Eurozone (einschließlich in Deutschland) und anderen Faktoren, wie z. B. schwankenden Rohstoffpreisen und Währungsschwankungen. Darüber hinaus könnten sich aufgrund der Einführung von Zöllen erhöhte Handelshemmnisse negativ auf die Weltwirtschaft und die regionalen Volkswirtschaften auswirken. So haben z. B. die USA im Juni 2018 neue Handelszölle für bestimmte Stahl- und Aluminiumerzeugnisse eingeführt (zusätzlich zur Auferlegung von Strafzöllen für Handelspartner wie China, Kanada oder Mexiko). Als Reaktion darauf führte die EU Vergeltungszölle auf eine Reihe wichtiger amerikanischer Produkte ein. Eine weitere Eskalation der Handelsstreitigkeiten könnte zu einer Verschlechterung des wirtschaftlichen Umfelds oder der wirtschaftlichen Aussichten führen. Darüber hinaus birgt die Stärkung populistischer Bewegungen in einer Reihe von EU-Mitgliedstaaten die Gefahr einer weiteren Destabilisierung der EU und einer erhöhten wirtschaftlichen Unsicherheit. Diese Unsicherheit und die daraus resultierende Marktvolatilität können für wirtschaftlich starke Länder wie Deutschland Ansteckungsrisiken mit sich bringen und sich auf den Finanzsektor Deutschlands, anderer Länder innerhalb oder außerhalb der Eurozone sowie auf deren Wohnimmobilienmarkt ausbreiten.

Ungünstige wirtschaftliche Entwicklungen und andere negative Trends auf den Märkten für Gewerbe- und Wohnimmobilien, in denen wir tätig sind, könnten sich wesentlich nachteilig auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie unsere Cashflows und Geschäftsaussichten auswirken.

1.1.9 *Unser künftiges Wachstum hängt von der Verfügbarkeit von Immobilien mit Wertzuwachspotenzial zu angemessenen Preisen ab. Zunehmender Wettbewerb und andere Faktoren können jedoch zu höheren Preisen und einer geringeren Verfügbarkeit führen.*

Im Rahmen unserer Geschäftsstrategie sind wir bestrebt, Wohnimmobilienportfolios zu erwerben. Zwischen dem 1. Januar 2016 und dem 30. September 2019 haben wir 7.031 Wohnimmobilieneinheiten mit einer Wohnmietfläche von insgesamt 508.920 m² sowie drei zur Privatisierung bestimmte Immobilien mit einer Gesamtgröße von 6.815 m², bestehend aus 97 Einheiten, erworben. Derartige Akquisitionen sind allerdings nur durchführbar, wenn attraktive Immobilienportfolios und Immobilien zu angemessenen Preisen zum Kauf zur Verfügung stehen. Angesichts der gegenwärtig hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland und insbesondere in unserem Kernmarkt Berlin sind solche Portfolios und Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu unattraktiven Konditionen verfügbar. Alle derartigen Entwicklungen könnten unser Geschäftswachstum beeinträchtigen und uns an der Erzielung zusätzlicher

Skaleneffekte, der strategischen Entwicklung unseres Portfolios und unserer zur Privatisierung bestimmten Immobilien mithilfe von Akquisitionen sowie der Investition in unsere Portfolios zu attraktiven Renditen hindern.

Unsere grundsätzliche Fähigkeit, Teile unseres Immobilienportfolios zu verkaufen, hängt von der Lage auf dem Anlagemarkt und der Marktliquidität oder rückläufigen Immobilienwerten ab. Falls wir Teile unseres Immobilienportfolios verkaufen müssen, um Liquidität zur Unterstützung unserer Geschäftstätigkeit zu beschaffen, Schulden zurückzuzahlen oder andere Maßnahmen zu ergreifen, besteht keine Garantie, dass wir in der Lage sind, diese Portfolioteile zu günstigen Konditionen oder überhaupt zu verkaufen. Zusätzlich schränken bestehende vertragliche Verpflichtungen aus Kauf- oder Darlehensverträgen unsere Fähigkeit ein, bestimmte Teile unseres Portfolios zu veräußern. Zum 30. September 2019 unterlagen 8,2 % (nach m²) unserer Wohneinheiten Mietbeschränkungen in Zusammenhang mit gefördertem Wohnen. Bei einer Zwangsveräußerung unseres gesamten Immobilienportfolios oder eines Teils davon, z. B. wenn Gläubiger Sicherheiten verwerten, würde vermutlich ein erheblicher Fehlbetrag zwischen dem erzielten Preis und dem Buchwert des verkauften Portfolios entstehen.

Wir könnten künftig, auch über den geplanten Erwerb der ADLER Real Estate, deren Wohnimmobilien großteils in den Bundesländern Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg belegen sind, Immobilien oder Portfolios in anderen Teilen Deutschlands erwerben. Die Akquisition von Immobilien außerhalb von Berlin kann zu höheren Kosten führen. Da wir unseren Fokus in der Vergangenheit auf den Immobilienmarkt in Berlin gelegt haben, haben wir nur begrenztes Wissen über andere Immobilienmärkte und könnten künftig unvorhergesehene Schwierigkeiten bei der Verwaltung von Immobilien in zusätzlichen Märkten erfahren.

Darüber hinaus beeinflussen eine Reihe von Faktoren, die sich unserer Kontrolle entziehen, wie beispielsweise die Gesamtentwicklung der Immobilienmärkte, die Bautätigkeit sowie das Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, die Verfügbarkeit von Büro-, Hotel-, Logistik-/Großhandels-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien im Allgemeinen. Es besteht keine Gewissheit darüber, ob wir in der Lage sein werden, weiterhin eine ausreichende Anzahl geeigneter Immobilien zu angemessenen Preisen zu finden oder zu erwerben, die es uns ermöglichen, unsere Geschäftsstrategie erfolgreich umzusetzen oder unser Geschäft effektiv auszubauen.

Das Angebot an zum Verkauf stehender Immobilien und Portfolios kann auch aufgrund rückläufiger Verkäufe durch private oder öffentliche Verkäufer reduziert werden. Wenn zum Beispiel staatliche Unternehmen ihre Immobilienbestände in geringerem Umfang oder gar nicht mehr privatisieren oder verkaufen, wie dies in den letzten Jahren der Fall war, könnte sich das Angebot, insbesondere für Wohnimmobilien, verringern, was zu einem verstärkten Wettbewerb beim Erwerb geeigneter Immobilien führen und potenzielle Verkäufer motivieren kann, Immobilien im Rahmen einer Auktion zu verkaufen. Der Verkauf von Immobilien im Rahmen von Auktionen hat in Berlin zugenommen und wird in Zukunft möglicherweise weiter zunehmen. Jeder dieser Faktoren kann zu erhöhten Preisen für die Arten von Immobilien führen, auf die wir uns strategisch konzentrieren. Infolgedessen könnte es für uns schwieriger sein, erfolgreich Immobilien zu erwerben. Dies könnte unsere Möglichkeiten, unser Geschäft effektiv auszubauen, einschränken.

Wir stehen im Wettbewerb mit nationalen und internationalen Anlegern in den Märkten, in denen wir tätig sind. Wir konkurrieren um den Erwerb attraktiver Immobilien mit anderen Anlegern, wie internationalen Immobilienfonds, deutschen offenen und geschlossenen Fonds, börsennotierten deutschen Immobilienunternehmen, die möglicherweise über mehr Ressourcen, bessere Informationen oder einen besseren Zugang zu Immobilien oder Finanzierungen verfügen und geringere Kapitalkosten haben als wir. Wir konkurrieren auch mit anderen Immobilienunternehmen, Investmentfonds, institutionellen Anlegern, Bauunternehmen, einzelnen Eigentümern und anderen Unternehmen, um geeignete Mieter zu günstigen Konditionen zu gewinnen und zu halten. Der Wettbewerb auf den Immobilienmärkten, auf die wir uns konzentrieren, ist im Allgemeinen intensiv und könnte sich in Zukunft weiter verschärfen. Es kann nicht garantiert werden, dass wir mit unserer strategischen Ausrichtung in einer oder mehreren der Regionen erfolgreich bestehen oder neue Regionen erfolgreich erschließen können. Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften können auch zu einem Umfeld führen, in dem wir nicht mehr effektiv konkurrieren können. In der Zukunft könnte uns ein verstärkter Wettbewerb dazu veranlassen, unsere Geschäftsstrategie teilweise oder vollständig anzupassen und sich auf unsere Fähigkeit auswirken, Erträge in ausreichender Höhe zu erzielen. Auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt besteht ein hoher Wettbewerb zwischen potenziellen Käufern, und es kann nicht garantiert werden, dass wir in der Lage sein werden, unsere Wachstumsstrategie umzusetzen oder Akquisitionen erfolgreich abzuschließen.

Sofern wir nicht in der Lage sind, angemessen auf regionale Immobilienmärkte und ihre Entwicklungen zu reagieren, könnte dies unsere Bemühungen, Geschäftsaktivitäten und strategischen Ziele, einschließlich unserer Strategie der Erreichung externer Wachstumschancen, gefährden.

1.1.10 Eine Erhöhung der Zinssätze könnte sich erheblich nachteilig auf die Immobilienmärkte auswirken, in denen wir tätig sind.

Eines der Instrumente, derer sich Regierungen und Zentralbanken in den letzten zehn Jahren zur Unterstützung der wirtschaftlichen Entwicklung bedienten, war die Senkung der Zinssätze. Obwohl niedrige Zinsen in der Regel nicht zu den gewünschten Inflationsraten geführt haben, sind sie den Volkswirtschaften der Eurozone zugute gekommen und haben die Nachfrage nach Immobilien, einschließlich Gewerbe- und Wohnimmobilien, unterstützt, da hierdurch eine kostengünstige Finanzierung möglich wurde. Das günstige Zinsumfeld hat sich auch positiv auf die Immobilienbewertungen ausgewirkt, da es tendenziell zu einer Wertsteigerung der künftigen Cashflows führt. Sollte sich das gesamtwirtschaftliche Wachstum jedoch beschleunigen, könnte die Europäische Zentralbank mehr auf den Inflationsdruck achten und eine restriktivere Geldpolitik unter anderem durch progressive Leitzinserhöhungen einleiten, insbesondere wenn dieses Wachstum zu Anspannungen auf dem Arbeitsmarkt führt. Daraus könnte ein Anstieg der Zinssätze in Deutschland und der gesamten Eurozone, ein erhöhtes Interesse der Anleger an riskanteren Investitionen sowie eine geringere Attraktivität von Immobilieninvestitionen resultieren, was wiederum unter anderem zu einer geringeren Nachfrage nach Immobilien und zu einem breiten Rückgang bei Immobilienbewertungen führen könnte. Ein Umfeld mit steigenden Zinsen könnte sich in vielerlei Hinsicht negativ auf unser Geschäft auswirken, unter anderem auf die Bereitschaft potentieller Käufer, Immobilien zu erwerben, was wiederum unsere Fähigkeit einschränkt, unsere Immobilien bei Bedarf zu günstigen Konditionen zu veräußern. Die meisten Käufer finanzieren ihre Käufe mit Hypothekenfinanzierungen oder Grundschulden. Die mangelnde Verfügbarkeit einer solchen Finanzierung zu günstigen Konditionen kann daher die Nachfrage nach Immobilien verringern.

1.1.11 Im Zusammenhang mit bestimmten Akquisitionen sind wir vertragliche Verpflichtungen eingegangen, die unsere Möglichkeiten, Teile unseres Portfolios frei zu veräußern, die Mieten für bestimmte Wohneinheiten zu erhöhen oder sie an Personen zu vermieten, für die keine Wohnraumbezuschussung bewilligt wurde, beschränken. Dadurch werden wir möglicherweise daran gehindert, die maximale Wertschöpfung aus den betroffenen Immobilien zu erzielen.

Wohnimmobilientransaktionen beinhalten oft Vertragsklauseln, die das Recht eines Käufers zur Veräußerung des erworbenen Portfolios oder Erhöhung der Mieten in den erworbenen Wohneinheiten einschränken. Darüber hinaus beschränken Verkäufer häufig das Recht des Käufers, bestehende Mietverträge zu kündigen, was die Attraktivität der betroffenen Wohneinheiten für potenzielle Käufer mindert. Die vorgenannten Beschränkungen sind insbesondere bei Privatisierungen öffentlichen Wohnraums üblich, bei denen die veräußernden Behörden häufig die möglichen sozialen Auswirkungen solcher Transaktionen mildern wollen oder die entsprechenden Portfolios später an Dritte weiterverkauft werden. In der Regel erlöschen die meisten Verpflichtungen nach einer gewissen Zeitspanne vollständig oder teilweise. Zum 30. September 2019 galten für rund 8,2 % (nach m²) unserer Wohneinheiten mit einer Wohnmietfläche von insgesamt 119.595 m² und mit einem Anteil von 7,9 % an den im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 erzielten Mieteinnahmen bestimmte vertragliche Beschränkungen, darunter verschiedene Beschränkungen oder Verpflichtungen. Diese Beschränkungen umfassen insbesondere

- Verkaufsbeschränkungen;
- vorrangige Bezugsrechte;
- Beschränkungen für die Kündigung von Mietverträgen;
- Beschränkungen für die zulässige Nutzung; und
- Beschränkungen im Hinblick auf Mieterhöhungen.

Neben diesen vertraglichen Verpflichtungen im Zusammenhang mit Akquisitionen haben wir Immobilien erworben, die öffentliche Fördermittel erhalten, welche die erzielbaren Mieten für einen Teil unseres Portfolios begrenzen. Zusätzliche Informationen finden Sie im Abschnitt „1.1.6 Bestehende Mietbeschränkungen in Zusammenhang mit der Förderung von öffentlichen Stellen und mit Wärmelieferungsverträgen könnten die Höhe der von uns erzielbaren Mieten begrenzen.“

Die vorgenannten Beschränkungen können unsere Fähigkeit zur attraktiven Vermarktung von Teilen oder der Gesamtheit unseres Portfolios einschränken, wodurch wir unter Umständen Geschäftschancen nicht realisieren können sowie Möglichkeiten zur Verschlinkung unseres Geschäfts und Erzielung von Gewinnen verpassen. Damit könnten sie zu einer Verringerung des Gesamtwerts unseres Immobilienportfolios führen und unsere Fähigkeit einschränken, Cashflows aus gezielten Veräußerungen zu generieren und sich wesentlich nachteilig auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie unsere Cashflows und Geschäftsaussichten auswirken.

1.1.12 Wir beschäftigen und arbeiten mit einer großen Zahl von Dienstleistern und sind von deren Leistungen abhängig. Gleichzeitig verfügen wir über eine integrierte Plattform für das aktive Asset Management und Privatisierungen, die unsere Personalkosten und anderen Fixkosten erhöht und durch die unsere Möglichkeiten zur Einführung eines flexibleren Geschäftsansatzes im Vergleich zu Mitbewerbern, die diese Dienstleistungen auslagern, eingeschränkt sein könnten.

Wir haben ein vielschichtiges Personalkonzept eingeführt, um Dienstleistungsvolumina durch die Beauftragung einer großen Anzahl von Dienstleistern flexibel zu steuern und gleichzeitig über unsere integrierte Plattform für die aktive Portfolioverwaltung und Privatisierungen wesentliche Geschäftskompetenzen für das Asset Management im Unternehmen zu halten.

Wir beschäftigen und arbeiten mit einer großen Zahl von Dienstleistern, darunter Energieversorger, Handwerker für kleine Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten und Baufirmen. Deshalb sind wir von deren Leistungen abhängig. Zum 30. September 2019 unterhielten wir Geschäftsbeziehungen zu über 1.100 Dienstleistern, und im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 entstanden uns in diesem Zusammenhang Kosten von ungefähr EUR 117 Mio. Unter Umständen werden die entsprechenden Dienstleistungen nicht zeitgerecht erbracht oder ihre Qualität entspricht nicht unseren Anforderungen, den rechtlichen Rahmenbedingungen oder den Bestimmungen der Dienstleistungsverträge. Darüber hinaus könnten bestimmte Auftragnehmer betriebliche oder finanzielle Probleme bekommen, durch die einige Dienstleistungen möglicherweise nicht mehr erbracht werden können. Falls Auftragnehmer Dienstleistungen nicht gemäß ihren vertraglichen Verpflichtungen erbringen, können uns Verzögerungen und zusätzliche Kosten entstehen.

Seit 2007 betreiben wir eine vollständig integrierte Plattform und setzen unsere eigenen Mitarbeiter zur Erfüllung von Kernfunktionen ein, angefangen vom Portfolio-Management über die Modernisierung bis hin zur Privatisierung. Im Jahr 2013 ergänzten wir unsere Plattform um das Facility Management. Zu diesem Zweck haben wir eigene Geschäftsbereiche für das Asset Management und Portfolio-Management, das Immobilienmanagement und das Facility Management sowie das Baumanagement gebildet. Zum 30. September 2019 beschäftigten wir 420 Vollzeitkräfte, von denen 33 dem Bereich Asset und Property-Management, 126 dem Bereich Facility Management und 60 dem Bereich Baumanagement zugewiesen waren. Wenn weitere Akquisitionen erfolgen, könnten wir die Anzahl der Mitarbeiter zukünftig weiter erhöhen. Ferner haben wir Verträge mit Dritten über die Bereitstellung zusätzlicher Asset Management und anderer Dienstleistungen abgeschlossen, um von ihrer Erfahrung und Unterstützung in den jeweiligen Bereichen zu profitieren. Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 entstanden uns Kosten von EUR 6 Mio. (ohne Einmalaufwendungen) im Zusammenhang mit der Erbringung von Dienstleistungen durch Dritte. Unsere Fähigkeit, unsere Geschäftstätigkeit und unser Wachstum zu steuern, erfordert die kontinuierliche Verbesserung von operativen Finanz- und Managementkontrollen, Berichtssystemen und Verfahren. Zwingen uns geschäftliche oder wirtschaftliche Bedingungen, unsere Geschäftsaktivitäten zu reduzieren, wäre es für uns mit weitaus größeren Schwierigkeiten und Kosten verbunden, unsere Mitarbeiterzahl zu senken als die von externen Auftragnehmern bereitgestellten Dienstleistungen zu reduzieren.

Trotz der bestehenden Qualitätskontrollverfahren könnte die Qualität der von unseren Mitarbeitern erbrachten Leistungen unter das Dienstleistungsniveau externer Auftragnehmer fallen und die Attraktivität unserer Immobilien reduzieren. Da einige Aufgaben intern wahrgenommen werden, sind wir möglicherweise nicht in der Lage, von Dritten Schadenersatz wegen Nichterfüllung oder mangelhafter Erfüllung zu fordern. Wenn unsere Mitarbeiter Leistungen nicht wie geplant erbringen oder die Arbeitsqualität unterhalb der geltenden Normen liegt, sind wir darüber hinaus eventuell mit Ansprüchen unserer Mieter, wie Mietminderungen und zusätzlichen Entschädigungen, konfrontiert oder könnten nicht in der Lage sein, leerstehende Einheiten, für die vor einem Bezug durch neue Mieter Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, erneut zu vermieten. Zusätzlich könnten unsere Mitarbeiter, Drittanbieter, Mieter oder andere natürliche Personen bei der Leistungserbringung Verletzungen erleiden, sodass wir letztlich Haftungsrisiken ausgesetzt sein könnten.

Werden Dienstleistungen von Drittanbietern nicht gemäß deren vertraglichen Verpflichtungen oder werden Dienstleistungen, einschließlich der von Mitarbeitern unserer integrierten Plattform für Portfolio-

Management und Privatisierungen erbrachten, nicht wie geplant bereitgestellt bzw. liegt die Arbeitsqualität unterhalb der geltenden Normen, können wir Ansprüchen unserer Mieter oder von Käufern einzelner Wohneinheiten sowie Verzögerungen und zusätzlichen Kosten ausgesetzt und letztlich nicht in der Lage sein, leer stehende Einheiten, für die vor einem Bezug durch neue Mieter oder Käufer Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, erneut zu vermieten.

Falls wir unser vielschichtiges Personalkonzept nicht effizient umsetzen können, könnte dies Verzögerungen und zusätzliche Kosten nach sich ziehen. Ferner sind wir unter Umständen grundsätzlich nicht in der Lage, Mietern oder Käufern ihre Wohnungen rechtzeitig oder überhaupt zur Verfügung zu stellen, woraus sich Haftungsansprüche ergeben könnten.

1.1.13 Unser Geschäft umfasst den Verkauf von Eigentumswohnungen (Wohnungsprivatisierungen) und unser Immobilienportfolio umfasst einige Gewerbeeinheiten, was jeweils andere Risiken birgt als unsere Wohnimmobilien.

Im Rahmen unserer Geschäftsstrategie verkaufen wir gezielt einzelne Eigentumswohnungen an die aktuellen Mieter oder an Kleinanleger (Wohnungsprivatisierungen). Als Bestandteil dieser Strategie verkauften wir im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 insgesamt 49 Einheiten zu einem Durchschnittspreis von EUR 4.047 pro m² an deren jeweilige Mieter oder an Kleinanleger. Bei dem Verkauf von Eigentumswohnungen (Wohnungsprivatisierungen) veräußern wir einzelne Wohneinheiten, jedoch nicht notwendigerweise alle Einheiten innerhalb eines Gebäudes. Jede unverkaufte Eigentumswohnung in einem Wohngebäude verpflichtet uns dazu, das betreffende Gebäude weiterhin instand zu halten. Dies kann zu erhöhten Finanzaufwendungen führen und sich letztlich negativ auf unsere Fähigkeit auswirken, Eigentumswohnungen gewinnbringend zu verkaufen. Zum 30. September 2019 umfasste unser Immobilienbestand 141 zur Veräußerung gehaltene Wohneinheiten in 11 Wohngebäuden. Weiterhin ist unsere Fähigkeit, Eigentumswohnungen gewinnbringend zu verkaufen von den erzielbaren Verkaufspreisen abhängig, die wiederum von Angebot und Nachfrage abhängig sind. Ein erhöhtes Angebot an Wohnimmobilien könnte Druck auf die Verkaufspreise ausüben. Zudem könnten die Verkaufspreise auch durch einen Rückgang der generellen Nachfrage unter Druck geraten, z. B. durch eine Zunahme der Arbeitslosigkeit oder steigender Zinssätze. Verlieren Immobilien als Kapitalanlage grundsätzlich oder insbesondere in Berlin an Beliebtheit, könnte auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien zurückgehen.

Zum 30. September 2019 umfassten 10,4 % unserer Immobilien insgesamt 1.458 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtmietfläche von 171.821 m², wobei Teil dessen auch sieben reine Gewerbeimmobilien mit einer Gewerbemietfläche von insgesamt 15.126 m² waren. Die Gewerbeimmobilien in unserem Portfolio machten zum 30. September 2019 einen Anteil von rund 14 % an unseren Mieteinnahmen aus. Während viele der in diesem Prospekt beschriebenen Risiken auch für die Gewerbeeinheiten gelten, kann eine Reihe von Eigenschaften die Risiken für unsere Gewerbeeinheiten erhöhen oder beeinflussen. Unsere Gewerbeeinheiten konkurrieren mit anderen gewerblichen Immobilien in der näheren Umgebung; die Nachfrage nach solchen Einheiten ist gebäude- und standortspezifisch, wodurch es zu einer geringeren Nachfrage für Wohneinheiten und damit zu längeren oder dauerhaften Leerständen kommen kann. Was die Miete anbelangt, liegt eine konzentriertere Risikoexposition vor, da Mietverträge für Gewerbeimmobilien typischerweise über höhere Beträge abgeschlossen werden als für Wohneinheiten. Darüber hinaus wird für die Neuvermietung einer Gewerbeeinheit in der Regel ein längerer Zeitraum benötigt als im Fall einer Wohneinheit. Außerdem wirkt sich eine Wirtschaftskrise rascher nachteilig auf die Nachfrage nach Gewerbeeinheiten als auf die Nachfrage nach Wohneinheiten aus. Sollten sich in unseren Wohnimmobilien leerstehende Gewerbeeinheiten oder vermietete Gewerbeeinheiten befinden, in denen fragwürdige Geschäfte getätigt werden, kann sich dies zuletzt nachteilig auf unsere Fähigkeit auswirken, die Wohnraummieter in dieser Immobilie zu halten oder neue Wohnraummieter zu finden.

1.1.14 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 aus Mieteinnahmen zu generieren, muss der bauliche Zustand eines Objekts instandgehalten, repariert und/oder auf ein Niveau verbessert werden, das der Marktnachfrage sowie dem Umwelt- und Baurecht und den umfangreichen Vorschriften entspricht (siehe „1.3.2 Unser Geschäft unterliegt den in Deutschland geltenden allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen. Ungünstige Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise verbindliche Vorschriften zur umweltgerechten Modernisierung, Einschränkungen bezüglich Modernisierungsmaßnahmen oder Vorschriften (einschließlich Steuern), die zu Mehrkosten beim Immobilienverkauf führen, oder ungünstige Änderungen des Berliner Mietspiegels

oder anderer Regelungen können sich nachteilig auf uns auswirken.“). In der Regel werden die mit der marktüblichen Instandhaltung eines Mietobjekts verbundenen Kosten vorwiegend vom Eigentümer der Immobilie getragen. Da Instandhaltungs-, Reparatur- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind, um den sich verändernden gesetzlichen oder Marktanforderungen (z. B. mit Blick auf Energieeinsparungen) Rechnung zu tragen, können wir als Eigentümer der Immobilie unter Umständen mit erheblichen Kosten belastet werden. In Deutschland sind Mieterhöhungen zur Deckung dieser Kosten nur unter bestimmten Bedingungen zulässig und dürfen für alle Modernisierungsmaßnahmen ab 1. Januar 2019 den Prozentsatz von 8 % der dafür anfallenden Gesamtkosten nicht übersteigen. Ferner sind Mieterhöhungen auf EUR 3,0 pro m² bzw. bei Mieten von unter EUR 7,0 pro m² auf EUR 2,0 pro m² innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren begrenzt. Außerdem sind wir aufgrund der herrschenden Marktbedingungen oder der Tatsache, dass Mieter öffentlich geförderten Wohnraums (die einen Teil unserer Mieter ausmachen) diese erhöhten Mieten nicht zahlen können oder aus anderen Gründen möglicherweise nicht in der Lage, Mieten im rechtlich zulässigen Umfang zu erhöhen.

Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 beliefen sich unsere Investitionskosten und Modernisierungsinvestitionen auf durchschnittlich EUR 41,8 pro m² für unsere gesamten Portfolios, womit sich die Gesamtkosten für diesen Zeitraum auf ungefähr EUR 52 Millionen beliefen. Dies entspricht einem Anstieg gegenüber dem Neunmonatszeitraum zum 30. September 2018, in dem sich diese Ausgaben auf durchschnittlich EUR 36,7 pro m² beliefen. 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 deutlichen Kostenüberschreitungen oder unerwarteten Kostensteigerungen für Instandhaltung und Modernisierung führen. Zu diesen Faktoren können die für den Bau eingesetzten Materialien und Substanzen, noch unbekannte Verstöße gegen die Bauordnung und/oder das Alter des entsprechenden Gebäudes gehören. Sie könnten zu erheblichen außerplanmäßigen Kosten für die Sanierung, Modernisierung und 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. Rund 69 % unserer Wohneinheiten wurden zwischen 1949 und 2005 und etwa 31 % vor 1949 gebaut (Prozentsätze basieren auf den 22.157 Wohneinheiten zum 30. September 2019).

Uns würden zusätzliche und unerwartete Kosten entstehen, wenn die tatsächlichen Kosten für die Instandhaltung oder Modernisierung unserer Immobilien die derzeit angenommenen Kostenniveaus übersteigen würden, es uns aufgrund von gesetzlichen oder vertraglichen Beschränkungen untersagt ist, die Mieten nach der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu erhöhen oder während des Instandhaltungs- und Modernisierungsprozesses versteckte Mängel auftreten, die nicht durch Versicherungen oder vertragliche Garantien abgedeckt sind.

Sind wir aufgrund der vorstehend beschriebenen Faktoren nicht in der Lage, angemessene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu wirtschaftlich angemessenen Bedingungen oder überhaupt durchzuführen, könnte dies die aus den betroffenen Immobilien generierten Mieteinnahmen beeinträchtigen. Dies könnte Mieter dazu berechtigen, Mietzahlungen zurückzuhalten oder zu reduzieren bzw. sogar die bestehenden Mietverträge zu kündigen.

1.1.15 Möglicherweise können wir keine geeigneten Mieter zu annehmbaren Bedingungen finden oder halten, und bestehende Mieter könnten nicht in der Lage sein ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die Vermietung von Wohneinheiten ist der wichtigste Aspekt unseres Geschäfts, da wir mit der Vermietung von Wohneinheiten in dem zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum rund 85 % unserer Mieteinnahmen erwirtschafteten. Unsere Mieteinnahmen hängen unter anderem davon ab, ob wir unsere Immobilien rentabel vermieten können. Diese Bemühungen werden von einer Reihe von Faktoren beeinflusst, darunter die Restlaufzeit bestehender Mietverträge, die wirtschaftlichen Bedingungen der derzeitigen Mieter und die Attraktivität von Wohnimmobilien für neue oder bestehende Mieter. Möglicherweise sind wir nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu akzeptablen Bedingungen zu verlängern oder geeignete Mieter zu finden, die zum Abschluss neuer Mietverträge bereit sind. Es kann auch nicht garantiert werden, dass wir mit anderen Vermietern, die möglicherweise attraktivere Immobilien, Mietkonditionen und/oder Mietniveaus anbieten können, erfolgreich um geeignete Mieter konkurrieren können. Wenn wir die gegenwärtige oder zukünftige Attraktivität unserer Immobilien falsch einschätzen, kann es schwierig werden, geeignete Mieter zu finden, die bereit sind, unsere Immobilien auf dem Mietniveau oder für die von uns erwarteten Zeiträume zu mieten. In geringerem Maße gilt dies auch für unsere Fähigkeit, unsere Gewerbeimmobilien zu vermieten, mit denen wir im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 rund 14 % unserer Mieteinnahmen erzielten.

Sofern keine geeigneten neuen Mieter gefunden und bestehende Mietverhältnisse nicht beibehalten werden können, kann dies dazu führen, dass wir unsere derzeitige Leerstandsquote nicht beibehalten oder freie Flächen nicht vermieten können bzw. gezwungen sind, die von aktuellen und zukünftigen Mietern geforderten Mietniveaus zu senken.

Darüber hinaus kann sich die finanzielle Leistungsfähigkeit oder Kreditwürdigkeit unserer Mieter im Laufe der Zeit verschlechtern und ihre Fähigkeit, Zahlungen im Rahmen ihrer Mietverträge pünktlich oder überhaupt zu leisten, beeinträchtigen. Sind die Mieter in geringerem Maße in der Lage, Zahlungen im Rahmen ihrer Mietverträge zu leisten, kann dies dazu führen, dass wir das Mietniveau für die betreffenden Immobilien senken müssen. Dies führt zu Mieteinnahmen, die erheblich unter der ursprünglichen Schätzung liegen, während unsere Betriebs- und Finanzierungskosten möglicherweise weitgehend unverändert bleiben oder sogar steigen. Wir können auch gezwungen sein, teure und zeitaufwändige Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren einzuleiten, um bestimmte säumige Mieter zu räumen. Zudem können infolge von Insolvenz oder anderen Umstrukturierungsmaßnahmen unserer Mieter, die mit unserer oder ohne unsere Zustimmung erfolgen, Änderungen der Bedingungen unserer Mietverträge eintreten. Obwohl wir keinen Einzelmietvertrag als wesentlich für unsere Geschäftstätigkeit erachten, unternehmen wir Schritte, um die finanzielle Leistungsfähigkeit unserer Mieter vor dem Abschluss von Mietverträgen zu überprüfen, auch wenn diese Schritte unter Umständen nicht immer ausreichend sind oder möglicherweise keine Probleme mit der finanziellen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Mieters aufdecken, die nicht offengelegt wurden. Letztendlich könnten wir eine hohe Anzahl von Mietverträgen auf der Grundlage unzureichender Prüfprozesse abschließen, was sich insgesamt wesentlich nachteilig auf unser Unternehmen auswirken könnte. Darüber hinaus können wir die zukünftige finanzielle Stabilität und unserer Mieter nicht voraussagen und damit letztendlich dem Risiko einer kumulierten finanziellen Instabilität einer beträchtlichen Anzahl unserer Mieter ausgesetzt sein.

1.1.16 Eine Schädigung unserer Reputation und unzureichende Mieterzufriedenheit könnten die Nachfrage nach unseren Wohneinheiten reduzieren und es für uns erschweren, Kapital zu günstigen Konditionen oder überhaupt aufzunehmen.

Sollten wir nicht in der Lage sein, unser Ansehen und hohes Maß an Kundenservice zu wahren, könnten die Mieterzufriedenheit und Nachfrage nach unseren Dienstleistungen und Immobilien Schaden nehmen. Insbesondere könnte eine Schädigung unserer Reputation es uns erschweren, unsere Wohneinheiten zu vermieten und zu Verzögerungen bei den Mietzahlungen oder der Kündigung von Mietverträgen durch unsere Mieter führen. Ein Reputationsschaden infolge unseres Unvermögens, die an den Kundenservice gestellten Erwartungen zu erfüllen, könnte folglich unsere Fähigkeit einschränken, bestehende Mieter zu halten und neue Mieter zu gewinnen. Darüber hinaus könnte eine Schädigung unserer Reputation unsere Fähigkeit beeinträchtigen, Kapital zu günstigen Konditionen oder überhaupt aufzunehmen. Jeglicher Schaden in der Mieterzufriedenheit, Nachfrage nach unseren Dienstleistungen und Immobilien sowie jegliche Schädigung unserer Reputation könnte sich wesentlich nachteilig auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie unsere Cashflows und Geschäftsaussichten auswirken.

1.1.17 Unsere IT-Systeme könnten nicht richtig funktionieren oder beschädigt werden.

Unsere IT-Systeme sind ein wichtiger Bestandteil unseres Geschäftsbetriebs und -erfolgs. Jegliche Unterbrechungen, Ausfälle oder Beschädigungen unserer IT-Systeme oder unserer Voice-over-IP-Telefonie könnten zu Verzögerungen oder Unterbrechungen unserer Geschäftsprozesse führen, z. B. zu dem Ausfall unseres Kundenservice oder unserer Mieter-Hotlines. Zusätzlich lagern wir bestimmte IT-Dienste aus. Jegliche Unterbrechungen oder Ausfälle bei dem Anbieter solcher Dienste könnten Verzögerungen der Geschäftsprozesse nach sich ziehen und unsere IT-Systeme beeinträchtigen. Insbesondere sind unsere IT-Systeme möglicherweise anfällig für Sicherheitsverletzungen und Cyberangriffe von nicht autorisierten Personen außerhalb und innerhalb der ADO Properties Gruppe. Jegliche Fehlfunktion oder Beeinträchtigung unserer IT-Systeme kann unseren Geschäftsbetrieb unterbrechen, was zu erhöhten Kosten und potenziellen Einnahmeausfällen führen kann. Wir können nicht garantieren, dass antizipierte und/oder erkannte Fehlfunktionen in jedem Fall durch geeignete präventive Sicherheitsmaßnahmen vermieden werden können. Die Integration neu erworbener Portfolios in unsere IT-Systeme stellt zusätzliche Risiken dar.

Fallen unsere IT-Systeme aus und/oder sind keine Backups verfügbar, müssten wir bestehende Datenbanken neu erstellen. Dies wäre zeitaufwändig und teuer. Wir sind möglicherweise auch gezwungen, zusätzliche Mittel und Ressourcen aufzuwenden, um potenzielle oder bestehende Sicherheitsverletzungen und die damit verbundenen Folgen zu verhindern oder zu beheben. Kommt es zu Unterbrechungen oder Ausfällen

bei von Dienstleistern bereitgestellten IT-Diensten, sind wir möglicherweise nicht in der Lage, die entstandenen Schäden abzudecken, da Haftungsbeschränkungen, eine Insolvenz des Dienstleisters oder andere Gründe vorliegen.

Zusätzlich könnten wir beschließen aufgrund der kontinuierlichen Entwicklung der IT unter Umständen, weitere IT-Dienste auszulagern oder einen aktuellen IT-Dienstleister zu ersetzen. Müssen wir einen neuen IT-Dienstleister beauftragen oder einen unserer aktuellen IT-Dienstleister ersetzen, würde eine damit zusammenhängende Migration von IT-Diensten Ressourcen binden, die wir nicht anderweitig einsetzen können. Eine solche Migration würde wahrscheinlich erhebliche Kosten verursachen und könnte zu Unterbrechungen unserer Geschäftsprozesse führen und, wie auch potenzielle Datenverluste, wesentliche nachteilige Auswirkungen auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie unsere Cashflows und Geschäftsaussichten haben.

1.1.18 Die aus der strategischen Zusammenarbeit mit Consus Real Estate und unseren Erwerb einer strategischen Beteiligung an Consus Real Estate erwarteten Vorteile könnten unter Umständen nicht vollständig oder überhaupt nicht realisiert werden. Die Interessen der Mehrheitsaktionäre von Consus Real Estate könnten von den unsrigen abweichen. Darüber hinaus konnten wir keine Due-Diligence-Prüfung der Consus Real Estate vornehmen.

Am 15. Dezember 2019 schloss die Gesellschaft verschiedene Aktienkaufverträge (die „**Aktienkaufverträge**“) mit Minderheitsaktionären der Consus Real Estate AG („**Consus Real Estate**“) ab, um eine Beteiligung von 22,18 % an Consus Real Estate zu erwerben (die „**Consus Real Estate-Akquisition**“). Darüber hinaus schlossen die Gesellschaft und Consus Real Estate am 15. Dezember 2019 eine strategische Kooperationsvereinbarung (die „**Strategische Kooperationsvereinbarung**“) mit dem Ziel, eine strategische Partnerschaft und strategische Kooperation zu bilden und im rechtlich zulässigen Umfang zusammenzuarbeiten, um für beide Seiten vorteilhafte Immobilienentwicklungen umfassend zu ermitteln und möglicherweise einzugehen, darunter die Akquisitionen von Grundstücken für Neubauten (die „**Strategische Kooperation**“). Die Eingehung der Strategischen Kooperationsvereinbarung und der Consus Real Estate-Akquisition war ein erster Schritt in unserer Strategie, Zugang zur Entwicklungsplattform der Consus Real Estate und damit zu einer Pipeline von über 15.000 Wohneinheiten in Top 9 Städten zu erlangen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die erwarteten Vorteile nicht vollständig oder überhaupt nicht realisiert werden können.

Ferner könnten die Interessen der Mehrheitsaktionäre der Consus Real Estate den unsrigen zuwiderlaufen. Die Mehrheitsaktionäre der Consus Real Estate können strategische Ziele oder geschäftliche Interessen verfolgen, die im Widerspruch zu unseren eigenen Strategien oder Interessen in Bezug auf Consus Real Estate stehen. Weichen die Interessen der Mehrheitsaktionäre der Consus Real Estate von den unsrigen ab bzw. sind die Mehrheitsaktionäre von Consus Real Estate an Geschäftsaktivitäten beteiligt oder verfolgen strategische Ziele, die im Widerspruch zu unseren Interessen stehen, könnten unsere erwarteten Vorteile nicht vollständig oder überhaupt nicht realisiert werden.

Aufgrund der zeitlichen Beschränkungen und weil Consus Real Estate eine börsennotierte Aktiengesellschaft ist, waren wir nicht in der Lage, eine Due-Diligence-Prüfung der Consus Real Estate vor der Consus Real Estate-Akquisition durchzuführen. Hierdurch wurden wichtige Umstände, die für eine Bewertung der Consus Real Estate relevant sein könnten, oder in Verbindung damit stehen, möglicherweise nicht angemessen oder ausreichend berücksichtigt. Insbesondere waren wir möglicherweise nicht in der Lage, alle für die Zukunft relevanten Risiken im Zusammenhang mit der Consus Real Estate-Akquisition adäquat und ausreichend zu identifizieren und zu bewerten.

Eine nicht adäquate oder ausreichende Identifizierung und Bewertung von Risiken in Verbindung mit dem Angebot oder dem Vollzug könnte sich negativ auf das Kombinierte Unternehmen auswirken und sich somit wesentlich nachteilig auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie unsere Cashflows und Geschäftsaussichten auswirken.

1.1.19 Die potenzielle Übernahme von ADLER Real Estate, die Consus Real Estate-Akquisition und die Strategische Kooperation werden die Gesellschaft den mit der Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten verbundenen Risiken aussetzen.

Consus Real Estate erzielt ihren Umsatzes hauptsächlich mit der Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten. Darüber hinaus umfasst auch ein Teil des Geschäfts der ADLER Real Estate Projektentwicklungen. Die Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten ist mit bestimmten erheblichen Risiken verbunden, denen die Gesellschaft durch die potenzielle Übernahme der ADLER Real Estate, die Consus Real Estate-

Akquisition und die Strategische Kooperation ausgesetzt sein wird. Zu diesen Risiken zählen u. a. das Ausbleiben oder die verzögerte Einholung der für ein Projekt erforderlichen Genehmigungen. Darüber hinaus können bei einem Entwicklungsprojekt unvorhergesehene Kosten und Verzögerungen durch eine Vielzahl von Faktoren entstehen, darunter Erhöhungen der Anschaffungskosten für Grundstücke, Erhöhungen der Kosten für Baumaterialien, nachteilige Ereignisse bei Auftragnehmern und Unterauftragnehmern (einschließlich deren Insolvenz), Erhöhungen der Kosten für professionelle Dienstleister, nicht identifizierte Sachmängel und unvorhergesehene technische und Bodenbedingungen. Insbesondere aufgrund der aktuellen Arbeitsmarktsituation in Deutschland, die von einem Mangel an qualifiziertem Personal in der Baubranche geprägt ist, können die Baukosten höher als erwartet ausfallen.

Darüber hinaus enthält dieser Prospekt Angaben, die das geschätzte Bruttoentwicklungsvolumen laufender Entwicklungsprojekte der ADLER Real Estate und Consus Real Estate darstellen. Das Bruttoentwicklungsvolumen ist eine Kennzahl, die den Kapital- und Mietwert einer Immobilie oder eines Entwicklungsprojekts nach Abschluss aller Entwicklungsarbeiten angibt. Das geschätzte Bruttoentwicklungsvolumen von Entwicklungsprojekten wird auf der Grundlage von Annahmen bestimmt. Diese Annahmen können sich als falsch erweisen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass das Bruttoentwicklungsvolumen von Entwicklungsprojekten den tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis oder die erzielbaren Mieteinnahmen aus einem Entwicklungsprojekt widerspiegelt.

1.1.20 Wir unterliegen bestimmten Verpflichtungen und Beschränkungen aufgrund der Börsennotierung der Gesellschaft, die nach Vollzug des Angebots auch für die Beteiligung der Gesellschaft an ADLER Real Estate gelten würden.

Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage sind die Aktien der Gesellschaft zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen, wobei gleichzeitig eine Zulassung zum Teilssegment des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) besteht. Infolgedessen unterliegt die Gesellschaft den Beschränkungen und Verpflichtungen, die sich aus den geltenden Gesetzen und Vorschriften in Deutschland sowie den Anforderungen der Frankfurter Wertpapierbörse ergeben. Diese Börsennotierung legt der Gesellschaft Verpflichtungen und Einschränkungen gemäß und in Verbindung mit unter anderem (i) den geltenden Kapitalmarktbestimmungen auf EU-Ebene wie der Europäischen Marktmissbrauchsverordnung, einschließlich des Verbots des Insiderhandels und der Verpflichtung zur Erstellung von Insiderlisten und zur Offenlegung von Insiderinformationen, (ii) der Umsetzung damit in Verbindung stehender EU-Richtlinien in Deutschland und Luxemburg, (iii) nationalen Gesetzen in Deutschland und Luxemburg sowie (iv) den Regeln der Börse, an der die Aktien der Gesellschaft gehandelt werden, auf. Darüber hinaus unterliegt die Gesellschaft als Anteilseigner unter anderem von Consus Real Estate den geltenden Kapitalmarktgesetzen und -vorschriften, wie z. B. bestimmten Mitteilungspflichten in Bezug auf den Anteilsbesitz, öffentlichen Übernahmevorschriften und Squeeze-out Bestimmungen.

Ein Verstoß gegen diese Gesetze und Vorschriften kann das Ansehen der Gesellschaft insgesamt beeinträchtigen und die Gesellschaft je nach Fall verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Verfahren aussetzen, die zu nachteiligen Entscheidungen und Bußgeldern führen können. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Verpflichtungen und Beschränkungen, die sich aus solchen Gesetzen und Vorschriften ergeben, unsere Fähigkeit, wesentliche Entscheidungen in Bezug auf die Anteile der Gesellschaft an Consus Real Estate und nach Vollzug des Angebots an ADLER Real Estate zu treffen, einschränken oder nachteilig beeinflussen. Die ADLER Aktien sind ebenfalls zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und zeitgleich zum Teilssegment des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) zugelassen.

1.1.21 Der Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union kann weiterhin erhebliche politische und wirtschaftliche Unsicherheiten in der Europäischen Union und im Vereinigten Königreich nach sich ziehen.

Die anhaltende politische Situation um den Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union („**Brexit**“) ist teilweise durch rasche und unvorhergesehene Entwicklungen gekennzeichnet. Die endgültigen Folgen des Brexit sind nicht absehbar. Die Mitgliedstaaten der EU werden gegenüber dem Vereinigten Königreich größeren Handelshemmnissen gegenüberstehen, was wiederum die gesamtwirtschaftliche Aktivität zwischen der EU und dem Vereinigten Königreich verringern und zu einem allgemeinen wirtschaftlichen Abschwung führen kann. Die unsicheren Folgen des Brexit haben bereits zu einer zusätzlichen Volatilität auf den Finanzmärkten geführt. Da wir zur Refinanzierung unserer Verbindlichkeiten und für den Zugang zu neuen Finanzierungen auf den Zugang zu den Finanzmärkten angewie-

sen sind, können anhaltende politische Unsicherheiten und eine Verschlechterung des wirtschaftlichen Umfelds unsere Fähigkeit zur Refinanzierung unserer bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten oder den Zugang zu neuen Finanzierungen zu günstigen Konditionen oder allgemein einschränken. Zudem werden unsere Gegenparteien, insbesondere die Hedging-Gegenparteien, ihren Verpflichtungen aus den jeweiligen Verträgen aufgrund mangelnder Liquidität, Betriebsstörungen, Insolvenz oder aus anderen Gründen unter Umständen nicht mehr nachkommen können. Aus jedem der oben genannten Faktoren könnten sich wesentlich nachteilige Auswirkung auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie unsere Cashflows und Geschäftsaussichten ergeben.

1.2 Risiken im Zusammenhang mit der Finanzlage der ADO Properties Gruppe

1.2.1 Die Bewertung von Immobilien ist grundsätzlich subjektiv und unsicher und beruht auf Annahmen, die sich als unzutreffend erweisen oder durch Faktoren beeinflusst werden können, die außerhalb unserer Kontrolle liegen. Die Ergebnisse der Immobilienbewertung bilden zusammen mit anderen Faktoren die Grundlage für unser Zeitwert-Modell, was letztendlich dazu führen könnte, dass die aktuellen Zeitwerte unserer Anlageimmobilien nach unten korrigiert werden müssen.

Die Bewertung von Anlageimmobilien ist aufgrund ihrer Inhomogenität und Illiquidität von Natur aus schwierig. Wir erfassen Anlageimmobilien zum beizulegenden Zeitwert, d. h. dem Betrag, der beim Verkauf eines Vermögenswerts oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit in einer marktüblichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag erzielt bzw. bezahlt würde (der „**Beizulegende Zeitwert**“). Unsere Anlageimmobilien werden zum 30. Juni und 31. Dezember jeden Jahres ausführlich bewertet. Der Beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien zum 30. September 2019 beruht auf den Bewertungen des externen Gutachters, der CBRE GmbH („**CBRE**“) zum 30. Juni 2019 sowie aktuellen Erfahrungswerten hinsichtlich der Lage und Kategorie der Immobilien. Der Gesamtimmobilienwert aller Liegenschaften betrug zum 30. September 2019 rund EUR 4,5 Mrd (einschließlich als zur Veräußerung gehalten klassifizierter Immobilien in Höhe von EUR 929 Millionen). Die Bewertungen basieren auf Annahmen, die sich später als unzutreffend erweisen könnten. Der Ansatz von Anlageimmobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten erfolgt nur zum Zeitpunkt des Zugangs der Immobilie. An den auf den Zugang folgenden Bilanzstichtagen wird jeweils der Zeitwert der Immobilie angesetzt. Das auf Grundlage der Best Practice-Empfehlungen der European Public Real Estate Association („**EPRA**“) berechnete, den Aktionären zuzurechnende Eigenkapital (ergänzt um den Wert aus der Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien und bereinigt um latente Steuern, den Zeitwert derivater Finanzinstrumente) („**EPRA NAV**“) spiegelt laufend und langfristig den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte wider. Der EPRA NAV aller Immobilien in unserem Eigentum belief sich zum 30. September 2019 auf EUR 2.761 Millionen.

Den besten Nachweis für den Zeitwert liefern beispielsweise das allgemeine Marktumfeld, das Zinsniveau, die Bonität der Mieter, die Lage auf dem Mietmarkt sowie die Qualität und mögliche Entwicklung der Standorte. Die Bewertung von Immobilien ist daher mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet. Die den Immobilienbewertungen zugrundeliegenden vergangenen oder zukünftigen Annahmen können sich im Nachhinein als fehlerhaft erweisen. Insbesondere kann nicht mit Sicherheit gesagt werden, welche potenziellen Auswirkungen und Folgen der Berliner Mietendeckel (oder zukünftige Gesetzesbeschlüsse zur Beschränkung oder Begrenzung der Mieten für Wohnraummietverhältnisse) auf die Bewertungen oder mögliche zukünftige Bewertungskorrekturen haben werden. Demzufolge besteht bei einem Rückgang des Immobilienmarktes oder einem allgemeinen Konjunkturrückgang das Risiko, dass wir den Wert unseres Gesamtportfolios in der Konzernbilanz nach unten korrigieren müssen. Jede Änderung des Zeitwerts ist erfolgswirksam im Rahmen der Anpassung des Zeitwerts zu erfassen. In dem am 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum erfassten wir einen Gewinn von EUR 343 Mio. aus Zeitwertänderungen.

Die Bewertung von Immobilien beruht auf einer Vielzahl von Faktoren, zu denen auch das subjektive Urteil des Gutachters gehört. Bei der Bewertung einer Immobilie müssen die Gutachter bestimmte wesentliche Annahmen treffen, unter anderem in Bezug auf das Vorhandensein vertragswilliger Käufer, das Eigentumsrecht an der Liegenschaft, den baulichen Zustand und den Zustand der haustechnischen Anlagen, schädliche oder gefährliche Materialien, Umweltaspekte, rechtliche Aspekte, gesetzliche und aufsichtsrechtliche Anforderungen und Planung, Kaufpreis, geschätzte Marktmieten, Markttrenditen, erwartete zukünftige Mieteinnahmen aus der Immobilie und andere Faktoren. Die Verwendung anderer Annahmen würde wahrscheinlich zu anderen Bewertungsergebnissen führen; außerdem können sich Annahmen – mit entsprechend nachteiliger Auswirkung auf die Bewertung unserer Immobilien – als unzutreffend erweisen.

Immobilienbewertungen sind komplex, greifen auf nicht öffentlich verfügbare Daten zurück und erfordern bis zu einem gewissen Grad ein subjektives fachliches Urteil des Gutachters. Jede Bewertung ent-

spricht daher der vom externen Gutachter vorgenommenen bestmöglichen Schätzung des Werts unserer Immobilien oder Akquisitionsziele. Es kann jedoch nicht garantiert werden, dass die Bewertungen den tatsächlichen Verkaufserlös, der bei einem Verkauf (oder Kauf) der bewerteten Immobilien erzielt werden könnte, angemessen widerspiegeln, selbst dann nicht, wenn diese Transaktionen kurz nach dem maßgeblichen Bewertungstag stattfinden, und insbesondere nicht in Fällen, in denen wir aufgrund unvorhergesehener Umstände zu einem Verkauf (oder Kauf) von Immobilien unter ungünstigen Bedingungen gezwungen wären. Ebenso kann nicht garantiert werden, dass die geschätzten Renditen und die geschätzten Mietwerte tatsächlich erzielt werden können.

Bei Abweichungen zwischen den Bewertungen unserer Immobilien oder Akquisitionsziele und dem tatsächlichen Wert der zugrundeliegenden Objekte könnten wir künftig erhebliche Anpassungen des Zeitwerts vornehmen müssen.

1.2.2 *Im Falle eines Abschwungs oder anderer Entwicklungen auf den Immobilienmärkten in Deutschland oder einer Verschlechterung des Zinsumfelds kann sich der Zeitwert der Immobilien in unserem Immobilienportfolio verringern, was sich erheblich nachteilig auf die Bewertung unseres Immobilienportfolios auswirken kann.*

Wir bilanzieren die von uns gehaltenen Immobilien zum Zeitwert. Das Bewertungsmodell basiert vorwiegend auf dem Barwert der Netto-Cashflows, die aus der jeweiligen Immobilie zu generieren sind, unter Berücksichtigung der erwarteten Mietwachstumsraten, Leerstandszeiten, Vermietungsquoten, Mietanreizekosten wie z. B. mietfreie Zeiten und anderer Kosten, die nicht von den Mietern gezahlt werden, sowie Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Zusammenhang mit der Immobilie. In Einzelfällen gehen die Gutachter von besonderen Annahmen aus und legen Tatsachen zugrunde, die von den tatsächlichen Tatsachen am Bewertungsstichtag abweichen oder die ein typischer Marktteilnehmer für ein Geschäft am Bewertungsstichtag so nicht vornehmen würde. Die erwarteten Netto-Cashflows werden durch Anwendung von risikobereinigten Abzinsungssätzen diskontiert. Bei der Schätzung des Abzinsungssatzes werden unter anderem die Qualität eines Gebäudes und seine Lage, die Bonität der Mieter, die Mietdauer und -bedingungen sowie das Zinsumfeld berücksichtigt.

Die Festlegung der Bewertungsparameter erfordert ein erhebliches Urteilsvermögen, und solche Urteile können sich als ungenau herausstellen. Darüber hinaus kann jede Änderung der Bewertungsmethode zu Gewinnen oder Verlusten in unserem Jahresabschluss führen, die auf der Änderung der Bewertung der einzelnen Immobilien im Vergleich zu früheren Bewertungen beruhen. Es kann nicht garantiert werden, dass eine bestimmte Bewertung bei einem Verkauf an Dritte erzielt werden kann.

Bei der Bewertung unserer Immobilien ziehen wir Gutachter von dritter Seite hinzu. Die von unabhängigen Sachverständigen für Immobilien vorgenommenen Bewertungen, die in unserem Jahresabschluss und in diesem Prospekt enthalten sind, können den tatsächlichen Nettoerlös, der zum Zeitpunkt eines Verkaufs für die betreffende Immobilie erzielt werden würde, über- oder unterschreiten und unterliegen zeitlichen Schwankungen. Solche Abweichungen können durch Faktoren verursacht werden, die nicht unserer Kontrolle unterliegen, und wir können möglicherweise nicht den vollständigen Immobilienwert realisieren, der in einem Bewertungsbericht enthalten ist.

Die Ermittlung des Zeitwerts spiegelt nicht nur die Umstände wider, die in direktem Zusammenhang mit der Immobilie stehen, sondern auch die allgemeinen Bedingungen der Immobilienmärkte, wie regionale Marktentwicklungen und allgemeine wirtschaftliche Bedingungen oder das Zinsniveau. Dementsprechend besteht das Risiko, dass wir im Falle eines Abschwungs auf dem Immobilienmarkt, auf dem sich die Immobilie befindet, oder aufgrund der allgemeinen Wirtschaftslage den Wert unseres Portfolios nach unten korrigieren müssen. Darüber hinaus können steigende Zinssätze den Zeitwert von Immobilienportfolios im Allgemeinen negativ beeinflussen und sich auf den Wert unseres Immobilienportfolios auswirken (siehe „1.1.10 Eine Erhöhung der Zinssätze könnte sich erheblich nachteilig auf die Immobilienmärkte auswirken, in denen wir tätig sind.“).

Jede Änderung des Zeitwerts ist erfolgswirksam im Rahmen der Anpassung des Beizulegenden Zeitwerts zu erfassen. Jede wesentliche negative Anpassung des Beizulegenden Zeitwerts, die wir vornehmen müssen, könnte daher erhebliche nachteilige Auswirkungen auf unsere Finanz- und Ertragslage sowie auf den Aktienkurs der Gesellschaft haben. Darüber hinaus würden sich negative Auswirkungen auf bestimmte Leistungskennzahlen ergeben, insbesondere in Bezug auf den Nettovermögenswert und die Beleihungsquote, die der Bonität der Gesellschaft schaden und einen Verstoß gegen vereinbarte Kennzahlen (*covenants*) unter bestimmten Finanzierungsverträgen oder Schuldverschreibungen darstellen können.

1.2.3 Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus kann unsere Finanzierungskosten erhöhen. Gleichzeitig können sich die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die durch relativ hohe Werte unserer Immobilien gekennzeichnet sind, verschlechtern, und die Preise, zu denen wir unsere Objekte verkaufen können, können sinken.

Zum 30. September 2019 beliefen sich unsere Nettofinanzverbindlichkeiten (berechnet als Finanzverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehaltenen klassifizierten Veräußerungsgruppen (netto) sowie latente Steuern auf zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten) auf EUR 746,3 Millionen. Der zahlbare durchschnittliche Zinssatz auf den Gesamtbetrag unserer Schulden betrug 1,6 %; die gewichtete durchschnittliche Laufzeit lag bei 4,1 Jahren (4,5 Jahre bei Einbeziehung des Gewobag Verkaufs (wie unten definiert)). Unser Geschäftsmodell beruht auch auf der Fremdfinanzierung unserer Immobilien. Beim Abschluss von Finanzierungsverträgen oder der Verlängerung solcher Verträge sind wir auf die Fähigkeit angewiesen, Bedingungen für Zinszahlungen zu vereinbaren, die die angestrebten Gewinn- und Amortisierungspläne nicht beeinträchtigen, sowie Tilgungspläne zu vereinbaren, die unsere Fähigkeit zur Zahlung der beabsichtigten Dividenden nicht einschränken. Mehr als die Hälfte unserer ausstehenden Finanzierungsverträge läuft 2023 oder später aus. Derzeit liegt der Leitzins der Europäischen Zentralbank auf einem historischen Tiefstand, was sich günstig auf die von den Banken erhobenen Zinsen auswirkt. Dieser Trend könnte sich jedoch umkehren, sodass sowohl die Zinsen als auch die Finanzierungskosten steigen würden.

Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise hat die Unsicherheit über die zukünftige Konjunktorentwicklung erhöht. Aufgrund dieses unsicheren gesamtwirtschaftlichen Ausblicks werden Anlagemöglichkeiten mit stabilen, weitgehend vorhersehbaren Cashflows, wie Anlagen in deutschen Wohnimmobilien, gerade im aktuellen Niedrigzinsumfeld stärker nachgefragt. Die zunehmende Popularität von Anlagen in Wohnimmobilien hat zu einem Anstieg der Immobilienpreise und des Unternehmenswerts von Wohnimmobilien-gesellschaften geführt. Diese Entwicklungen könnten sich umkehren, beispielsweise bei einer Anhebung der Zinsen, die sich in mehrfacher Hinsicht nachteilig auf uns auswirken könnte. So ist der in der Bilanz der Gesellschaft angesetzte Beizulegende Zeitwert gemäß dem International Accounting Standard („IAS“) 40 in Verbindung mit dem International Financial Reporting Standard („IFRS“) 13, wie er von der Europäischen Union übernommen wurde, in einem Umfeld steigender Zinsen tendenziell höher, was wiederum einen niedrigeren Beizulegenden Zeitwert unserer Immobilien zur Folge haben könnte.

Da wir zur Refinanzierung unserer Verbindlichkeiten auf den Zugang zu den Finanzmärkten und zur Erweiterung unseres Geschäftsmodells auf den Zugang zu Eigenkapital angewiesen sind, kann eine anhaltende Instabilität oder eine weitere Verschlechterung des wirtschaftlichen Umfelds oder der Lage an den Kapitalmärkten in einigen Ländern der Eurozone unsere Fähigkeit zur Refinanzierung unserer bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten einschränken. Zudem könnten unsere Gegenparteien, insbesondere die Hedging-Gegenparteien, ihren Verpflichtungen aus den jeweiligen Verträgen aufgrund mangelnder Liquidität, Betriebsstörungen, Insolvenz oder aus anderen Gründen unter Umständen nicht mehr nachkommen können (siehe „1.2.10 Soweit wir versuchen, das Zinsrisiko durch den Abschluss von Absicherungsvereinbarungen zu mindern, sind wir auch den mit der Bewertung von Sicherungsinstrumenten und den Gegenparteien dieser Absicherungsgeschäfte verbundenen Risiken ausgesetzt. Außerdem können die Absicherungsvereinbarungen unwirksam sein.“).

Unsere Fähigkeit, bestehende Finanzierungsverträge zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen zu refinanzieren, wird unter anderem durch Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftslage, Zinserhöhungen und einen Rückgang der Preise, zu dem wir unsere Immobilien verkaufen können, beeinträchtigt.

1.2.4 Eine Herabstufung oder der Entzug des aktuellen Ratings der Gesellschaft könnte unsere Möglichkeiten beeinträchtigen, Fremdkapital aufzunehmen oder weitere Schuldtitel zu emittieren. Dies kann sich negativ auf unsere Fremdkapitalkosten und den Aktienkurs der Gesellschaft auswirken.

Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage hat die Gesellschaft von Standard & Poor's Global Ratings Europe Ltd. („S&P“) ein langfristiges Emittenten-Rating von „BBB-“ mit negativem Ausblick und von Moody's Investors Service Ltd. („Moody's“) ein „Baa3“-Rating mit negativem Ausblick erhalten. ADLER Real Estate hat von S&P ein langfristiges Emittenten-Rating von „BB“ mit stabilem Ausblick. Somit wird ADLER Real Estate im Vergleich zur Gesellschaft eine geringere Kreditwürdigkeit zugemessen.

Das Rating der Gesellschaft kann künftig aufgrund von Faktoren, auf die wir keinen Einfluss haben, wie z. B. einer Verschlechterung der Lage an den Immobilien- oder Finanzmärkten, einer Verschlechterung

unserer Finanzkraft, zukünftiges Engagement im Entwicklungsgeschäft, das durch erhöhte Investitionen und fremdfinanzierte Finanzprofile gekennzeichnet ist, herabgestuft oder entzogen werden. Der Vollzug des Angebots könnte bei einer erneuten Überprüfung des derzeitigen Emittenten-Ratings der Gesellschaft zu einer geringeren Bewertung der Kreditwürdigkeit der Gesellschaft führen, was wiederum zu einer Herabstufung oder dem Entzug des Emittenten-Ratings führen könnte.

Jede negative Änderung des Emittenten-Ratings der Gesellschaft kann zukünftige Finanzierungen und Emissionen von Schuldtiteln durch uns erschweren und verteuern sowie dazu führen, dass wir, unter anderem, höhere Zinssätze zahlen und/oder mehr Sicherheiten anbieten müssen, sofern wir denn überhaupt Zugang zu weiteren Finanzierungsquellen erhalten. Eine Herabstufung oder der Entzug des Ratings der Gesellschaft kann auch zu einem Verstoß gegen bestimmte mit den Finanzierungsgläubigern vereinbarte Finanzkennzahlen (*financial covenants*) in ihren jeweiligen Kreditlinien, Finanzierungsvereinbarungen und/oder Schuldtiteln führen und sich in erheblichem Maße nachteilig auf unsere Geschäfte auswirken. Eine Herabstufung oder der Entzug eines oder mehrerer Ratings der Gesellschaft kann auch zu einem erheblichen Rückgang des Aktienkurses der Gesellschaft führen.

Ein Rating ist keine Empfehlung zum Kauf, Verkauf oder Halten von Wertpapieren und kann jederzeit von der zuweisenden Rating-Agentur neu bewertet, ausgesetzt oder entzogen werden.

1.2.5 *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.*

Unsere ausstehenden Nettofinanzverbindlichkeiten (berechnet als Finanzverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehaltenen klassifizierten Veräußerungsgruppen (netto)) sowie latente Steuern auf zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten) beliefen sich zum 30. September 2019 auf EUR 746,3 Millionen. Zum 30. September 2019 belief sich die Summe unserer bestehenden Verbindlichkeiten (abzüglich der Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehaltenen klassifizierten Veräußerungsgruppen) auf EUR 1.667 Millionen mit einer durchschnittlichen Zinsrate von 1,6 %. Zum gleichen Stichtag waren hiervon rund EUR 528 Millionen bis zum Ende von 2022, rund EUR 927 Millionen zwischen 2023 und bis zum Ende von 2024 sowie rund EUR 156 Millionen erst ab 2025 fällig. Wir benötigen möglicherweise zusätzliches Kapital zur Finanzierung oder Refinanzierung unserer Finanzverbindlichkeiten, Investitionen, zukünftige Akquisitionen und Betriebskapitalanforderungen. Zur Durchführung unserer geplanten Programme wie z. B. Sanierungsmaßnahmen und für den Erwerb weiterer Immobilienportfolios müssen wir ebenfalls zusätzliche Mittel oder zusätzliches Eigenkapital aufnehmen. Das Ausmaß unserer zukünftigen Kapitalanforderungen wird von vielen Faktoren abhängen, die sich unserer Kontrolle entziehen können. Die Fähigkeit, die Kapitalanforderungen zu erfüllen, wird von der zukünftigen operativen Leistung und der Fähigkeit abhängen, Cashflows zu generieren. Zusätzliche Finanzierungsquellen können Eigenkapital, hybride Finanzinstrumente, Fremdfinanzierung oder andere Vereinbarungen sein. Es kann nicht zugesichert werden, dass es uns gelingen wird, bei Bedarf zusätzliche Finanzmittel zu akzeptablen Konditionen oder überhaupt zu erhalten.

Wenn wir nicht genügend Cashflows generieren oder nicht in der Lage sind, ausreichende Mittel aus zukünftigen Eigenkapital- oder Fremdkapitalfinanzierungen oder zu akzeptablen Zinssätzen zu erlangen, können wir unsere Schulden möglicherweise nicht bei Fälligkeit begleichen oder den sonstigen Liquiditätsbedarf decken, wodurch wir in unserer betrieblichen Flexibilität stark eingeschränkt wären.

1.2.6 *Die Höhe unserer Verschuldung, die Konditionen aktueller und zukünftiger Kreditaufnahmen sowie die in der Vergangenheit abgeschlossenen oder zukünftig abzuschließenden Absicherungsgeschäfte könnten unsere Geschäftstätigkeit einschränken und den Zugang zu neuen Finanzierungsquellen ohne einen Verstoß gegen vereinbarte Finanzkennzahlen (financial covenants) aus Kreditverträgen erschweren oder verteuern.*

Wir haben in der Vergangenheit Fremdkapital in Form von Anleihen und/oder Krediten zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten und zur Finanzierung von Erwerben aufgenommen und beabsichtigen, dies auch zukünftig zu tun. Zum 30. September 2019 belief sich die Summe unserer bestehenden Verbindlichkeiten (abzüglich der Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehaltenen klassifizierten Veräußerungsgruppen) auf EUR 1.667 Millionen mit einer durchschnittlichen Zinsrate von 1,6 %. Zum

gleichen Stichtag waren hiervon rund EUR 528 Millionen bis zum Ende von 2022, rund EUR 927 Millionen zwischen 2023 und bis zum Ende von 2024 sowie rund EUR 156 Millionen erst ab 2025 fällig. Zum 30. September 2019 lag unsere Beleihungsquote bei 21,0 % gegenüber 39,6 % zum 31. Dezember 2018. Der Rückgang ergibt sich hauptsächlich aus Anpassungen nach dem Verkauf von rund 5.900 Wohnungen an die GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (der „Gewobag Verkauf“). Ohne den Gewobag Verkauf lag unsere Beleihungsquote bei 37,3 % zum 30. September 2019. Unsere Möglichkeit, Finanzverbindlichkeiten durch die Aufnahme von neuem Fremdkapital oder die Verlängerung bestehender Kredite zu refinanzieren, könnte durch die Höhe unserer Verschuldung beeinträchtigt werden. Auch wenn dies gegenwärtig nicht der Fall ist, könnte unser Schuldenstand Banken veranlassen, die Vergabe neuer Kredite abzulehnen, uns neue Kredite nur zu weniger günstigen Konditionen zu gewähren, die Verlängerung bestehender Kreditlinien abzulehnen oder diese nur zu weniger günstigen Konditionen zu verlängern oder zusätzliche Sicherheiten zu verlangen.

Unsere bestehenden Kreditfazilitäten sind an die Einhaltung bestimmter vereinbarter Kennzahlen (*financial and maintenance covenants*) aus Kreditverträgen gebunden. Einige dieser vereinbarten Kennzahlen sehen beispielsweise vor, dass wir eine bestimmte Beleihungsquote nicht überschreiten bzw. einen bestimmten Kapitaldienstdeckungsgrad nicht unterschreiten dürfen. Bei Nichteinhaltung dieser vereinbarten Kennzahlen könnte der entsprechende Gläubiger berechtigt sein, die Finanzierung zu kündigen oder die Rückzahlung eines Teils der Schulden zu verlangen, damit der Verstoß gegen die vereinbarten Kennzahlen abgestellt wird; ebenso könnte eine Nichteinhaltung höhere Zinszahlungen nach sich ziehen.

Verschiedene Kredite von Tochtergesellschaften der Gesellschaft werden durch Hypotheken auf in unserem Eigentum befindliche Immobilien besichert. Zwar bemühen wir uns, dass die Hypotheken zur Besicherung von Finanzverbindlichkeiten nur die jeweilige Immobilie belasten, auf die sich die Fremdverbindlichkeiten beziehen, jedoch können bestimmte Kredite auch durch andere Immobilien besichert werden. Erstreckt sich der Rückgriffsanspruch bei einem Kredit zum Erwerb oder zur Refinanzierung einer bestimmten Immobilie auch auf andere Immobilien, könnte das Eigenkapital bei dieser anderen Immobilie durch eine Zwangsvollstreckung bei Zahlungsausfall des betreffenden Kredits vermindert oder ganz aufgezehrt werden. Ist ein Kredit durch eine Hypothek auf eine einzelne Immobilie besichert, könnten wir diese Immobilie durch eine Zwangsvollstreckung verlieren, wenn wir den Zahlungsverpflichtungen aus diesem Kredit nicht nachkommen. Falls wir die Zahlungsverpflichtungen aus einem Kredit nicht erfüllen, könnten wir Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten in Bezug auf den Kredit betreffende Angelegenheiten werden. Solche Rechtsstreitigkeiten könnten erhebliche Kosten verursachen.

Bei Eintritt bestimmter Situationen oder Ereignisse sind unsere Gläubiger berechtigt, bestimmte Kreditfazilitäten auch ohne einen Verstoß gegen vereinbarte Kennzahlen zu kündigen, beispielsweise, wenn sich unsere Wirtschaftslage verschlechtert. Ein solches Ereignis könnte dazu führen, dass alle ausstehenden Verbindlichkeiten aus der betreffenden Kreditfazilität sofort fällig und zahlbar werden. Außerdem könnte aufgrund von Cross-Default-Klauseln in anderen Finanzierungsverträgen ein Drittverzug eintreten, beispielsweise bei Vorliegen eines Kündigungsgrunds gemäß einem anderen Finanzierungsvertrag oder bei Nichtzahlung von fälligen und zahlbaren Beträgen. Falls wir gezwungen sind, eine oder mehrere unserer Finanzverbindlichkeiten vorzeitig oder kurzfristig (gleich ob aufgrund von Verzug, Drittverzug oder aus anderen Gründen) zurückzuzahlen, könnten wir hierzu nicht oder nur durch eine Refinanzierung zu erheblich ungünstigeren Konditionen in der Lage sein oder müssten möglicherweise einige oder alle Vermögensgegenstände in unserem Immobilienportfolio verkaufen. Darüber hinaus dienen zum 30. September 2019 76 % unserer Vermögenswerte unseren Gläubigern als Sicherheiten für unsere Finanzverbindlichkeiten. Außerdem könnten die Gläubiger auf wesentliche Beträge der Vermögenswerte zugreifen, die wir in bestimmten Finanzierungsverträgen als Sicherheiten verpfändet haben.

1.2.7 Wir könnten erhebliche Verluste aufgrund von Schäden erleiden, die nicht durch die Versicherungspolice gedeckt sind oder die deren Deckungsgrenzen überschreiten.

Zum 30. September 2019 sind alle von uns gehaltenen Immobilien gegen Schäden durch Brand, Naturgefahren und andere spezifische Risiken in einem Umfang versichert, der unserer Ansicht nach der gängigen Marktpraxis entspricht. Unsere Versicherungspolice unterliegen jedoch Ausschlüssen und Haftungsbeschränkungen, unter anderem für Verluste, die sich durch Schäden aus Bergbau, Kernkraft oder Kriegen ergeben. Daher ist die Deckung in Bezug auf Schäden, die ausgeschlossen sind oder die jeweiligen Deckungsgrenzen überschreiten, möglicherweise begrenzt oder eine Deckung besteht überhaupt nicht. Darüber hinaus könnten unsere Versicherer zahlungsunfähig werden. Sollte ein nicht versicherter Schaden oder ein Schaden eintreten, der unsere Versicherungsgrenzen überschreitet, könnten wir das in die betroffene Immobilie investierte Kapital sowie die erwarteten Erträge und Kapitalzuwächse aus dieser Immobilie verlieren. Außerdem könnten uns weitere Kosten für die Reparatur von Schäden entste-

hen, die durch nicht versicherte Risiken verursacht wurden. Wir könnten auch weiterhin für Schulden oder andere finanzielle Verpflichtungen im Zusammenhang mit solchen Immobilien haften, und es kann daher zu erheblichen Verlusten kommen, die die Versicherungssumme übersteigen.

Jeder der oben genannten Faktoren könnte sich wesentlich nachteilig auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie unsere Cashflows und Geschäftsaussichten auswirken.

1.2.8 *Der Cashflow der Gesellschaft und mögliche künftige Dividendenausschüttungen hängen vom ausschüttungsfähigen Kapital und Jahresgewinn und der Rentabilität ihrer Tochtergesellschaften ab oder müssen durch Fremdkapital aufgestockt werden.*

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine Holdinggesellschaft, die ihr operatives Geschäft nicht selbst, sondern über ihre Tochtergesellschaften betreibt. Sie ist zur Deckung der Betriebskosten unter anderem auf die Ausschüttungen von ihren Tochtergesellschaften und anderen Beteiligungsunternehmen und gegebenenfalls auf die planmäßige Rückzahlung von Darlehen, die sie ihren Tochtergesellschaften gewährt hat, angewiesen. Die Ausschüttungen ihrer Tochtergesellschaften hängen wiederum von deren Betriebsergebnissen ab und davon, ob sie diese Ausschüttungen nach anwendbarem Recht vornehmen dürfen, sowie von möglichen Beschränkungen in bestehenden und zukünftigen Kreditverträgen, wie der notwendigen Zustimmung von Banken zur Ausschüttung überschüssiger Liquidität oder zur Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen. Diese Mittel und die Fähigkeit zur Beschaffung von Liquidität von den Tochtergesellschaften reichen künftig möglicherweise nicht aus, um sämtliche Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Bei unzureichenden Mitteln müsste die Gesellschaft zusätzliche Mittel beschaffen, um Dividendenzahlungen vornehmen zu können.

Darüber hinaus hängt die Fähigkeit der Gesellschaft, Dividenden auszuschütten, davon ab, dass ihr ausreichende ausschüttungsfähige Ergebnisse und/oder ausschüttungsfähige Rücklagen zur Verfügung stehen. Die Gesellschaft beabsichtigt die Ausschüttung von Dividenden in Höhe von ca. 50 % des FFO 1. Sind keine ausschüttungsfähigen Ergebnisse und/oder ausschüttungsfähige Rücklagen vorhanden, ist die Ausschüttung einer Dividende selbst dann nicht möglich, wenn ausreichende liquide Mittel für eine potenzielle Dividendenzahlung zur Verfügung stehen.

Negative Entwicklungen im Zusammenhang mit diesen Faktoren oder auf Ebene der einzelnen Tochtergesellschaften – wozu unter anderem gehört, dass diese Tochtergesellschaft in ihrer Möglichkeit beeinträchtigt ist, weiterhin Barausschüttungen an die Gesellschaft zu leisten – könnten dazu führen, dass die Gesellschaft gezwungen ist, Immobilien zu verkaufen oder sich zu ungünstigen Konditionen Geld zu leihen. Wir werden höchstwahrscheinlich keine Dividendenzahlungen vornehmen, wenn die liquiden Mittel hierfür nicht ausreichen. Ein davon abweichender Beschluss, die Zahlung von Dividenden durch Kreditaufnahmen zu ermöglichen, würde zwar möglicherweise kurzfristig das Ansehen der Gesellschaft unter den Aktionären verbessern, hätte jedoch langfristig erhöhte Finanzverbindlichkeiten zur Folge.

1.2.9 *Wir tragen Risiken im Zusammenhang mit einer höheren Verschuldung und höheren Zinsaufwendungen.*

Ein Erwerb weiterer Immobilien durch uns könnte durch die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital oder durch die Ausgabe und das Angebot neuer Aktien an den Kapitalmärkten oder eine Kombination daraus finanziert werden. Wenn es uns nicht gelingt, das notwendige Kapital zu angemessenen Konditionen zu beschaffen, sind wir möglicherweise nicht oder nur in begrenztem Umfang in der Lage, weitere Akquisitionen zu tätigen, oder können dies, sofern eine Fremdkapitalfinanzierung verfügbar ist, nur durch die Aufnahme zusätzlicher Schulden tun. Zum 30. September 2019 belief sich der EPRA NAV unseres Immobilienportfolios auf EUR 2.761 Mio.; die Beleihungsquote betrug 21,0 % (unter Berücksichtigung des Gewobag Verkaufs). Zusätzliche Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zukünftigen Akquisitionen könnten unsere finanziellen Leistungskennzahlen wie den EPRA NAV und die Beleihungsquote erheblich beeinträchtigen und unsere Zinsaufwendungen erhöhen. Wenn es uns nicht mehr möglich sein sollte, die für den Erwerb zusätzlicher Immobilienportfolios erforderliche Fremd- oder Eigenkapitalfinanzierung zu erlangen, oder wenn dies nur unter ungünstigen Bedingungen möglich ist, könnten unsere weitere Geschäftsentwicklung und unsere Wettbewerbsfähigkeit erheblich beeinträchtigt werden.

1.2.10 *Soweit wir versuchen, das Zinsrisiko durch den Abschluss von Absicherungsvereinbarungen zu mindern, sind wir auch den mit der Bewertung von Sicherungsinstrumenten und den Gegenparteien dieser Absicherungsgeschäfte verbundenen Risiken ausgesetzt. Außerdem können die Absicherungsvereinbarungen unwirksam sein.*

Wir haben Finanzierungsverträge mit variablen Zinssätzen abgeschlossen und können dies auch künftig tun. Diese variabel verzinslichen Finanzierungsverträge sichern wir normalerweise mit marktüblichen Sicherungsinstrumenten ab. Es kann jedoch sein, dass die von uns eingesetzten Sicherungsinstrumente

potenzielle Zinsänderungen nicht vollständig ausgleichen oder nicht mit der Laufzeit des Kredits übereinstimmen. Zum 30. September 2019 waren fast alle unsere variabel verzinslichen Kredite mit einem Bilanzwert von EUR 76 Mio. zum selben Stichtag abgesichert. Die Bewertung der Sicherungsinstrumente selbst hängt vom Zinsniveau ab, das unser Eigenkapital und in geringerem Ausmaß unsere Ertragslage beeinflusst. Ein vergleichbarer Rückgang der Zinssätze hätte einen noch stärkeren umgekehrten Effekt, d. h. eine negative Auswirkung auf unser Eigenkapital und eine positive Auswirkung auf unsere Ertrags- und Vermögenslage. Wir sind zudem möglicherweise nicht in der Lage, Verlängerungen oder Neuverhandlungen der Sicherungsinstrumente, die angesichts der aktuellen Zinsbedingungen gegebenenfalls erforderlich werden, abzuschließen, oder können diese nur zu erheblich höheren Kosten vornehmen.

Darüber hinaus sind wir dem Risiko ausgesetzt, dass unsere Vertragspartner aus den Absicherungsvereinbarungen ihre Verpflichtungen aus den von uns abgeschlossenen Absicherungsvereinbarungen nicht erfüllen. Die Vertragspartner aus den Absicherungsvereinbarungen könnten aus Mangel an Liquidität, aufgrund von Betriebsstörungen, Insolvenz oder aus anderen Gründen möglicherweise ihren Verpflichtungen uns gegenüber nicht nachkommen. Nach den jüngsten Finanzkrisen hat das Kontrahentenausfallrisiko stärker an Bedeutung gewonnen. Die Marktbedingungen haben zum Ausfall oder Zusammenschluss einiger bekannter Unternehmen und Finanzinstitute geführt, die in den letzten Jahren in Notlage geraten waren.

Im Falle von negativen variablen Zinssätzen sind wir bei Absicherungsvereinbarungen in Form von Swaps zudem verpflichtet, einen zusätzlichen Betrag an den jeweiligen Vertragspartner aus den Absicherungsvereinbarungen zu zahlen. Dieser Betrag fällt zusätzlich zu unserer Verpflichtung zur Zahlung des Festbetrags an und wird auf Basis der negativen variablen Zinssätze und des jeweiligen Nennbetrags für den Zeitraum berechnet. Dementsprechend sind diese Zahlungsverpflichtungen bei erheblichen negativen variablen Zinssätzen ebenfalls erheblich.

1.2.11 Geänderte Rechnungslegungsstandards können Anpassungen der entsprechenden Rechnungslegungspositionen der Gesellschaft zur Folge haben. Dies kann dazu führen, dass der Markt die Bonität der Gesellschaft anders wahrnimmt, sodass der Aktienkurs der Gesellschaft sinken könnte.

Der Konzernabschluss der Gesellschaft wird nach IFRS und den zusätzlichen Anforderungen des luxemburgischen Gesetzes über Kapitalgesellschaften vom 10. August 1915 in seiner jeweils geltenden Fassung (*loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, telle que modifiée*) (das „**Luxemburger Gesellschaftsgesetz**“) aufgestellt. Neue oder geänderte Rechnungslegungsstandards können Anpassungen der entsprechenden Rechnungslegungspositionen der Gesellschaft zur Folge haben. Dies kann dazu führen, dass der Markt unsere Bonität anders wahrnimmt. Infolgedessen besteht ein Risiko, dass der Aktienkurs der Gesellschaft sinken könnte, was sich wiederum wesentlich nachteilig auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie unsere Cashflows und Geschäftsaussichten auswirken könnte.

1.2.12 Wir sind seit 2015 rasant gewachsen, und es gibt keine Garantie dafür, dass wir zukünftiges Wachstum erfolgreich steuern können. Unsere historischen Gewinne und sonstigen historischen finanziellen Ergebnisse lassen nicht unbedingt Rückschlüsse auf zukünftige Gewinne oder sonstige finanzielle Ergebnisse zu.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzangaben der Gesellschaft beziehen sich auf unsere frühere Geschäftsentwicklung. Wir sind seit 2015 rasant gewachsen, und unsere zukünftige Entwicklung kann aufgrund einer Vielzahl interner und externer Faktoren erheblich von den Ergebnissen der Vergangenheit abweichen. Es gibt keine Garantie dafür, dass wir in der Lage sind, zukünftiges Wachstum angemessen zu steuern und zu bewältigen. Unser Risikomanagement, die IT, das Immobilienmanagement und andere Betriebssysteme sind möglicherweise nicht in der Lage, unser Wachstum zu bewältigen, und uns gelingt es möglicherweise nicht, Mitarbeiter, Betriebskapazitäten und andere Ressourcen zu gewinnen, die für das zukünftige Wachstum erforderlich sind.

Aufgrund des schnellen Wachstums sind die historischen Gewinne, historischen Dividenden und sonstigen historischen Finanzangaben der Gesellschaft nicht unbedingt ein Hinweis auf unsere zukünftigen Gewinne oder sonstigen finanziellen Ergebnisse. Bei den in diesem Prospekt enthaltenen Informationen handelt es sich häufig um zukunftsgerichtete Aussagen, die auf unseren Schätzungen und Annahmen beruhen. Es kann nicht garantiert werden, dass diese Schätzungen und Annahmen unter allen Marktbedingungen richtig, angemessen oder korrekt sind, und wir können zukünftige Entwicklungen möglicherweise nicht genau vorhersagen.

1.3 Regulatorische und rechtliche Risiken

1.3.1 *Das deutsche Mieterschutzrecht und bestehende Beschränkungen für Mieterhöhungen könnten es uns erschweren, die Mieten unserer Wohneinheiten anzuheben.*

In Deutschland ist das Verhältnis von Vermieter zu Mieter Gegenstand einer umfangreichen gesetzlichen Regulierung, die zumeist einen weitreichenden sozialen Schutz für Mieter im Rahmen von Wohnraummietverträgen vorsieht. Nach geltendem deutschem Recht kann ein Vermieter die Miete für Wohneinheiten in drei Jahren grundsätzlich nicht um mehr als 20 % und in Berlin nicht um mehr als 15 % erhöhen.

Sofern die Parteien eines Mietvertrags nicht eine Staffelmiete oder eine Indexmiete vereinbart haben, was nur innerhalb bestimmter Grenzen zulässig und in Wohnraummietverträgen unüblich ist, und der Mieter eine Änderung des Mietvertrags ablehnt, ist eine Mieterhöhung nur einseitig innerhalb der im jeweiligen Mietspiegel vorgesehenen gesetzlichen und vertraglichen Grenzen sowie bei modernisierten Einheiten oder zum Ausgleich bestimmter notwendiger baulicher Maßnahmen möglich.

Nach einer Mieterhöhung kann den Mietern ein Sonderkündigungsrecht zustehen. Der Berliner Senat veröffentlicht alle zwei Jahre einen neuen qualifizierten Mietspiegel. Die letzte Aktualisierung des Berliner Mietspiegels wurde am 13. Mai 2019 veröffentlicht. Die durchschnittlichen Wohnungsmieten in Berlin sind im Zeitraum 2017–2019 um 2,5 %, im Zeitraum 2015–2017 um 4,6 % pro Jahr gestiegen.

Neben den vorgenannten allgemein geltenden Beschränkungen für Mieterhöhungen unterliegen wir weiteren Mieterhöhungsbeschränkungen, die sich aus den Kaufverträgen ergeben, mit denen die jeweiligen zur Privatisierung bestimmten Immobilienportfolios oder Liegenschaften erworben wurden. Diese Auflagen beschränken uns in der Möglichkeit, die Mieten zu erhöhen, da die Steigerung den durchschnittlichen Lebenshaltungskostenindex um einen festgelegten Betrag nicht übersteigen darf. Bei öffentlich geförderten Wohneinheiten sind die Vermieter aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften an bestimmte Auflagen für die Belegung gebunden. Zum 30. September 2019 unterlagen rund 8,2 % unserer Wohneinheiten Mietbeschränkungen im Zusammenhang mit gefördertem Wohnen. Dies entspricht einem Anteil von 7,9 % unserer Mieteinnahmen aus Wohneinheiten. Die Annahmen in unserem Geschäftsplan hinsichtlich der Auswirkung von Belegungsrechten und Mieterhöhungsbeschränkungen können sich als unzutreffend erweisen. Soweit die zugrunde gelegten Annahmen unzutreffend sind, werden unsere Mieteinnahmen und unser Betriebsgewinn im Laufe der Zeit möglicherweise nicht oder nicht so schnell wie von uns angenommen steigen oder stagnieren.

Immobilien mit bezahlbarem Wohnraum sind Gegenstand politischer Diskussionen im Land Berlin, aber auch deutschlandweit. In den vergangenen Jahren hat sich die Gesetzgebung nachteilig auf unsere Geschäftstätigkeit ausgewirkt. So hat beispielsweise das Berliner Abgeordnetenhaus im Jahr 2011 ein Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin) verabschiedet, das, unter anderem, strengere Mietbeschränkungen für Empfänger öffentlicher Wohnraumförderung vorsieht. Außerdem ermöglicht dieses Gesetz, Mietern von öffentlich gefördertem Wohnraum, ihre bestehenden Mietverträge bei bestimmten Fällen von Mieterhöhungen innerhalb von drei Monaten zu kündigen.

Außerdem können Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen weitere negative Auswirkungen auf unsere Möglichkeit zur Erhöhung der Mieten haben. Bezahlbarer Wohnraum ist ein politisches Thema, das sehr viel Aufmerksamkeit auf sich zieht. Das deutsche Wohnraummietrecht gilt in vielerlei Hinsicht als mieterfreundlich, wozu auch die Mietobergrenzen zählen.

Beschränkungen und Obergrenzen für bestehende und neue Mietverträge, wie die Mietpreisbremse und der Mietendeckel, sowie Einschränkungen für Mieterhöhungen nach einer Modernisierung der Immobilien gemäß dem im Januar 2019 in Kraft getretenen Mietrechtsanpassungsgesetz sind weitere Beispiele für Einschränkungen von Mieterhöhungen.

Am 1. Juni 2015 trat das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung – Mietrechtsnovellierungsgesetz („MietNovG“) in Kraft. Eine Bestimmung des MietNovG, in der die Landesregierungen ermächtigt werden, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen, trat bereits am 27. April 2015 in Kraft. Mit einer am 28. April 2015 vom Berliner Senat beschlossenen Verordnung wurde die Stadt Berlin zu einem angespannten Wohnungsmarkt erklärt. Ein Kernpunkt des MietNovG ist die Deckelung der Mieten für Neuverträge („Mietpreisbremse“). Die Mietpreisbremse sieht vor, dass vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen wie der erstmaligen Vermietung von Neubauten, die Miete in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten bei neu abgeschlossenen Wohnraummietverträgen maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die Mietpreisbremse ist jedoch nur anzuwenden, wenn die Bundesländer Gebiete per Rechtsverordnung zu angespannten Wohnungsmärkten erklärt haben.

Ferner verschärft das Mietrechtsanpassungsgesetz die Bestimmungen zur Umsetzung der Mietpreisbremse zulasten der Vermieter. Gemäß den neuen Bestimmungen sind Vermieter in bestimmten Fällen verpflichtet, einem Mieter unaufgefordert Informationen über die Miete, die vor Abschluss des Mietvertrags für die Wohnung erzielt wurde, bereitzustellen. Darüber hinaus wurde es Mietern einfacher gemacht, eine Beanstandung auf Grundlage der Mietpreisbremse geltend zu machen. Während Mieter früher eine qualifizierte Rüge aussprechen mussten, welche die Tatsachen enthalten musste, auf denen die Beanstandung beruhte, ist nach dem neuen Recht eine einfache Beanstandung ausreichend.

Der Berliner Senat hat am 18. Juni 2019 angekündigt, die Mieten in Berlin für die nächsten fünf Jahre deckeln zu wollen. Der sogenannte „Mietendeckel“ wurde am 30. Januar 2020 durch das Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen und wird voraussichtlich im ersten Quartal 2020 in Kraft treten. Durch das Gesetz (Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – *MietenWoG Bln*) werden die Mieten für Wohnraum in Berlin (ausgenommen ist geförderter und neu gebauter Wohnraum) rückwirkend auf den Stand zum 18. Juni 2019 gedeckelt. Das beschlossene Gesetz sieht unter anderem vor, dass die Behörde bei Verstößen gegen die zulässige Miethöhe von Amts wegen gegen Vermieter vorgehen kann. Eines Antrags des Mieters auf Absenkung der Miete auf die zulässige Höhe, wie noch im Gesetzesentwurf des Berliner Senats vorgesehen, bedarf es nicht. Ferner stellen Verstöße gegen die Mietendeckelregelung im Zusammenhang mit bestehenden Mieten und zukünftigen Mieterhöhungen, soweit diese über die im Rahmen des Mietendeckels beabsichtigten Grenzen hinausgehen, Ordnungswidrigkeiten dar. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit Bußgeldern geahndet werden, die sich auf bis zu EUR 500.000 je Einzelfall belaufen können. Würden wir in einzelnen oder einer Vielzahl unserer zum 30. September 2019 rund 23.000 bestehender Mietverträge oder in neuen Mietverträgen Regelungen getroffen haben oder treffen, mit denen wir gegen die Vorschriften des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin oder vergleichbarer Gesetze, welche die Deckelung oder Absenkung des derzeitigen Mietniveaus zum Gegenstand haben, verstoßen würden, könnte dies unsere Geschäftstätigkeit, Finanzposition, Ertragslage und Geschäftsaussichten wesentlich beeinträchtigen.

Jede Verschärfung bestehender oder die Einführung zusätzlicher Mietbeschränkungen könnte unsere Fähigkeit einschränken, eine Erhöhung der Mietpreise für Teile oder die Gesamtheit unseres Portfolios umzusetzen. Dies könnte unsere Strategie erheblich negativ beeinflussen. Jede Nichteinhaltung oder Verletzung von Gesetzen zu Mietbeschränkungen könnte für uns in der Verpflichtung resultieren, zu hoch berechnete Mieten zurückzuzahlen und darüber hinaus erhebliche Bußgelder zu entrichten. Weiterhin kann jede andere Deckelung, mieterfreundliche oder dem Mieterschutz dienende Regelung unsere Möglichkeit, die Mieten anzuheben, erheblich beeinträchtigen.

Das deutsche Recht und die deutsche Rechtsprechung gewähren Mietern einen Räumungsschutz. Verzögerte Räumungen aufgrund dieses Schutzes können erhebliche Verluste verursachen bis die Immobilie tatsächlich frei wird.

1.3.2 *Unser Geschäft unterliegt den in Deutschland geltenden allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen. Ungünstige Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise verbindliche Vorschriften zur umweltgerechten Modernisierung, Einschränkungen bezüglich Modernisierungsmaßnahmen oder Vorschriften (einschließlich Steuern), die zu Mehrkosten beim Immobilienverkauf führen, oder ungünstige Änderungen des Berliner Mietspiegels oder anderer Regelungen können sich nachteilig auf uns auswirken.*

Unser Geschäft unterliegt den allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien, darunter dem deutschen Mietrecht, sowie besonderen Bestimmungen nach anderen Gesetzen und Vorschriften, wie Sozialgesetzgebung, Baurecht, Denkmalschutzgesetzen und anderen Gesetzen und Vorschriften auf Landes- oder Bundesebene. Jede Änderung deutscher oder europäischer Gesetze, einschließlich rückwirkender Änderungen oder Änderungen der Auslegung oder Anwendung bestehender Gesetze, könnte sich daher negativ auf unsere Geschäftstätigkeit auswirken. Änderungen im Mieterschutzrecht könnten die Räumung von Mietern, Mieterhöhungen oder die Weitergabe von Nebenkosten oder Kosten für Modernisierungsinvestitionen an die Mieter erschweren. Dies könnte sich wesentlich nachteilig auf die Rentabilität unserer Investitionen, unsere Ertragslage und Geschäftsaussichten auswirken.

Strenge Umweltgesetze könnten ebenfalls zu Zusatzkosten führen. Seit 2011 sind beispielsweise Eigentümer von zentralen Warmwasserversorgungseinrichtungen zur Nutzung in Mehrfamilienhäusern angehalten, mindestens alle drei Jahre die potenzielle Kontaminierung mit Legionellen zu prüfen, was weitere Kosten für die Prüfung sowie für Sanierungsmaßnahmen im Kontaminierungsfall zur Folge hat. Außerdem würden zusätzliche Kosten entstehen, wenn die gesetzlichen Vorschriften im Zusammenhang mit

dem Bau und der Nutzung bestehender Immobilien verschärft würden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Bau- und Umweltvorschriften von tragender Bedeutung. Die derzeit geltende Fassung der Energieeinsparverordnung schreibt zum Beispiel festgelegte Investitionen in Renovierungen zur Verringerung des Energieverbrauchs vor (beispielsweise in Bezug auf die Wärmedämmung) und verlangt vom Vermieter die Vorlage eines Energieausweises, aus dem für einen potenziellen Mieter vor der Unterzeichnung eines neuen Mietvertrags die Energieeffizienz des Gebäudes ersichtlich ist. Das Gleiche gilt in Bezug auf den Verkauf von Immobilien. Darüber hinaus können Vorschriften erlassen werden, um die Verfügbarkeit von behindertengerechtem und angepasstem Wohnraum zu erhöhen.

Auch könnten sich Änderungen im öffentlichen Baurecht nachteilig auf uns auswirken, wenn diese dazu führen, dass wir unsere Objekte nicht wie erwartet verwalten können. Am 3. März 2015 verabschiedete der Berliner Senat 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. Der Vermieter einer vermieteten Wohnung benötigt eine Ausnahmegewilligung von der zuständigen Bezirksverwaltung, um die Wohnung verkaufen zu können. Diese Ausnahmegewilligung kann zum Beispiel für den Fall gewährt werden, dass die Wohnung an den gegenwärtigen Mieter verkauft werden soll. Zum 30. September 2019 befanden sich in unserem Privatisierungsportfolio 141 zum Verkauf stehende Einheiten, die von diesen Änderungen betroffen sind oder betroffen sein können. Obwohl dies keinen Einfluss auf den Verkauf von ganzen Gebäuden hat, kann die Verordnung doch die Umwandlung und den Verkauf einzelner Eigentumswohnungen verhindern. Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage sind in Berlin 59 Gebiete als Milieuschutzgebiete definiert. Darin befinden sich 3.880 Einheiten unserer Immobilienportfolios. Der Berliner Senat kann laufend eine Ausweitung des Milieuschutzes beschließen.

Sollte während der Durchführung von Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen festgestellt werden, dass ein Gebäude dem Denkmalschutz unterliegt, könnte die erforderliche Einhaltung der entsprechenden Denkmalschutzvorschriften dazu führen, dass es zu erheblichen Verzögerungen im Sanierungs- oder Modernisierungsprozess kommt, bestimmte Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen nicht ausgeführt werden können und sich die Kosten für das jeweilige Projekt deutlich erhöhen. Diese Faktoren könnten dazu führen, dass wir unsere vertraglichen Verpflichtungen gegenüber einem Käufer nicht erfüllen können und der Käufer infolgedessen von seiner Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises befreit würde oder diese ausgesetzt würde.

1.3.3 Geltende oder zukünftige Gesetze und Vorschriften zum Schutz der Privatsphäre und zum Datenschutz werden von uns möglicherweise nicht eingehalten, oder diese Gesetze und Vorschriften können sich auf eine für unsere Geschäftstätigkeit nachteilige Weise ändern.

Ein potenzieller Mieter stellt uns vor dem Abschluss eines Mietvertrags bestimmte personenbezogene Daten zur Verfügung, auf deren Grundlage wir entscheiden, ob wir einen Mietvertrag mit diesem Mieter abschließen. Außerdem werden diese personenbezogenen Daten von uns gespeichert. Zum 30. September 2019 haben wir insgesamt 47.500 Mietverträge mit über 68.800 Parteien abgeschlossen und infolgedessen eine erhebliche Menge personenbezogener Daten gespeichert. Die Erhebung, Nutzung und Speicherung von Daten wird durch das Bundesdatenschutzgesetz geregelt. Darüber hinaus verabschiedete die EU in jüngerer Vergangenheit die Verordnung 2016/679/EU vom 27. April 2016 (*Datenschutz-Grundverordnung*) (die „**DSGVO**“). Die DSGVO ist seit dem 25. Mai 2018 in allen EU-Mitgliedstaaten direkt anwendbar und enthält strengere Auflagen und Beschränkungen hinsichtlich der Verarbeitung, Nutzung und Übertragung personenbezogener Daten. Mit der DSGVO wurden umfangreiche Dokumentationspflichten und wesentlich höhere Transparenzanforderungen eingeführt, die nicht nur die ursprüngliche Datenerhebung, sondern auch die Überwachung und Ermittlung, nachdem personenbezogene Daten erhoben wurden, betreffen.

Möglicherweise sind wir auf diese Änderungen nicht in dem erforderlichen Umfang vorbereitet, und unsere Vorbereitungen führen möglicherweise nicht zu den erwarteten Ergebnissen. Auch wenn wir uns bemühen, alle geltenden Gesetze, Vorschriften und rechtlichen Verpflichtungen in Bezug auf die Datennutzung und den Datenschutz einzuhalten, ist es möglich, dass diese Gesetze, Vorschriften und sonstigen Verpflichtungen in einer Weise ausgelegt und angewandt werden, die im Widerspruch zu unseren Praktiken steht. Ferner kann nicht garantiert werden, dass unsere Praktiken mit diesen Gesetzen, Vorschriften und sonstigen rechtlichen Verpflichtungen vollständig im Einklang standen, stehen oder stehen werden. Unser Prozess der Entwicklung und Weiterentwicklung unserer Standards und Verfahren im Bereich des Datenschutzes kann länger dauern und mit einem höheren Aufwand als ursprünglich geplant verbunden sein. Eine Nichteinhaltung geltender Vorschriften durch uns könnte Geldbußen und andere Sanktionen

nach sich ziehen. Beispielsweise sieht die DSGVO vor, dass bei Verstößen je nach Sachlage Geldbußen von bis zu EUR 20 Mio. oder 4 % des weltweiten Jahresumsatzes des Unternehmens, welches den Verstoß begangen hat, (je nachdem, welcher Betrag höher ist) verhängt werden können.

1.3.4 *Verwaltungsentscheidungen könnten uns in unserer Möglichkeit beeinträchtigen, unsere Geschäftstätigkeit nach eigenem Ermessen auszuüben.*

Wir könnten durch behördliche Entscheidungen auf kommunaler Ebene beeinträchtigt werden. Beispielsweise befinden sich zum 30. September 2019 1.150 Einheiten unserer Immobilienportfolios, auf die 5,6 % der Mieteinnahmen zum selben Stichtag entfallen, in städtischen Sanierungsgebieten in Berlin, wodurch die Nutzung und Sanierung der Objekte bestimmten Beschränkungen unterliegt. Dazu gehört beispielsweise die Einholung einer behördlichen Genehmigung vor dem Abschluss von Mietverträgen mit einer längeren Laufzeit als einem Jahr oder vor dem Verkauf der Immobilie. Außerdem erhebt die Kommune nach Abschluss der Sanierungsarbeiten einen Ausgleichsbetrag, um die Wertsteigerung der Grundstücke nach der Sanierung widerzuspiegeln. Jede Verwaltungsentscheidung, die uns in unserer Möglichkeit, unsere Geschäftstätigkeit nach eigenem Ermessen auszuüben, beeinträchtigen würde, könnte sich wesentlich nachteilig auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie unsere Cashflows und Geschäftsaussichten auswirken.

1.3.5 *Die Verwendung standardisierter Verträge könnte bei verschiedenen Verträgen zu Schadensersatzansprüchen gegen uns oder zum Verlust bestimmter Rechte und Privilegien oder des jeweiligen Rechts auf Schadensersatz führen, wenn im Zusammenhang mit der Durchsetzung dieser Verträge Fehler oder Probleme auftreten.*

Zum 30. September 2019 sind wir Vermieter in rund 23.000 Mietverträgen mit unseren Mietern. Da unsere Geschäftstätigkeit eine große Anzahl einzelner Einheiten und Mieter umfasst, die jeweils einen relativ geringen Einzelwert haben, unterhalten wir zahlreiche Rechtsbeziehungen, insbesondere mit Mietern, Auftragnehmern und Dienstleistern, die für sich genommen finanziell nicht wesentlich für uns sind. Zur effizienten Verwaltung dieser Rechtsbeziehungen verwenden wir häufig standardisierte Dokumente und Musterverträge. Zudem haben wir über unsere diversen Akquisitionen standardisierte und langfristige Mietverträge übernommen. Diese Dokumente und Verträge enthalten häufig Zweideutigkeiten oder Fehler; die Tatsache, dass ein Dokument oder Vertrag standardisiert ist, kann dazu führen, dass davon eine erhebliche Anzahl von Vertragsbedingungen oder sogar die Gültigkeit einer großen Anzahl von Verträgen betroffen ist. Aufgrund häufiger Gesetzesänderungen, insbesondere in der Rechtsprechung über allgemeine Geschäftsbedingungen, ist die Verwendung derartiger standardisierter Vertragsbedingungen nicht ohne Risiko. Beispielsweise ist es möglich, dass Zweideutigkeiten oder Fehler in Standardvertragsbedingungen infolge gesetzlicher Änderungen oder der Rechtsprechung Ansprüche begründen oder dazu führen, dass die betreffenden Tochtergesellschaften bestimmte Rechte und Privilegien verlieren oder ihnen kein Recht auf Schadensersatz mehr zusteht, was sich wiederum negativ auf unsere Mieteinnahmen und unseren Betriebsgewinn auswirken könnte.

Selbst bei Verträgen, die auf Basis einer entsprechenden rechtlichen Beratung erstellt wurden, ist es uns unmöglich, Probleme dieser Art im Voraus oder zukünftig vollständig zu vermeiden, da sich die rechtlichen Rahmenbedingungen insbesondere durch die Rechtsprechung ändern können, sodass wir die damit verbundenen rechtlichen Nachteile nicht vermeiden können.

1.3.6 *Wir könnten einer Umwelthaftung unterliegen, zum Beispiel durch Umweltbelastungen des Wohnraums durch Kampfmittelüberreste, Bodenbelastungen, Asbest und Schadstoffe in Baumaterialien, oder aufgrund von möglichen Verstößen gegen das Baurecht.*

Grundstücke, die sich in unserem Besitz befinden oder gerade erworben werden, können mit Boden- oder Grundwasserkontaminationen, gefährlichen Substanzen, Kriegsgesundheit (einschließlich nicht explodierter Kampfmittel) und/oder anderen Altlasten und Umweltrisiken belastet sein. Eine bestimmte Anzahl unserer Vermögenswerte ist im Altlastenkataster erfasst. Gebäude und deren Einbauten können Asbest, Dichlordiphenyltrichlorethan („DDT“), polychloriertes Biphenyl („PCB“), Pentachlorphenol („PCP“) oder Lindan enthalten, die über den zulässigen oder empfohlenen Grenzwerten liegen, oder die Gebäude könnten mit anderen Umweltrisiken, wie asbesthaltigen Bodenbelägen (z. B. „Floorflex“-Bodenbelägen), belastet sein. Zum 30. September 2019 sind insgesamt 37,5 % (nach m²) unserer Wohnimmobilien und 15,4 % (nach m²) unserer Gewerbeimmobilien mit diesem Bodenbelag ausgestattet. Beispielsweise enthalten einige unserer Immobilien Asbestkontaminationen, die von Zeit zu Zeit Sanierungen erforderlich

machen. So haben wir insbesondere eine Mitteilung erhalten, wonach eines unserer Gebäude massiv asbestverseucht ist, wofür wir mit erheblichen Sanierungskosten rechnen. Die Sanierung und Beseitigung dieser Materialien erfolgen regelmäßig im Rahmen unserer Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen. Die Kosten für diese regelmäßigen Beseitigungen werden in unserer Budgetplanung berücksichtigt. Darüber hinaus können wir Immobilien besitzen oder erwerben, die noch nicht entdeckte gefährliche Substanzen, wie Blei von Leitungen in Gebäuden, die um die Wende des 19. Jahrhunderts errichtet wurden, und Legionellen enthalten (siehe „1.3.2 Unser Geschäft unterliegt den in Deutschland geltenden allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen. Ungünstige Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise verbindliche Vorschriften zur umweltgerechten Modernisierung, Einschränkungen bezüglich Modernisierungsmaßnahmen oder Vorschriften (einschließlich Steuern), die zu Mehrkosten beim Immobilienverkauf führen, oder ungünstige Änderungen des Berliner Mietspiegels oder anderer Regelungen können sich nachteilig auf uns auswirken.“), die für die Bewohner gesundheitsschädlich sind oder von denen andere Umweltrisiken ausgehen oder die Substanzen enthalten, die noch nicht als für die Bewohner gesundheitsschädlich eingestuft werden und daher nicht als gefährlich klassifiziert sind. Diese Materialien können entdeckt oder als gefährlich eingestuft werden, und wir können verpflichtet sein, diese Materialien zu beseitigen und zu entsorgen.

Wir tragen das Risiko einer kostenintensiven Bewertung, Sanierung oder Beseitigung solcher Boden- oder Grundwasserverunreinigungen, gefährlicher Substanzen, Kriegsgerät oder anderer Altlasten. Die Feststellung von solchen Altlasten auf den Grundstücken und/oder in den Gebäuden, insbesondere im Zusammenhang mit der Vermietung oder dem Verkauf von Immobilien oder der Aufnahme von Krediten unter Verwendung der Immobilien als Sicherheit, könnte Ansprüche auf Mietminderungen oder die Kündigung von Mietverträgen aus wichtigem Grund, wegen Schäden und sonstiger Verstöße gegen Gewährleistungsansprüche gegen uns auslösen.

Die Sanierung von Altlasten und die damit verbundenen Maßnahmen, die wir ergreifen müssten, könnten sich negativ auf uns auswirken und könnten mit erheblichen Zusatzkosten verbunden sein, die wir zu tragen hätten. Darüber hinaus sind wir dem Risiko ausgesetzt, dass ein Rückgriff auf den Verursacher der Kontaminierung oder die früheren Eigentümer der Immobilien nicht möglich ist, beispielsweise, weil sie nicht ausfindig gemacht werden können, nicht mehr bestehen oder inzwischen insolvent sind. Darüber hinaus können das Bestehen von Bodenkontaminationen, Schadstoffen, Kriegsgerät oder sonstigen Altlasten oder der bloße Verdacht darauf den Wert einer Immobilie und die Möglichkeit der Vermietung oder des Verkaufs einer solchen Immobilie beeinträchtigen.

Darüber hinaus erlegen uns Umweltgesetze faktische und mögliche Verpflichtungen bezüglich der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an kontaminierten Grundstücken und Gebäuden auf. Diese Verpflichtungen können sich auf Grundstücke beziehen, die wir derzeit besitzen, die wir früher besaßen, oder auf Grundstücke, auf denen Abfälle deponiert wurden. Des Weiteren können Klagen auf Schadenersatz oder Sanierungsmaßnahmen gegen uns vorgebracht werden, insbesondere im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes. Nach diesem Gesetz kann nicht nur der Verursacher der Kontaminierung, sondern auch sein Rechtsnachfolger, der Eigentümer des kontaminierten Grundstücks und bestimmte Vorbesitzer für die Verunreinigung des Bodens und des Wassers zur Verantwortung gezogen werden. Die Kosten für die Entfernung, Untersuchung oder Sanierung solcher Altlasten auf diesen Grundstücken oder in diesen Gebäuden sowie die Kosten im Zusammenhang mit Gerichtsverfahren, einschließlich möglichen Schadenersatzes, können beträchtlich sein, und es könnte aus einer Reihe von Gründen unmöglich für uns sein, rechtlich gegen einen früheren Verkäufer eines kontaminierten Grundstücks oder Gebäudes oder den möglicherweise anderweitig für die Kontaminierung Verantwortlichen vorzugehen. Die jeweils geltenden Gesetze und Vorschriften könnten ebenfalls eine Haftung für die Ableitung bestimmter Stoffe in die Luft oder in das Wasser von einem Gebäude, einschließlich chrysothaltige Materialien (CCM), verlangen, und diese Ableitung könnte eine Haftungsgrundlage gegenüber Dritten für Schadenersatz aus Körperverletzung oder andere Schäden darstellen. Wenn unsere Mitarbeiter Umweltschutzgesetze verletzen oder verletzt haben, könnten wir auch hieraus zivil- oder strafrechtlich zur Verantwortung gezogen werden. Es könnte für uns erforderlich sein, zusätzliche Rücklagen zu bilden, um ausreichende Mittel für unsere potenziellen Verpflichtungen zur Beseitigung und Entsorgung von gefährlichen und giftigen Stoffen bereitzustellen.

Unser Geschäft unterliegt zudem dem Risiko, dass Bau- oder Umweltvorschriften, einschließlich in Berlin geltender Bestimmungen, nicht eingehalten werden. Auch wenn wir beim Erwerb einzelner Immobilien normalerweise entsprechende Prüfungen durchführen, besteht das Risiko der Nichteinhaltung von Bau- oder Umweltvorschriften. Ebenso ist es möglich, dass die Verantwortung des Vermieters in Bezug auf Brand- und Umweltschutz weiter ausgedehnt wird, sodass zusätzliche Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich werden könnten. Darüber hinaus basieren die prognosti-

zierten Kosten solcher Maßnahmen auf der Annahme, dass die erforderlichen Genehmigungen unverzüglich und in Übereinstimmung mit unseren Plänen erteilt werden. Es ist jedoch möglich, dass die erforderlichen Baugenehmigungen nicht umgehend erteilt werden. Werden diese Baugenehmigungen nicht umgehend oder nur mit Auflagen erteilt, kann dies zu erheblichen Verzögerungen bei der Behebung der Probleme führen, mit der möglichen Folge höherer Kosten und geringerer Mieteinnahmen als für die betreffenden Immobilien prognostiziert.

1.3.7 *Baugenehmigungen oder sonstige Genehmigungen werden uns möglicherweise nicht oder nur unter erheblichen Auflagen erteilt, oder bestehende Baugenehmigungen oder sonstige Genehmigungen können mit zusätzlichen Auflagen versehen werden.*

Der Neu- oder Umbau, die Sanierung oder Nutzungsänderung von Gebäuden ist nur möglich, wenn eine Baugenehmigung vorliegt. Es kann unsicher sein, ob die zuständigen Behörden das jeweilige Bauvorhaben genehmigen werden und an welche zusätzlichen Auflagen die Erteilung der Baugenehmigung eventuell geknüpft wird. Zum 30. September 2019 haben wir drei Bauanträge über eine Gesamtfläche von 1.460 m² gestellt, deren Entscheidung noch aussteht. Außerdem könnte die Einholung von Sondergenehmigungen erforderlich sein, insbesondere für Maßnahmen in Sanierungsgebieten oder Erhaltungsgebieten sowie für Immobilien, die unter Denkmalschutz stehen. Sollten wir eine Baugenehmigung oder eine andere erforderliche Genehmigung nicht oder nur unter erheblichen Auflagen erlangen, könnten die erwarteten Mieteinnahmen aus dem betreffenden Objekt im Vergleich zur ursprünglichen Kalkulation erheblich geringer ausfallen. Wird ein Renovierungsvorhaben infolge einer nicht oder nur unter erheblichen Auflagen erteilten Baugenehmigung oder anderen erforderlichen Genehmigung unwirtschaftlich, sind wir möglicherweise nicht in der Lage, das Vorhaben zu realisieren, oder entscheiden uns gegen eine Realisierung, sodass bereits getätigte Aufwendungen verloren wären. Darüber hinaus können auch bei Bestandsimmobilien Änderungen von Bau- oder Modernisierungsaufgaben zu unvorhergesehenen Mehrkosten führen. Ein Anstieg der Betriebskosten aufgrund der vorstehenden Sachverhalte könnte sich negativ auf unseren Betriebsgewinn auswirken. Darüber hinaus können unsere übrigen Projektentwicklungstätigkeiten erheblich beeinträchtigt werden, wenn sich die Erteilung einer Baugenehmigung erheblich verzögert, mit baurechtlichen Auflagen versehen oder ganz abgelehnt wird.

1.3.8 *Wir könnten einige Jahre nach dem Verkauf von Immobilien Haftungsansprüchen ausgesetzt sein.*

Wir geben im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien (Privatisierung) gegenüber den Käufern Zusicherungen, Gewährleistungen und Negativ-Erklärungen in Bezug auf bestimmte Eigenschaften dieser Immobilien ab. Die daraus resultierenden Verpflichtungen bestehen in der Regel noch einige Jahre nach dem Verkauf fort. Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 haben wir 48 Wohneinheiten unserer zur Privatisierung bestimmten Einheiten verkauft. Insbesondere könnten wir Schadenersatzansprüchen von Käufern ausgesetzt sein, die geltend machen, dass wir unseren Verpflichtungen nicht nachgekommen sind oder die ihnen gegenüber gemachten Zusicherungen nicht wahr sind. Wir könnten nach einem Rechtsstreit oder Verfahren verpflichtet sein, Zahlungen an die Käufer zu leisten. Falls wir nicht über ausreichende Zahlungsmittel zur Führung solcher Rechtsstreitigkeiten oder Leistung solcher Zahlungen verfügen, müssen wir möglicherweise Fremdkapital aufnehmen oder sind, falls uns die Aufnahme von Fremdkapital nicht möglich ist, gezwungen, zur Beschaffung dieser Mittel Anlagen zu verkaufen, wodurch wiederum die Mieteinnahmen und der Betriebsgewinn sinken würden. Wenn wir im Zusammenhang mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Gewährleistungen gegenüber Dritten abgeben und uns gegenüber Ansprüche aufgrund von Mängeln geltend gemacht werden, ist nicht immer sicher, dass wir bei den ausführenden Unternehmen Rückgriff nehmen können.

Als Verkäufer von Immobilien haften wir unter bestimmten Umständen gegenüber den Mietern auch für Verstöße gegen die Mietverträge durch den Käufer, selbst dann, wenn die Immobilie nicht mehr unserer Kontrolle unterliegt. Außerdem haften wir auch dann weiterhin für Vertragsverletzungen, wenn der Käufer die Immobilie weiterverkauft und der nachfolgende Käufer einen Mietvertrag verletzt. Teilen wir dem Mieter jedoch den Eigentümerwechsel mit und nutzt der Mieter die Gelegenheit nicht, das Mietverhältnis zum erstmöglichen Kündigungstermin zu kündigen, sind wir im Allgemeinen von der Haftung entbunden. Bei Immobilienverkäufen informieren wir grundsätzlich entweder allein oder gemeinsam mit dem Käufer alle Mieter schriftlich über den Vermieterwechsel. Eine solche Haftungsentbindung gilt nicht für die von den Mietern geleisteten Mietbürgschaften. Erhält der Mieter die von ihm geleistete Mietbürgschaft vom Käufer der Immobilie nicht zurück, bleibt die Pflicht zur Rückzahlung einer solchen Mietbürgschaft beim Verkäufer.

Im Zusammenhang mit den vorstehenden Risiken oder ähnlichen Risiken könnten uns Rechts- oder Vergleichskosten, einschließlich der Kosten für die Verteidigung gegen gerechtfertigte oder ungerechtfertigte

Klagen, sowie potenzielle Schadenersatzkosten aus der Haftung für von uns verkaufte Immobilien entstehen. Dies könnte sich wiederum wesentlich nachteilig auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie unsere Cashflows und Geschäftsaussichten auswirken.

1.3.9 *Unsere Risikomanagement- und Compliance-Systeme könnten sich als teilweise oder vollständig unzureichend herausstellen oder versagen, und es können unbekannte, nicht erkannte, unterschätzte oder unerwartete Risiken auftreten, die zu behördlichen Untersuchungen und zu erheblichen Reputations-, Finanz- oder sonstigen Konsequenzen führen können. Möglicherweise werden potenzielle Verbindlichkeiten oder Risiken von uns nicht angemessen berücksichtigt.*

Wir haben Risikomanagement- und Compliance-Systeme eingerichtet, die unserer Ansicht nach für unser Geschäft angemessen sind, und wir entwickeln und aktualisieren fortlaufend unsere Risikomanagement- und Compliance-Systeme, um das Markt-, Liquiditäts-, Finanz-, das operative und das Organisationsrisiko sowie das Risiko von Reputationsschäden zu überwachen. Es kann jedoch nicht garantiert werden, dass unsere Risikomanagement- oder Compliance-Systeme zur Steuerung der Risiken, denen wir unterliegen, tatsächlich ausreichen. Wir sind möglicherweise Risiken ausgesetzt, die zuvor unbekannt, nicht erkannt, unterschätzt oder nicht berücksichtigt wurden, und unsere Risikomanagement- oder Compliance-Systeme könnten fehlerhaft funktionieren oder ausfallen. Unangemessene Risikomanagement- oder Compliance-Maßnahmen können zu Unregelmäßigkeiten führen, die unter anderem zu Liquiditätsverlusten oder zu Verzögerungen bei der Fertigstellung von Entwicklungsprojekten oder zu behördlichen Ermittlungen oder Ansprüchen Dritter gegen uns führen, was wiederum erhebliche finanzielle, reputationsbezogene und andere Konsequenzen haben kann.

Wir bilden Rückstellungen für potenzielle Verbindlichkeiten wie Steuerverbindlichkeiten, Rechtsstreitigkeiten und Forderungsausfälle. Diese Rückstellungen beruhen auf Annahmen, Schätzungen und Ermessensentscheidungen des Managements, und es kann nicht garantiert werden, dass die von uns gebildeten Rückstellungen unsere tatsächlichen Verbindlichkeiten angemessen berücksichtigen. Das Versäumnis, angemessene Rückstellungen für potenzielle Verbindlichkeiten zu bilden, könnte erhebliche finanzielle Konsequenzen für uns haben.

1.4 *Risiken im Zusammenhang mit der Steuerstruktur der ADO Properties Gruppe*

1.4.1 *Die Struktur der Gesellschaft wird hauptsächlich vom allgemeinen steuerlichen Umfeld in Luxemburg, Deutschland und weiteren Ländern der Europäischen Union (Niederlande, Dänemark und Irland) beeinflusst; Änderungen des steuerlichen Umfelds können unsere Steuerbelastung erhöhen.*

Neben der in Luxemburg ansässigen Gesellschaft bestehen wir aus mehr als 100 Gesellschaften. Diese Gesellschaften haben ihren Sitz in Deutschland, Luxemburg und anderen Ländern der Europäischen Union (Niederlande, Dänemark und Irland). Unsere Gesellschaften unterliegen den Steuergesetzen ihrer jeweiligen Jurisdiktionen und auch der entsprechenden Jurisdiktion, in der sie geschäftlich tätig sind. Durch die grenzüberschreitenden Beteiligungen der Gesellschaft an ihren Tochtergesellschaften ergeben sich verschiedene steuerliche Fragen, einschließlich grenzüberschreitender Steuerfragen, die durch Verordnungen der Europäischen Union und/oder Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Luxemburg und den Jurisdiktionen der Tochtergesellschaften geregelt werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Steuerbehörden in den Ländern, in denen wir tätig sind, unsere Ansichten zu unserer steuerlichen Veranlagung nicht teilen, was zu zusätzlichen Steuerbelastungen für uns in diesen Ländern führen könnte. So sind wir beispielsweise im Zuge unserer Geschäftstätigkeit mehrere grenzüberschreitende Finanzierungstransaktionen eingegangen, sodass eine veränderte oder unterschiedliche steuerliche Behandlung in diesem Zusammenhang negative steuerliche Konsequenzen haben könnte. Dasselbe gilt für die Nichtabzugsfähigkeit bzw. die Umqualifizierung konzerninterner Kredite sowie Finanzierungen mit Drittbeteiligung, konzerninterne Zahlungen für Leistungen, die unterschiedliche Interpretation der Steueransässigkeit einer Tochtergesellschaft, die Annahme einer Betriebsstätte, die Nichtanerkennung einer Mehrwertsteuergruppe im Hinblick auf Konzerngesellschaften oder die Nichtgewährung der sogenannten erweiterten Kürzung für die deutschen Immobiliengesellschaften. Auch die Steuergesetze in einer dieser Jurisdiktionen oder Doppelbesteuerungsabkommen zwischen diesen Ländern könnten sich in Zukunft ändern, auch rückwirkend, was zu zusätzlichen Steuerbelastungen für uns führen könnte.

Zudem verfügen einige unserer Gesellschaften über erhebliche steuerliche Verlustvorträge in Höhe von über EUR 1 Mio. Insgesamt betragen die steuerlichen Verlustvorträge der Gesellschaften am 31. Dezember 2017 EUR 132,7 Mio. für körperschaftsteuerliche und EUR 67,3 Mio. für gewerbsteuerliche Zwecke („**Steuerverluste**“). Finale Zahlen zu den steuerlichen Verlustvorträgen für die Zeit nach

dem zum 31. Dezember 2017 endenden Geschäftsjahr liegen noch nicht vor, diese könnten sich als erheblich erweisen. Die mit diesen Steuerverlusten verbundenen Vorteile können aufgrund erfolgter Umstrukturierungen (insbesondere des Erwerbs eines Anteils von 50 % an der Gesellschaft durch die derzeitigen Aktionäre von einem ehemaligen Joint-Venture-Partner und die Verlagerung der Gesellschaft von Zypern nach Luxemburg), des Börsengangs im Juli 2015 oder künftige Änderungen bei der Zusammensetzung der Aktionäre ganz oder teilweise entfallen sein oder in Zukunft entfallen. Insbesondere eine bereits erfolgte oder künftige gesellschaftsrechtliche Umstrukturierung innerhalb des Konzerns oder in Bezug auf die Beteiligungsstruktur der Gesellschaft könnte dazu führen, dass die mit den Steuerverlusten verbundenen Vorteile ganz oder teilweise entfallen (soweit die Steuerverluste nicht von steuerpflichtigen stillen Reserven in unserem Vermögen gedeckt sind). Was die Verlagerung der Gesellschaft von Zypern nach Luxemburg betrifft, liegt uns eine verbindliche Auskunft vor, wonach bislang keine GrEST angefallen ist. Wir haben jedoch keine verbindliche Auskunft zu den Auswirkungen der Steuerverluste beantragt. Die Steuerlast vergangener oder zukünftiger Zeiträume würde steigen, falls die Steuerverluste nicht auf die Gewinne angerechnet werden könnten.

1.4.2 *Wir unterliegen dem Steuerumfeld in Luxemburg, Deutschland und weiteren Ländern der Europäischen Union (Niederlande, Dänemark und Irland). Unsere Steuerbelastung kann sich aufgrund aktueller oder zukünftiger Steuerveranlagungen, Steuerprüfungen oder Gerichtsverfahren sowie aufgrund von Änderungen der Steuergesetze oder Änderungen der Anwendung oder Auslegung hiervon erhöhen.*

Wir unterliegen dem Steuerumfeld in Luxemburg, Deutschland und weiteren Ländern der Europäischen Union (Niederlande, Dänemark und Irland). Unsere Steuerbelastung hängt in erster Linie von verschiedenen Aspekten des Steuerrechts sowie deren Anwendung und Auslegung ab. Änderungen der Steuergesetze können rückwirkend wirken, und die Anwendung oder Auslegung der Steuergesetze durch Steuerbehörden oder Gerichte kann sich ändern. Darüber hinaus werden Gerichtsentscheidungen gelegentlich von den Steuerbehörden auf ihren spezifischen Sachverhalt beschränkt. Jede dieser Entwicklungen kann unsere Steuerbelastung erhöhen oder verändern.

Eine Reihe von Faktoren kann sich ebenfalls auf unsere Steuersituation auswirken. Wir sind verpflichtet, Steuererklärungen in Luxemburg, Deutschland und anderen Ländern der Europäischen Union abzugeben. Steuerbescheide, die von unseren Steuererklärungen abweichen, können unsere steuerlichen Verpflichtungen erhöhen oder ändern. Unsere einzelnen Gesellschaften unterliegen regelmäßig Steuerprüfungen durch die zuständigen Steuerbehörden, was zu einer Erhöhung unserer Steuerpflichtungen oder zu Strafen und Geldbußen führen kann. Wir können auch in Bezug auf unsere Steuererklärungen Verwaltungs- oder gerichtlichen Verfahren unterliegen und einem erheblichen Zeit- und Arbeitsaufwand bei der Lösung von Steuerproblemen gegenüberstehen.

Darüber hinaus können Änderungen der Steuergesetzgebung, der Verwaltungspraxis oder der Rechtsprechung, die jederzeit möglich sind und kurzfristig eintreten können, nachteilige steuerliche Konsequenzen für uns haben. Auch die geltenden Steuersätze, beispielsweise in Bezug auf Grundsteuer, Grunderwerbsteuer oder Kapitalertragsteuer, können sich kurzfristig ändern. Änderungen der deutschen Grunderwerbsteuer („GrEST“) können sich ebenfalls negativ auf den Wert unseres Portfolios auswirken. Darüber hinaus können Änderungen in Bezug auf die Möglichkeit zur Abschreibung von Immobilien vorgenommen werden. Zudem sind abweichende gesetzliche Auslegungen durch die Steuerbehörden oder Gerichte möglich.

1.4.3 *Wir sind Grunderwerbsteuern (GrEST) ausgesetzt.*

Eine Erhöhung der geltenden GrEST-Sätze für die Immobilien in unserem Portfolio könnte sich negativ auf unser Portfolio auswirken, indem unter anderem der Wert und der Erlös aus dem Verkauf der betroffenen Immobilien gemindert werden oder die Kaufnachfrage für die betroffenen Immobilien oder aber die Bewertung der betroffenen Immobilien in unserem Portfolio gemindert werden.

Wir halten derzeit Immobilien in Deutschland und Anteile an Unternehmen, die Immobilien in Deutschland besitzen. In Deutschland führt die Übertragung von Immobilien oder einer Beteiligung von 95 % oder mehr an einem Unternehmen, das Immobilien besitzt, zu einer potenziellen Verpflichtung zur Zahlung von GrEST. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Vollzug des Angebots GrEST anfällt (siehe „1.6.14 Im Zusammenhang mit dem Vollzug könnte GrEST anfallen.“).

Aufgrund der Komplexität der Gesetze zur Grunderwerbsteuer in Deutschland könnten wir zu gegebener Zeit versuchen, Immobilien mit einem Anteil von weniger als 95 % an der Eigentümergesellschaft zu

erwerben. Dies kann zu einer erhöhten Komplexität der Transaktion und stärkeren Minderheitenrechten der assoziierten Parteien führen. In der Folge würden in der Regel auch die Transaktionskosten und der zukünftige Verwaltungsaufwand für das neu erworbene Objekt steigen. Die kürzlich vorgeschlagenen Änderungen der deutschen Gesetze zur GrEST zielen darauf ab, die gesetzlichen Rahmenbedingungen der GrEST für Anteilskäufe zu verschärfen. Dementsprechend könnten Anteilskäufe, die keine GrEST auslösen, in Zukunft nicht mehr möglich sein oder solche Akquisitionen könnten schwieriger werden. Allgemein ausgedrückt sollen diese Vorschläge (i) die strengeren GrEST-Regeln für Personengesellschaften auf Kapitalgesellschaften ausdehnen; (ii) die Schwelle des wirtschaftlichen Eigentums, ab der die GrEST anfällt, von 95 % der Anteile oder Beteiligungen an einer Immobiliengesellschaft auf 90 % senken; und (iii) die 5-jährige Warteperiode auf 10 Jahre verlängern. Infolgedessen ist diese Steuer zu zahlen, es sei denn, der Verkäufer behält mindestens 10 Jahre lang mehr als 10 % der Aktien oder Anteile an einer Immobiliengesellschaft. Während der Gesetzesentwurf ursprünglich vorsah, dass die entsprechenden Gesetzesänderungen im Januar 2020 in Kraft treten sollen, wurde kürzlich von den politischen Parteien, die derzeit die Bundesregierung bilden, angekündigt, dass die beabsichtigten Änderungen der GrEST nicht mehr am 1. Januar 2020 in Kraft treten werden, wie ursprünglich geplant. Stattdessen wird nun erwartet, dass im ersten Halbjahr 2020 ein überarbeiteter Gesetzesentwurf dem Bundestag vorgelegt wird. Ob und inwieweit diese möglichen Gesetzesänderungen Rückwirkung entfalten, ist derzeit offen.

Jede Erhöhung der geltenden GrEST-Sätze für die Immobilien in unserem Portfolio könnte sich wesentlich nachteilig auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie unsere Cashflows und Geschäftsaussichten auswirken.

1.5 Risiken im Zusammenhang mit den Aktien der Gesellschaft

1.5.1 Zukünftige Kapitalmaßnahmen wie die Ausgabe neuer Aktien aus genehmigtem Kapital, welches derzeit EUR 750.000.000 beträgt, die Ausübung von Aktienoptionen und jede durch die Hauptversammlung zu beschließende Änderung der Kapitalstruktur könnten zu einer erheblichen Verwässerung führen und so den Wert der Beteiligung der Altaktionäre der Gesellschaft mindern.

Es könnte in Zukunft erforderlich sein, zusätzliches Kapital aufzunehmen, um unsere Geschäftstätigkeit und unser Wachstum zu finanzieren. Durch den Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 16. Juni 2015 ist der Verwaltungsrat der Gesellschaft (der „**Verwaltungsrat**“) bis zum 20. August 2020 berechtigt, das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrmals auf bis zu EUR 750.000.000 durch die Ausgabe von neuen nennwertlosen Aktien gegen Sach- und/oder Geldeinlagen zu erhöhen (das „**Genehmigte Kapital**“). Darüber hinaus kann die Hauptversammlung der Gesellschaft unter Beachtung der geltenden Luxemburger Gesetze jederzeit über Veränderungen in der Kapitalstruktur, insbesondere durch die Genehmigung weiteren Kapitals, beschließen. Die Aufnahme weiteren Eigenkapitals durch Ausgabe neuer Aktien sowie die mögliche Ausübung von Wandel- und Optionsrechten durch die Inhaber künftig ausübbarer Wandel- bzw. Optionsrechte könnten letztendlich dazu führen, dass der Wert der Beteiligung der Altaktionäre der Gesellschaft gemindert wird. Darüber hinaus könnte es infolge des Erwerbs anderer Unternehmen oder Beteiligungen an Unternehmen zu einer Verwässerung kommen, falls dies ganz oder teilweise im Gegenzug für die Ausgabe neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Dasselbe gilt für die Ausübung von Aktienoptionen durch Mitarbeiter der Gesellschaft im Zusammenhang mit künftigen Aktienoptionsprogrammen bzw. die Ausgabe von Aktien an Mitarbeiter im Zusammenhang mit künftigen Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen.

1.5.2 Der Aktienkurs und das Handelsvolumen der Aktie der Gesellschaft könnten erheblich schwanken, u.a. infolge eines Ausschlusses aus dem SDAX, welchem die Aktien der Gesellschaft derzeit angehören, Verkäufe durch Groß- oder Mehrheitsaktionäre, und letztlich zu erheblichen Verlusten auf Seiten der Aktionäre der Gesellschaft führen.

Der Aktienkurs der Gesellschaft unterlag in der Vergangenheit Schwankungen und wurde vom fluktuierenden Handelsvolumen beeinflusst. Derartige Schwankungen könnten sich künftig fortsetzen. Sofern der Aktienkurs der Gesellschaft fluktuiert, können Aktionäre ihre Aktien an der Gesellschaft unter Umständen noch nicht einmal zu dem Preis verkaufen, zu dem sie die Aktien erworben haben, geschweige denn mit einem Zuschlag.

Die Aktien der Gesellschaft gehören zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage dem SDAX an. Sollten die Aktien der Gesellschaft in Folge von Marktschwankungen oder -entwicklungen, die sich auch auf nicht für den Immobiliensektor spezifischen Marktbewegungen ergeben könnten, insbesondere auch den Bewertungen anderer Gesellschaften, aus dem SDAX ausgeschlossen und einem anderen Index zugewiesen werden, der von Anlegern nicht gleichermaßen angesehen wird, könnte dies den Aktienkurs der Gesellschaft wesentlich nachteilig beeinflussen.

Die Aktienmärkte im Allgemeinen und die Aktien von Immobiliengesellschaften im Besonderen waren in der Vergangenheit Schwankungen unterworfen. Faktoren, die den Aktienkurs der Gesellschaft negativ beeinflussen oder zu Fluktuationen des Aktienkurses bzw. des Handelsvolumens der Aktien der Gesellschaft führen könnten, sind u. a.:

- Veränderungen bei der tatsächlichen oder prognostizierten Ertragsentwicklung der Gesellschaft oder ihrer Wettbewerber;
- Veränderungen bei den Ertragsprognosen oder ein Zurückbleiben hinter den Ertragserwartungen von Anlegern bzw. Analysten;
- eine Herabstufung des Ratings der Gesellschaft;
- die Einschätzung des Erfolgs sowie der Wirkung der in diesem Prospekt dargestellten Strategie durch Anleger sowie die Einschätzung der damit verbundenen Risiken;
- Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen; und
- Veränderungen in der Aktionärsstruktur.

Aktionäre könnten aus unterschiedlichen Gründen ihre Beteiligungen an der Gesellschaft veräußern oder verkaufen, u. a. um ihre Anlagen zu diversifizieren. Falls ein Groß- oder Mehrheitsaktionäre der Gesellschaft in erheblichem Umfang Aktien an der Gesellschaft veräußert oder verkauft oder falls Marktteilnehmer davon ausgehen, dass derartige Veräußerungen stattfinden werden, könnte dies den Aktienkurs der Gesellschaft negativ beeinflussen.

Zudem könnten normale Schwankungen der Aktienkurse – insbesondere der Aktienkurse von Immobiliengesellschaften – zu erhöhtem Druck auf den Aktienkurs und somit zum Verkauf von Aktien der Gesellschaft führen, selbst wenn diese Schwankungen nicht notwendigerweise mit den geschäftlichen oder Ertragsaussichten der Gesellschaft zu tun haben.

1.5.3 Die Fähigkeit der Gesellschaft, Dividenden auszuschütten, hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. Die in der Vergangenheit ausgeschütteten Dividenden, die in den zum 31. Dezember 2018, 2017 und 2016 endenden Geschäftsjahren jeweils EUR 0,70, EUR 0,60 und EUR 0,45 je Aktie betragen, geben keinen Aufschluss über künftige Dividendenzahlungen. Außerdem kann sich die Dividendenpolitik der Gesellschaft in Zukunft ändern.

Die Gesellschaft kann nur dann Dividenden ausschütten, wenn sie nach Maßgabe des Luxemburger Gesellschaftsgesetzes ausreichend verfügbare Mittel für eine Ausschüttung hat. Der der Hauptversammlung der Aktionäre der Gesellschaft („**Hauptversammlung**“) jährlich vorgelegte Dividendenvorschlag hängt von der Entwicklung unserer Geschäftstätigkeit ab und muss unter Berücksichtigung der Kapitalbasis, die für Wachstumsmaßnahmen erforderlich ist, sowie der aktuellen Geschäftsaussichten erfolgen. Gegenwärtig beabsichtigt die Gesellschaft, eine jährliche Dividende von bis zu 50 % des FFO 1 an die Aktionäre auszuschütten. In den zum 31. Dezember 2018, 2017 und 2016 endenden Geschäftsjahren betrug die Dividendenausschüttung EUR 0,70, EUR 0,60 und EUR 0,45 je Aktie. Es ist nicht sicher, ob oder dass Dividenden auch in Zukunft nach Maßgabe der aktuellen Dividendenpolitik – wenn überhaupt – ausgeschüttet werden können.

1.5.4 Die vorläufigen Ergebnisse des FFO 1 für unser Geschäftsjahr 2019 könnte erheblich vom tatsächlichen FFO 1 des Geschäftsjahres 2019 der Gesellschaft abweichen, und die Gesellschaft könnte sich zu einer Kürzung ihrer Dividendenausschüttungen entscheiden.

Dieser Prospekt enthält eine Reihe von zukunftsgerichteten Aussagen, darunter auch die vorläufigen Ergebnisse des FFO 1 für Geschäftsjahr 2019 der Gesellschaft auf konsolidierter Basis („**Vorläufige Ergebnisse FFO 1**“).

Die Vorläufigen Ergebnisse FFO 1 spiegeln zahlreiche Annahmen des Managements der Gesellschaft wider. Diese Annahmen, von denen sich jede einzelne als unvollständig oder unzutreffend erweisen könnte, beziehen sich auf kommerzielle Erwartungen und andere externe Faktoren, einschließlich politischer, rechtlicher, steuerlicher, marktbezogener und wirtschaftlicher Bedingungen und geltender Gesetze, Vorschriften oder Regeln, die alle schwer vorhersehbar sind und sich unserer Kontrolle entziehen. Die Vorläufigen Ergebnisse FFO 1 basieren auf vorläufigen Finanzinformationen für das zum 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr, die nicht nach IFRS oder einem sonstigen allgemein akzeptierten Rechnungslegungsstandard erstellt sind und nicht geprüft, einer prüferischen Durchsicht unterzogen oder sonstig im Einklang mit den Regeln eines unabhängigen Wirtschaftsprüfers oder einer sonstigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchgesehen und es wird keine Stellungnahme oder sonstige Bestätigung hierzu geben, insbesondere da die vorläufigen Finanzinformationen aus dem internen Rechnungswesen entnommen wurden und unserem Abschlussverfahren unterliegen. Diese Verfahren sind noch nicht abgeschlossen.

Unser tatsächliches FFO 1 könnte von den Vorläufigen Ergebnissen FFO 1 abweichen und die Gesellschaft könnte beschließen, ihre Dividendenausschüttung zu reduzieren.

1.5.5 *Zukünftige Verkäufe oder Markterwartungen von Verkäufen einer großen Anzahl von Aktien durch die größten Aktionäre der Gesellschaft oder andere Aktionäre könnten dazu führen, dass der Aktienkurs fällt.*

Nach Vollzug des Angebots wird es weder mit Altaktionären noch mit künftigen Aktionären Lock-up-Vereinbarungen in Bezug auf die Aktien der Gesellschaft geben. Somit steht es allen Aktionären frei, ihre Anteile an der Gesellschaft jederzeit zu verkaufen. Der Aktienkurs der Gesellschaft könnte erheblich fallen, wenn einer oder mehrere der Großaktionäre der Gesellschaft ihre Aktien ganz oder zum Teil verkaufen oder wenn solche Verkäufe von Anlegern erwartet werden.

Zudem könnte der Verkauf oder die Markterwartung eines Verkaufs einer großen Anzahl von Aktien durch wesentliche Aktionäre der Gesellschaft künftig die Ausgabe neuer Aktien zu günstigen Konditionen erschweren. Darüber hinaus kann sich dies erheblich nachteilig auf den Aktienkurs der Gesellschaft auswirken.

1.5.6 *Anleger mit einer anderen Referenzwährung als dem Euro können bei der Investition in die Aktien Wechselkursrisiken ausgesetzt sein.*

Das Grundkapital der Gesellschaft lautet auf Euro, und der überwiegende Teil unserer Einnahmen und Ausgaben wurde und wird weiterhin in Euro getätigt. Darüber hinaus werden alle Ausschüttungen in Euro vorgenommen. Handelt es sich bei der Referenzwährung des Anlegers um eine andere Währung als den Euro, kann sich eine etwaige Abwertung des Euro gegenüber der Referenzwährung negativ auf den Anleger auswirken. Anleger können auch die weiteren Transaktionskosten für die Umrechnung des Euro in eine andere Währung tragen. Potenzielle Anleger werden daher dringend gebeten, ihre Finanzberater zu konsultieren, um festzustellen, ob sie Absicherungsgeschäfte abschließen sollten, um diese Währungsrisiken auszugleichen.

1.5.7 *Schwankungen der Marktzinssätze können sich nachteilig auf den Wert der Aktien auswirken.*

Einer der Faktoren, die Anleger bei der Entscheidung über den Kauf oder Verkauf der Aktien berücksichtigen können, ist die erwartete Dividendenrendite oder die erwartete Dividendenzahlung je Aktie als Prozentsatz des Aktienpreises. Steigen die Marktzinsen, könnten potenzielle Anleger eine höhere Rendite erwarten und daher nach Wertpapieren suchen, die höhere Dividenden oder Zinsen zahlen oder eine höhere Rendite als die Aktien der Gesellschaft bieten. Infolgedessen können Marktzinsschwankungen und andere Kapitalmarktbedingungen die Nachfrage nach und den Marktwert der Aktien beeinflussen. Wenn beispielsweise die Zinssätze steigen, kann der Aktienkurs sinken, da derzeitige Aktionäre und potenzielle Anleger wahrscheinlich eine höhere Rendite auf ihr eingesetztes Kapital erwarten, da zinstragende Wertpapiere wie Anleihen möglicherweise attraktivere Renditen bieten.

1.5.8 *Die Gesellschaft wird unter Umständen von den US-Steuerbehörden im Sinne der US-Bundeseinkommensteuer als „passive foreign investment company“ eingestuft.*

Grundsätzlich dürfte die Gesellschaft als ausländische Investmentgesellschaft (*passive foreign investment company*, „PFIC“) im Sinne des US-Bundeseinkommensteuerrechts einzustufen sein, wenn in einem Steuerjahr 75 % oder mehr des Bruttoeinkommens der Gesellschaft aus bestimmten Arten von passivem Einkommen besteht oder mindestens 50 % des durchschnittlichen vierteljährlichen Werts des Vermögens der Gesellschaft (welches sich in Teilen nach dem Marktwert der Aktien der Gesellschaft bestimmt, der sich ändern kann) zum Zweck, passives Einkommen zu generieren, gehalten wird oder passives Einkommen generiert. Falls die Gesellschaft als PFIC eingestuft wird, kann dies für US-Anleger (wie nachstehend definiert) nachteilige steuerliche Konsequenzen haben. Dies beinhaltet die Behandlung von Gewinnen aus der Veräußerung von Angebotsaktien als gewöhnliches Einkommen anstatt als Kapitalgewinn, den Verlust des begünstigten Steuersatzes auf Dividendenzahlungen aus Angebotsaktien bei Personen, die US-Anleger (wie nachstehend definiert) sind, sowie Zinsbelastungen auf bestimmte Ausschüttungen der Gesellschaft und die Erlöse aus der Veräußerung von Aktien.

Bestimmte Optionen bestehen, die unter Umständen einige der nachteiligen Konsequenzen des PFIC-Status abmildern und zu einer alternativen Behandlung der Angebotsaktien führen können (wie eine Behandlung nach Marktbewertung, „mark-to-market“, oder die Wahl, die Gesellschaft steuerlich als

„qualified electing fund“ zu behandeln); dennoch haben wir nicht die Absicht, die Angaben zur Verfügung zu stellen, die erforderlich sind, damit US-Anleger (wie nachstehend definiert) in Bezug auf die Angebotsaktien zur steuerlichen Behandlung der Gesellschaft als „qualified electing fund“ optieren können, falls die Gesellschaft als PFIC einzustufen ist.

Ein „**US-Anleger**“ im Sinne dieses Abschnitts des Prospekts ist nach Vollzug des Angebots ein wirtschaftlicher Eigentümer von Angebotsaktien, der für Zwecke der US-Bundeseinkommensteuer (i) ein Staatsangehöriger der Vereinigten Staaten von Amerika oder eine natürliche Person mit Wohnsitz in den Vereinigten Staaten von Amerika ist, (ii) eine Körperschaft (corporation) (oder ein anderes Unternehmen, welches wie eine Körperschaft (corporation) behandelt wird) ist, die in oder unter den Gesetzen der Vereinigten Staaten von Amerika, eines Staates oder des District of Columbia geschaffen oder organisiert ist, (iii) ein Nachlass ist, dessen Einkommen ungeachtet seiner Herkunft der US-Bundeseinkommensteuer unterliegt oder (iv) ein Trust ist, (a) wenn ein Gericht innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika in der Lage ist, die primäre Aufsicht über die Verwaltung des Trusts auszuüben, und eine oder mehrere US-Personen befugt sind, alle wesentlichen Entscheidungen des Trusts zu kontrollieren, oder (b) für den eine gültige Wahl unter geltenden Treasury-Vorschriften in Kraft ist, den Trust als US-Person für US-Bundeseinkommensteuerzwecke zu behandeln.

1.6 Risiken im Zusammenhang mit dem Angebot

1.6.1 ADLER Real Estate ist eine Immobiliengesellschaft, die einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt ist, die unserer Ansicht nach mit den mit unserer Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken vergleichbar sind. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass ADLER Real Estate weiteren, bisher nicht erkannten Risiken ausgesetzt ist, deren Eintritt oder Intensivierung auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des durch Vollzug und Integration geschaffenen Kombinierten Unternehmens haben könnte.

Die Geschäftsmodelle der Gesellschaft und von ADLER Real Estate sind in vielen Aspekten und Bereichen vergleichbar. Daher hat die Gesellschaft Grund zu der Annahme, dass ADLER Real Estate sehr ähnlichen Geschäfts- und Branchenrisiken ausgesetzt ist wie wir selbst. Es besteht daher die Gefahr, dass nach Vollzug des Angebots die entsprechenden Risiken zunehmen und dass negative Folgen größere Auswirkungen haben, als wir derzeit erwarten.

Darüber hinaus werden Risiken, die sich bei ADLER Real Estate verwirklichen, nach Vollzug des Angebots auch indirekt negative Auswirkungen auf uns haben. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass ADLER Real Estate weiteren, bisher nicht erkannten Risiken ausgesetzt ist, deren Realisierung auch erhebliche nachteilige Auswirkungen sowohl auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Cashflows und Geschäftsaussichten als auch auf die des Kombinierten Unternehmens haben könnte.

1.6.2 Die Integration der ADLER Gruppe in die ADO Properties Gruppe könnte unter Umständen nicht wie geplant vollzogen werden und könnte zu Ausgaben führen, die entweder gar nicht vorgesehen sind oder nicht ausreichend berücksichtigt wurden, und die Gesellschaft könnte unter Umständen rechtlich verpflichtet sein, die Integration zu vollziehen, auch wenn die wirtschaftliche Grundlage sich stark nachteilig verändert hat.

Nach Vollzug des Unternehmenszusammenschlusses („**Vollzug**“) wird die ADLER Gruppe in die ADO Properties Gruppe zu integrieren sein („**Integration**“) um einen Konzern zu schaffen, in dem die ADO Properties Gruppe und die ADLER Gruppe zusammengeschlossen sind (das „**Kombinierte Unternehmen**“). Die Integration wird voraussichtlich einen mehrjährigen Zeitraum in Anspruch nehmen und erhebliche personelle Kapazitäten und finanzielle Mittel binden. Die erfolgreiche Integration der bestehenden Arbeitsplätze, IT-Systeme, Unternehmenskulturen und Unternehmensstrukturen des Kombinierten Unternehmens sowie die Einführung gemeinsamer Prozesse im Kombinierten Unternehmen sind für den Erfolg der Integration unerlässlich. Die Integration wird zeitaufwändig und kostenintensiv sein und könnte sich störend auf unsere Geschäftsabläufe bzw. die der ADLER Gruppe auswirken. Sowohl wir als auch die ADLER Gruppe könnten uns im Zuge der Integration vielfältigen Herausforderungen gegenübersehen, darunter auch:

- die Verwaltung des erheblich größeren Kombinierten Unternehmens, wie etwa die Größe des Portfolios und die Zahl der Vermögenswerte;

- die Zusammenlegungen und Vereinheitlichungen der geschäftlichen Aktivitäten, wie beispielsweise die den Mietern und Kunden angebotenen Dienstleistungen sowie die Koordinierung der geschäftlichen Aktivitäten;
- die Koordinierung der Gesellschafts- und Verwaltungsstrukturen und die Harmonisierung des Versicherungsschutzes für das Kombinierte Unternehmen;
- unerwartete Probleme bei der Koordinierung der Buchhaltungs-, IT-, Kommunikations- und Verwaltungssysteme oder anderer Systeme;
- Probleme bei der angemessenen Bewältigung möglicher Unterschiede in der Unternehmenskultur oder Geschäftsführungsphilosophie;
- die Umsetzung einheitlicher Standards, Kontrollmechanismen, Verfahren und Grundsätze für das Kombinierte Unternehmen;
- Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Integration, wie zum Beispiel Rechtsstreitigkeiten mit Aktionären;
- die Ablenkung der Aufmerksamkeit des Managements von anderen geschäftlichen Angelegenheiten;
- der Erhalt bestehender Vereinbarungen und Geschäftsbeziehungen mit Mietern, Dienstleistern und finanzierenden Banken sowie Verzögerungen beim Abschluss neuer Verträge mit künftigen Mietern, Kunden, Dienstleistern und finanzierenden Banken;
- unvorhergesehene und unerwartete Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Integration und der Geschäftstätigkeit der ADLER Gruppe; und
- die Identifizierung und Eliminierung überflüssiger geschäftlicher Aktivitäten und Vermögenswerte, darunter auch jener, die den Erwartungen nicht gerecht werden.

Sofern das Kombinierte Unternehmen sich als unfähig erweist, die Integration effektiv und effizient durchzuführen, könnte dies dazu führen, dass die im Zusammenhang mit der Integration erhofften Vorteile und Kosteneinsparungen nur verzögert oder in geminderter Form oder gar nicht realisiert werden; dies könnte nachteilige Folgen für das Kombinierte Unternehmen haben.

Die Integration könnte zu zusätzlichen oder unvorhergesehenen Kosten führen, und die erhofften Vorteile der Integration könnten möglicherweise nicht vollumfänglich – wenn überhaupt – realisiert werden. Soweit tatsächliches Wachstum und Kostenersparnisse realisiert werden, könnten diese hinter den Erwartungen zurückbleiben; das Erreichen dieser Ziele könnte zeitaufwändiger sein, als von der Gesellschaft derzeit erwartet. Ein Unvermögen auf Seiten der Gesellschaft, die Herausforderungen der Integration angemessen anzugehen und zu bewältigen, könnte zu einer Minderung der erhofften Vorteile der Integration oder zum vorzeitigen Abbruch der Integration führen.

1.6.3 Die infolge der Eingliederung der ADLER Gruppe in die ADO Properties Gruppe erwarteten Synergien könnten unter Umständen nicht vollständig oder überhaupt nicht realisiert werden oder könnten durch unvorhergesehene Ausgaben zunichte gemacht werden.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Integration eine Reihe von Auswirkungen im Hinblick auf Synergien und Größenvorteile mit sich bringen wird. Insbesondere wird erwartet, dass diese Auswirkungen durch die kontinuierliche Weiterentwicklung einander ergänzender Dienstleistungen und Angebote, die kombinierte Leitungsorganisation, kombinierte Back-Office-Funktionen, optimierte Leitungen vor Ort und einen Fokus auf die Umsetzung von Synergien bei den Gemeinkosten des Kombinierten Unternehmens realisiert werden können. Neben den operationellen Synergien erwartet das Unternehmen auch bestimmte Finanzierungssynergien im Hinblick auf die gegenwärtige Verschuldung von ADLER Real Estate. Es lässt sich jedoch nicht ausschließen, dass die erhofften Effekte von Synergien und Größenvorteilen nicht vollumfänglich oder sogar überhaupt nicht realisiert werden können. Außerdem könnten die mit der Erzielung dieser Synergien verbundenen Kosten höher ausfallen als gegenwärtig von der Gesellschaft geschätzt.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von ADLER Real Estate könnte es zu einer Übertragung des Geschäfts- und Firmenwerts kommen. Ob die Gesellschaft eine solche Übertragung des Geschäfts- und Firmenwerts vornimmt, hängt von verschiedenen Faktoren ab, darunter auch die Annahmquote des Angebots, der eigentliche Wert des Nettovermögens von ADLER Real Estate sowie der Aktienkurs der Gesellschaft zum Zeitpunkt des Vollzugs. Der potenzielle Geschäfts- oder Firmenwert unterliegt den üblichen Wertminderungsprüfungen und könnte, wenn die erreichten Synergien geringer als erwartet aus-

fallen, zu erheblichen Wertminderungen führen, die in den zukünftigen Konzernabschlüssen der Gesellschaft als Wertminderungsaufwendungen auszuweisen wären.

1.6.4 Die Rechte der ADLER Aktionäre bestimmen sich nach deutschem Recht und der Satzung der ADLER Real Estate und unterscheiden sich von den Rechten der Aktionäre der Gesellschaft, die luxemburgischem Recht und den Statuten der Gesellschaft unterliegen.

Die Gesellschaft wurde nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg gegründet und unterliegt luxemburgischem Recht. Entsprechend erfolgt die Unternehmensführung der Gesellschaft nach dem Recht Luxemburgs; ihre Statuten, die die Rechte der Aktionäre der Gesellschaft regeln, unterstehen dem Recht Luxemburgs. Zwischen deutschem und luxemburgischem Gesellschaftsrecht bestehen bestimmte Unterschiede. Die Rechte und die Bestimmungen, die die Aktionäre der Gesellschaft schützen und begünstigen, sowie die Pflichten und Verantwortlichkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats der Gesellschaft („**Verwaltungsrat**“) und des Senior Management („**Senior Management**“) nach luxemburgischem Recht unterscheiden sich von den Rechten und Bestimmungen, die Aktionäre nach deutschem Recht schützen und begünstigen, sowie den Pflichten und Verantwortlichkeiten gesellschaftsrechtlicher Organe nach deutschem Recht.

Es könnte sein, dass Rechte und Rechtsansprüche, wie z. B. nach den Bestimmungen der deutschen Wertpapiergesetze, nach deutschem, aber nicht nach luxemburgischem Recht bestehen. Für gewöhnlich sind die luxemburgischen Gerichte für von Aktionäre gegen in Luxemburg ansässige Rechtsträger angestregte Zivilverfahren zuständig, und die Urteile und Entscheidungen luxemburgischer Gerichte könnten anders ausfallen als die deutschen Gerichte. Außerdem könnte sich die Durchsetzung deutscher Gerichtsurteile (oder die anderer Jurisdiktionen) in Luxemburg als schwierig und kostspielig erweisen.

Die Inhaber von Aktien der ADLER Real Estate (die „**ADLER Aktionäre**“) könnten aus einer Vielzahl von Gründen (z. B. ausländische Rechtstitel, Rechte und Befugnisse, sprachliche Barrieren, ausländische Unternehmenspraktiken usw.) Schwierigkeiten haben, ihre Rechte als künftige Aktionäre der Gesellschaft auszuüben bzw. durchzusetzen. Hinzu kommt, dass nach den Statuten der Gesellschaft die Hauptversammlungen in Luxemburg stattfinden. Es könnte daher für Aktionäre der Gesellschaft, die nicht im Großherzogtum Luxemburg wohnen, kostspielig und beschwerlich sein, bei den Hauptversammlungen persönlich anwesend zu sein.

1.6.5 Die ADLER Aktien könnten auch nach Vollzug des Angebots weiter börsennotiert sein.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage sind die Aktien der ADLER Real Estate mit ISIN DE0005008007 mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von ADLER Real Estate von je EUR 1,00, einschließlich voller Gewinnanteilsberechtigung und sämtlicher Nebenrechte (die „**ADLER Aktien**“) zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und gleichzeitig zum Teilssegment des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) zugelassen. Die ADLER Aktien könnten auch nach Vollzug des Angebots weiter börsennotiert sein. Die fortgesetzte Börsenzulassung der Aktien könnte unsere Fähigkeit, Kontrolle über ADLER Real Estate auszuüben und das Unternehmen zu beeinflussen, einschränken. Wir wären dadurch unter Umständen nicht in der Lage, die im Zusammenhang mit dem Angebot erhofften Synergien vollständig – wenn überhaupt – umzusetzen, was sich wiederum wesentlich nachteilig auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie unsere Cashflows und Geschäftsaussichten auswirken könnte.

1.6.6 Wir sind unter Umständen nur begrenzt imstande, Kontrolle über ADLER Real Estate auszuüben und das Unternehmen zu beeinflussen.

Falls unsere Beteiligung an ADLER Real Estate unter den Schwellenwert von 50 % fällt, würde die Gesellschaft die Mehrheit der Stimmrechte verlieren. Das wäre beispielsweise der Fall, sofern ADLER Real Estate eine Kapitalerhöhung durchführen würde und die Gesellschaft von der Teilnahme an einer solchen Erhöhung ausgeschlossen wäre. Wir könnten außerstande sein, die Mehrheit der Stimmrechte in der Hauptversammlung von ADLER Real Estate zu erzielen und beizubehalten.

1.6.7 Wir könnten im Zusammenhang mit dem Angebot negativen Reaktionen und Rückmeldungen von unseren Mitarbeitern, Mietern, Geschäftspartnern, Dienstleistern und finanzierenden Banken ausgesetzt sein.

Um die Integration zu erleichtern, könnte der Verwaltungsrat seinen Fokus auf damit verbundene Aufgaben und Maßnahmen verstärken und auf die Verfolgung anderer geschäftlicher Chancen verzichten, die für

uns unter Umständen ähnlich vorteilhaft wären. Infolgedessen könnten Mitarbeiter, Mieter, Geschäftspartner, Dienstleister und finanzierende Banken negativ auf das Angebot und die Integration reagieren.

1.6.8 *ADLER Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen, könnten Maßnahmen ergreifen, um künftige Pläne oder Maßnahmen zur Förderung der Integration zu verzögern oder zu unterbinden.*

Nach deutschem Recht könnten ADLER Aktionäre, die nach Vollzug weiterhin Anteile als Minderheitsaktionäre von ADLER Real Estate halten, bestimmte Rechte zustehen. Diese Aktionärsrechte könnten dazu führen, dass es in Bezug auf gesellschaftliche Strukturmaßnahmen (wie u. a. eine Veränderung der Rechtsform, ein Squeeze-out oder der Abschluss eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags oder einer Fusion), die für ADLER Real Estate geplant sind, sowie in Bezug auf die Integration zu einer Verzögerung oder Unterbrechung kommt. Eine solche Verzögerung bzw. die Nichtumsetzung bestimmter wesentlicher Maßnahmen sowie etwaig damit verbundene Rechtsstreitigkeiten könnten unsere Kontrolle über sowie unseren Zugriff auf die Cashflows von ADLER Real Estate einschränken und die Durchführung gesellschaftlicher Strukturmaßnahmen, die zur Vereinfachung der Integration vorgesehen sind, verzögern oder ganz unterbinden. Jedes Risiko im Zusammenhang mit ADLER Aktionären, die das Angebot nicht annehmen, könnte sich wesentlich nachteilig auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie unsere Cashflows und Geschäftsaussichten auswirken.

1.6.9 *Das Wandlungsverhältnis, das sich aus der Zahl der für jede ADLER Aktie angebotenen Angebotsaktien ergibt, berücksichtigt keine etwaigen Marktveränderungen.*

Die ADLER Aktionäre, die das Angebot annehmen, erhalten als Gegenleistung für jede eingereichte ADLER Aktie (die „**Eingereichte Aktie**“) 0,4164 neue Aktien der Gesellschaft. Das implizite Umtauschverhältnis von 0,4164 zu 1,0 wurde auf Basis des von der Gesellschaft und ADLER Real Estate zum 30. September 2019 ausgewiesenen EPRA NAV je Aktie ermittelt. Der Marktwert sowohl der ADLER Aktien als auch der Angebotsaktien kann fluktuieren und daher deutlich von ihrem jeweiligen Wert zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage abweichen.

1.6.10 *Die Gesellschaft könnte verpflichtet werden, den Wert der ursprünglichen Gegenleistung aufgrund von Parallel- oder Nacherwerben von ADLER Aktien zu erhöhen. Zahlungsverpflichtungen aus einer solchen Erhöhung könnten einen wesentlichen negativen Einfluss auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie unsere Aussichten haben.*

Sollte die Gesellschaft oder eine mit der Gesellschaft oder deren Tochtergesellschaften gemeinsam handelnde Person weitere ADLER Aktien nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage außerhalb des Angebots erwerben, bevor die Ergebnisse des Angebots gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz („**WpÜG**“) veröffentlicht wurden, und zu diesem Zweck eine Gegenleistung gewähren bzw. vereinbaren, die die im Angebot festgelegte Gegenleistung („**Angebotsgegenleistung**“) wertmäßig übersteigt, dann erhöht sich die Angebotsgegenleistung, die an alle ADLER Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, zu zahlen ist, um den Unterschiedsbetrag zwischen dem Wert der Angebotsgegenleistung und der höchsten Gegenleistung, die für außerhalb des Angebots erworbene ADLER Aktien gezahlt wurde (§ 31 Abs. 4 WpÜG).

Sollte die Gesellschaft oder eine mit der Gesellschaft oder mit deren Tochtergesellschaften gemeinsam handelnde Person binnen eines Jahres nach Veröffentlichung der endgültigen Ergebnisse des Angebots gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG ADLER Aktien außerhalb einer Wertpapierbörse erwerben und zu diesem Zweck eine Gegenleistung gewähren bzw. vereinbaren, die die Angebotsgegenleistung wertmäßig übersteigt, dann ist die Gesellschaft verpflichtet, allen ADLER Aktionären, die das Angebot angenommen haben, eine Barzahlung in Höhe des Unterschiedsbetrags zwischen dem Wert der Angebotsgegenleistung und der höchsten Gegenleistung, die für außerhalb einer Wertpapierbörse erworbene ADLER Aktien gezahlt wurde, zu leisten (§ 31 Abs. 5 WpÜG). Dies gilt gem. § 31 Abs. 6 WpÜG gleichermaßen für den Erwerb durch Vereinbarungen, auf Grund derer die Übereignung von Aktien verlangt werden kann. Darüber hinaus kann die Geltendmachung dieses Nachbesserungsanspruchs durch die ADLER Aktionäre nicht vertraglich ausgeschlossen werden.

Zahlungen für Nachbesserungen könnten sich wesentlich nachteilig auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie unsere Cashflows und Geschäftsaussichten auswirken.

1.6.11 *Wir konnten vor Abgabe des Angebots keine vollständige Due-Diligence-Prüfung von ADLER Real Estate durchführen und waren daher unter Umständen nicht in der Lage, alle Risiken im Zusammenhang mit dem Angebot oder dem Vollzug zu identifizieren und zu bewerten.*

Aus Zeitgründen und weil ADLER Real Estate ein börsennotiertes Unternehmen ist, konnten wir vor Abgabe des Angebots keine vollständige sondern lediglich eine nicht über öffentlich zugängliche Unterlagen hinausgehende Due-Diligence-Prüfung von ADLER Real Estate durchführen. Infolgedessen könnte es sein, dass wesentliche Umstände, die für die Bewertung von ADLER Real Estate bzw. im Zusammenhang damit oder für die Ermittlung der Gegenleistung im Rahmen des Angebots sowie die Beurteilung der geschäftlichen Vorteile der Integration relevant sein könnten, nicht angemessen oder nicht hinreichend berücksichtigt wurden. Insbesondere waren wir unter Umständen nicht in der Lage, alle Risiken im Zusammenhang mit dem Angebot oder dem Vollzug angemessen und hinreichend zu identifizieren und zu bewerten. Zudem könnten das Portfolio und die Vermögenswerte von ADLER Real Estate sich anders entwickeln, als von uns erwartet oder in den von ADLER Real Estate veröffentlichten Informationen dargestellt.

Soweit die mit dem Angebot oder dem Vollzug verbundenen oder in Zusammenhang stehenden Risiken nicht angemessen oder nur unzureichend identifiziert oder bewertet wurden, könnte dies das Kombinierte Unternehmen negativ beeinflussen.

1.6.12 *Die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen der ADO Properties Gruppe werden nur zu Beurteilungszwecken bereitgestellt und lassen keine Rückschlüsse auf die künftige Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Kombinierten Unternehmens zu. Es ist davon auszugehen, dass diese erheblich von den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen des Kombinierten Unternehmens abweichen werden.*

Die in diesem Prospekt enthaltenen ungeprüften *pro-forma* Konzernfinanzinformationen der Gesellschaft („**Pro-Forma Konzernfinanzinformationen**“) dienen nur zu Illustrationszwecken. Sie sollten nicht als Indikator für die künftige Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Kombinierten Unternehmens nach Vollzug und Integration verstanden werden.

Die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen basieren auf historischen Konzernabschlüssen der Gesellschaft und, unter anderem, den historischen Konzernabschlüssen der ADLER Real Estate, vorbehaltlich bestimmter Anpassungen, Annahmen und Schätzungen. Diese Anpassungen, Annahmen und Schätzungen sind vorläufig und basieren auf Informationen, die zum Zeitpunkt der Erstellung der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen verfügbar waren. Beispielsweise wird angenommen, dass alle ausstehenden ADLER Aktien im Rahmen des Angebots im Gegenzug für die Angebotsgegenleistung wirksam eingereicht werden. Zudem berücksichtigen die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen möglicherweise nicht alle Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Vollzug des Angebots, der Zwischenfinanzierungsvereinbarung oder der Integration entstehen werden. Daher ist davon auszugehen, dass die tatsächliche künftige Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Kombinierten Unternehmens erheblich von den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen abweichen wird. Zusätzlich könnten sich die bei der Erstellung der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen getroffenen Annahmen als unzutreffend oder falsch erweisen und andere Faktoren könnten sich nach Vollzug wesentlich nachteilig auf die künftige Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Cashflows und Geschäftsaussichten des Kombinierten Unternehmens auswirken.

1.6.13 *Bei einer Integration der ADLER Real Estate würde unsere wirtschaftliche Entwicklung auch von der wirtschaftlichen Entwicklung von ADLER Real Estate abhängen, insbesondere vom Wert des Immobilienportfolios von ADLER Real Estate und dem positiven Verlauf der Entwicklungsprojekte. Eine nachteilige Entwicklung oder ein Rückgang des Zeitwertes des Immobilienportfolios von ADLER Real Estate könnte daher erhebliche nachteilige Auswirkungen für uns haben.*

Als Folge der beabsichtigten Integration von ADLER Real Estate in die ADO Properties Gruppe werden wir zudem von der weiteren Entwicklung und Werthaltigkeit des Immobilienportfolios von ADLER Real Estate abhängig sein. Die Gesellschaft kann nicht ausschließen, dass eine negative Entwicklung des Immobilienportfolios von ADLER Real Estate insbesondere in Bezug auf dessen Entwicklung und Zeitwert eintritt. Eine solche negative Entwicklung des Immobilienportfolios von ADLER Real Estate und ein Rückgang von dessen Zeitwert könnten daher erhebliche nachteilige Auswirkungen auf unsere Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Cashflows und Geschäftsaussichten haben.

1.6.14 Im Zusammenhang mit dem Vollzug könnte GrEST anfallen.

Jeder Vorgang, bei dem eine Person, die unmittelbar oder mittelbar, rechtlich oder wirtschaftlich, mindestens 95 % der Anteile einer Gesellschaft mit Grundbesitz in Deutschland erwirbt, sich in ihrer Hand vereinigen oder die Person sich zu einem solchen Erwerb verpflichtet, unterliegt grundsätzlich der GrEST. Zudem wird, wenn eine Personengesellschaft in Deutschland belegene Immobilien hält, ebenfalls GrEST ausgelöst, wenn binnen fünf Jahren mindestens 95 % der Gesellschaftsanteile unmittelbar oder mittelbar, rechtlich oder wirtschaftlich auf neue Gesellschafter übertragen werden. Aufgrund einer für 2020 vom Gesetzgeber angekündigten Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes ist gegebenenfalls eine Absenkung der relevanten Beteiligungsschwellen von 95 % auf 90 %, eine Verlängerung der vorgenannten 5-Jahresfrist auf 10 Jahre und eine Anwendung der bisher nur für Personengesellschaften geltenden Regelungen auch auf Kapitalgesellschaften, wonach auch der Wechsel von Anteilen auf neue Gesellschafter bei Erreichen der vorgenannten Schwelle grunderwerbsteuerlich relevant sein können, geplant. Auch wenn derzeit keine konkreten Anhaltspunkte oder diesbezügliche Ankündigungen vorliegen, kann es nicht völlig ausgeschlossen werden, dass der Gesetzgeber diese Änderungen unter Umständen ganz oder teilweise rückwirkend in Kraft setzen wird. Der Erwerb von ADLER Aktien, abhängig von dem finalen Gesetzesentwurf, könnte in diesem Fall Grunderwerbsteuer in erheblichem Umfang auslösen, wenn die Annahmequote des Angebots so hoch wäre, dass mindestens 90 % der Aktien der Zielgesellschaft erworben würden.

Vor diesem Hintergrund haben Fairwater Multi-Strategy ICAV, ein zwischen den Teilfonds getrennter Haftungsdachfonds, der ausschließlich in Bezug auf seinen Teilfonds Fairwater European Real Estate Opportunities Fund handelt („**Fairwater**“), als auch das Fortitudo Real Estate Opportunities Segregated Portfolio der Fortitudo Capital SPC („**Fortitudo**“) sich in den von ihnen jeweils abgeschlossenen unwiderruflichen Annahmeerklärungen gegenüber der Gesellschaft dazu verpflichtet, nach Treu und Glauben mit der Gesellschaft in Verhandlung zu treten und eine Vereinbarung zu treffen, die sicherstellt, dass keine Maßnahmen oder Handlungen in Bezug auf die der jeweiligen abgeschlossenen unwiderruflichen Annahmeerklärungen zugrundeliegenden Anzahl von ADLER Aktien ergriffen werden, durch welche die GrEST auf der Ebene der ADLER Real Estate ausgelöst wird.

Vor dem Hintergrund des aktuellen Zeitplans des Angebots sowie des Stands und der bisherigen Vorschläge des Gesetzgebungsverfahrens zur möglichen Änderung von grunderwerbssteuerlichen Vorschriften geht die Gesellschaft jedoch aktuell nicht davon aus, dass die Annahme des Angebots substantielle Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten auslöst. Aus diesem Grund ist der Abschluss einer Vereinbarung mit Fairwater und/oder Fortitudo zur Vermeidung von GrEST auf Ebene der ADLER Real Estate zumindest derzeit nicht geplant. Sofern sich jedoch abweichend von den Äußerungen der politischen Parteien die grunderwerbsteuerlichen Vorschriften rückwirkend ändern sollten und sich somit die diesbezüglichen Erwartungen der Gesellschaft als unzutreffend herausstellen oder sich die Analyse der Gesellschaft im Hinblick auf die Struktur der ADLER Real Estate-Gruppe als unzutreffend erweist, könnte beim Vollzug GrEST in erheblicher Höhe anfallen.

1.6.15 Durch den Vollzug könnten ADLER Real Estate steuerliche Verlustvorträge wegfallen.

Zum 31. Dezember 2018 wies ADLER Real Estate körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Verlustvorträge und Zinsvorträge in Höhe von EUR 2,5 Mio. sowie indirekte Verlustvorträge in Höhe von EUR 87,5 Mio. aus, die als passive latente Steuern bilanziert wurden. Die darin enthaltenen Verlustvorträge könnten bei Vollzug des Angebots nicht mehr zur Verfügung stehen und/oder durch den Vollzug untergehen.

Der Vollzug des Angebots könnte zum vollständigen oder teilweisen Verlust der verbleibenden steuerlichen Verlustvorträge führen. Nach deutschem Steuerrecht verfallen derartige Verlustvorträge vollständig, wenn mehr als 50 % der Anteile an einem Unternehmen auf einen neuen Erwerber übertragen werden. Eine Ausnahme von diesem allgemeinen Grundsatz gilt in Bezug auf im Inland steuerpflichtige stille Reserven. Soweit solche steuerpflichtigen stillen Reserven für Steuerzwecke ADLER Real Estate zugerechnet werden können, würde kein Untergang der Verlustvorträge eintreten, wenn die Differenz zwischen dem steuerlichen Eigenkapital von ADLER Real Estate bei Vollzug und dem auf dem Kaufpreis der Anteile basierenden Wert der Gesellschaft hinreichend stille Reserven beinhaltet. Möglicherweise könnte jedoch nur ein Teil der steuerlichen Verlustvorträge nach Vollzug des Angebots erhalten bleiben und es zu einem teilweisen Untergang der bestehenden Verlustvorträge kommen.

Zudem ist die Rechtslage in Bezug auf steuerliche Verlustvorträge und deren Untergang umstritten; zumindest für die Jahre 2008 bis einschließlich 2015 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass

die auf die Übertragung von bis zu 50 % der Anteile eines Unternehmens anwendbare Gesetzeslage verfassungswidrig und rückwirkend anzupassen ist. Dementsprechend hat der Gesetzgeber die Anwendung des § 8c Abs. 1 Körperschaftsteuergesetz mit Rückwirkung auf die Fälle beschränkt, in denen mehr als 50 % der Anteile eines Unternehmens auf einen neuen Erwerber übertragen werden. Auch sind Verfahren vor Finanzgerichten in Bezug auf den Untergang von Verlustvorträgen im Falle der Übertragung von mehr als 50 % der Anteile eines Unternehmens anhängig. Diese Verfahren könnten einen Einfluss auf den beabsichtigten Vollzug des Angebots und die Höhe der untergegangenen Verlustvorträge haben.

1.6.16 Finanzierungsvereinbarungen und andere von ADLER Real Estate eingegangene Vereinbarungen können Klauseln bzgl. eines Kontrollwechsels beinhalten, welche bei Vollzug ausgelöst werden könnten; unter Umständen wären wir dann nicht in der Lage, die bestehenden Finanzierungsvereinbarungen von ADLER Real Estate zu refinanzieren. Die Beendigung bestehender Vereinbarungen bei der ADLER Real Estate könnte Konsequenzen für das Kombinierte Unternehmen haben.

Zum 30. September 2019 betragen die kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten von ADLER Real Estate EUR 356,6 Mio. bzw. EUR 3.888,5 Mio. (ausweislich des veröffentlichten Quartalsberichts von ADLER Real Estate für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019). Einige der entsprechenden Finanzierungsvereinbarungen sowie bestimmte andere Vereinbarungen der ADLER Real Estate enthalten Klauseln bzgl. eines Kontrollwechsels, wonach – soweit sie bei Vollzug zur Anwendung kommen – die jeweiligen anderen Vertragsparteien Anspruch auf vorzeitige Rückzahlung haben oder kündigen können. Überdies können Finanzierungsvereinbarungen und sonstige von ADLER Real Estate eingegangene Vereinbarungen zusätzliche Kündigungsrechte vorsehen, die im Zusammenhang mit dem Angebot oder dem Vollzug ausübbar wären (wie beispielsweise Cross-Default-Klauseln, wonach der Darlehensgeber einen Kredit oder eine sonstige Vereinbarung mit ADLER Real Estate fällig stellen kann, falls ADLER Real Estate im Hinblick auf andere Verbindlichkeiten säumig ist oder andere Verbindlichkeiten vor der vereinbarten Fälligkeit fällig gestellt werden, oder das Recht des Darlehensgebers, die umgehende Einbringlichkeit zu erklären, sowie ADLER Real Estates Unvermögen, ihren Verpflichtungen nachzukommen).

Im Fall von Verträgen, die Kündigungs- oder Rückzahlungsrechte vorsehen, könnte die jeweils andere Vertragspartei diese Rechte nach Vollzug ausüben. Soweit ADLER Real Estate Finanzierungsvereinbarungen kündigt oder derartige Finanzierungsvereinbarungen andernfalls zurückzahlen wären, könnten wir uns dazu entscheiden, bestehende Finanzierungsvereinbarungen von ADLER Real Estate zu refinanzieren. Für den Fall der Kündigung bestehender Finanzierungen aufgrund der Ausübung von Kündigungsrechten bei einem Kontrollwechsel bei der ADLER Real Estate hat die Gesellschaft die Zwischenfinanzierung abgeschlossen. Es gibt jedoch keine Garantie, dass wir zur Refinanzierung von Finanzierungsvereinbarungen, deren Gesamtvolumen über die uns unter der Zwischenfinanzierung in Höhe von bis zu TEUR 2.963.000 zur Verfügung stehenden Mittel hinausgehen, in der Lage wären. Außerdem würden wir uns unter Umständen nicht in einer Position befinden, um unsere eigene Geschäftstätigkeit zu refinanzieren, und die Gesellschaft könnte sich weniger günstigen Refinanzierungsbedingungen gegenübersehen. Die Kündigung von Verträgen der ADLER Real Estate könnte dazu führen, dass ADLER Real Estate zur Zahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen verpflichtet ist. Ferner könnte ADLER Real Estate auch die Vorteile aus Vereinbarungen verlieren, die infolge des Angebots oder des Vollzugs gekündigt werden, bzw. könnte gezwungen sein, solche Vereinbarungen zu ungünstigeren Bedingungen neu auszuhandeln.

2. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

2.1 Erklärung zur Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

ADO Properties S.A., mit Sitz am 1B Heienhaff, L-1736 Senningerberg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés*) unter der Registernummer B 197554 (die „**Gesellschaft**“ und gemeinsam mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften, die „**ADO Properties Gruppe**“), übernimmt gemäß § 8 Wertpapierprospektgesetz die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts (der „**Prospekt**“) und erklärt, dass ihres Wissens nach zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind, welche die Aussagen im Prospekt verändern können.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums („**EWR**“) möglicherweise die Kosten für die Übersetzung dieses Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

2.2 Gegenstand dieses Prospekts

Am 15. Dezember 2019 hat die Gesellschaft ihre Entscheidung zur Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für sämtliche Aktien der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin, geschäftsansässig in der Joachimsthaler Straße 34, 10719 Berlin, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg (Berlin) unter der Registernummer HRB 180360 B („**ADLER Real Estate**“ und, gemeinsam mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften, die „**ADLER Gruppe**“) in Form eines Tauschangebots (das „**Angebot**“) angekündigt.

Gegenstand dieses Prospekts ist das Angebot von 34.100.334 neu geschaffenen dematerialisierten Aktien ohne Nennwert. Dies entspricht dem Tausch von je einer Aktie der ADLER Real Estate in 0,4164 neu ausgegebene Aktien in dematerialisierter Form der Gesellschaft ohne Nennwert (die „**Angebotsaktien**“), welche den ADLER Aktionären als Gegenleistung im Rahmen des Angebots geboten werden (die „**Angebotsgegenleistung**“). Die Angebotsaktien sind mit voller Gewinnanteilsberechtigung zum Geschäftsjahr 2019 ausgestattet.

Durch den Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 16. Juni 2015 ist der Verwaltungsrat der Gesellschaft (der „**Verwaltungsrat**“) bis zum 20. August 2020 berechtigt, das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrmals auf bis zu EUR 750.000.000 durch Ausgabe von neuen nennwertlosen Aktien gegen Sach- und/oder Geldeinlagen zu erhöhen (das „**Genehmigte Kapital**“).

Die Ausgabe der Angebotsaktien soll aus zwei separaten Beschlüssen des Verwaltungsrats folgen: (i) einem ersten Beschluss des Verwaltungsrats, in dem die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gegen Sacheinlage unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre durch teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals und durch Ausgabe von bis zu 34.100.334 neu geschaffenen dematerialisierten Aktien ohne Nennwert der Gesellschaft am 16. Januar 2020 beschlossen wurde („**Grundsatzbeschluss**“), und (ii) einem von durch den Verwaltungsrat ordnungsgemäß bestellten Delegierten im Namen des Verwaltungsrats gefassten zweiten Beschluss des Verwaltungsrats der Gesellschaft, der den Grundsatzbeschluss konkretisiert um den endgültigen Betrag der Erhöhung des Grundkapitals und die genaue Anzahl auszugebender Angebotsaktien festzulegen, welcher voraussichtlich etwa fünf Tage nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist (wie unten definiert), d. h. voraussichtlich etwa am 30. März 2020, gefasst wird (der „**Konkretisierungsbeschluss**“ und zusammen mit dem Grundsatzbeschluss, die „**Angebotskapitalerhöhung**“).

Die Höhe des Genehmigten Kapitals der Gesellschaft ist ausreichend, um das Angebot in vollem Umfang durchzuführen.

2.3 Keine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts

Eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts im Hinblick auf eine spätere Weiterveräußerung oder eine endgültige Platzierung der Aktien der Gesellschaft durch einen Dritten ist nicht erteilt worden.

2.4 Zulassung zum Handel

Die Gesellschaft wird die Zulassung der Angebotsaktien zum Handel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) voraussichtlich für Anfang April 2020 beantragen.

2.5 Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Eine zukunftsgerichtete Aussage ist jede Aussage, die sich nicht auf historische Fakten oder Ereignisse oder auf Fakten oder Ereignisse zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage bezieht. Dies gilt insbesondere für Aussagen in diesem Prospekt, die Informationen über die künftige Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen im Hinblick auf das Geschäftswachstum und die Rentabilität von der ADO Properties Gruppe enthalten sowie über die allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen, denen die ADO Properties Gruppe ausgesetzt ist. Aussagen, in denen Begriffe wie „glaubt“, „sagt vorher“, „prognostiziert“, „plant“, „beabsichtigt“, „bemüht sich“, „erwartet“, „zielt ab“ oder „strebt an“ oder ähnliche Begriffe und Aussagen, einschließlich Inbezugnahme und Annahmen, verwendet werden, können Anhaltspunkte für zukunftsgerichtete Aussagen sein.

Die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unwägbarkeiten, da sie sich auf künftige Ereignisse beziehen und auf Schätzungen und Bewertungen basieren, die nach dem besten Wissen der Gesellschaft zum gegenwärtigen Zeitpunkt angegeben wurden. Diese zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf Annahmen, Unwägbarkeiten und anderen Faktoren, deren Eintreten oder Nichteintreten dazu führen könnte, dass die tatsächlichen Ergebnisse der Gesellschaft, einschließlich der Finanzlage und der Rentabilität von der ADO Properties Gruppe, wesentlich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen ausgedrückten oder implizierten Erwartungen abweichen oder diese nicht erreichen. Entsprechende Formulierungen sind in verschiedenen Abschnitten dieses Prospekts zu finden, insbesondere in den Abschnitten mit den Überschriften „1. Risikofaktoren“, „11. Beschreibung der Transaktionen“, „12. Märkte und Wettbewerb“ und wo immer dieser Prospekt Informationen im Hinblick auf die Absichten, Auffassungen oder aktuellen Erwartungen der Gesellschaft bezüglich ihrer künftigen Finanz- und Ertragslage, Pläne, Liquidität, Geschäftsaussichten, ihrem Wachstum, ihrer Strategie und Rentabilität sowie des wirtschaftlichen und regulatorischen Umfelds, dem die ADO Properties Gruppe unterliegt, enthält.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Gesellschaft, soweit nicht gesetzlich vorgeschrieben, sich nicht dazu verpflichtet, zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren oder derartige Aussagen an tatsächliche Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

2.6 Gutachter

Der unabhängige externe Gutachter CBRE GmbH, Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin („**CBRE**“), hat ein zusammenfassendes Bewertungsgutachten zum Zeitwert der Immobilien von der ADO Properties Gruppe mit Stichtag zum 30. Juni 2019 entsprechend IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind („**IFRS**“), erstellt, das in diesem Prospekt auf den Seiten B-1 ff. abgedruckt ist (das „**Bewertungsgutachten**“). Für weitere Informationen zur Unabhängigkeit von CBRE, siehe „1.9 Einhalten der Bewertungsvorschriften“ auf Seite B-6 des Bewertungsgutachtens. CBRE beschäftigt öffentlich ausgewählte, vereidigte Bewertungsgutachter, Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und im Gebiet der Bewertung durch HypZert GmbH zertifizierte Immobilienexperten. CBRE hat der Aufnahme des Bewertungsgutachtens in diesen Prospekt in der von ihr autorisierten, unveränderten Form zugestimmt und den Zusammenhang, in dem dieses dargestellt ist, gebilligt. Mit Ausnahme des Gewobag Portfolios (wie nachstehend definiert), bestätigt die Gesellschaft, dass zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage keine wesentliche Veränderung des Werts der im Bewertungsgutachten bewerteten Immobilien seit dem Bewertungsstichtag, dem 30. Juni 2019, eingetreten ist.

Die beizulegenden Zeitwerte unserer Anlageimmobilien zum 30. September 2019 basieren auf der von CBRE durchgeführten Bewertung zum 30. Juni 2019 sowie auf aktuellen Erfahrungen hinsichtlich Lage und Kategorie der Immobilien. Die folgende Tabelle zeigt die Anpassungen und Unterschiede in den

Zeitwerten unserer Anlageimmobilien, wie sie im Bewertungsgutachten und im ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft nach IFRS zum 30. September 2019 dargestellt sind.

	Zum 30. September 2019
	(ungeprüft)
	(in TEUR)
Als Finanzwerte gehaltene Immobilien	
Zeitwert der als Anlageimmobilien gehaltenen Immobilien laut	
Bewertungsgutachten (zum 30. Juni 2019)	4.328.953
Kapitalaufwendungen	11.079
Zeitwertanpassung für das Gewobag Portfolio ⁽¹⁾	84.037
Klassifizierung von zum Verkauf gehaltenen Vermögenswerten ⁽²⁾	<u>(920.000)</u>
Zeitwert der als Finanzwert gehaltenen Immobilien berichtet zum	
 30. September 2019	<u>3.504.069</u>

- (1) Auf Basis des Verkaufspreises für 100 % der Anteile an Tochtergesellschaften der Gesellschaft, die 23 Immobilien mit insgesamt ca. 5.900 Wohneinheiten halten (das „**Gewobag Portfolio**“) von EUR 920 Millionen hatte die Gesellschaft seit dem 30. Juni 2019 Zeitwertanpassungen von EUR 84 Millionen.
- (2) Das Gewobag Portfolio wurde als zum Verkauf gehaltener Verkaufswert klassifiziert, da die Gesellschaft am 26. September 2019 den Verkauf vom Gewobag Portfolio an die GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (der „**Gewobag Verkauf**“), verkündete. Der Verkaufspreis für die Anteile betrug EUR 920 Millionen, abzüglich Verbindlichkeiten der veräußerten Gesellschaften von ca. EUR 350 Millionen Nettoverschuldung. Der Verkauf wurde am 29. November 2019 vollzogen.

Darüber hinaus enthält das Bewertungsgutachten die Zeitwerte der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (EUR 45,7 Mio.) und Sachanlagen (EUR 5,4 Mio.). Diese haben sich zum 30. September 2019 nicht wesentlich verändert. Insgesamt betrug der Zeitwert sämtlicher Immobilien und Sachanlagen laut Bewertungsgutachten (zum 30. Juni 2019) EUR 4.380 Mio.

2.7 Quellen der Marktdaten

In diesem Prospekt stützt sich die Gesellschaft auf Informationen zu ihrem Geschäft und den Märkten, in denen sie im Wettbewerb tätig ist. Bestimmte Wirtschafts- und Branchendaten, Marktdaten und – prognosen, die in diesem Prospekt enthalten sind, wurden aus den folgenden Marktstudien, staatlichen und anderen öffentlich zugänglichen Informationsquellen und unabhängigen Veröffentlichungen der Branche entnommen:

- Aengevelt Immobilien, AENGEVELT analysiert für Dresden Bedarf von 52.000 Neubauwohnungen bis 2030, Pressemitteilung vom 10. November 2017, abrufbar unter: <https://www.aengevelt.com/presse/artikel/news-detail/aengevelt-analysiert-fuer-dresden-bedarf-von-52000-neubauwohnungen-bis-2030.html>, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Aengevelt–Pressemitteilung**”);
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistiken – Bevölkerung – Natürliche Bevölkerungsbewegungen – Basisdaten, abrufbar unter: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/BasisZeitreiheGrafik/Bas-NBB.asp?Ptyp=300&Sageb=12031&creg=BBB&anzwer=8>, abgerufen am 2. Januar 2020 („**Amt für Statistik Berlin-Brandenburg–Natürliche Bevölkerungsbewegungen**“);
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistiken – Bevölkerung – Wanderungen – Basisdaten, abrufbar unter: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/BasisZeitreiheGrafik/Bas-Wanderungen.asp?Ptyp=300&Sageb=12035&creg=BBB&anzwer=9>, abgerufen am 2. Januar 2020 („**Amt für Statistik Berlin-Brandenburg–Wanderungen**“);
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, abrufbar unter: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/produkte/produkte_jahrbuch.asp, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder**”);
- Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030: Wohnungsbedarf bis 2030 liegt bei 194.000 Wohnungen, Pressemitteilung vom 1. September, 2017, abrufbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1709/nachricht6409.html, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen–Pressemitteilung**”);
- bulwiengesa, Consus Real Estate AG Deutschlands Projektentwickler Nr. 1, 21. März 2019 (“**Bulwiengesa–Consus Nr. 1**”);
- Bulwiengesa/BFW – Projektentwicklerstudie 2018 und Bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2018: A Städte (“**Bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2018**”);

- CBRE/empirica; CBRE-empirica-Leerstandsindex 2019, abrufbar unter: <https://www.empirica-institut.de/thema/regionaldatenbank/cbre-empirica-leerstandsindex>, abgerufen am 2. Januar 2020 (“**CBRE/empirica–Leerstandsindex**”);
- CBRE Research, 2018 Real Estate Market Outlook Germany, abrufbar unter: <https://www.cbre.com/research-and-reports/Germany-Real-Estate-Market-Outlook-2018>, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**CBRE–Outlook 2018**”);
- CBRE Research, Real Estate Market Outlook Germany 2019, abrufbar unter: <https://www.cbre.com/research-and-reports/Germany-Real-Estate-Outlook-2019>, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**CBRE–Outlook 2019**”);
- Creditreform, SchuldnerAtlas Deutschland, Jahr 2018, Pressemitteilung vom 13. November, 2018, abrufbar unter: <https://www.creditreform.de/aktuelles-wissen/pressemitteilungen-fachbeitraege/show/schuldneratlas-deutschland-2018>, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Creditreform–Schuldneratlas**”);
- Deloitte Touche Tohmatsu, Property Index, Overview of European Residential Markets, Where does residential price growth end?, 8th edition, Juli 2019, abrufbar unter: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/de/Documents/real-estate/property-index-2019-2.pdf>, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Deloitte–Property Index**”);
- Deutsche Bank Research, Germany property and metropolis market outlook 2019, 14. März 2019, abrufbar unter https://www.dbresearch.com/PROD/RPS_EN-PROD/PROD0000000000488315/German_property_and_metropolis_market_outlook_2019.pdf, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Deutsche Bank–Germany Property and Metropolis Market Outlook 2019**”);
- Deutsche Bundesbank, Comparison of the German MFI interest rate statistics (new business) and the Bundesbank’s former survey of lending and deposit rates, abrufbar unter: <https://www.bundesbank.de/resource/blob/621950/338ac6f71b4a4000d69950b698ed2ca5/mL/s510athype-data.pdf>, abgerufen am 2. Januar 2020 (“**Deutsche Bundesbank–Wohnungsbaukredite für Haushalte**”);
- Deutsche Bundesbank, System of indicators for residential property markets, 2. Dezember 2019, abrufbar unter: <https://www.bundesbank.de/resource/blob/622520/c21bfab684bc24f4982f816f6991dcdb/mL/german-residential-property-market-data.pdf>, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Deutsche Bundesbank–Indicators for German Residential Property Markets**”);
- Deutsche Wohnen, “Unternehmen”, abrufbar unter: <https://www.deutsche-wohnen.com/ueber-uns/unternehmen/>, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Deutsche Wohnen**”);
- DZ HYP, Real Estate Market Germany 2018/2019, Strong demand drives up residential and office rents in metropolitan areas, Oktober 2018, abrufbar unter: https://www.dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZ_HYP_Real_Estate_Market_Germany_2018_final.pdf, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**DZ HYP–Real Estate Market Germany 2018/2019**”);
- empirica, Wohnungsbauprognose 2019-22, empirica paper Nr. 244 („**empirica–Wohnungsbauprognose**“);
- empirica, Preisdatenbank, abrufbar unter: <https://www.empirica-systeme.de>, abgerufen am 2. Januar 2020 (“**empirica–Preisdatenbank**”);
- Engel & Völkers Commercial, Wohn- & Geschäftshäuser, Residential Investment, Marktreport 2019/2020, Berlin, Juni 2019, abrufbar unter: https://www.engelvoelkers.com/de-de/berlincommercial/doc/Berlin_MR_WGH_6-Seiter_2019_2020_Web.pdf, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Engel & Völkers–Wohnungsinvestitionen**”);
- European Central Bank, Pressekonferenz, Mario Draghi, Präsident der EZB, Luis de Guindos, Vizepräsident der EZB, Frankfurt am Main, 12. September 2019, abrufbar unter: <https://www.ecb.europa.eu/press/pressconf/2019/html/ecb.is190912~658eb51d68.de.html>, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**EZB–Geldpolitische Beschlüsse**”);
- European Mortgage Federation (EMF), Hypostat 2019 – A Review of Europe’s Mortgage and Housing Markets, September 2019, abrufbar unter: <https://hypo.org/ecbc/publications/hypostat/>, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**EMF Hypostat 2019**”);

- Eurostat, Distribution of population by tenure status, type of household and income group – EU-SILC survey, zuletzt aktualisiert am 17. Dezember 2019, abrufbar unter: http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?wai=true&dataset=ilc_lvho02, abgerufen am 23. Dezember 2019 (**“Eurostat–Bevölkerung nach Besitzverhältnissen”**);
- Eurostat, Bevölkerungsvorausschätzungen, zuletzt aktualisiert am 3. Juli 2019, abrufbar unter: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tps00002/default/table>, abgerufen am 23. Dezember 2019 (**“Eurostat–Bevölkerungsprognose”**);
- Eurostat, Share of rent related to occupied dwelling in disposable household income, by type of household and income group – EU-SILC survey, zuletzt aktualisiert am 17. Dezember 2019, abrufbar unter: http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdmed02&lang=en, abgerufen am 23. Dezember 2019 (**“Eurostat–Mietanteil”**);
- Eurostat, Unemployment statistics, zuletzt aktualisiert im Oktober 2019, abrufbar unter: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Unemployment_statistics, abgerufen am 23. Dezember 2019 (**“Eurostat–Arbeitslosigkeit”**);
- GfK, Deutsche haben 2019 rund 763 Euro mehr zur Verfügung, Pressemitteilung vom 13. Dezember 2018, abrufbar unter: <https://www.gfk.com/de/insights/press-release/deutsche-haben-2019-rund-763-euro-mehr-zur-verfuegung>, abgerufen am 23. Dezember 2019 (**“GfK–Kaufkraft in Deutschland”**);
- Hamburg Institute of International Economics (HWWI) / Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, HWWI/Berenberg-Städteranking 2017: Die 30 größten Städte Deutschlands im Vergleich, July 2017, abrufbar unter: http://www.hwwi.org/fileadmin/hwwi/Publikationen/Partnerpublikationen/Berenberg/HWWI-Berenberg-Staedteranking_2017-final.pdf, abgerufen am 23. Dezember 2019 (**“HWWI/Berenberg–30 größten Städte Deutschlands”**);
- Helaba Research, Real Estate Report: Focus on German Housing Market, September 19, 2016, abrufbar unter: <https://www.helaba.de/blueprint/servlet/blob/docs/403528/09c28986b8992b3950061ca1cab26485/immobilienreport-e-20160919-data.pdf>, abgerufen am 23. Dezember 2019 (**“Helaba Research–Bericht – Deutscher Wohnungsmarkt im Fokus”**);
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage, Gutachten für die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, 7. Februar 2017, abrufbar unter: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/325122/IW_Gutachten_2017_Zuwanderung_Grossstaedte_Wohnungsnachfrage.pdf, abgerufen am 23. Dezember 2019 (**“IW Köln–Zuwanderung und Wohnungsnachfrage”**);
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Wohnungsmangel in den Städten, Leerstand auf dem Land, IW-Kurzberichte 44.2017, 19. Juni 2017, abrufbar unter: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/342975/IW-Kurzbericht_44_2017_Wohnungsmangel.pdf, abgerufen am 23. Dezember 2019 (**“IW Köln–Wohnungsmangel”**);
- Jones Lang LaSalle, Research Report, Housing Market Report Germany 2019, May 2019, abrufbar unter: <https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/housing-market-report-germany>, abgerufen am 28. Dezember 2019 (**“JLL–Housing Market Report Germany”**);
- Jones Lang LaSalle, Residential City Profile, Berlin, 1st half of 2019, August 2019, abrufbar unter: <https://www.joneslanglasalle.com.vn/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/en/Residential-City-Profile-Berlin--JLL-Germany.pdf>, abgerufen am 23. Dezember 2019 (**“JLL–Berlin Wohnungsprofile”**);
- Kommunale Statistikstelle Dresden, Statistische Mitteilungen – Bauen und Wohnen 2016 (**“Kommunale Statistikstelle Dresden–Bauen und Wohnen 2016”**);
- Leipziger Volkszeitung, „Wir brauchen jedes Jahr 4500 neue Wohnungen“, 21. August 2016, abrufbar unter: <https://www.lvz.de/Leipzig/Lokales/So-will-die-wachsende-Stadt-Leipzig-fuer-genuegend-Wohnungen-sorgen-Interview-mit-Baubuergermeisterin-Dubrau>, abgerufen am 23. Dezember 2019 (**“Leipziger Volkszeitung”**);
- OECD, Statistics, Analytical house prices indicators, abrufbar unter: http://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=HOUSE_PRICES, abgerufen am 23. Dezember 2019 (**“OECD–House Prices Indicators”**);
- Planet Home Immobilien, Leipzig 2015/2016 (**“Planet Home 2016”**);

- Prognos, Studie Wohnungsbautag 2017, Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten, Endbericht, 31. Mai 2017, abrufbar unter: https://www.prognos.com/uploads/tx_atwpubddb/Prognos_Studie_Wohnungsbautag_2017.pdf, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Prognos–Wohnraumbedarf**”);
- Savills, German Residential Market, Ownership structure of the residential market, March 2019, abrufbar unter: <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/eng-2019/spotlight-ownership-structure-of-the-german-residential-market.pdf>, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Savills–Eigentumsverhältnisse im Wohnungsmarkt**”);
- Statista, Prognose zur Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bis zum Jahr 2030 nach Regionen (in Quadratmeter), abrufbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155747/umfrage/prognose-der-wohnflaechenentwicklung-bis-2030>, abgerufen am 2. Januar 2020 (“**Statista–Pro-Kopf-Wohnfläche**”);
- Statistisches Bundesamt, Tabellen, Wohngebäude, Wohnungen, Wohnfläche: Deutschland, Stichtag, Anzahl der Wohnungen, abrufbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/data?operation=table&code=31231-0001&levelindex=1&levelid=1577805676968>, abgerufen am 2. Januar 2020 (“**Statistisches Bundesamt–Anzahl der Wohnungen**”);
- Statistisches Bundesamt, Tabellen, Bevölkerung: Bundesländer, Stichtag, abrufbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/data?operation=table&code=12411-0010&levelindex=1&levelid=1577805455495>, abgerufen am 2. Januar 2020 (“**Statistisches Bundesamt–Bevölkerung Berlin**”);
- Statistisches Bundesamt, Tabellen, Bevölkerung: Kreise, Stichtag, abrufbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/data?operation=table&code=12411-0015&levelindex=1&levelid=1577803780271>, abgerufen am 2. Januar 2020 (“**Statistisches Bundesamt–Bevölkerung Kreise**”);
- Statistisches Bundesamt, Tabellen, Bautätigkeit, Baugenehmigungen im Hochbau, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/_inhalt.html;jsessionid=8EC46D429BB986FA89E14F27628D4D04.internet722, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Statistisches Bundesamt–Baugenehmigungen**”);
- Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreise, Verbraucherpreisindex für Deutschland, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/_inhalt.html, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Statistisches Bundesamt–Verbraucherpreise**”);
- Statistisches Bundesamt, Tabellen, Bevölkerungsstand, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/_inhalt.html, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Statistisches Bundesamt–Bevölkerung**”);
- Statistisches Bundesamt, Schätzung für 2018: Bevölkerungszahl auf 83,0 Millionen gestiegen, Pressemitteilung Nr. 029 vom 25. Januar 2019, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19_029_12411.html, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 029**”);
- Statistisches Bundesamt, 45 Millionen Erwerbstätige im Dezember 2018, Pressemitteilung Nr. 036 vom 31. Januar 2019, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19_036_132.html, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 036**”);
- Statistisches Bundesamt, 44,7 Millionen Erwerbstätige im Januar 2019, Pressemitteilung Nr. 075 vom 1. März 2019, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/03/PD19_075_132.html, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 075**”);
- Statistisches Bundesamt, Bevölkerung in Deutschland: 83,0 Millionen zum Jahresende 2018, Pressemitteilung Nr. 244 vom 27. Juni 2019, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/06/PD19_244_12411.html, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 244**”);
- Statistisches Bundesamt, Zuwanderung in Deutschland: Deutschland wächst um 400.000 Menschen, Pressemitteilung Nr. 271 vom 16. Juli 2019, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/07/PD19_271_12411.html, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 271**”);

- Statistisches Bundesamt, Jede fünfte Person lebte 2018 in einem Einpersonenhaushalt, Pressemitteilung Nr. 272 vom 16. Juli 2019, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/07/PD19_272_122.html, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 272**”);
- Statistisches Bundesamt, Gewerbeumsatz im Mai 2019 real um 0,5% höher als im Mai 2018, Pressemitteilung Nr. 275 vom 17. Juli 2019, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/07/PD19_275_45213.html, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 275**”);
- Statistisches Bundesamt, KORREKTUR: Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 2. Quartal 2019, Pressemitteilung Nr. 321 vom 27. August 2019, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/08/PD19_321_811.html, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 321**”);
- Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2019, Pressemitteilung Nr. 448 vom 22. November 2019, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/11/PD19_448_811.html, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 448**”);
- Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreise im November 2019 voraussichtlich um 1,1% höher als im November 2019, Pressemitteilung Nr. 454 vom 28. November 2019, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/11/PD19_454_611.html, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 454**”);
- Statistisches Bundesamt, Oktober 2019: 0,7% mehr Erwerbstätige als im Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 455 vom 29. November 2019, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/11/PD19_455_132.html, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 455**”);
- Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreise November 2019: +1,1% gegenüber November 2018, Pressemitteilung Nr. 477 vom 12. Dezember 2019, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/12/PD19_477_611.html, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 477**”);
- Statistisches Bundesamt, Tabellen, Privathaushalte: Bundesländer, Jahre, Haushaltsgröße, abrufbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/data?operation=previous&levelindex=0&step=0&titel=Tabellenaufbau&levelid=1577983281921>, abgerufen am 2. Januar 2020 (“**Statistisches Bundesamt–Privathaushalte Bundesländer**”);
- Statistisches Bundesamt, Tabellen, Privathaushalte: Deutschland, Jahre, Haushaltsgröße, abrufbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/data?operation=table&code=12211-0102&levelindex=1&levelid=1577805897304>, abgerufen am 2. Januar 2020 (“**Statistisches Bundesamt–Privathaushalte Deutschland**”);
- Statistisches Bundesamt, 45 Millionen Erwerbstätige im Dezember 2018, Pressemitteilung Nr. 036 vom 31. Januar 2019, abrufbar unter: https://www.destatis.de/EN/Press/2019/01/PE19_036_132.html, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Statistisches Bundesamt–Erwerbslosigkeit**”);
- Statistisches Bundesamt, Tabelle, Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum: Deutschland, abrufbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/data?operation=table&code=61262-0003&levelindex=0&levelid=1579276206117>, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Statistisches Bundesamt–Wohnungsmietindex**”);
- Statistisches Bundesamt, Tabellen, Vorausberechneter Bevölkerungsstand: Bundesländer, Stichtag, Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung, abrufbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/data?operation=table&code=12421-0003&levelindex=1&levelid=1577805558756>, abgerufen am 2. Januar 2020 (“**Statistisches Bundesamt–Vorausberechnete Bevölkerung Berlin**”);
- United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Dynamics, World Urbanization Prospects 2018, abrufbar unter: <https://population.un.org/wup/Download>, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**United Nations–World Urbanization Prospects**”); und
- Vonovia, Unternehmensprofil, abrufbar unter: <https://investoren.vonovia.de/websites/vonovia/German/1009/unternehmensprofil.html>, abgerufen am 23. Dezember 2019 (“**Vonovia**”).

Sämtliche Angaben wurden nicht gesondert von der Gesellschaft verifiziert.

Soweit in diesem Prospekt enthaltene Informationen ausdrücklich als aus Dokumenten Dritter entnommen gekennzeichnet sind, bestätigt die Gesellschaft, dass diese Informationen korrekt wiedergegeben wurden und dass, soweit der Gesellschaft bekannt ist und aus den von diesem Dritten veröffentlichten Informationen ermittelt werden kann, keine Tatsachen ausgelassen wurden, die die wiedergegebenen Informationen ungenau oder irreführend machen würden. Obwohl die Gesellschaft keinen Grund zur Annahme hat, dass diese Informationen in irgendeinem wesentlichen Aspekt ungenau sind, hat das Unternehmen die Wettbewerbsposition, den Marktanteil, die Marktgröße, das Marktwachstum oder andere von Dritten, der Branche oder anderen Stellen bereitgestellte Daten nicht unabhängig überprüft. Die Gesellschaft übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen.

Darüber hinaus enthält dieser Prospekt Schätzungen von Marktdaten und daraus abgeleitete Informationen, die weder aus Veröffentlichungen von Marktforschungsinstituten noch aus anderen unabhängigen Quellen entnommen werden können. Diese Informationen beruhen auf internen Schätzungen der Gesellschaft und können daher von den Einschätzungen der Wettbewerber der Gesellschaft oder von zukünftigen Erhebungen durch Marktforschungsinstitute oder anderen unabhängigen Quellen abweichen. Darüber hinaus übernimmt die Gesellschaft nicht die Verpflichtung, diese Aussagen zu aktualisieren, soweit dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

2.8 Zur Einsichtnahme zur Verfügung stehende Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts können Kopien der folgenden Dokumente kostenfrei während der üblichen Bürozeiten an jedem Wochentag (ausgenommen Samstage, Sonntage und gesetzliche Feiertage) in den Büroräumen der Gesellschaft am 1B Heienhaff, L-1736 Senningerberg, Großherzogtum Luxemburg, eingesehen werden:

- die Satzung der Gesellschaft (die „**Satzung**“);
- der nach IFRS aufgestellte, ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den am und zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum;
- der nach IFRS aufgestellte, geprüfte Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr;
- der nach IFRS aufgestellte, geprüfte Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr;
- der nach IFRS aufgestellte, geprüfte Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr; und
- die Angebotsunterlage (wie nachstehend definiert).

Diese Dokumente sind auch auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.ado.properties unter „Investor Relations“ verfügbar.

Dieser Prospekt enthält bestimmte Referenzen zu Internetseiten. Die auf diesen Internetseiten enthaltenen Informationen stellen keinen Teil dieses Prospekts dar und wurden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) in ihrer Eigenschaft als zuständige Behörde für die Gestattung der Angebotsunterlage weder geprüft noch gebilligt.

Die künftigen Konzernabschlüsse und verkürzten Konzernzwischenabschlüsse der Gesellschaft werden von der Gesellschaft auf ihrer Internetseite und von der in diesem Prospekt genannten Zahlstelle (siehe „*16.7 Luxemburger Zahlstelle und LuxCSD Hauptzahlstelle*“) zur Verfügung gestellt.

2.9 Währungen und Finanzangaben

In diesem Prospekt beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, „€“, „**Euro**“ und „**EUR**“ auf die zu Beginn der dritten Stufe der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion eingeführte Währung im Sinne von Artikel 2 der Verordnung (EG) Nr. 974/98 des Rates vom 3. Mai 1998 über die Einführung des Euro in der jeweils geltenden Fassung. Des Weiteren beziehen sich „**ILS**“ oder „**israelischer neuer Schekel**“ auf die Währung Israels.

Sofern Finanzinformationen in den Tabellen in diesem Prospekt als „geprüft“ gekennzeichnet sind, bedeutet dies, dass sie den an anderer Stelle in diesem Prospekt enthaltenen geprüften Abschlüssen entnommen wurden. Die Kennzeichnung „ungeprüft“ wird in Tabellen in diesem Prospekt zur Kennzeichnung von Finanzinformationen verwendet, die nicht den geprüften Abschlüssen entnommen wurden, die

an anderer Stelle in diesem Prospekt enthalten sind, sondern die entweder dem ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum oder dem internen Berichtssystem der Gesellschaft entnommen oder die auf Grundlage der Zahlen aus den oben genannten Quellen errechnet wurden.

Alle Finanzinformationen, die im Text und in den nachfolgenden Tabellen dargestellt werden, sind in Tausend Euro angegeben (TEUR), sofern nicht anders angegeben.

Bestimmte Finanzinformationen (einschließlich von Prozentsätzen) in den nachfolgenden Tabellen wurden entsprechend anerkannter kaufmännischer Standards gerundet. Folglich kann es sein, dass die zusammengerechneten Werte (Gesamt- oder Zwischensummen oder Differenzen oder Zahlenverhältnisse) in den nachfolgenden Tabellen in diesem Prospekt nicht in allen Fällen mit den addierten (ungerundeten) Werten übereinstimmen, die an anderer Stelle in diesem Prospekt enthalten sind. Des Weiteren kann es sein, dass sich diese gerundeten Werte nicht zu den Gesamtwerten in diesen Tabellen aufaddieren lassen. In Klammern dargestellte Finanzinformationen stehen für einen negativen Wert der entsprechenden Zahl. Im Hinblick auf die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen bedeutet ein Bindestrich („—“), dass die entsprechende Zahl nicht verfügbar ist, während eine Null („0,0“) bedeutet, dass die entsprechende Zahl verfügbar ist, aber auf Null gerundet wurde.

2.10 Zeitangaben

In diesem Prospekt beziehen sich Bezugnahmen auf „MEZ“ auf die mitteleuropäische Zeit oder gegebenenfalls mitteleuropäische Sommerzeit. Zeitangaben in diesem Prospekt beziehen sich auf MEZ, soweit nichts anderes angegeben ist.

In diesem Prospekt beziehen sich Verweise auf einen „Bankarbeitstag“ auf einen Tag, an dem Banken in Frankfurt am Main für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind.

2.11 Rating

Die Gesellschaft wird von S&P mit einem langfristigen Emittenten-Rating von „BBB-“ mit negativem Ausblick bewertet. S&P verfügt über einen eingetragenen Sitz in der Europäischen Union und wurde gemäß der Verordnung (EG) 1060/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. September 2009 über Ratingagenturen in der durch die Verordnung (EG) 513/2011 geänderten Fassung von der ESMA rechtswirksam registriert.

Die Gesellschaft wird von Moody's mit einem „Baa3“ Rating mit negativem Ausblick bewertet. Moody's verfügt über einen eingetragenen Sitz in der Europäischen Union und wurde gemäß der Verordnung (EG) 1060/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. September 2009 über Ratingagenturen in der durch die Verordnung (EG) 513/2011 geänderten Fassung von der ESMA rechtswirksam registriert.

Ein Rating ist keine Empfehlung zum Kauf, Verkauf oder Halten von Wertpapieren und kann jederzeit von der zuweisenden Rating-Agentur neu bewertet, ausgesetzt oder zurückgezogen werden (siehe „I.2.4 Eine Herabstufung oder der Entzug des aktuellen Ratings der Gesellschaft könnte unsere Möglichkeiten beeinträchtigen, Fremdkapital aufzunehmen oder weitere Schuldtitel zu emittieren. Dies kann sich negativ auf unsere Fremdkapitalkosten und den Aktienkurs der Gesellschaft auswirken.).

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf den englischsprachigen Informationen auf den Internetseiten von S&P (standardandpoors.com) und Moody's (moodys.com) zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage.

Ein Emittenten-Rating von S&P Global Ratings ist eine vorausschauende Meinung über die allgemeine Kreditwürdigkeit eines Schuldners. Im Mittelpunkt dieser Beurteilung steht die Fähigkeit und Bereitschaft des Schuldners, seinen finanziellen Verpflichtungen bei ihrer Fälligkeit nachzukommen. Sie bezieht sich nicht auf eine bestimmte finanzielle Verpflichtung, da sie weder die Art und die Bestimmungen der Verpflichtung, ihren Status in der Insolvenz oder in der Liquidation, gesetzliche Präferenzen oder die Rechtmäßigkeit und Durchsetzbarkeit der Verpflichtung berücksichtigt. Das Emittenten-Rating kann entweder langfristig oder kurzfristig sein. Die von S&P vergebenen langfristigen Emittenten-Rating-Kategorien reichen von der höchsten Einstufung „AAA“, die definiert ist als extrem starke Fähigkeit eines Schuldners, seinen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen, bis zur niedrigsten Einstufung „D“, die als Ausfall aller oder fast aller finanziellen Verpflichtungen eines Schuldners bei ihrer Fälligkeit definiert ist, unabhängig davon, ob es sich um lang- oder kurzfristige Verpflichtungen handelt, einschließlich Verpflichtungen mit und ohne Ratings, aber ohne hybride Instrumente, die als aufsichtsrechtliche

Eigenmittel oder als nicht zahlungswirksam eingestuft werden. S&P definiert ein „BBB“-Rating für einen langfristigen Emittenten wie folgt: Ein Schuldner mit einem Rating von „BBB“ verfügt über eine angemessene Kapazität zur Erfüllung seiner finanziellen Verpflichtungen. Allerdings ist es wahrscheinlicher, dass ungünstige wirtschaftliche Bedingungen oder sich ändernde Umstände zu einer Schwächung der Fähigkeit des Schuldners führen, seinen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Ratings von „AA“ bis „CCC“ können durch Hinzufügen eines Plus- (+) oder Minuszeichens (-) modifiziert werden, um die relative Stellung innerhalb der Kategorien zu zeigen.

Die auf den globalen lang- und kurzfristigen Ratingskalen von Moody's vergebenen Ratings sind vorausschauende Einschätzungen der relativen Kreditrisiken von Finanzverbindlichkeiten von Nicht-Finanzunternehmen, Finanzinstituten, strukturierten Finanzinstrumenten, Projektfinanzierungsinstrumenten und öffentlichen Einrichtungen. Moody's definiert Kreditrisiko als das Risiko, dass ein Unternehmen seinen vertraglichen finanziellen Verpflichtungen bei Fälligkeit nicht nachkommen kann, sowie als einen geschätzten finanziellen Verlust bei Ausfall oder Wertminderung. Emittenten werden mit langfristigen Ratings ausgestattet. Die von Moody's vergebenen globalen langfristigen Ratingskalen reichen von der höchsten Bewertung „Aaa“, definiert als die Verbindlichkeiten von höchster Qualität, wobei das Kreditrisiko auf dem niedrigsten Niveau liegt, bis zur niedrigsten Kategorie des Ratings „C“, definiert als am niedrigsten eingestufte Verbindlichkeiten die sich typischerweise in Verzug befinden, mit wenig Aussicht auf Rückzahlung von Kapital oder Zinsen. Moody's definiert ein „Baa“-Rating wie folgt: Verpflichtungen mit einem Baa-Rating werden als Medium-Grade eingestuft und unterliegen einem moderaten Kreditrisiko und können daher bestimmte spekulative Merkmale aufweisen. Moody's fügt den allgemeinen Ratingklassifikationen von „Aa“ bis „Caa“ die Zahlen 1, 2 und 3 als Zusatz hinzu. Der Modifikator 1 bedeutet, dass sich die Verbindlichkeiten am oberen Ende ihrer allgemeinen Ratingkategorie befindet. Der Modifikator 2 zeigt eine Rangfolge im mittleren Bereich an, und der Modifikator 3 zeigt eine Rangfolge am unteren Ende dieser allgemeinen Bewertungskategorie an.

3. DAS ANGEBOT

Der folgende Abschnitt enthält eine Darstellung der Bedingungen des Angebots. Anleger sollten diesen Abschnitt zusammen mit der Angebotsunterlage sowie den an anderer Stelle in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, einschließlich der Anlagen und Anhänge lesen, bevor sie eine Entscheidung im Hinblick auf die hier behandelten Angelegenheiten treffen.

3.1 Gegenstand des Angebots

Das Angebot umfasst 34.100.334 neu geschaffene dematerialisierte Aktien ohne Nennwert für den Erwerb sämtlicher Aktien der ADLER Real Estate mit der ISIN DE0005008007 mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der ADLER Real Estate von jeweils EUR 1,00 einschließlich der Gewinnanteilsberechtigung sowie sämtlicher Nebenrechte zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots (die „**ADLER Aktien**“) (mit Ausnahme der unmittelbar von der Gesellschaft gehaltenen Aktien).

Die Gesellschaft bietet 0,4164 neu auszugebende dematerialisierte Aktien der Gesellschaft ohne Nennwert (die „**Angebotsaktien**“) für jeweils eine ADLER Aktie an. Die Angebotsaktien beinhalten eine volle Gewinnanteilsberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2019.

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 16. Juni 2015 ist der Verwaltungsrat der Gesellschaft (der „**Verwaltungsrat**“) ermächtigt, bis zum 20. August 2020 das Grundkapital der Gesellschaft auf bis zu EUR 750.000.000 durch die Ausgabe neuer dematerialisierter Aktien ohne Nennwert gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (das „**Genehmigte Kapital**“).

Die Ausgabe der Angebotsaktien soll aus zwei separaten Beschlüssen des Verwaltungsrats folgen: (i) einem ersten Beschluss des Verwaltungsrats, in dem die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gegen Sacheinlage unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre durch teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals und durch Ausgabe von bis zu 34.100.334 neu geschaffenen dematerialisierten Aktien der Gesellschaft ohne Nennwert am 16. Januar 2020 beschlossen wurde („**Grundsatzbeschluss**“), und (ii) einem von durch den Verwaltungsrat ordnungsgemäß bestellten Delegierten im Namen des Verwaltungsrats gefassten zweiten Beschluss des Verwaltungsrats der Gesellschaft, der den Grundsatzbeschluss konkretisiert um den endgültigen Betrag der Erhöhung des Grundkapitals und die genaue Anzahl auszugebender Angebotsaktien festzulegen welcher voraussichtlich etwa fünf Tage nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist (wie unten definiert), d. h. voraussichtlich etwa am 30. März 2020, gefasst wird (der „**Konkretisierungsbeschluss**“ und zusammen mit dem Grundsatzbeschluss, die „**Angebotskapitalerhöhung**“).

Die Höhe des Genehmigten Kapitals der Gesellschaft reicht aus, um das Angebot in vollem Umfang durchzuführen.

3.2 Vollzugsbedingungen

Das Angebot unterliegt keinen Bedingungen.

3.3 Tauschangebotsfrist und Abwicklung

3.3.1 Annahmefrist

Die Frist für die Annahme des Angebots beginnt mit der Veröffentlichung der Angebotsunterlage (die „**Angebotsunterlage**“) gemäß §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 des WpÜG am 7. Februar 2020. Sie endet am

6. März 2020, 24:00 Uhr (MEZ)

Die Frist für die Annahme des Angebots, einschließlich jeglicher sich aus den Vorschriften des WpÜG ergebenden Verlängerungen dieser Frist (MEZ) (jedoch ohne die nachfolgend beschriebene Weitere Annahmefrist) wird nachfolgend einheitlich als „**Annahmefrist**“ bezeichnet.

Die Gesellschaft kann das Angebot gemäß § 21 Abs. 1 WpÜG bis einen Werktag vor Ablauf der Annahmefrist um 24:00 Uhr, also bis zum 5. März 2020 um 24:00 Uhr (MEZ), ändern. Wird eine Änderung des Angebots innerhalb der letzten zwei Wochen vor Ablauf der Annahmefrist veröffentlicht, würde sich die Annahmefrist gemäß § 21 Abs. 5 WpÜG um zwei Wochen verlängern und endete dann am 20. März 2020, um 24:00 Uhr (MEZ). Dies gilt auch, wenn das geänderte Angebot gegen anwendbare Rechtsvorschriften verstößt.

Die Annahmeerklärung wird nur wirksam, wenn die während der Annahmefrist Eingereichten Aktien bis spätestens 18:00 Uhr (MEZ) am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Annahmefrist in die ISIN DE000A254V20 bei Clearstream umgebucht worden sind. Diese Umbuchungen sind durch die jeweilige Depotbank nach Zugang der Annahmeerklärung unverzüglich zu veranlassen.

Wird innerhalb der Annahmefrist ein konkurrierendes Angebot im Sinne des § 22 Abs. 1 WpÜG von einem Dritten abgegeben („**Konkurrierendes Angebot**“), so bestimmt sich der Ablauf der Annahmefrist des vorliegenden Angebots gem. § 22 Abs. 1 WpÜG nach dem Ablauf der Frist für die Annahme des konkurrierenden Angebots. Das gilt auch, falls das konkurrierende Angebot geändert oder untersagt wird oder gegen anwendbare Rechtsvorschriften verstößt.

Wird im Zusammenhang mit dem Angebot nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage eine Hauptversammlung der ADLER Real Estate einberufen, so beträgt die Annahmefrist zehn Wochen ab Veröffentlichung der Angebotsunterlage (§ 16 Abs. 3 Satz 1 WpÜG). Die Annahmefrist liefe in diesem Falle, unbeschadet einer Verlängerung der Annahmefrist aufgrund einer Änderung des Angebots in den letzten zwei Wochen vor Ablauf der Annahmefrist oder eines konkurrierenden Angebots, am 17. April 2020 um 24:00 Uhr (MEZ) ab.

Hinsichtlich des Rücktrittsrechts im Falle einer Änderung des Angebots oder im Falle der Abgabe eines konkurrierenden Angebots wird auf die Ausführungen unter „3.7.1 Rücktrittsrechte nach dem WpÜG“ verwiesen. Die Gesellschaft wird jede Verlängerung der Annahmefrist nach Maßgabe der Angebotsunterlage veröffentlichen.

Gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WpÜG können ADLER Aktionäre, die das Angebot während der Annahmefrist nicht angenommen haben, das Angebot noch innerhalb von zwei Wochen nachdem das Ergebnis des Angebots gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG veröffentlicht wurde, annehmen („**Weitere Annahmefrist**“).

Vorbehaltlich einer Verlängerung der Annahmefrist und der Veröffentlichung der Ergebnisse des Angebots gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG am 11. März 2020, beginnt die Weitere Annahmefrist am 12. März 2020 und endet am 25. März 2020, um 24:00 Uhr (MEZ). Vorbehaltlich des Andienungsrechts der ADLER Aktionäre gemäß § 39c WpÜG kann das vorliegende Angebot nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist nicht mehr angenommen werden.

3.3.2 *Abwicklung des Angebots*

Die Gesellschaft hat BNP Paribas Securities Services, S.C.A., Zweigniederlassung Frankfurt, 60327 Frankfurt am Main, Deutschland (Anfragen per Telefax an +49 69 1520 5277 oder per E-Mail an Frankfurt.gct.operations@bnpparibas.com) (die „**Abwicklungsstelle**““) mit der technischen Durchführung des Angebots und als sogenannte Umtauschtreuhanderin mit dem Umtausch der Eingereichten Aktien gegen die Angebotsgegenleistung beauftragt.

ADLER Aktionäre können das Angebot nur dadurch annehmen, dass sie innerhalb der Annahmefrist (i) die Annahme des Angebots gegenüber ihrem jeweiligen depotführenden Wertpapierdienstleistungsunternehmen (die „**Depotbank**““) in der für Anweisungen gegenüber dieser Depotbank vorgesehenen Form erklären (die „**Annahmeerklärung**“), und (ii) ihre jeweilige Depotbank anweisen, die Umbuchung der in ihrem Depot befindlichen ADLER Aktien, für die sie das Angebot annehmen wollen, in die ISIN DE000A254V20 bei Clearstream vorzunehmen.

Für die Einhaltung der Annahmefrist ist der Eingang der Annahmeerklärung bei der jeweiligen Depotbank maßgeblich. Annahmeerklärungen, die bei der jeweiligen Depotbank nicht innerhalb der Annahmefrist eingehen oder falsch oder unvollständig ausgefüllt sind, gelten nicht als Annahme des Angebots und berechtigen den betreffenden ADLER Aktionär nicht dazu, die Angebotsgegenleistung zu erhalten. Weder die Bieterin, noch die mit ihr gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG, noch deren jeweilige Tochterunternehmen oder die Abwicklungsstelle sind verpflichtet, den betreffenden ADLER Aktionär über etwaige Mängel oder Fehler in der Annahmeerklärung zu unterrichten und übernehmen keine Haftung dafür, falls eine solche Unterrichtung unterbleibt.

Mit der Annahmeerklärung:

- (1) nehmen die jeweiligen ADLER Aktionäre das Angebot für alle zum Zeitpunkt der Annahmeerklärung in ihrem Depot befindlichen ADLER Aktien nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage an, es sei denn, in der Annahmeerklärung ist ausdrücklich eine andere Anzahl bestimmt worden;

- (2) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre ihre jeweilige Depotbank an und ermächtigen sie, die in der Annahmeerklärung bezeichneten ADLER Aktien in die ISIN DE000A254V20 bei Clearstream umzubuchen, sie jedoch zunächst in ihrem Depot zu belassen;
- (3) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre ihre jeweilige Depotbank an und ermächtigen sie, ihrerseits Clearstream anzuweisen und zu ermächtigen, die in den Depots der Depotbanken belassenen eingereichten ADLER Aktien (die „**Eingereichten Aktien**“) nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist und vor der Fassung des Konkretisierungsbeschlusses für die Angebotskapitalerhöhung auf das Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream umzubuchen;
- (4) übertragen die jeweiligen ADLER Aktionäre – aufschiebend bedingt auf den Ablauf der Weiteren Annahmefrist – das Eigentum an den Eingereichten Aktien, einschließlich aller zum Zeitpunkt der Übertragung mit den Eingereichten Aktien einhergehenden Rechten, insbesondere der Gewinnanteilsberechtigung, auf die Gesellschaft mit Wirkung zum Datum des Konkretisierungsbeschlusses der Angebotskapitalerhöhung, mit der Maßgabe, dass diese Eingereichten Aktien ausschließlich von der Abwicklungsstelle verwahrt und gegen Erbringung der Angebotsgegenleistung je Eingereichter Aktie übertragen werden;
- (5) erklären sich die jeweiligen ADLER Aktionäre damit einverstanden, dass ab dem Zeitpunkt der Übertragung der Eingereichten Aktien auf ein Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream eine Verfügung über die Eingereichten Aktien nicht mehr und eine Verfügung über die ihnen als Angebotsgegenleistung jeweils zustehenden Angebotsaktien noch nicht möglich ist; in diesem Zeitraum besteht lediglich ein Anspruch auf Lieferung einer der Angebotsgegenleistung entsprechenden Anzahl von Angebotsaktien je Eingereichter Aktie gemäß den Bestimmungen dieser Angebotsunterlage;
- (6) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre die Abwicklungsstelle an und ermächtigen sie, 0,4164 Angebotsaktien gegen Einbringung von einer (1) Eingereichten Aktie als Sacheinlage im Namen und für Rechnung als Stellvertreter für den jeweiligen ADLER Aktionär zu zeichnen, wobei davon ausgegangen wird, dass die Abwicklungsstelle im Namen und für Rechnung aller Aktionäre handelt, die im Clearstream-System (nur auf aggregierter Basis) als ihre ADLER Aktien anbietenden Aktionäre angezeigt werden (ohne Zugang zur und ohne Offenlegung der Identität der jeweiligen einzelnen ADLER Aktionäre);
- (7) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre die Abwicklungsstelle an und ermächtigen sie, die Eingereichten Aktien als Sacheinlage gegen 0,4164 Angebotsaktien je eine (1) Eingereichte Aktie im Namen und für Rechnung als Stellvertreter für den jeweiligen ADLER Aktionär einzubringen und die Angebotsgegenleistung entgegenzunehmen; die Abwicklungsstelle wird die Angebotsgegenleistung ihrerseits über Clearstream an die Depotbanken weiterreichen und die jeweilige Depotbank schreibt die Angebotsaktien, die (vorbehaltlich der Regelungen zu Aktienspitzen aus Angebotsaktien, welche durch eine sogenannte Aktienspitzenverwertung veräußert werden) auf die Eingereichten Aktien entfallen, dem Depot des jeweiligen ehemaligen ADLER Aktionärs bei der jeweiligen Depotbank gut;
- (8) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre die Abwicklungsstelle an und ermächtigen sie, im Namen und für Rechnung als Stellvertreter für den jeweiligen ADLER Aktionär einen Einbringungs- und Zeichnungsschein im Zusammenhang mit der Zeichnung nach der vorstehenden Erklärung unter Ziffer (6) und der Einbringung nach der vorstehenden Erklärung unter (7) zu unterzeichnen;
- (9) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre ihre jeweilige Depotbank an und ermächtigen sie, ihre Aktienspitzen (zusammen mit anderen Aktienspitzen in Form ganzer Angebotsaktien) zu bündeln und zu verkaufen und gegebenenfalls verbleibende Aktienspitzen auf das Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream zum Zwecke der Bündelung mit sich gegebenenfalls bei anderen Depotbanken ergebenden Aktienspitzen und zur Veräußerung dieser Aktienspitzen zu übertragen bzw. ihrerseits Clearstream entsprechend anzuweisen und dazu zu ermächtigen;
- (10) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre die Abwicklungsstelle an und ermächtigen sie, die verbleibenden Aktienspitzen der Depotbank (zusammen mit anderen Aktienspitzen in Form ganzer Angebotsaktien), die von ihrer jeweiligen Depotbank und/oder Clearstream auf das Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream umgebucht werden, zu veräußern;
- (11) erklären sich die jeweiligen ADLER Aktionäre einverstanden und akzeptieren, dass die ihnen für ihre Aktienspitzen gutgeschriebenen Erlöse auf Basis des durchschnittlichen Erlöses je Angebotsaktie ermittelt werden, den die jeweilige Depotbank und/oder die Abwicklungsstelle durch Verwertung

der solche Aktienspitzen verkörpernden ganzen Angebotsaktien im Namen der entsprechenden ADLER Aktionäre erzielt haben und dass diese durchschnittlichen Erlöse zwischen den Depotbanken variieren können;

- (12) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre ihre jeweilige Depotbank an und ermächtigen sie, die Erlöse aus der Veräußerung der ihnen zustehenden Aktienspitzen ihrem in der Annahmeerklärung angegebenen Konto gutzuschreiben;
- (13) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre ihre jeweilige Depotbank und die Abwicklungsstelle an und ermächtigen sie, unter Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuches, alle erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen zur Abwicklung dieses Angebots vorzunehmen sowie Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere um die Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Aktien auf die Gesellschaft herbeizuführen; insbesondere weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre die Abwicklungsstelle an und ermächtigen sie unter Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuches, alle Erklärungen im Namen und für Rechnung als Stellvertreter für die jeweiligen ADLER Aktionäre abzugeben, die im Zusammenhang mit den unter den Ziffern (1) bis (11) oben erteilten Ermächtigungen erforderlich sind;
- (14) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre ihre jeweilige Depotbank an und ermächtigen sie, ihrerseits Clearstream anzuweisen und zu ermächtigen, unmittelbar oder über die jeweilige Depotbank, die für die Bekanntgabe über den Erwerb der Eingereichten Aktien erforderlichen Informationen, insbesondere die Anzahl der im Depot der jeweiligen Depotbank in die ISIN DE000A254V20 bei Clearstream umgebuchten Eingereichten Aktien, an jedem Bankarbeitstag an die Abwicklungsstelle zu übermitteln;
- (15) erklären die jeweiligen ADLER Aktionäre, dass die Eingereichten Aktien zum Zeitpunkt der Übereignung in ihrem alleinigen Eigentum stehen, keinen Verfügungsbeschränkungen unterliegen sowie frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind; und
- (16) weisen die jeweiligen ADLER Aktionäre ihre jeweilige Depotbank an und ermächtigen sie, die Annahmeerklärung und im Falle eines Rücktritts (siehe „3.7 Rücktrittsrechte von ADLER Aktionären, die das Übernahmeangebot annehmen“) die Rücktrittserklärung an die Abwicklungsstelle weiterzuleiten.

Die in den vorstehenden Absätzen erteilten Erklärungen, Weisungen, Aufträge und Vollmachten werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung des Angebots unwiderruflich abgegeben und erteilt. Sie erlöschen erst im Falle eines wirksamen Rücktritts von den durch die Annahme dieses Angebots geschlossenen Verträgen.

Die Eingereichten Aktien, die auf die Gesellschaft nach Maßgabe der obigen Auswirkungen übertragen werden, verbleiben zunächst in den Depots der jeweiligen ADLER Aktionäre und werden in die ISIN DE000A254V20 bei Clearstream zum Zweck der Abwicklung des Angebots umgebucht. Das Eigentum an den Eingereichten Aktien wird am Tag des Konkretisierungsbeschlusses auf die Gesellschaft übertragen.

Die Abwicklungsstelle wird veranlassen, dass alle durch die Angebotskapitalerhöhung geschaffenen Angebotsaktien in die Depots der das Angebot annehmenden ADLER Aktionäre oder im Falle eines Verkaufs der Eingereichten Aktien an den jeweiligen Käufer der Eingereichten Aktien umgebucht werden. Für eine (1) ADLER Aktie werden insgesamt 0,4164 Angebotsaktien zur Erbringung der Angebotsgegenleistung an die ehemaligen ADLER Aktionären, die das Angebot angenommen haben, umgetauscht.

Die neuen Angebotsaktien sollen ebenso wie die bestehenden Aktien der Gesellschaft zum Handel im Regulierten Markt sowie im Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgeflichten (*Prime Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden. Erst nach dieser Zulassung werden die Angebotsaktien auf die bei Clearstream von den Depotbanken unterhaltenen Depots umgebucht.

Die Angebotsaktien werden nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist, frühestens jedoch nach Fassung des Konkretisierungsbeschlusses, und der Zulassung der Angebotsaktien zum Handel im Regulierten Markt sowie im Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgeflichten (*Prime Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse, auf die bei Clearstream von den Depotbanken unterhaltenen Depots übertragen. Hierin liegt ein Angebot der Gesellschaft zur Übereignung der Angebotsaktien, dessen Annahme durch die ehemaligen ADLER Aktionäre, welche die entsprechenden Eingereichten Aktien eingereicht haben, der Abwicklungsstelle nicht zuzugehen braucht.

Sofern aufgrund des sich aus der Angebotsgegenleistung ergebenden Umtauschverhältnisses Aktienspitzen entstehen, können hieraus keine Aktionärsrechte geltend gemacht werden, sodass eine Arrondierung

zu Vollrechten (sogenannte Aktienspitzenverwertung) erforderlich wird. Aktienspitzen werden nur in bar abgegolten. In diesem Zusammenhang werden zunächst die Depotbanken und nachfolgend bei verbleibenden Aktienspitzen die Abwicklungsstelle die auf die zugewiesenen Angebotsaktien entfallenden Aktienspitzen zu ganzen Angebotsaktien zusammenlegen und über die Börse veräußern. Der Erlös wird sodann denjenigen ADLER Aktionären, welche die jeweiligen Eingereichten Aktien eingereicht haben, entsprechend der auf sie entfallenden Aktienspitzen ausgezahlt. Da die Marktpreise der Angebotsaktien schwanken können, kann der von den ADLER Aktionären, die ihre ADLER Aktien eingereicht haben, für die Aktienspitzenverwertung erhaltene Geldbetrag von dem Betrag abweichen, der auf der Grundlage des Marktpreises einer Angebotsaktie zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots berechnet wird. Die Gesellschaft, die Abwicklungsstelle und die Depotbanken übernehmen keine Garantie dafür, dass durch die Aktienspitzenverwertung ein bestimmter Preis erzielt wird.

Die Gesellschaft hat ihre Verpflichtung zur Erbringung der Angebotsgegenleistung erfüllt, wenn der Konkretisierungsbeschluss vom Verwaltungsrat der Gesellschaft gefasst wurde, die Angebotsaktien zum Handel im Regulierten Markt sowie im Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen wurden, diese Angebotsaktien auf die von den Depotbanken bei Clearstream unterhaltenen Depots umgebucht wurden und etwaige Zahlungen im Rahmen einer etwaigen Aktienspitzenverwertung geleistet worden sind. Es obliegt den Depotbanken, die Angebotsgegenleistung je Eingereichter Aktie sowie etwaige Erlöse aus einer Aktienspitzenverwertung den ehemaligen ADLER Aktionären gutzuschreiben.

Die Depotbanken werden sämtliche Aktienspitzen (verbleibend nach dem Zusammenführen in ganze Angebotsaktien und Verkauf dieser Angebotsaktien auf Ebene der Depotbanken) auf das Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream übertragen. Die Abwicklungsstelle wird nachfolgend zum Verkauf ganzer Angebotsaktien durch die Depotbanken, diese Aktienspitzen zugunsten der jeweiligen ADLER Aktionäre veräußern. Die aus diesen Veräußerungen resultierenden Erlöse werden den Konten der jeweiligen ADLER Aktionäre spätestens innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Einbuchung der Angebotsaktien in die Depots der ehemaligen ADLER Aktionäre gutgeschrieben werden. Schließlich werden verbleibende Aktienspitzen in Geld ausgeglichen, soweit keine volle Angebotsaktie mehr ausgegeben werden kann.

Unter der Annahme, dass die Bekanntmachung des Ergebnisses des Angebots am 30. März 2020 erfolgt, würde eine Gutschrift der Angebotsaktien spätestens bis zum 9. April 2020 und eine Gutschrift der Erlöse aus der Aktienspitzenverwertung spätestens bis zum 27. April 2020 bei den jeweiligen Depotbanken erfolgen.

Mit der Annahme des Angebots kommt zwischen jedem der annehmenden ADLER Aktionäre und der Gesellschaft ein schuldrechtlicher Vertrag zum Datum der Annahmeerklärung über die Einbringung der Eingereichten Aktien in die Gesellschaft nach Maßgabe der Bestimmungen der Angebotsunterlage zustande. Für diese Verträge und ihre Auslegung gilt ausschließlich deutsches Recht. Die Angebotsgegenleistung je einer (1) Eingereichter Aktie besteht aus 0,4164 Angebotsaktien.

Der dingliche Vollzug des Angebots erfolgt erst nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist durch Einbringung der Angebotsgegenleistung für sämtliche Eingereichten Aktien gegen Übertragung aller Eingereichten Aktien. Mit der Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Aktien an die Gesellschaft gehen alle mit den Eingereichten Aktien verbundenen Ansprüche und sonstigen Rechte auf die Gesellschaft über.

ADLER Aktionäre, die das Angebot innerhalb der Weiteren Annahmefrist annehmen wollen, sollten sich mit jeglichen Fragen hinsichtlich der technischen Ausführung des Angebots an ihre jeweilige Depotbank oder jedes andere Wertpapierdienstleistungsunternehmen wenden, bei denen ihre ADLER Aktien verwahrt werden. Diese Institute sind über die Handhabung der Annahme und die Abwicklung des Angebots gesondert informiert worden und werden jeden ADLER Aktionär, der ADLER Aktien in seinem Depot hält, über das Angebot und die für die Annahme erforderlichen Schritte informieren.

Die Ausführungen in diesem Abschnitt „3.3.2 Abwicklung des Angebots“ gelten entsprechend auch für die Annahme innerhalb der Weiteren Annahmefrist. Dementsprechend können ADLER Aktionäre, die das Angebot innerhalb der Annahmefrist für einige oder alle ihre ADLER Aktien nicht angenommen haben, innerhalb der Weiteren Annahmefrist das Angebot für diese ADLER Aktien durch Abgabe einer Annahmeerklärung wie oben dargestellt annehmen. Auch eine solche Annahmeerklärung wird erst wirksam durch fristgerechte Umbuchung der ADLER Aktien, für die die Annahme erklärt wurde, in die ISIN DE000A254V20 bei Clearstream. Die Umbuchung wird durch die jeweilige Depotbank nach Erhalt der Annahmeerklärung unverzüglich veranlasst.

Ist die Annahme innerhalb der Weiteren Annahmefrist gegenüber der Depotbank erklärt worden, gilt die Umbuchung der ADLER Aktien bei Clearstream als fristgerecht erfolgt, wenn die Umbuchung spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist bis 18:00 Uhr (MEZ) vorgenommen worden ist. Die zum Tausch im Rahmen des Angebots innerhalb der Weiteren Annahmefrist eingereichten ADLER Aktien, die rechtzeitig in die ISIN DE000A254V20 umgebucht worden sind, werden ebenfalls als Eingereichte Aktien ausgewiesen.

3.4 Börsenhandel mit Eingereichten Aktien

Die Eingereichten Aktien werden unter der ISIN DE000A254V20 voraussichtlich ab dem dritten Bankarbeitstag nach Beginn der Annahmefrist zum Handel im Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden. Der Handel mit Eingereichten Aktien im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich mit Börsenschluss am Tag vor dem Konkretisierungsbeschluss enden.

Die Gesellschaft wird den Tag, an dem der Handel mit Eingereichten Aktien im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse eingestellt wird, unverzüglich über ein elektronisch betriebenes Informationsverbreitungssystem im Sinne von § 10 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WpÜG oder im Bundesanzeiger veröffentlichen.

Die jeweiligen Erwerber von Eingereichten Aktien übernehmen sämtliche Rechte und Verpflichtungen, die sich aus der Annahme des Angebots ergeben, einschließlich der dargestellten unwiderruflichen Erklärungen, Anweisungen, Aufträge und Vollmachten.

ADLER Aktien, die nicht zum Tausch eingereicht werden, werden weiterhin unter der ISIN DE0005008007 gehandelt.

3.5 Zulassung an der Frankfurter Wertpapierbörse und Handelsbeginn

Die Zulassung der Angebotsaktien zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) wird für Anfang April 2020 beantragt. Der Zulassungsantrag wird von der Gesellschaft gemeinsam mit der J.P. Morgan AG, einem Kreditinstitut mit Sitz in Deutschland, welches deutschem Recht unterliegt, gestellt werden. Die Angebotsaktien werden erst nach dieser Zulassung auf die bei Clearstream von den Depotbanken unterhaltenen Depots umgebucht.

3.6 Voraussichtlicher Zeitplan

Vorbehaltlich einer Verlängerung der Annahmefrist, unterliegt das Angebot dem folgenden voraussichtlichen Zeitplan:

6. Februar 2020	Gestattung der Angebotsunterlage durch die BaFin
7. Februar 2020	Veröffentlichung der Angebotsunterlage auf der Internetseite der Gesellschaft (https://www.ado.properties/websites/ado/German/1000/ado_-_investor-relations.html), Bereithaltung zur kostenlosen Ausgabe bei der BNP Paribas Securities Services S.C.A., Zweigniederlassung Frankfurt, 60327 Frankfurt am Main (Anfragen per Telefax an +49 69 1520 5277 oder per E-Mail an Frankfurt.gct.operations@bnpparibas.com), und Veröffentlichung einer Hinweisbekanntmachung im Bundesanzeiger
	Beginn der Annahmefrist
Zwischen 7. Februar 2020 und 6. März 2020	Bekanntmachungen des Anteilsbesitzes der Gesellschaft und der ihr nach § 30 WpÜG zuzurechnenden Stimmrechtsanteile sowie die Höhe der nach den §§ 38 und 39 WpHG mitzuteilenden Instrumente an der ADLER Real Estate sowie der sich aus zugegangenen Annahmeerklärungen ergebenden Anteilsbesitze der Gesellschaft an der ADLER Real Estate gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpÜG
6. März 2020	Ende der Annahmefrist (voraussichtlich), 24:00 Uhr (MEZ)
11. März 2020	Veröffentlichung der Ergebnisse des Angebots gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG
12. März 2020	Beginn der Weiteren Annahmefrist (voraussichtlich)

25. März 2020	Ende der Weiteren Annahmefrist, 24:00 Uhr (MEZ)
30. März 2020	Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 WpÜG auf der Internetseite der Gesellschaft (https://www.ado.properties/websites/ado/German/1000/ado_-_investor-relations.html)
9. April 2020	Abwicklung des Angebots und Lieferung der Angebotsaktien

3.7 Rücktrittsrechte von ADLER Aktionären, die das Übernahmeangebot annehmen

3.7.1 Rücktrittsrechte nach dem WpÜG

ADLER Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, haben die folgenden gesetzlichen Rücktrittsrechte:

(1) Im Falle einer Änderung des Angebots gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpÜG hat jeder ADLER Aktionär gemäß § 21 Abs. 4 WpÜG das Recht, von seiner Annahme des Angebots bis zum Ablauf der Annahmefrist zurückzutreten, wenn und soweit er das Angebot vor Veröffentlichung der Angebotsänderung angenommen hat.

(2) Im Falle eines konkurrierenden Angebots gemäß § 22 Abs. 1 WpÜG, hat jeder ADLER Aktionär gemäß § 22 Abs. 3 WpÜG das Recht, von seiner Annahme des Angebots bis zum Ablauf der Annahmefrist zurückzutreten, wenn und soweit er das Angebot vor Veröffentlichung der Angebotsunterlage des konkurrierenden Angebots angenommen hat.

Die Aktionäre der ADLER Real Estate Tomas de Vargas Machuca, Klaus Wecken, Wecken & Cie, Ferry Wecken, Fairwater Multi-Strategy Investment ICAV, Fortitudo Real Estate Opportunities Segregated Portfolio of Fortitudo Capital SPC, Uccellini Ltd., Alpine Real Estate Invest GmbH, Uhlandstrasse Investments GmbH, Uhlandstrasse Investment III GmbH & Co. KG, Chelmer GmbH und Long Mountain Services Inc. haben sich unwiderruflich verpflichtet, ihre Aktien an der ADLER Real Estate im Rahmen des Angebots zu übertragen und haben auf ihre Rechte gemäß § 21 Abs. 4 WpÜG und § 22 Abs. 3 WpÜG verzichtet.

3.7.2 Ausübung der Rücktrittsrechte nach dem WpÜG

ADLER Aktionäre können ihre unter „3.7.1 Rücktrittsrechte nach dem WpÜG“ beschriebenen Rücktrittsrechte nur dadurch ausüben, dass sie vor Ablauf der Annahmefrist:

(1) ihren Rücktritt gegenüber ihrer jeweiligen Depotbank für eine zu spezifizierende Anzahl Eingereicherter Aktien in der für Anweisungen gegenüber dieser Depotbank vorgesehenen Form erklären (die „Rücktrittserklärung“); und

(2) ihre jeweilige Depotbank anweisen, die Rückbuchung einer entsprechenden Anzahl von in ihrem Depot befindlichen Eingereichten Aktien, für die der Rücktritt erklärt wurde, in die ISIN DE0005008007 bei Clearstream vorzunehmen.

Die Rücktrittserklärung wird erst wirksam, wenn die betreffenden Eingereichten Aktien des jeweiligen zurücktretenden ADLER Aktionärs rechtzeitig zurückgebucht worden sind. Die Rückbuchung der Eingereichten Aktien gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn diese spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach dem Ablauf der Annahmefrist bis 18:00 Uhr (MEZ) bewirkt worden ist. Die jeweilige Depotbank ist gehalten, unverzüglich nach Erhalt der Rücktrittserklärung die Rückbuchung der Eingereichten Aktien, für die der Rücktritt erklärt worden ist, in die ISIN DE0005008007 bei Clearstream zu veranlassen. Nach der Rückbuchung können die vormals Eingereichten Aktien wieder unter der ISIN DE0005008007 gehandelt werden.

Rücktritt von der Annahme dieses Angebots ist unwiderruflich. Eingereichte Aktien, für die das Rücktrittsrecht wirksam ausgeübt worden ist, gelten nach erfolgtem Rücktritt nicht als im Rahmen dieses Angebots zum Umtausch eingereicht. Die ADLER Aktionäre können in diesem Fall das Angebot vor Ablauf der Annahmefrist bzw. der Weiteren Annahmefrist in der in dieser Angebotsunterlage beschriebenen Art und Weise erneut annehmen, sofern zu diesem Zeitpunkt die Annahmefrist bzw. die Weitere Annahmefrist noch nicht abgelaufen ist.

3.8 Kosten des Angebots

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Gesamtkosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Angebot entstehen, rund EUR 20 Mio. betragen werden.

Die Annahme des Angebots ist für ADLER Aktionäre, die ihre ADLER Aktien bei einer inländischen Depotbank halten, frei von Kosten und Spesen der Depotbanken (mit Ausnahme der Kosten für die Übermittlung der Annahmeerklärung an die jeweilige Depotbank). Zu diesem Zweck gewährt die Gesellschaft den Depotbanken eine marktübliche Standardprovision, die diesen Depotbanken gesondert mitgeteilt wird.

Etwaige zusätzliche Kosten und Spesen, die von Depotbanken oder ausländischen Wertpapierdienstleistungsunternehmen erhoben werden, sowie gegebenenfalls außerhalb Deutschlands anfallende Aufwendungen sind jedoch von den betreffenden ADLER Aktionären selbst zu tragen.

3.9 Informationen zu den Angebotsaktien

3.9.1 Form und Verbriefung

Alle Aktien der Gesellschaft sind Aktien ohne Nennwert. Die Aktien der Gesellschaft wurden ausschließlich in dematerialisierter Form ausgegeben und unterliegen dem Luxemburger Gesetz vom 6. April 2013 über dematerialisierte Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung. Dies bedeutet, dass das Grundkapital insoweit abweichend von der Rechtslage bei Stückaktien deutscher Aktiengesellschaften nicht in einer Globalurkunde verbrieft sind. Sämtliche Aktien der Gesellschaft sind in einem einzigen Wertpapierdepot bei der alleinigen Abwicklungsorganisation LuxCSD S.A., 42, Avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Großherzogtum Luxemburg, registriert („LuxCSD“). LuxCSD ermöglicht die Hinterlegung von Emissionen sowie die zentrale Abwicklung und Verwahrung von Wertpapieren aller Art, einschließlich Aktien in dematerialisierter Form.

Nur durch eine Buchung im Wertpapierdepot sind Aktien in dematerialisierter Form repräsentiert und ist Eigentum des Aktionärs über solche Aktien begründet. Ungeachtet dessen kann LuxCSD die Zertifikate in Bezug auf die Aktien der Gesellschaft zum Zwecke internationaler Verteilung ausstellen oder die Gesellschaft auffordern diese auszustellen.

3.9.2 Stimmrechte

Vorbehaltlich etwaiger Beschränkungen unter luxemburgischen Recht gewährt jede Aktie der Gesellschaft in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Alle Aktien der Gesellschaft sind mit den gleichen Stimmrechten ausgestattet.

3.9.3 Gewinnanteilsberechtigung und Recht auf Liquidationserlöse

Die Angebotsaktien werden mit den gleichen Rechten wie alle anderen Aktien der Gesellschaft, einschließlich der vollen Gewinnanteilsberechtigung ab dem Beginn des Geschäftsjahres 2019 ausgegeben. Im Falle einer Liquidation der Gesellschaft werden etwaige Überschüsse unter den Aktionären in anteiliger Höhe ihrer Beteiligung am Grundkapital ausgeschüttet.

3.9.4 Währung der Angebotsaktien

Die Aktien der Gesellschaft, einschließlich der Angebotsaktien, lauten auf Euro.

3.9.5 ISIN / WKN / Common Code / Ticker Symbol

Die Wertpapierkennnummern der Angebotsaktien lauten wie folgt:

International Securities Identification Number (ISIN)	LU1250154413
Deutsche Wertpapierkennnummer (WKN)	A14U78
Common Code	125015441
Ticker Symbol	ADJ

3.9.6 Bestehende Börsennotierung

Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage sind alle 44.194.607 ausstehenden Aktien der Gesellschaft zum Handel im Regulierten Markt sowie im Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

3.9.7 Veräußerung und Übertragbarkeit der Angebotsaktien

Die Angebotsaktien sind frei übertragbar. Zum Zeitpunkt des Vollzugs des Angebots (der „**Vollzug**“) und unter Berücksichtigung der anwendbaren Rechtsvorschriften, wird der Handel mit Angebotsaktien keinen Veräußerungsbeschränkungen unterliegen und es wird keine Beschränkungen im Hinblick auf die Übertragbarkeit der Angebotsaktien geben.

3.10 Wesentliche Interessen der am Angebot beteiligten Parteien, einschließlich Interessenkonflikten

Die Gesellschaft und die ADLER Real Estate haben ein Interesse an dem Angebot, da sich aus ihrer Sicht durch den Vollzug zahlreiche Vorteile für das Kombinierte Unternehmen ergeben werden. Insofern haben die Gesellschaft und die ADLER Real Estate ein Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots.

Die Aktionäre der ADLER Real Estate Tomas de Vargas Machuca, Klaus Wecken, Wecken & Cie, Ferry Wecken, Fairwater Multi-Strategy Investment ICAV, Fortitudo Real Estate Opportunities Segregated Portfolio of Fortitudo Capital SPC, Uccellini Ltd., Alpine Real Estate Invest GmbH, Uhlandstrasse Investments GmbH, Uhlandstrasse Investment III GmbH & Co. KG, Chelmer GmbH und Long Mountain Services Inc. haben ein Interesse am Angebot, da sie sich dazu verpflichtet haben, das Angebot anzunehmen.

Die Gesellschaft hat die Abwicklungsstelle mit der technischen Durchführung des Angebots beauftragt.

Zudem sind J.P. Morgan Securities plc („**J.P. Morgan**“) und Kempen & Co N.V. („**Kempen & Co**“) als Finanzberater für die ADO Properties Gruppe im Rahmen des Angebots tätig und erbringen in diesem Zusammenhang Investmentbanking- und verwandte Dienstleistungen. Hierfür erhalten sie im Falle des Vollzugs jeweils ein erfolgsabhängiges Honorar, weshalb die Abwicklungsstelle, J.P. Morgan und Kempen & Co insofern ein Interesse an dem Angebot haben.

Weitere Interessen oder (potentielle) Interessenkonflikte, die wesentlich für das Angebot sein könnten, bestehen nicht.

4. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT; VERWENDUNG DER ERLÖSE

4.1 Gründe für das Angebot

Die Gesellschaft wird durch das Angebot Aktien an der ADLER Real Estate erwerben. Die Geschäftsstrategie der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, eine der führenden Wohnimmobilien-gesellschaften in Deutschland zu schaffen. Durch den Unternehmenszusammenschluss wird das Kombinierte Unternehmen zu einer Top-5-Wohnimmobilien-gesellschaft in Deutschland (auf Basis des Bruttowerts der Vermögenswerte) werden, mit dem Potenzial, letztlich eine der größten börsennotierten Wohnimmobilien-gesellschaften in Europa zu schaffen, die sich durch Diversifikation und synergetisches Wachstum auszeichnet.

4.1.1 *Diversifizierung in starke Standorte in ganz Deutschland*

Die Gesellschaft und ADLER Real Estate werden Wohnungsbestände im Wert von ca. 8.6 Milliarden Euro konsolidieren. Das Berliner Portfolio der Gesellschaft wird um das Deutschland-Portfolio der ADLER Real Estate ergänzt, dessen Schwerpunkt auf Städten mit attraktivem Renditepotential liegt. Darüber hinaus wird das Kombinierte Unternehmen von einer erhöhten Liquidität in den Aktien der Gesellschaft profitieren.

4.1.2 *Operative- und Finanzierungssynergien*

Die Gesellschaft geht davon aus, dass sie durch den Geschäftszusammenschluss Ertrags- und Kostensynergien realisieren wird, welche einen positiven Effekt auf die gemeinsame FFO 1 von ungefähr 15 Millionen bis 20 Millionen Euro (vor Steuern) jährlich haben. Operative Synergien werden aufgrund von Skaleneffekten im Einkauf sowie schlankeren Unternehmensstrukturen bei gleichzeitiger Reduzierung von Verwaltungskosten erwartet.

Ein erfolgreicher Vollzug des Angebots wird darüber hinaus die Realisierung von Finanzierungssynergien für die Verbindlichkeiten der ADLER Real Estate ermöglichen, welche mittelfristig voraussichtlich bei 10 Millionen bis 19 Millionen Euro jährlich liegen werden.

4.2 Verwendung der Erlöse

Die Angebotsaktien werden an die ADLER Aktionäre, die ihre Aktien wirksam und verbindlich zum Tausch gegen die Angebotsgegenleistung angeboten haben, im sich aus dem Umtauschverhältnis von 0,4164 Angebotsaktien je Eingereichter ADLER Aktie ergebenden Umfang übertragen. Der Gesellschaft werden daher keine Erlöse aus dem Angebot zufließen. Die Gesellschaft erwartet, dass die von der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Angebot verursachten Kosten (Rechtsberatungs-, Banken- sowie sonstige Gebühren und Kosten) voraussichtlich rund EUR 20 Mio. betragen werden.

5. DIVIDENDENPOLITIK; ERGEBNISSE UND ERGEBNIS JE AKTIE; GEWINNVERWENDUNG

5.1 Allgemeine Bestimmungen in Bezug auf Gewinnverwendung und Dividendenzahlungen

Der Anteil der Aktionäre am Gewinn wird anhand ihrer jeweiligen Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft bestimmt. Bei einer luxemburgischen Aktiengesellschaft (*société anonyme*) werden Beschlüsse in Bezug auf die Ausschüttung von Dividenden für ein Geschäftsjahr und deren Höhe von der Jahreshauptversammlung der Aktionäre für dieses Geschäftsjahr gefasst.

Die Jahreshauptversammlung der Aktionäre entscheidet über die Verteilung des etwaigen Jahresüberschusses. Im Einklang mit der Satzung werden jedes Jahr mindestens 5 % des Nettogewinns der Gesellschaft für den Aufbau der gesetzlichen Rücklage verwendet. Diese zwingende Zuteilung entfällt, wenn die gesetzliche Rücklage 10 % des ausgegebenen Grundkapitals erreicht hat, muss jedoch wieder vorgenommen werden, wenn die Rücklage unter diese Schwelle fällt. Der verbleibende Restbetrag des Nettogewinns steht der Hauptversammlung der Aktionäre zur Verteilung zur Verfügung.

Die Jahreshauptversammlung der Aktionäre entscheidet über die Verwendung des Restbetrags des Jahresnettogewinns und kann nach ihrem Ermessen, soweit das dem Gesellschaftszweck und der Unternehmenspolitik entspricht sowie innerhalb der Grenzen des Luxemburger Gesellschaftsgesetz beschließen, von Zeit zu Zeit, Dividenden auszuschütten. Dividenden, sofern zu zahlen, werden in Euro oder einer anderen vom Verwaltungsrat ausgewählten Währung sowie zu dem Zeitpunkt und an dem Ort ausgeschüttet, den der Verwaltungsrat innerhalb der Grenzen des Beschlusses der Hauptversammlung der Aktionäre festlegt.

Die Satzung sieht ebenfalls vor, dass der Verwaltungsrat Zwischendividenden (auch in Form gestaffelter Zahlungen) in Form von Bar- oder Sachdividenden, innerhalb der in Artikel 461-3 des Luxemburger Gesellschaftsgesetzes vorgesehenen Voraussetzungen, beschließen und ausschütten kann. Die in Artikel 461-3 des Luxemburger Gesellschaftsgesetzes enthaltenen Voraussetzungen umfassen, unter anderem, die Aufstellung einer Zwischenbilanz, aus der hervorgeht, dass für die Ausschüttungen genügend Mittel zur Verfügung stehen sowie dass der auszuschüttende Betrag den Betrag des Ergebnisses, das seit dem Ende des letzten Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt worden ist, erzielt worden ist, zuzüglich des Gewinnvortrags und der Entnahmen aus hierfür verfügbaren Rücklagen, jedoch vermindert um die Verluste aus früheren Geschäftsjahren sowie um die nach Gesetz oder Satzung in eine Rücklage einzustellenden Beträge, nicht überschreitet. Übersteigen die Ausschüttungen der Zwischendividenden den Betrag der später von der Hauptversammlung beschlossenen Dividende, so gelten sie in Höhe der Überzahlung als auf die nächste Dividende angerechnet.

5.2 Dividendenpolitik und Ergebnis je Aktie

Die Gesellschaft beabsichtigt die Ausschüttung von Dividenden in Höhe von ca. 50 % des FFO 1.

Die folgende Tabelle enthält eine Darstellung der Ausschüttungen der Gesellschaft an ihre Aktionäre für die angegebenen Zeiträume:

	Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2018	2017	2016
	(geprüft)		
	(in TEUR, soweit nicht anders angegeben)		
Jahresüberschuss	397.464	367.512	410.768
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend) (IFRS)	44.101	44.100	39.083
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	8,77	8,07	10,11
Ausgeschüttete Dividenden	26.460	19.845	13.475
Dividende je Aktie (in EUR)	0,75	0,60	0,45

Mit Ausnahme der vorstehenden Angaben hat die Gesellschaft in den zum 31. Dezember 2018, 2017 und 2016 endenden Geschäftsjahren, im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 und im Zeitraum bis einschließlich des Datums der Veröffentlichung der Angebotsunterlage keine Ausschüttungen an ihre Aktionäre vorgenommen.

6. KAPITALAUSSTATTUNG UND VERSCHULDUNG; ERKLÄRUNGEN ZUM GESCHÄFTSKAPITAL UND ZU WESENTLICHEN VERÄNDERUNGEN

Die nachfolgenden Tabellen stellen die konsolidierte Kapitalausstattung und Verschuldung der Gesellschaft zum 30. November 2019 dar, wie sie aus dem internen Berichtssystem der Gesellschaft entnommen oder abgeleitet wurden. Anleger sollten diese Tabellen in Verbindung mit „8. Ausgewählte Konzernfinanzinformationen der Gesellschaft“, „9. Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ADO Properties Gruppe durch das Management“, den Konzernabschlüssen einschließlich der zugehörigen Erläuterungen, die in diesem Prospekt enthalten sind, und den sonstigen in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen lesen. Zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen der Gesellschaft siehe „10. Pro-Forma Konzernfinanzinformationen der ADO Properties S.A. für das zum 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr sowie für den zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum“.

6.1 Kapitalausstattung

	Zum 30. November 2019
	(in TEUR)
	(ungeprüft)
Kurzfristige Verbindlichkeiten	95.946
Davon garantiert	—
Davon besichert ⁽¹⁾	34.267
Davon nicht garantiert/unbesichert	61.679
Langfristige Verbindlichkeiten	1.574.659
Davon garantiert	—
Davon besichert ⁽¹⁾	695.608
Davon nicht garantiert/unbesichert	879.051
Eigenkapital⁽²⁾	2.511.385
Gezeichnetes Kapital ⁽³⁾	55
Gesetzliche Rücklage ⁽⁴⁾	500.608
Sonstige Rücklagen ⁽⁵⁾	2.010.721
Summe⁽⁶⁾	4.181.990

- (1) Die Besicherung umfasst Grundschulden, Kontoverpfändungen und Anteilsverpfändungen verbundener Unternehmen.
- (2) Als den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft ausgewiesen.
- (3) Als Aktienkapital in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft ausgewiesen.
- (4) Als Emissionsagio in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft ausgewiesen.
- (5) Umfasst die Positionen Gewinnrücklagen und (sonstige) Rücklagen in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft.
- (6) Summe der kurzfristigen Verbindlichkeiten, der langfristigen Verbindlichkeiten und des Eigenkapitals.

6.2 Verschuldung

	<u>Zum 30. November 2019</u>
	<u>(in TEUR)</u>
	<u>(ungeprüft)</u>
A. Zahlungsmittel ⁽¹⁾	620.990
B. Zahlungsmitteläquivalente	—
C. Zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente	—
D. Liquidität (A) + (B) + (C)	620.990
E. Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte⁽²⁾	15.023
F. Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	—
G. Kurzfristiger Anteil langfristiger Finanzverbindlichkeiten ⁽³⁾	34.267
H. Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ⁽⁴⁾	61.679
I. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (F) + (G) + (H)	95.946
J. Kurzfristige Nettofinanzverbindlichkeiten (I) – (E) – (D)	(540.067)
K. Langfristige Kreditverbindlichkeiten ⁽⁵⁾	695.608
L. Ausgegebene Schuldverschreibungen ⁽⁶⁾	577.949
M. Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten ⁽⁷⁾	301.102
N. Langfristige Finanzverbindlichkeiten (K) + (L) + (M)	1.574.659
O. Nettofinanzverbindlichkeiten (J) + (N)	1.034.591

- (1) Als Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft ausgewiesen.
- (2) Umfasst die Positionen Forderungen aus Lieferungen und Leistung sowie sonstige Forderungen in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft.
- (3) Als kurzfristige Darlehen und Ausleihungen in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft ausgewiesen.
- (4) Umfasst die Positionen kurzfristige sonstige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung, sonstige Verbindlichkeiten sowie kurzfristige Leasingverbindlichkeiten in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft.
- (5) Als langfristige sonstige Darlehen und Ausleihungen in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft ausgewiesen.
- (6) Umfasst die Positionen Unternehmensanleihen sowie Wandelanleihen in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft.
- (7) Als langfristige sonstige Finanzverbindlichkeiten in den Konzernabschlüssen der Gesellschaft ausgewiesen.

Zum 30. November 2019 verfügte die Gesellschaft über keine indirekten Verbindlichkeiten oder Eventualverbindlichkeiten.

6.3 Erklärung zum Geschäftskapital

Die Gesellschaft ist der Meinung, dass die ADO Properties Gruppe genügend Geschäftskapital hat, um mindestens in den nächsten 12 Monaten ab Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage alle fälligen Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

6.4 Erklärung zu wesentlichen Veränderungen

Mit Ausnahme des (i) Gewobag Verkaufs und (ii) Erwerbs von ca. 22 % an der Consus Real Estate gab es seit dem 30. September 2019 keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der ADO Properties Gruppe.

7. VERWÄSSERUNG

Verwässerung umfasst zwei Aspekte: Verwässerung der Beteiligungsquote und wertmäßige Verwässerung.

Die Verwässerung der Beteiligungsquote beschreibt den Effekt, den die Ausgabe neuer Aktien auf die individuelle Beteiligungsquote der bestehenden Aktionäre hat, da sie in dieser Transaktion keine neu ausgegebenen Aktien entsprechend dem Verhältnis ihrer gegenwärtigen Beteiligung zeichnen können.

Wertmäßige Verwässerung beschreibt den Effekt, den die Ausgabe neuer Aktien zu einem bestimmten Emissionspreis auf das Eigenkapital der Gesellschaft je Aktie hat.

Die folgende Berechnung der Verwässerung basiert auf den folgenden Annahmen:

- Zum 30. September 2019 hatte ADLER Real Estate 71.063.743 ausstehende Aktien.
- ADLER Real Estate hat 9.444.878 Stück Wandelschuldverschreibungen mit einem Wandlungsverhältnis von 1,1028 ausstehen, was zu einer Wandlung in 10.415.811 Aktien mit einem Wandlungspreis von EUR 12,5039 führt. Allerdings würde der Wandlungspreis aufgrund des Kontrollwechsels auf EUR 12,0296 angepasst werden, wodurch unter der Annahme einer vollständigen Wandlung 10.829.469 zusätzliche Aktien geschaffen würden. Das Wandlungsverhältnis bezeichnet das Verhältnis von einer Stück Wandelschuldverschreibung zur Anzahl von Aktien der ADLER Real Estate bei Ausübung des Wandlungsrechts durch einen Gläubiger einer Wandelschuldverschreibung.
- Bei Vollzug wird ADLER Real Estate insgesamt 81.893.212 ausstehende Aktien haben, unter der Annahme einer 100%igen Wandlung der Wandelanleihe.
- ADLER Real Estate hat keine Aktienoptionen an ihre Vorstandsmitglieder oder andere Mitarbeiter ausgegeben, die ihre Inhaber zum Erhalt neuer ADLER Aktien vor dem Abschluss des Angebots berechtigen.
- Mit Ausnahme der insgesamt 81.893.212 ausstehenden Aktien wird ADLER Real Estate vor dem Vollzug keine zusätzlichen Aktien emittieren.
- Das Angebot wird von 100 % der ADLER Aktionäre, einschließlich der Halter der Wandelanleihe, angenommen.
- Bei Vollzug werden 81.893.212 ADLER Aktien als Sacheinlage in die Gesellschaft eingebracht im Austausch gegen die Emission von 34.100.334 Angebotsaktien (was einer Angebotsgegenleistung von 0,4164 Angebotsaktien je ADLER Aktie entspricht).
- Die Anschaffungskosten der Gesellschaft belaufen sich auf ca. EUR 1.265,5 Mio., basierend auf dem Wert der 34.100.334 Angebotsaktien die im Austausch für die im Rahmen des Angebots angebotenen ADLER Aktien begeben wurden, wobei jede dieser Angebotsaktien mit EUR 37,11 bewertet ist, was dem Drei-Monats-Durchschnittskurs der Aktien der Gesellschaft am 14. Dezember 2019, dem Tag vor der Veröffentlichung des Beschlusses der Gesellschaft zur Abgabe des Angebots, entspricht, wie von der BaFin der Gesellschaft am 23. Dezember 2019 mitgeteilt.
- Die gesamten der ADO Properties Gruppe im Zusammenhang mit dem Angebot entstandenen Kosten (Rechtsberatungs-, Bank- sowie sonstige Gebühren und Kosten) belaufen sich auf EUR 20 Mio.
- Es bestehen keine Steuer- oder Zinseffekte. Darüber hinaus wird bei Vollzug kein ideeller Firmenwert (*Goodwill*) geschaffen.

	<u>ADO Properties Gruppe</u>	<u>ADLER Gruppe</u>
Nettobuchwert⁽¹⁾ vor dem Vollzug		
Den Aktionären zuzurechnendes Eigenkapital (Nettobuchwert) ⁽¹⁾ gemäß IFRS zum 30. September 2019 (in Mio. EUR)	2.436 ⁽²⁾	1.438 ⁽³⁾
Gesamtzahl der Aktien	44.194.607	81.893.212
Den Aktionären zuzurechnendes Eigenkapital (Nettobuchwert) ⁽¹⁾ je Aktie (in EUR)	55,12	17,56
	<u>ADO Properties Gruppe</u>	<u>ADLER Gruppe</u>
Nettobuchwert⁽¹⁾ nach dem Vollzug		
Anstieg des den Aktionären zuzurechnenden Eigenkapitals (Nettobuchwert) ⁽¹⁾ (in Mio. EUR) ⁽⁴⁾	1.246	—
Den Aktionären zuzurechnendes Eigenkapital (Nettobuchwert) ⁽¹⁾ (in Mio. EUR)	3.682	—
Verwässerung nach dem Vollzug		
Aktien der Gesellschaft ⁽⁵⁾	78.294.941	—
Den Aktionären zuzurechnendes Eigenkapital (Nettobuchwert) ⁽¹⁾ je Aktie (in EUR)	47,03	—
Verringerung des den Aktionären zuzurechnenden Eigenkapitals (Nettobuchwert) ⁽¹⁾ je Aktie (in EUR)	8,09	—
Verringerung des den Aktionären zuzurechnenden Eigenkapitals (Nettobuchwert) ⁽¹⁾ je Aktie (in %)	14,7	—
Verwässerung der Beteiligungsquote der bestehenden Aktionäre der Gesellschaft (in %) ⁽⁶⁾	43,6	—

(1) Nettobuchwert wird berechnet als die Summe der Vermögenswerte der Gesellschaft bzw. der ADLER Real Estate (Summe aller Vermögenswerte/Bilanzaktiva) abzüglich der Summe ihrer gesamten Verbindlichkeiten und nicht beherrschenden Anteile.

(2) Gemäß dem ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. September 2019 und für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019.

(3) Gemäß dem ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss von ADLER Real Estate zum 30. September 2019 und für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019.

(4) Auf der Grundlage des Gesamtwerts der neu begebenen Angebotsaktien in Höhe von ca. EUR 1.265,5 Mio. (was der Emission von 34.100.334 Angebotsaktien zu einem Wert von EUR 37,11 je Angebotsaktie entspricht) abzüglich der gesamten der ADO Properties Gruppe in Verbindung mit dem Angebot entstandenen Kosten in Höhe von EUR 20 Mio.

(5) Auf der Grundlage einer Emission von 34.100.334 Angebotsaktien im Austausch gegen 81.893.212 ADLER Aktien (was einer Angebotsgegenleistung von 0,4164 Angebotsaktien je 1 ADLER Aktie entspricht).

(6) Auf der Grundlage einer Veränderung der Beteiligungsquote von 100,0 % vor dem Angebot zu 56,4% nach dem Vollzug.

ADLER Aktionäre, die das Angebot annehmen, werden keiner wertmäßigen Verwässerung ausgesetzt.

8. AUSGEWÄHLTE KONZERNFINANZINFORMATIONEN DER GESELLSCHAFT

Die folgenden Finanzinformationen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr (das „Geschäftsjahr 2018“), dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr (das „Geschäftsjahr 2017“) und dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr (das „Geschäftsjahr 2016“) sowie dem ungeprüften gekürzten Konzernabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum (die „9M 2019“), welcher Vergleichszahlen für den zum 30. September 2018 endenden Neunmonatszeitraum (die „9M 2018“) enthält, entnommen oder aus diesen abgeleitet. Diese geprüften Konzernjahresabschlüsse und der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss wurden in Übereinstimmung mit IFRS erstellt.

Die Konzernabschlüsse der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018, das Geschäftsjahr 2017 und das Geschäftsjahr 2016 wurden von KPMG Luxembourg, Société cooperative („KPMG“) geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die vorgenannten Konzernjahresabschlüsse und der Konzernzwischenabschluss sind in diesem Prospekt ab Seite F-1 enthalten.

Sofern Finanzinformationen in den nachstehenden Tabellen als „geprüft“ gekennzeichnet sind, bedeutet dies, dass sie den oben genannten geprüften Abschlüssen entnommen wurden. Die Kennzeichnung „ungeprüft“ wird in den nachstehenden Tabellen zur Kenntlichmachung von Finanzinformationen verwendet, die nicht den oben genannten geprüften Abschlüssen entnommen wurden, sondern die entweder dem oben genannten ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft oder dem internen Buchhaltungs- und Berichtssystem der Gesellschaft entnommen wurden oder die auf Grundlage der Zahlen aus den zuvor genannten Quellen berechnet wurden. Alle Finanzinformationen die in den nachfolgenden Texten und Tabellen dargestellt werden, sind in Tausend Euro (in TEUR), sofern nicht anders angegeben. Um sicher zu stellen, dass die im Text und in den Tabellen enthaltenen Werte den angegebenen zusammengerechneten Werten (Summen) entsprechen, wurden diese entsprechend anerkannter kaufmännischer Standards auf die nächste volle Zahl oder in vereinzelt Fällen zu Werten, die eine Addition vereinfachen, gerundet. Soweit nicht anders angegeben wurden die im Text und in den Tabellen angegebenen Prozentzahlen entsprechend anerkannter kaufmännischer Standards auf eine Nachkommastelle gerundet. In Klammern dargestellte Finanzinformationen stehen für einen negativen Wert der entsprechenden Zahl. Im Hinblick auf die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen bedeutet ein Strich („—“), dass der entsprechende Posten nicht betroffen ist.

Die folgenden ausgewählten Finanzinformationen sollten zusammen mit dem Abschnitt „9. Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ADO Properties Gruppe durch das Management“, den in diesem Prospekt enthaltenen Konzernabschlüssen, einschließlich der dazugehörigen Anhänge, sowie den weiteren Finanzinformationen, die an anderer Stelle in diesem Prospekt aufgeführt sind, gelesen werden.

8.1 Ausgewählte Konzernfinanzinformationen

8.1.1 Ausgewählte Daten aus der Konzerngewinn- und -verlustrechnung

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR)		(geprüft) (in TEUR)		
Umsatzerlöse	119.625	115.833	154.853	128.852	109.775
Betriebskosten	(32.573)	(31.605)	(41.996)	(36.174)	(32.596) ⁽¹⁾
Bruttoergebnis vom Umsatz	87.052	84.228	112.857	92.678	77.179
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen ...	(14.666)	(11.543)	(18.451)	(12.762)	(13.245) ⁽¹⁾
Sonstige Aufwendungen	(10.815)	—	—	—	—
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	342.766	197.785	404.936	383.638	444.268
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit	404.337	270.470	499.342	463.554	508.202

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR)		(geprüft) (in TEUR)		
Finanzerträge	6.561	965	1.399	1.602	1.972
Finanzaufwendungen	(23.983)	(21.090)	(32.915)	(29.609)	(29.700)
Finanzergebnis	(17.422)	(20.125)	(31.516)	(28.007)	(27.728)
Ergebnis vor Steuern	386.915	250.345	467.826	435.547	480.474
Ertragsteueraufwand	(58.843)	(39.368)	(70.362)	(68.035)	(69.706)
Periodenüberschuss	328.072	210.977	397.464	367.512	410.768

(1) Darstellung der Vergleichszahlen für das zum 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr mit unwesentlichen Anpassungen.

8.1.2 Ausgewählte Daten aus der Konzernbilanz

	Zum 30. September		Zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR)		(geprüft) (in TEUR)		
Ausgewählte Aktiva					
Zu Handelszwecken gehaltene					
Immobilien	27.882	37.990	35.028	42.961	39.718
Anzahlungen für Anlageimmobilien	6.300	9.037	6.300	34.425	11.805
Anlageimmobilien	3.504.062	3.802.448	4.044.023	3.271.298	2.278.935
Bilanzsumme	4.587.554	3.933.749	4.170.173	3.518.263	2.562.394
Ausgewählte Verbindlichkeiten					
Sonstige Darlehen und Ausleihungen					
(kurzfristig)	34.267	30.889	17.064	72.768	27.388
Kurzfristige Verbindlichkeiten	526.007	330.595	74.989	122.860	62.242
Sonstige Darlehen und Ausleihungen					
(langfristig)	743.477	931.830	1.040.909	953.955	877.326
Langfristige Verbindlichkeiten	1.574.317	1.589.013	1.897.902	1.563.910	1.013.648

8.1.3 Ausgewählte Daten aus der Konzernkapitalflussrechnung

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR)		(geprüft) (in TEUR)		
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit ...	62.529	78.870	103.933	86.313	76.379
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit ..	(44.909)	(302.925)	(334.034)	(494.499)	(228.290)
Nettozahlungsmittel aus					
Finanzierungstätigkeit	11.601	132.642	136.537	346.295	265.887
Veränderung der Zahlungsmittel und					
Zahlungsmitteläquivalente in der					
Berichtsperiode	29.221	(89.400)	(93.564)	(61.891)	113.976
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente					
am Anfang der Periode	27.966	121.530	121.530	183.421	69.445
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente					
am Ende der Periode	57.186	32.130	27.966	121.530	183.421

8.2 Zusätzliche nicht nach IFRS erstellte Leistungskennzahlen

Wir glauben, dass die in diesem Abschnitt beschriebenen Leistungskennzahlen die wichtigsten Kennzahlen zur Messung der operativen und finanziellen Leistung der ADO Properties Gruppe sind.

Wir erwarten, dass die Leistungskennzahlen EBITDA (aus Vermietung), EBITDA gesamt, EBITDA Marge (aus Vermietung), EBITDA Marge gesamt, EPRA NAV, FFO 1 (aus Vermietung), FFO 2 (inklusive Veräußerungen) und AFFO für mögliche Investoren nützlich sein könnten. Wir glauben, dass die Leistungskennzahlen in der Bewertung des operativen Geschäftsverlaufs, dem Nettowert des Immobilienportfolios der ADO Properties Gruppe, dem Verschuldungsgrad der ADO Properties Gruppe und dem Barmittelfluss aus dem Geschäft der ADO Properties Gruppe nützlich sein könnten, weil eine Anzahl von Gesellschaften, insbesondere Gesellschaften aus der Immobilienbranche, diese Kennzahlen ebenfalls als wesentliche Leistungskennzahlen veröffentlichen. Insbesondere sind wir der Meinung, dass die Leistungskennzahlen EPRA NAV, FFO 1 (aus Vermietung), FFO 2 (inklusive Veräußerungen) und AFFO wichtige Indikatoren zur Messung der operativen und finanziellen Leistung der Geschäftstätigkeit der ADO Properties Gruppe und ihres internen Kontrollsystems sind. EPRA NAV ist ein Indikator des langfristigen Eigenkapitals der ADO Properties Gruppe. Das operative Ergebnis (aus Vermietung) ist ein Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft der Vermietungsaktivitäten und daher eine Messgröße für den Liquiditätszufluss von Immobilienunternehmen. Außerdem sind wir der Meinung, dass die Leistungskennzahlen EBITDA (aus Vermietung), EBITDA gesamt, EBITDA Marge (aus Vermietung) und EBITDA Marge gesamt zur Bewertung der operativen und finanziellen Leistung von der ADO Properties Gruppe nützlich sind. Ungeachtet dessen zählen die Leistungskennzahlen nicht als unter IFRS ausgewiesene Posten und sollten nicht als Ersatz für Kennzahlen betreffend Nettovermögen, Ergebnis vor Steuern, Nettoeinkünfte, Barmittelfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit oder sonstige Ergebnisrechnung, Barmittelfluss- oder Bilanzdaten nach IFRS oder als Kennzahl für Rentabilität oder Liquidität verwendet werden. Die Leistungskennzahlen geben nicht notwendigerweise Aufschluss darüber, ob der Barmittelfluss ausreicht oder verfügbar ist, um den Liquiditätsbedarf der ADO Properties Gruppe zu decken, oder ob eine solche Kennzahl auf das historische Betriebsergebnis der ADO Properties Gruppe hindeutet.

Die Leistungskennzahlen sind nicht als Indikatoren für zukünftige Ergebnisse zu verstehen. Da nicht alle Unternehmen diese Leistungskennzahlen auf die gleiche Weise berechnen, ist unsere Darstellung der Leistungskennzahlen nicht unbedingt mit von anderen Gesellschaften ähnlich benannten Kennzahlen vergleichbar.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Zusammenfassung bestimmter Leistungsindikatoren für die angegebenen Zeiträume.

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR, soweit nicht anders angegeben)		(ungeprüft) (in TEUR, soweit nicht anders angegeben)		
Wesentliche Leistungskennzahlen					
Gewichtete Durchschnittsmiete					
(Zeitraumende, annualisiert)	138.843	133.469	135.877	110.782	95.027
davon Wohnimmobilien	117.481	113.528	114.711	93.806	82.481
davon Gewerbeimmobilien	18.652	17.292	18.509	14.808	10.783
davon andere & Parkplätze	2.710	2.649	2.657	2.168	1.763
Gewichtete monatliche Durchschnittsmiete					
(EUR/qm) ⁽¹⁾	6,94	6,90	6,75	6,89	6,32
Wohnimmobilien	6,89	6,65	6,73	6,42	6,11
Gewerbeimmobilien	9,65	9,14	9,42	8,94	8,60
Flächenbereinigtes Mietwachstum					
(Wohnimmobilien) (in %) ⁽²⁾	4,4	5,5	5,6	4,8	6,0
EBITDA aus Vermietung ⁽³⁾	72.433	70.674	93.777	77.090	63.388
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften . . .	1.749	2.123	2.478	2.928	3.239
EBITDA Marge aus Vermietung (in %) ⁽⁴⁾	71,2	74,7	73,3	74,6	74,9
EBITDA gesamt ⁽⁵⁾	74.182	72.797	96.255	80.018	66.627
EBITDA Marge gesamt (in %) ⁽⁶⁾	65,2	65,7	64,9	65,9	63,7
FFO 1 (aus Vermietung) ^{(7),(8)}	50.419	50.890	66.777	54.345	43.513
FFO 2 (inklusive Veräußerungen) ^{(7),(9)}	52.168	53.013	69.255	57.272	46.752
AFFO (aus Vermietung) ⁽⁸⁾	39.982	41.379	53.739	45.857	34.672

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR, soweit nicht anders angegeben)		(ungeprüft) (in TEUR, soweit nicht anders angegeben)		
Finanzierung und Finanzierungssituation					
LTV-Beliehungsquote (in %) ⁽¹⁰⁾	21,0	41,9	39,6	39,6	31,4
Gesamtportfoliowert ⁽¹¹⁾	3.531.944	3.840.438	4.079.051	3.314.259	2.318.635
EPRA NAV ⁽¹²⁾	2.760.725	2.201.480	2.429.544	1.988.757	1.591.345
Durchschnittlicher Zinssatz (in %)	1,6	1,8	1,7	1,8	2,1
Durchschnittliche Fälligkeit der Verbindlichkeiten (in Jahren)	4,1	4,9	4,7	5,4	5,3
Portfoliokennzahlen					
Anzahl der Einheiten	23.615	23.667	23.694	21.970	18.700
<i>Wohnimmobilien</i>	22.157	22.218	22.202	20.649	17.701
<i>Gewerbeimmobilien</i>	1.458	1.449	1.456	1.321	999
Leerstandsquote zum Ende des Zeitraums (in % von qm) ⁽¹³⁾	2,5	3,1	3,2	3,6	2,5
<i>Wohneinheiten (1.463.385 m²)</i>	2,5	3,1	3,2	3,6	2,5
<i>Gewerbeeinheiten (171.821 m²)</i>	4,6	5,2	4,6	4,9	3,2
Instandhaltungskosten und Modernisierungsinvestitionen (annualisiert) (EUR/m ²)	41,8	36,7	39,2	29,1	28,1
Bestimmte Informationen je Aktie					
FFO 1 pro Aktie ⁽¹⁴⁾ (in EUR)	1,14	1,15	1,51	1,23	1,11
FFO 2 pro Aktie ⁽¹⁴⁾ (in EUR)	1,18	1,20	1,57	1,32	1,20

- (1) **Die gewichtete Durchschnittsmiete (pro Monat in EUR pro qm)** ist definiert als die aktuellen monatlichen Bruttomieteinnahmen für vermietete Wohn- und Gewerbeeinheiten gemäß den entsprechenden Mietverträgen zum 30. September 2019 und 2018 bzw. 31. Dezember 2018, 2017 und 2016 vor Abzug der nicht erstattungsfähigen Betriebskosten geteilt durch die vermietbare Fläche der Mieteinheiten zum gleichen Zeitpunkt. Die Wohnungsmiete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet.
- (2) **Flächenbereinigtes Mietwachstum (Wohnimmobilien)** für die jeweilige Periode ist die Veränderungsrate der vom flächenbereinigten Wohnimmobilienportfolio in der letzten Periode erzielten Bruttomiete.
- (3) **EBITDA aus Vermietung** ist definiert als Nettomietserträge und Erträge aus Gebäudediensten, minus Aufwendungen aus Vermietung und Gemeinkosten. Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des EBITDA für die angegebenen Zeiträume:

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR)		(ungeprüft) (in TEUR)		
Nettomietserträge	101.727	94.637	127.982 *	103.300 *	84.673 *
Erträge aus Gebäudediensten	5.767	4.947	6.606 *	5.881 *	5.137 *
Erträge aus Vermietung	107.494	99.584	134.588	109.181	89.810
Aufwendungen aus Vermietung	(23.903)	(18.904)	(26.179)	(20.414)	(15.870)
Nettobetriebsergebnis (NOI)	83.591	80.680	108.409	88.767	73.940
Gemeinkosten ^(3a)	(11.158)	(10.006)	(14.632)	(11.677)	(10.552)
EBITDA aus Vermietung	72.433	70.674	93.777	77.090	63.388

* Geprüft.

(3a) Gemeinkosten entsprechen den allgemeinen Verwaltungsaufwendungen ohne außerordentliche Aufwendungen und Abschreibungen.

- (4) **EBITDA Marge aus Vermietung** ist definiert als Quotient aus EBITDA aus Vermietung und Nettomietserträgen.
- (5) **EBITDA gesamt** ist definiert als EBITDA aus Vermietung einschließlich des Nettogewinns aus Privatisierungsgeschäften.

- (6) **EBITDA Marge gesamt** ist der Quotient von EBITDA gesamt und Vermietung einschließlich des Nettogewinns aus Privatisierungsgeschäften.
- (7) Operatives Ergebnis (aus Vermietung) ist ein Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft der Vermietungsaktivitäten. **FFO 1 (aus Vermietung)** ist definiert als EBITDA aus Vermietung, minus Nettozinsaufwand und laufende Ertragsteuern. **FFO 2 (inklusive Veräußerungen)** ist definiert als FFO 1 (aus Vermietung) einschließlich des Nettogewinns aus Privatisierungsgeschäften (siehe auch Fußnoten (8) und (9) unten).
- (8) **Bereinigtes Operatives Ergebnis aus Vermietung (AFFO (aus Vermietung))** ist das um die Instandhaltungsinvestitionen bereinigte FFO 1 (aus Vermietung). Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung von FFO 1 (aus Vermietung) und AFFO (aus Vermietung) für die angegebenen Zeiträume:

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR)		(ungeprüft) (in TEUR)		
EBITDA aus Vermietung ^(8a)	72.433	70.674	93.777	77.090	63.388
Nettozinsaufwand ^(8b)	(20.422)	(19.076)	(25.408)	(21.702)	(19.197)
Laufende Ertragsteuern ^(8c)	(1.592)	(708)	(1.592)	(1.043)	(678)
FFO 1 (aus Vermietung)	<u>50.419</u>	<u>50.890</u>	<u>66.777</u>	<u>54.345</u>	<u>43.513</u>
Instandhaltungsinvestitionen ^(8d)	(10.437)	(9.511) *	(13.038)	(8.488)	(8.841)
AFFO (aus Vermietung)	<u>39.982</u>	<u>41.379</u>	<u>53.739</u>	<u>45.857</u>	<u>34.672</u>

* Um Investitionen in energetische Sanierung bereinigt.

(8a) Für eine Berechnung von EBITDA aus Vermietung, siehe Fußnote (3) oben.

(8b) Entspricht den Zinsen für Anleihen plus den Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen (wie im Anhang zum Konzernabschluss enthalten und erläutert), ohne die nicht zahlungswirksame Anpassung des Zeitwerts am Tag des Zugangs.

(8c) Nur laufende Ertragsteuern aus Vermietung.

(8d) Bezieht sich auf die Investitionen in die Gemeinflächen.

- (9) Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung von FFO 2 (inklusive Veräußerungen) für die angegebenen Zeiträume:

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR)		(ungeprüft) (in TEUR)		
EBITDA aus Vermietung ^(9a)	72.433	70.674	93.777	77.090	63.388
Nettozinsaufwand ^(9b)	(20.422)	(19.076)	(25.408)	(21.702)	(19.197)
Laufende Ertragsteuern ^(9c)	(1.592)	(708)	(1.592)	(1.043)	(678)
FFO 1 (aus Vermietung)	<u>50.419</u>	<u>50.890</u>	<u>66.777</u>	<u>54.345</u>	<u>43.513</u>
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	1.749	2.123	2.478	2.928	3.239
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	<u>52.168</u>	<u>53.013</u>	<u>69.255</u>	<u>57.272</u>	<u>46.752</u>

(9a) Für eine Berechnung von EBITDA aus Vermietung, siehe Fußnote (3) oben.

(9b) Entspricht den Zinsen für Anleihen plus den Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen (wie im Anhang zum Konzernabschluss enthalten und erläutert), ohne die nicht zahlungswirksame Anpassung des Zeitwerts am Tag des Zugangs.

(9c) Nur laufende Ertragsteuern aus Vermietung.

- (10) **Die LTV-Beleihungsquote (in %)** ist der Quotient der Nettofinanzverbindlichkeiten (berechnet als Finanzverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehaltenen klassifizierten Veräußerungsgruppen (netto) sowie latente Steuern auf zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten), und den Zeitwerten der Immobilien (einschließlich Anlageimmobilien und der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien zu deren Zeitwert, Anzahlungen für Anlageimmobilien und zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien zum jeweiligen Berichtsdatum). Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung der LTV-Beleihungsquote zu den angegebenen Zeitpunkten:

	Zum 30. September		Zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR, soweit nicht anders angegeben)		(geprüft, soweit nicht anders angegeben) (in TEUR, soweit nicht anders angegeben)		
Finanzverbindlichkeiten ^(10a)	1.377.697	1.647.070	1.651.151	1.451.224	919.851 ^(10b)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(57.186)	(32.130)	(27.966)	(121.530)	(183.421)
Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehaltenen klassifizierten Veräußerungsgruppen, netto	(496.114)	—	—	—	—
Latente Steuern im Zusammenhang mit Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehaltenen Veräußerungsgruppen	(78.098)	—	—	—	—
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	27.882	37.990	35.028	42.961	39.718
Nettofinanzverbindlichkeiten	746.299	1.614.940	1.623.185	1.329.694	736.430
Zeitwerte der Immobilien	3.553.794	3.857.490	4.098.763 *	3.355.623 *	2.344.419 *
LTV Beleihungsquote (in %)	21,0	41,9	39,6 *	39,6 *	31,4 *

* Ungeprüft.

(10a) Beinhaltet Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten.

(10b) Finanzverbindlichkeiten beinhalten verzinsliche Darlehen und andere langfristige Verbindlichkeiten.

- (11) **Gesamtportfoliowert** ist die Summe der Anlageimmobilien und zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (und beinhaltet nicht die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien im Wert von TEUR 929.022 im 9M 2019).
- (12) **EPRA NAV** ist Indikator des langfristigen Eigenkapitals der ADO Properties Gruppe und wird auf Basis des den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnenden Eigenkapitals, erhöht um die Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien, dem Zeitwert derivater Finanzinstrumente und passiven latenten Steuern berechnet. Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des EPRA NAV zu den angegebenen Zeitpunkten:

	Zum 30. September		Zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR)		(ungeprüft, soweit nicht anders angegeben) (in TEUR)		
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	2.436.201	1.971.212	2.150.679 *	1.795.390 *	1.461.945
Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien ^(12a)	14.366	8.015	13.412	6.939	7.542
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	10.488	2.445	16.339	2.985	4.185
Passive latente Steuern	299.669	219.808	249.114 *	183.443 *	117.673 *
EPRA NAV	2.760.725	2.201.480	2.429.544	1.988.757	1.591.345

* Geprüft.

(12a) Die Differenz zwischen zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien, die zum Anschaffungspreis in der Bilanz ausgewiesen sind (IAS 2) und dem Zeitwert dieser zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien.

- (13) **Leerstandsquote zum Ende des Zeitraums** (in % von qm) ist der Quotient der Quadratmeterzahlen freistehender Einheiten zum Ende des jeweiligen Zeitraums und der Gesamtsumme der Quadratmeterzahlen sämtlicher zum Ende des jeweiligen Zeitraums gehaltenen Einheiten.
- (14) **FFO 1 (aus Vermietung) pro Aktie (in EUR)** und **FFO 2 (inkl. Veräußerungen)** pro Aktie (in EUR) wird unter Zugrundelegung des gewichteten Durchschnitts der Aktien im jeweiligen Zeitraum berechnet.

9. DARSTELLUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER ADO PROPERTIES GRUPPE DURCH DAS MANAGEMENT

Die in den folgenden Tabellen enthaltenen Finanzdaten wurden dem geprüften Konzernjahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 (das „**Geschäftsjahr 2018**“), dem geprüften Konzernjahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 (das „**Geschäftsjahr 2017**“) und dem geprüften Konzernjahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016 (das „**Geschäftsjahr 2016**“) sowie dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 (der „**9M 2019**“), einschließlich der Vergleichszahlen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2018 (der „**9M 2018**“), entnommen oder daraus abgeleitet. Diese geprüften Konzernjahresabschlüsse und der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss wurden in Übereinstimmung mit IFRS aufgestellt.

Die Konzernabschlüsse der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018, das Geschäftsjahr 2017 und das Geschäftsjahr 2016 wurden von KPMG geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die vorgenannten Konzernjahresabschlüsse und der Konzernzwischenabschluss sind in diesem Prospekt ab Seite F-1 enthalten.

Sofern Finanzinformationen in den nachstehenden Tabellen als „geprüft“ gekennzeichnet sind, bedeutet dies, dass sie den oben genannten geprüften Abschlüssen entnommen wurden. Die Kennzeichnung „ungeprüft“ wird in den nachstehenden Tabellen zur Kenntlichmachung von Finanzinformationen verwendet, die nicht den oben genannten geprüften Abschlüssen entnommen wurden, sondern die entweder dem oben genannten ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft oder dem internen Buchhaltungs- und Berichtssystem der Gesellschaft entnommen wurden oder die auf Grundlage der Zahlen aus den zuvor genannten Quellen berechnet wurden. Alle Finanzinformationen die in den nachfolgenden Texten und Tabellen dargestellt werden, sind in Tausend Euro (in TEUR), sofern nicht anders angegeben. Um sicher zu stellen, dass die im Text und in den Tabellen enthaltenen Werte den angegebenen zusammengerechneten Werten (Summen) entsprechen, wurden diese entsprechend anerkannter kaufmännischer Standards auf die nächste volle Zahl oder in vereinzelt Fällen zu Werten, die eine Addition vereinfachen, gerundet. Soweit nicht anders angegeben wurden die im Text und in den Tabellen angegebenen Prozentzahlen entsprechend anerkannter kaufmännischer Standards auf eine Nachkommastelle gerundet. In Klammern dargestellte Finanzinformationen stehen für einen negativen Wert der entsprechenden Zahl. Im Hinblick auf die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen bedeutet ein Strich („—“), dass der entsprechende Posten nicht betroffen ist.

Die nachfolgende Darstellung und Analyse durch das Management sollte zusammen mit „8. Ausgewählte Konzernfinanzinformationen der Gesellschaft“, den in diesem Prospekt enthaltenen Konzernabschlüssen, einschließlich der zugehörigen Anhänge, sowie den an anderer Stelle in diesem Prospekt enthaltenen zusätzlichen Finanzinformationen gelesen werden.

9.1 Überblick

Unserem Verständnis nach sind wir die einzige im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse notierte Gesellschaft mit einem Fokus auf Wohnimmobilien, wovon sich derzeit alle in Berlin befinden. Unsere Spezialisierung und unser Fokus liegen auf dem Erwerb und der Verwaltung renditeträchtiger Mehrfamilienhäuser. Zum 30. September 2019 belief sich der Wert unseres Investment- und Handelsportfolios auf ca. EUR 4,5 Mrd. (einschließlich als zur Veräußerung gehalten klassifizierter Immobilien in Höhe von EUR 929 Millionen). Zum 30. September 2019 umfasste unser Immobilienportfolio 22.157 Wohnungen mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von 1.463.385 m², 1.458 Gewerbeeinheiten (Einzelhandels-, Büro- und sonstige Gewerbeimmobilien) mit einer vermietbaren Gesamtgewerbefläche von 171.821 m² sowie 6.848 Parkflächen, Lagerflächen und Stellflächen für Antennen usw. Zum 31. Dezember 2018 umfasste unser Immobilienportfolio 22.202 Wohneinheiten mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von 1.454.255 m², 1.456 Gewerbeeinheiten (Einzelhandels-, Büro- und sonstige Gewerbeimmobilien) mit einer vermietbaren Gesamtgewerbefläche von 171.199 m² sowie 5.401 Parkflächen, Lagerflächen und Stellflächen für Antennen usw.

Unsere Wohneinheiten haben überwiegend ein bis zwei Zimmer und eine durchschnittliche Größe von etwa 66 m². Damit sind wir gut positioniert, um von der Zunahme von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten in Deutschland zu profitieren, die in den Ballungszentren Deutschlands besonders ausgeprägt sein dürfte (*Quelle: Statistisches Bundesamt – Pressemitteilung 272*). Zum 30. September 2019 lag unsere Leerstandsquote bei 2,5 % für Wohneinheiten und 4,6 % für Gewerbeeinheiten. Die durchschnittliche

Monatsnettomiete je Quadratmeter belief sich auf EUR 6,89 für Wohneinheiten und EUR 9,65 für Gewerbeeinheiten.

Verschiedene demografische, wirtschaftliche und politische Faktoren wirken sich auf unsere Geschäftstätigkeit aus. Aufgrund unserer Tätigkeit im Immobiliensektor sind wir von den Entwicklungen mit Einfluss auf und in Bezug auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt betroffen. Dies gilt insbesondere für makroökonomische Indikatoren wie Bevölkerungswachstum, Wirtschaftswachstum, Arbeitsmarktlage, Kaufkraft und Verbraucherpreisindex. Zudem spüren wir deutlich die Auswirkungen der Entwicklungen mikroökonomischer Indikatoren, beispielsweise der zukünftigen Entwicklung der Immobilienpreise, des Mietniveaus, der Leerstandsquoten und der Wohneigentumsquoten. Wir stehen dabei mit zahlreichen privaten und kommunalen sowie städtischen Wohnimmobiliengesellschaften in Wettbewerb.

Unseres Erachtens profitiert der Wohnimmobilienmarkt in Berlin in besonderem Maße von positiven demografischen Trends. Mit 3,64 Mio. Einwohnern im Dezember 2018 ist Berlin die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands. Ihre Einwohnerzahl wird bis 2030 voraussichtlich auf 3,83 Mio. steigen (*Quelle: Statistisches Bundesamt – Vorausberechnete Bevölkerung Berlin*). Wir gehen zudem davon aus, dass wir weiterhin vom Status Berlins als Hauptstadt und größter Stadt Deutschlands profitieren werden. Berlin hat zum einen eine der stärksten Volkswirtschaften Europas und stellt zum anderen ein wichtiges Zentrum für Wirtschaft, Politik und Kultur in Kontinentaleuropa dar. Neben der wachsenden Zahl von Regierungsmitarbeitern, ist Berlin unter anderem für den Dienstleistungs-, Pharmazie-, Medien-, Kreativ- und Technologiesektor ein besonders dynamisches Wirtschaftszentrum.

Um einerseits mit dem raschen demografischen Wachstum mitzuhalten und andererseits die angespannte Lage am Wohnungsmarkt zu entschärfen, müssten laut der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zufolge ab sofort bis zum Jahr 2030 insgesamt 194.000 neue Wohneinheiten gebaut werden (*Quelle: Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Pressemitteilung*).

Der Schwerpunkt unseres Geschäftsmodells liegt derzeit auf der Vermögens- und Immobilienverwaltung, der Portfolio- und Gebäudeverwaltung sowie auf der Identifizierung von Wohnimmobilien in Berlin, die für uns die Möglichkeit der Wertschöpfung durch Mietsteigerungen, Reduzierung der Leerstandsquoten und Privatisierung von Wohnungseigentum bereithalten. Die Marktmieten und der offizielle Mietspiegel sind in den letzten Jahren in Deutschland konstant gestiegen. Das durchschnittliche jährliche Wachstum der Marktmieten ist in Berlin stärker als in anderen deutschen Großstädten gewesen (*Quelle: JLL – Housing Market Report Germany*). Trotz des aktuellen Anstiegs des Mietpreinsniveaus sind die Mieten in Berlin im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten nach wie vor relativ niedrig (*Quelle: JLL – Housing Market Report Germany*), weshalb sich Chancen im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit und für zukünftiges Wachstum ergeben. In Bezug auf unsere Wohneinheiten besteht starke Nachfrage seitens unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen: von einer wachsenden jungen Bevölkerung bis hin zu Personen mit geringem und mittlerem Haushaltseinkommen, die teilweise Sozialleistungen und Transferzahlungen von staatlichen Stellen erhalten. Wir sind der Ansicht, dass unsere Wohneinheiten Mietern ein attraktives Wertpotenzial bieten und für die Marktnachfrage angemessen sind. Dafür sorgen wir zusätzlich durch unseren aktiven Ansatz, in Sanierungsmaßnahmen zu investieren.

Zudem streben wir Wertschöpfung bei der Verwaltung unseres Portfolios an durch Nutzung unserer effizienten, vollständig integrierten unternehmenseigenen Verwaltungs- und Mieterservice-Plattform. Wir sind der Ansicht, dass wir aufgrund unserer Vergangenheit und insbesondere dank unserer operativen Anstrengungen seit unserer Gründung im Jahr 2006 hohes Ansehen am Markt genießen und – wie unsere langjährige Erfolgsbilanz belegt – starkes Mietwachstum erzielen können (siehe „13.2 Stärken im Wettbewerb“).

Während 9M 2019 generierte die ADO Properties Gruppe **Erträge aus Vermietung** in Höhe von TEUR 107.494 (9M 2018: TEUR 99.584; Geschäftsjahr 2018: TEUR 134.588; Geschäftsjahr 2017: TEUR 109.181) und ein **EBITDA aus Vermietung** in Höhe von TEUR 72.433 (9M 2018: TEUR 70.674, Geschäftsjahr 2018: TEUR 93.777; Geschäftsjahr 2017: TEUR 77.090). Das **EBITDA gesamt** belief sich für 9M 2019 auf TEUR 74.182 (9M 2018: TEUR 72.797; Geschäftsjahr 2018: TEUR 96.255; Geschäftsjahr 2017: TEUR 80.018). Während 9M 2019 generierte die ADO Properties Gruppe ein **FFO 1 (aus Vermietung)** in Höhe von TEUR 50.419 (9M 2018: TEUR 50.890; Geschäftsjahr 2018: TEUR 66.777; Geschäftsjahr 2017: TEUR 54.345), ein **FFO 2 (inklusive Veräußerungen)** in Höhe von TEUR 52.168 (9M 2018: TEUR 53.013; Geschäftsjahr 2018: TEUR 69.255; Geschäftsjahr 2017: TEUR 57.272) und ein **AFFO (aus Vermietung)** in Höhe von TEUR 39.982 (9M 2018: TEUR 41.379; Geschäftsjahr 2018: TEUR 53.739; Geschäftsjahr 2017: TEUR 45.857). Zum 30. September 2019 belief sich der **EPRA NAV** der ADO Properties Gruppe auf TEUR 2.760.725 (9M 2018: TEUR 2.201.480; Geschäftsjahr 2018: TEUR 2.429.544; Geschäftsjahr 2017: TEUR 1.988.757). Zum 30. September 2019

lag die **LTV-Beleihungsquote** der ADO Properties Gruppe bei 21,0 % (unter Berücksichtigung des Gewobag Verkaufs) und es waren keine Anpassungen erforderlich.

Ein Abgleich des EBITDA aus Vermietung, des EBITDA gesamt, der EBITDA-Marge gesamt, des FFO 1 (aus Vermietung), des FFO 2 (einschließlich Veräußerungserlösen), des AFFO (aus Vermietung), der Beleihungsquote und des EPRA NAV mit den am ehesten vergleichbaren IFRS-Kennzahlen findet sich unter „8.2 *Zusätzliche nicht nach IFRS erstellte Leistungskennzahlen*“.

Am 26. September 2019 gab die Gesellschaft den Verkauf von Tochtergesellschaften bekannt, die 23 Immobilien mit insgesamt rund 5.900 Wohneinheiten besitzen (der „**Gewobag Verkauf**“). Der Verkaufspreis für die Anteile betrug EUR 920 Mio., abzüglich rund EUR 350 Mio. Nettoverschuldung der veräußerten Gesellschaften. Der Abschluss des Verkaufs erfolgte am 29. November 2019.

Am 15. Dezember 2019 trafen die Gesellschaft und die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft („**ADLER Real Estate**“) eine Vereinbarung über einen Unternehmenszusammenschluss (*Business Combination Agreement*, das „**BCA**“ oder die „**Zusammenschlussvereinbarung**“) zur Zusammenlegung des Geschäfts von ADLER Real Estate und seiner Tochtergesellschaften (zusammen die „**ADLER Gruppe**“) mit dem Geschäft der ADO Properties Gruppe (zusammen mit der ADLER Gruppe das „**Kombinierte Unternehmen**“) (der „**Unternehmenszusammenschluss**“). Nach Vollzug des Unternehmenszusammenschlusses wird unser Fokus darauf liegen, zu einer führenden integrierten Wohnimmobiliengesellschaft mit Geschäftstätigkeit in ganz Deutschland zu werden. Wir werden auch weiterhin Wert durch aktive Portfolio- und Immobilienverwaltung schaffen und durch strategische Akquisitionen opportunistisches Wachstum erzielen. Zu diesem Zweck weiten wir unsere Präsenz über Berlin hinaus auf ganz Deutschland aus.

Zudem hat die Gesellschaft am 15. Dezember 2019 eine Beteiligung von ca. 22 % an der Consus Real Estate AG („**Consus Real Estate**“) erworben und mit dieser eine Vereinbarung zur Errichtung einer strategischen Kooperation („**Strategische Kooperationsvereinbarung**“) geschlossen, um im rechtlich zulässigen Rahmen bei der umfassenden Prüfung und möglichen Umsetzung von Immobilienprojekten, u. a. beim Erwerb von Grundstücken für Neubauten, zum gegenseitigen Nutzen zusammenzuarbeiten (die „**Strategische Kooperation**“). Durch die Strategische Kooperation erhält die Gesellschaft Zugang zu einer bewährten Entwicklungsplattform mit Schwerpunkt auf Berlin, Köln, Düsseldorf, Dresden, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart (zusammen die „**Top 9 Städte**“) und sichert sich damit einen wertschöpfenden Wachstumspfad für die Zukunft. Darüber hinaus haben wir uns eine Option zum Erwerb weiterer 51 % an Consus Real Estate bis Juni 2021 gesichert. Siehe „11.4 *Aktienkaufverträge für Aktien von Consus Real Estate*“ und „11.6 *Strategische Kooperationsvereinbarung*“.

9.2 **Wesentliche Faktoren, die unsere Ertragslage beeinflussen**

Unsere Ertragslage wurde und wird weiterhin durch eine Reihe von Ereignissen und Handlungen beeinflusst, die zum Teil außerhalb unseres Einflussbereichs liegen. Wir sind der Ansicht, dass die nachstehend beschriebenen spezifischen Faktoren unsere Ergebnisse in den Zeiträumen beeinflusst haben, für die in diesem Prospekt Finanzinformationen dargestellt sind; diese Faktoren werden auch in Zukunft unsere Ergebnisse beeinflussen.

9.2.1 **Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen in Berlin und, nach dem Vollzug des Unternehmenszusammenschlusses, in Deutschland allgemein**

Unsere Geschäftstätigkeit unterliegt den allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen, insbesondere in Berlin, wo sich vor dem Unternehmenszusammenschluss 99,8 % (gemessen am Zeitwert gemäß Bewertungsgutachten) in unserem Eigentum stehenden Immobilien befinden. Zyklische wirtschaftliche Entwicklungen außerhalb unseres Einflussbereichs, einschließlich Veränderungen von Wachstumsraten und Arbeitslosenquoten, Preistrends und Zinsniveaus, wirken sich auf die Höhe der Mieteinnahmen, potenzielle Privatisierungen und Veräußerungen von Immobilien, Akquisitionschancen und Kaufpreise aus. So trugen beispielsweise das Wirtschaftswachstum und die günstigen Marktbedingungen in den Berichtszeiträumen zu höheren Mieten bei. Nach einem jahrelangen stabilen Wachstum gibt es bei einem BIP-Rückgang von 0,1 % für das zweite Quartal 2019 (verglichen mit 2018) Anzeichen einer Abkühlung der deutschen Wirtschaft, während die preisbereinigten Exporte um 0,8 % zurückgingen, so stark wie seit sechs Jahren nicht mehr (*Quelle: Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 321*). Im dritten Quartal 2019 kehrte die deutsche Wirtschaft mit einem BIP-Anstieg von 1,0 % (gegenüber demselben Quartal im Jahr 2018) wieder auf den Wachstumspfad zurück (*Quelle: Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung Nr. 448*). Ein Rückgang des BIP in Deutschland oder eine Zunahme der Arbeitslosigkeit könnte die Kaufkraft der Bevölkerung und damit die Neigung zum Erwerb von Wohnimmobilien nachteilig beeinflussen.

Berlins reales BIP wuchs im Jahr 2018 mit 3,1 % stärker als das anderer Bundesländer. Das Pro-Kopf-BIP in Berlin belief sich im Jahr 2018 auf EUR 40.568 verglichen mit EUR 38.864 im Jahr 2017; das entspricht einem nominellen Anstieg um 4,4 % sowie preisbereinigt um 2,3 % (*Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder*). Das liegt knapp unter dem durchschnittlichen Pro-Kopf-BIP von EUR 40.851 für Deutschland im Jahr 2018.

Das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen erhöhte sich von durchschnittlich EUR 19.538 im Jahr 2016 um 4,1 % auf EUR 20.330 im Jahr 2017 (zuletzt verfügbare Daten, *Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder*). Die geschätzte Pro-Kopf-Kaufkraft in Berlin für 2019 beträgt EUR 21.689; das liegt zwar unter dem Durchschnitt für Deutschland von EUR 23.779, entspricht jedoch einem Anstieg von 3,1 % gegenüber 2018 (*Quelle: GfK-Kaufkraft Deutschland*). Seit 2015 liegen die durchschnittlichen Bruttolöhne und -gehälter in Berlin über dem deutschen Durchschnitt. Im Jahr 2018 betragen sie EUR 36.146, was einem Anstieg um 4,2 % gegenüber 2017 entspricht.

Darüber hinaus können steigende Zinssätze die Bewertung unserer Anlageimmobilien nachteilig beeinflussen, was uns dazu veranlassen könnte, einen Wertminderungsaufwand zu erfassen, der sich negativ auf unsere Erträge und unsere Bilanz auswirken könnte. Zudem wirken sich inflations- oder deflationsbedingte Erhöhungen oder Rückgänge der Preise auf unsere Aufwendungen aus. Soweit gesetzlich möglich und unter Berücksichtigung des Marktumfelds werden Kostensteigerungen durch Mietsteigerungen kompensiert und/oder auf die Nebenkosten umgelegt. Unser Fokus auf das bezahlbare Segment des Wohnungsmarktes in Berlin könnte die Auswirkungen, die solche Entwicklungen auf die Gesellschaft haben könnten, abmildern.

Politische und regulatorische Entscheidungen und Entwicklungen, zum Beispiel öffentliche Fördermittel für Wohnraum, beeinflussen ebenfalls Angebot und Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt und wirken sich auf die Preistrends für vermietete Wohneinheiten und Veräußerungen von Wohneinheiten aus. Außerdem kann ein verstärkter Neubau von Wohneinheiten den Leerstand in unserem Portfolio erhöhen und sich nachteilig auf unsere Ertragslage auswirken. Im Oktober 2019 beschloss der Berliner Senat unter der regierenden Koalition überdies einen Gesetzentwurf zur Deckelung der bestehenden und zukünftigen Mieten für bestehende Wohnimmobilien in Berlin (davon ausgenommen ist geförderter und neu gebauter Wohnraum) für einen Zeitraum von fünf Jahren. Das Gesetz wurde am 30. Januar 2020 durch das Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet und wird voraussichtlich im ersten Quartal in 2020 in Kraft treten. Eine Verabschiedung eines Gesetzes, das Mietdeckel oder ähnliche Maßnahmen beinhaltet, könnte sich negativ auf unsere Ertragslage, unsere Cashflows (einschließlich FFO 1) und unsere Finanzlage auswirken.

Auch demografische Faktoren wie Veränderungen der durchschnittlichen Haushaltsgröße, der Wohneigentumsquote und des Wanderungsverhaltens beeinflussen die Mietrendite und die Marktwerte der Immobilien in unserem Wohnimmobilienportfolio. Beispielsweise betrug im Jahr 2018 die Anzahl der Haushalte in Berlin 2,028 Millionen verglichen mit 2,003 Millionen im Jahr 2017; dieser Anstieg von 1,2 % ist höher als das Bevölkerungswachstum im selben Jahr (*Quelle: Statistisches Bundesamt – Privathaushalte Bundesländer*). Auf dieser Grundlage stellt Berlin den größten Wohnungsmarkt in Deutschland dar. Die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Haushalt betrug 1,8. 53 % der privaten Haushalte in Berlin waren Ein-Personen-Haushalte; der Durchschnitt für Deutschland liegt bei 42 %. Weitere Informationen entnehmen Sie den Ausführungen zum Risikofaktor unter „1.1.1 Unser Geschäft hängt in hohem Maße von unserer Fähigkeit ab, Mieteinnahmen zu erzielen. Unsere Mieteinnahmen und unser operativer Gewinn können insbesondere durch einen möglichen Anstieg der Leerstandsquote beeinträchtigt werden.“

9.2.2 Akquisitionen, Portfoliogröße, Mietniveau und Leerstandsquoten

Die Mieteinnahmen hängen von der Entwicklung der zentralen operativen Messgrößen im Mietgeschäft ab: (i) Portfoliogröße, (ii) Mietniveaus und (iii) Leerstandsquoten. Die folgende Tabelle enthält Informationen zur Portfoliogröße, zur gewichteten monatlichen Durchschnittsmiete pro Quadratmeter und zur Leerstandsquote für die dargestellten Zeiträume.

	Neunmonatszeitraum zum 30. September	Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019 (ungeprüft)	2018	2017 (ungeprüft)	2016
Anzahl der Einheiten	23.615	23.694	21.970	18.700
<i>Wohnimmobilien</i>	22.157	22.202	20.649	17.701
<i>Gewerbeimmobilien</i>	1.458	1.456	1.321	999
Gewichtete Durchschnittsmiete (TEUR)	138.843	135.877	110.782	95.027
<i>davon Wohnimmobilien</i>	117.481	114.711	93.806	82.481
<i>davon Gewerbeimmobilien</i>	18.652	18.509	14.808	10.783
<i>davon andere & Parkplätze</i>	2.710	2.657	2.168	1.763
Gewichtete monatliche Durchschnittsmiete (EUR/m ²) ⁽¹⁾	6,94	6,75	6,89	6,32
<i>Wohnimmobilien</i>	6,89	6,73	6,42	6,11
<i>Gewerbeimmobilien</i>	9,65	9,42	8,94	8,60
Leerstandsquote zum Ende des Zeitraums (in % von m ²) ⁽²⁾	2,5	3,2	3,6	2,5
<i>Wohneinheiten (1.463.385 m²)</i>	2,5	3,2	3,6	2,5
<i>Gewerbeeinheiten (171.821 m²)</i>	4,6	4,6	4,9	3,2
Gesamtportfoliowert (TEUR) ⁽³⁾	3.531.944	4.079.051	3.314.259	2.318.653

- (1) Die **gewichtete monatliche Durchschnittsmiete (EUR/m²)** ist definiert als die aktuellen monatlichen Bruttomieteinnahmen für vermietete Wohn- und Gewbeeinheiten, wie diese in den entsprechenden Mietverträgen zum 30. September 2019 sowie zum 31. Dezember 2018, 2017 bzw. 2016 vereinbart sind, vor Abzug der nicht umlegbaren Betriebskosten, dividiert durch die Mietfläche der vermieteten Einheiten zu denselben Zeitpunkten. Die gewichtete Durchschnittsmiete für Wohneinheiten wird zudem häufig als „Nettokaltmiete“ bezeichnet.
- (2) Die **Leerstandsquote zum Ende des Zeitraums (in % von m²)** bezeichnet die Fläche (in Quadratmetern) der leerstehenden Einheiten zum Ende des jeweiligen Zeitraums, dividiert durch die Summe der Fläche (in Quadratmetern) der im Eigentum befindlichen Einheiten zum Ende des jeweiligen Zeitraums.
- (3) Der **Gesamtportfoliowert** ist die Summe der Anlageimmobilien und der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (und beinhaltet nicht die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien im Wert von TEUR 929.022 im 9M 2019).

Portfoliogröße: Unsere Mieteinnahmen werden durch die allgemeine Größe unseres Anlageportfolios beeinflusst. Am 26. September 2019 gab die Gesellschaft den Verkauf von bestimmten Tochtergesellschaften, die 23 Immobilien mit insgesamt ca. 5.900 Wohneinheiten halten, bekannt. Der Verkaufspreis für die Anteile betrug EUR 920 Mio., abzüglich ca. EUR 350 Mio. Nettoverschuldung der zu veräußernden Gesellschaften. Der Verkauf wurde am 29. November 2019 abgeschlossen. Zuvor hatten wir, bedingt durch unsere Strategie des Ausbaus unseres Anlageportfolios und durch günstige Marktbedingungen, die Anzahl der in unserem Eigentum befindlichen Wohneinheiten und anderen Immobilien deutlich erhöht, wobei unsere letzte Akquisition im vierten Quartal 2018 stattfand. Wenngleich Akquisitionen sich positiv auf die Mieteinnahmen auswirken werden, hängen die Auswirkungen auf die gewichtete monatliche Durchschnittsmiete (EUR/m²) für Wohneinheiten, die Leerstandsquoten und operative Kennzahlen wie FFO, die Beleihungsquote und der EPRA NAV von den Merkmalen des erworbenen Portfolios und der damit verbundenen Finanzierung ab. Durch den Unternehmenszusammenschluss erwerben wir ein bundesweites Portfolio, das unser Berliner Portfolio ergänzen wird.

Mietniveau: Unsere Mieteinnahmen werden unmittelbar von der Höhe der gewichteten monatlichen Durchschnittsmiete pro Quadratmeter für Wohneinheiten, die wir berechnen können, beeinflusst. Das Mietniveau hängt grundsätzlich vom Standort und dem Zustand der jeweiligen Immobilien ab. Wir überwachen kontinuierlich Marktmieten und Mietspiegel in individuellen Mikromärkten, in denen sich unsere Immobilien befinden, und beabsichtigen, unsere Mieten in Übereinstimmung mit dem derzeitigen Marktniveau festzusetzen, soweit dies gesetzlich zulässig ist und im Einklang mit unseren vertraglichen Vereinbarungen steht. Insbesondere beobachten wir genau das kürzlich beschlossene Gesetz zur Deckelung der Mieten für bestehende und neue Mietverträge von bestehenden Wohnimmobilien in Berlin für einen Zeitraum von fünf Jahren. Außerdem bemühen wir uns unsere Wohneinheiten zu verbessern, vor allem durch

Sanierungsmaßnahmen, die den wirtschaftlichen Wert der Wohneinheiten erhöhen und es uns ermöglichen, die Mieten zu erhöhen und unsere Wohneinheiten leichter zu vermieten. In den letzten drei Jahren konnten wir die gewichtete monatliche Durchschnittsmiete unserer Wohnimmobilien pro Quadratmeter von EUR 6,11 im Dezember 2016 auf EUR 6,42 im Dezember 2017, auf EUR 6,73 im Dezember 2018 und auf EUR 6,89 im September 2019 erhöhen.

Leerstandsquoten und Mieterfluktuation: Auch die Leerstandsquoten beeinflussen unsere Rentabilität infolge von entgangenen Mieteinnahmen und die fehlende Möglichkeit, Nebenkosten im Zusammenhang mit leerstehenden Einheiten auf die Mieter umzulegen. Die Anzahl unserer leerstehenden Einheiten hängt im Wesentlichen vom Zustand, der Attraktivität und der Lage einer bestimmten Immobilie ab. Die Mieterfluktuation trägt zur Anzahl der leerstehenden Einheiten bei, da bis zu einer erneuten Vermietung einer leerstehenden Einheit eine gewisse Zeit verstreichen kann. Obwohl hohe Leerstandsquoten sich negativ auf unser Mietgeschäft auswirken, könnten wir in der Lage sein leerstehende Einheiten in einzelnen Verkaufstransaktionen zu einer Prämie zu verkaufen. Wir entscheiden uns deshalb von Zeit zu Zeit, bestimmte Einheiten, die als Leerstand zwecks Privatisierung eingestuft sind, zu halten. Wir haben Maßnahmen zur Senkung der Leerstandsquoten und des Zeitraums bis zum Neuabschluss von Mietverträgen für leerstehende Einheiten umgesetzt und werden unsere Bemühungen in dieser Hinsicht weiter fortsetzen. Diese Maßnahmen trugen dazu bei, dass wir zum 30. September 2019 eine Leerstandsquote von insgesamt ca. 2,5 % aufweisen (dabei beträgt die Leerstandsquote bei Wohneinheiten 2,5 % und bei Gewerbeeinheiten 4,6 %).

Zuschüsse: Zum 30. September 2019 unterlagen 8,2 % der in unserem Eigentum befindlichen Wohneinheiten Mietbeschränkungen im Zusammenhang mit öffentlichen Fördermitteln aus Programmen für Neubauten sowie für die Modernisierung und Renovierung bestehender Gebäude. Diese Fördermittel wurden in Form finanzieller Beihilfen und Zuwendungen, die wir grundsätzlich nicht zurückzahlen müssen, sowie in Form von zinslosen oder Niedrigzinskrediten gewährt. Wenn wir bestimmte Bedingungen nicht erfüllen, könnten wir gezwungen sein, die bereits erhaltenen Fördermittel wieder zurückzuzahlen. Darüber hinaus hängt ein Teil unserer Umsatzerlöse direkt oder indirekt von sozialen Hilfen wie Arbeitslosengeld I, Arbeitslosengeld II, Hartz IV und Wohngeld ab, die unseren Mietern oder in ihrem Namen gewährt werden. Siehe „1.1.6 Bestehende Mietbeschränkungen in Zusammenhang mit der Förderung von öffentlichen Stellen und mit Wärmelieferungsverträgen könnten die Höhe der von uns erzielbaren Mieten begrenzen.“

9.2.3 Verkaufspreise, Verkaufserlöse und Gewinn aus Veräußerungen von Immobilien

Unser Gewinn aus der Veräußerung von Immobilien hängt grundsätzlich von der Anzahl der verkauften Immobilien, den erzielbaren Marktpreisen sowie der Zusammensetzung der verkauften Immobilien ab. Die Verkaufspreise werden erheblich von der Lage und dem Zustand der betreffenden Immobilie, der Höhe der von uns erzielbaren Mieteinnahmen, der Tatsache, ob eine Wohneinheit vermietet ist oder leer steht, dem Vermietungsgrad, den geltenden Zinssätzen und der generellen Wahrnehmung der betreffenden Asset-Klasse durch Investoren beeinflusst. Ein verstärkter Bau von neuen Wohneinheiten könnte die Marktnachfrage nach unseren Immobilienbeständen reduzieren und sich nachteilig auf die von uns erzielbaren Preise aus Veräußerungen auswirken. Politische und regulatorische Entscheidungen und Entwicklungen, zum Beispiel Entscheidungen zur Erhöhung der öffentlichen Fördermittel für den Bau von bezahlbarem Wohnraum, beeinflussen ebenfalls Angebot und Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt und wirken sich auf die Preistrends für Wohnimmobilien aus.

Wir wandeln gezielt Wohnungen in Eigentumswohnungen um und verkaufen diese im Rahmen sogenannter Privatisierungen. Dies umfasst sowohl die Veräußerung einzelner Eigentumswohnungen als auch die Veräußerung von Immobilien, die teilweise oder vollständig aus Eigentumswohnungen bestehen. Am 26. September 2019 gab die Gesellschaft den Verkauf von bestimmten Tochtergesellschaften, die 23 Immobilien mit insgesamt ca. 5.900 Wohneinheiten halten, bekannt. Der Verkaufspreis für die Anteile betrug EUR 920 Mio., abzüglich der Nettoverschuldung der veräußerten Gesellschaften in Höhe von ca. EUR 350 Mio. Der Verkauf wurde am 29. November 2019 abgeschlossen. In der Vergangenheit haben wir Privatisierungen durchgeführt und werden in Zukunft dieses Mittel verstärkt als Strategie verwenden.

Die folgende Tabelle enthält Informationen zu den von uns im Berichtszeitraum verkauften einzelnen Einheiten:

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft)		(ungeprüft)		
Anzahl der verkauften Einheiten (erfasste Verkäufe) . . .	49	50	66	83	109
Umsatzerlöse aus der Veräußerung verkaufter Einheiten (TEUR)	12.131	16.249	20.265	19.671	19.965

9.2.4 Veränderung des Beizulegenden Zeitwerts der Anlageimmobilien und der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte

Unsere Anlageimmobilien bewerten wir bei der erstmaligen Bilanzierung zu Anschaffungskosten zum Zeitpunkt des Erwerbs, einschließlich der aktivierten Fremdkapitalkosten. Wir bewerten als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und ihrem Wert abzüglich der voraussichtlichen Verkaufskosten. Nach einer Akquisition ermitteln wir den Zeitwert der Anlageimmobilien und der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte zum 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. Änderungen von bestimmten Marktbedingungen, beispielsweise das vorherrschende Mietniveau, Leerstandsquoten und Zinssätze, können die Bewertung von Anlageimmobilien und der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte beeinflussen. Änderungen des Zeitwerts des Anlageportfolios aus Anlageimmobilien sowie der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung der ADO Properties Gruppe als Gewinne oder Verluste erfasst und können sich erheblich auf die Ertragslage der ADO Properties Gruppe auswirken. Veränderung des Zeitwerts von Anlageimmobilien und von als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte beliefen sich im 9M 2019 auf TEUR 342.766, im Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 404.936, im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 383.638 sowie im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 444.268.

9.2.5 Instandhaltung und Verbesserungen von Immobilien

Wir investieren in die Instandhaltung und Verbesserung der Qualität unserer Wohnimmobilien. Modernisierungsmaßnahmen umfassen Projekte zur Verbesserung des Zustands der Wohneinheiten, um diese auf Marktstandard zu bringen, sowie zur Verbesserung der Wohnqualität. Neben der Sicherstellung eines bestimmten Qualitätsstandards in unserem gesamten Wohnimmobilienportfolio durch die Instandhaltung unserer Immobilien führen Modernisierungsprojekte meist zu einer Erhöhung der Mieten und zu einem geringeren Leerstand und zu niedrigeren Leerstandsverlusten, was sich positiv auf die Mieteinnahmen auswirkt und einen höheren Zeitwert unseres Wohnimmobilienportfolios zur Folge hat.

Die folgende Tabelle zeigt unsere gesamten Instandhaltungskosten und Modernisierungsinvestitionen in den Berichtszeiträumen:

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR)		(ungeprüft) (in TEUR)		
Instandhaltungskosten und Modernisierungsinvestitionen					
Instandhaltung	9.345		12.177	8.774	8.066
Aktivierte Instandhaltungskosten	10.437		13.038	8.488	8.778
Energetische Sanierung	3.658		5.813	2.322	761
Modernisierungsinvestitionen	28.442		32.415	19.752	15.609
Summe	51.882		63.443	39.336	33.214

Instandhaltung umfasst Kosten für kleinere Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten.

Aktivierte Instandhaltungskosten umfasst Investitionen in Gemeinflächen und sind Teil der gesamten aktivierten Investitionen.

Energetische Sanierung umfasst Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz einer Immobilie, zum Beispiel Heizungsanlagen.

Modernisierungsinvestitionen umfassen allgemeine Investitionen in unsere Einheiten.

Unsere Instandhaltungsaufwendungen werden als Aufwendungen für Immobilienbetrieb und –instandhaltung innerhalb der Umsatzkosten erfasst und wirken sich somit auf unsere Ertragslage aus. Aktivierte Instandhaltungskosten und Modernisierungsmaßnahmen werden nicht als Aufwendungen erfasst, sondern in der Bilanz der ADO Properties Gruppe aktiviert und erhöhen den in der Bilanz der ADO Properties Gruppe ausgewiesenen Wert der als zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien.

9.2.6 Finanzierungskosten

Derzeit profitieren wir von günstigen Finanzierungsbedingungen, insbesondere von niedrigen Zinssätzen, die in Zukunft möglicherweise steigen. Wir waren in der Lage, unseren Durchschnittszinssatz zum 30. September 2019 auf 1,6 % zu senken, während die durchschnittlichen Schuldenlaufzeiten zum selben Datum ca. 4,1 Jahre (4,5 Jahre bei Einbeziehung des Gewobag Verkaufs) betragen. Unsere Immobilien werden größtenteils durch Fremdkapital in Form von klassischen durch Hypotheken besicherten Bankkrediten finanziert. Wir hängen von der Verfügbarkeit von Finanzierungen ab und unsere Ertragslage wird im Wesentlichen von den Finanzierungskosten beeinflusst. Dementsprechend ist der Abschluss von Finanzierungsvereinbarungen zu günstigen Bedingungen, auch für den Zweck der Refinanzierung bestehender finanzieller Verpflichtungen, für uns von erheblicher Bedeutung und unsere Ertragslage wird von Finanzierungskosten erheblich beeinflusst. Siehe „1.2.6 Die Höhe unserer Verschuldung, die Konditionen aktueller und zukünftiger Kreditaufnahmen sowie die in der Vergangenheit abgeschlossenen oder zukünftig abzuschließenden Absicherungsgeschäfte könnten unsere Geschäftstätigkeit einschränken und den Zugang zu neuen Finanzierungsquellen ohne einen Verstoß gegen vereinbarte Finanzkennzahlen (financial covenants) aus Kreditverträgen erschweren oder verteuern.“

9.2.7 Änderungen der Zinssätze

Änderungen der Zinssätze wirken sich auf unsere Geschäftstätigkeit aus. Zinssatzschwankungen führen zu Veränderungen der Zinserträge und der Zinsaufwendungen für verzinsliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Die von uns zu variablen, nicht abgesicherten Zinssätzen aufgenommenen Kredite bergen das Cashflow-Zinsrisiko, das nachteilige Auswirkungen auf unsere Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben könnte. Zinssätze beeinflussen Kapitalisierungs- und Abzinsungssätze, die wiederum den Zeitwert unseres Anlageportfolios und unserer als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte beeinflussen. Außerdem führen niedrige Zinssätze in Deutschland meist zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnimmobilien, was höhere für erworbene Immobilien zu zahlende Preise zur Folge hat und sich in der Regel auch positiv auf den Verkauf von Immobilien auswirkt. Umgekehrt führen steigende Zinssätze zu weniger günstigen Finanzierungsbedingungen und wirken sich nachteilig auf den Verkauf von Immobilien aus und beeinflussen somit meist Kapitalisierungs- und Abzinsungssätze.

Darüber hinaus wirken sich Änderungen von Zinssätzen auf unsere Finanzierungskosten aus. Sie beeinflussen die Bedingungen, zu denen wir eine festverzinsliche Finanzierung erhalten können und beeinflussen Zinszahlungsverpflichtungen im Rahmen unserer variabel verzinslichen Schuldverpflichtungen. Die meisten unserer Zinssätze (basierend auf den wertgewichteten Zinssätzen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 30. September 2019) sind entweder fest oder besichert, wodurch unser Risiko aus steigenden Referenzzinssätzen in Zukunft begrenzt wird.

Wir haben Absicherungsgeschäfte zur Reduzierung des Risikos aus Zinssatzschwankungen abgeschlossen und gehen derzeit davon aus, dass wir solche Absicherungsgeschäfte weiter abschließen werden. Wir erfüllen die Anforderungen der in IAS 39 aufgeführten Regelungen für die Bilanzierung von Sicherungsinstrumenten (Zinsswaps) bei der Absicherung von Cashflow-Risiken aus variabel verzinslichen Krediten. Zinssatzschwankungen führen auch zu Schwankungen des Zeitwerts der Zinsswaps.

9.2.8 Aufwendungen der Immobilienbewirtschaftung

Unsere Ertragslage wird von den mit unseren Immobilien verbundenen betrieblichen Aufwendungen beeinflusst. Viele der betrieblichen Aufwendungen, die mit unserem Immobilienbesitz verbunden sind, können wir zwar auf unsere Mieter umlegen, es gibt jedoch eine erhebliche Anzahl von Aufwendungen, die wir nicht derart umlegen können; dazu gehören Gehälter und damit verbundene Aufwendungen, die Netto-Kosten aus weiterberechneten Nebenkosten und Aufwendungen für Immobilienbetrieb und –instandhaltung.

9.3 Wichtige Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

Im folgenden Abschnitt werden bestimmte Positionen unserer Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung beschrieben.

Die **Umsatzerlöse** umfassen Mieteinnahmen von Mietern, Verkäufen von Wohneinheiten und Erträgen aus Gebäudediensten.

Die **Betriebskosten** umfassen Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen, Kosten für Immobilienbetrieb und -instandhaltung, weiterberechnete Mietnebenkosten (netto) und die Kosten für Verkäufe von Wohneinheiten.

Die **allgemeinen Verwaltungsaufwendungen** umfassen in erster Linie Löhne, Gehälter und Nebenkosten, Beratungsdienstleistungen, Kosten für Büro, Kommunikation und IT, Werbungs- und Vermarktungskosten, Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferung und Leistung, Geschäftsführervergütung sowie Mietzahlungen.

Die **sonstigen Aufwendungen** umfassen Maklergebühren, Boni und Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit langfristigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten von als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen.

Die **Veränderungen des Zeitwerts der Anlageimmobilien** umfassen die Veränderungen der Zeitwerte von Anlageimmobilien der ADO Properties Gruppe. Der Zeitwert wird durch den Bewertungsexperten CBRE ermittelt, einen Branchenspezialisten mit den erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuellen Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilien. Grundsätzlich werden die Anlageimmobilien gemäß unseren Zeitwertberechnungsmethoden jedes Jahr zum 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres detailliert bewertet.

Die **Finanzerträge** umfassen Zinseinnahmen aus Bankguthaben und die Änderung des Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten.

Die **Finanzaufwendungen** umfassen Zinsen auf Bankkredite und Kredite von nahestehenden Unternehmen und Personen, Zinsen auf Anleihen, die Änderung des Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten und andere Finanzaufwendungen.

9.4 Ertragslage

Die folgende Tabelle zeigt eine Aufschlüsselung unserer Ertragslage für die dargestellten Zeiträume:

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR)		(geprüft) (in TEUR)		
Umsatzerlöse	119.625	115.833	154.853	128.852	109.775
Betriebskosten	(32.573)	(31.605)	(41.996)	(36.174)	(32.596)
Bruttogewinn	87.052	84.228	112.857	92.678	77.179
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen ...	(14.666)	(11.543)	(18.451)	(12.762)	(13.245)
Sonstige Aufwendungen	(10.815)	—	—	—	—
Veränderung des Zeitwerts der Anlageimmobilien	342.766	197.785	404.936	383.638	444.268
Ergebnis aus der betrieblichen Tätigkeit	404.337	270.470	499.342	463.554	508.202
Finanzerträge	6.561	965	1.399	1.602	1.972
Finanzaufwendungen	(23.983)	(21.090)	(32.915)	(29.609)	(29.700)
Finanzergebnis	(17.422)	(20.125)	(31.516)	(28.007)	(27.728)
Ergebnis vor Steuern	386.915	250.345	467.826	435.547	480.474
Ertragsteueraufwand	(58.843)	(39.368)	(70.362)	(68.035)	(69.706)

9.4.1 9M 2019 und 9M 2018 im Vergleich

9.4.1.1 Umsatzerlöse

Die folgende Tabelle zeigt eine Aufschlüsselung unserer Umsatzerlöse für die dargestellten Zeiträume:

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Veränderung in %
	2019	2018	
	(ungeprüft) (in TEUR)		
Nettomieteträge	101.727	94.637	7,5
Verkauf von Eigentumswohnungen	12.131	16.249	(25,3)
Erträge aus Gebäudediensten	5.767	4.947	16,6
Umsatzerlöse	119.625	115.833	3,3

Die Umsatzerlöse erhöhten sich um 3,3 % von TEUR 115.833 im 9M 2018 auf TEUR 119.625 im 9M 2019, was in erster Linie auf das flächenbereinigte Mietwachstum infolge eines gezielten Investitionsansatzes durch unsere Neupositionierung und Sanierung von Vermögenswerten durch gezielte Investitionen zurückzuführen war.

9.4.1.2 Betriebskosten

Die folgende Tabelle zeigt eine Aufschlüsselung unserer Betriebskosten für die dargestellten Zeiträume:

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Veränderung in %
	2019	2018	
	(ungeprüft) (in TEUR)		
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen	9.551	7.037	35,7
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	1.461	976	49,7
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	8.670	12.701	(31,7)
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	12.891	10.891	18,4
Betriebskosten	32.573	31.605	3,1

Die Betriebskosten erhöhten sich um 3,1 % von TEUR 31.605 im 9M 2018 auf TEUR 32.573 im 9M 2019, was hauptsächlich auf zusätzliche Angestellte und erhöhte Betriebsausgaben zurückzuführen war.

9.4.1.3 Bruttogewinn

Der Bruttogewinn stieg um 3,4 % von TEUR 84.228 im 9M 2018 auf TEUR 87.052 im 9M 2019 erzielen, weil der Anstieg der Umsatzerlöse den Anstieg der Betriebskosten übertraf.

9.4.1.4 Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich um 27,1 % von TEUR 11.543 im 9M 2018 auf TEUR 14.666 im 9M 2019, im Wesentlichen bedingt durch das Wachstum der Gesellschaft, das zu einem Anstieg der Mitarbeiterzahl führte, die Abfindungszahlung an den ehemaligen Verwaltungsratsvorsitzenden der Gesellschaft in Höhe von TEUR 1.250, Vergütung an ehemalige Verwaltungsratsmitglieder sowie einen Anstieg der Beratungskosten z.B. im Zusammenhang mit der Rechtsberatung zur kürzlich beschlossenen Deckelung der Mieten in Berlin.

9.4.1.5 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen stiegen von null im 9M 2018 auf TEUR 10.815 im 9M 2019, was in erster Linie Maklergebühren, Boni und Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit langfristigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten von als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen zuzuschreiben war.

9.4.1.6 Veränderung des Zeitwerts der Anlageimmobilien

Die Veränderung des Zeitwerts der Anlageimmobilien erhöhte sich um 73,3 % von TEUR 197.785 im 9M 2018 auf TEUR 342.766 im 9M 2019, was hauptsächlich auf neue Akquisitionen, fortlaufende Marktmieterrhöhungen, Renditerückgänge und operatives Ergebnis zurückzuführen war.

9.4.1.7 Ergebnis aus der betrieblichen Tätigkeit

Das Ergebnis aus der betrieblichen Tätigkeit stieg um 49,5 % von TEUR 270.470 im 9M 2018 auf TEUR 404.337 im 9M 2019, in erster Linie bedingt durch einen höheren Zeitwert der Anlageimmobilien und einen Anstieg der Vermietungserlöse.

9.4.1.8 Finanzerträge

Die Finanzerträge erhöhten sich von TEUR 965 im 9M 2018 auf TEUR 6.561 im 9M 2019, was in erster Linie der Veränderung des Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten zuzuschreiben war.

9.4.1.9 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen erhöhten sich um 13,7 % von TEUR 21.090 im 9M 2018 auf TEUR 23.983 im 9M 2019, was hauptsächlich auf zusätzliche Finanzierungskosten im Zusammenhang mit einer von der Gesellschaft im November 2018 begebenen Wandelanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 165.000 und einem Bankdarlehen in Höhe von TEUR 90.000 zum 10. Dezember 2018 zurückzuführen war.

9.4.1.10 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis verringerte sich im 9M 2018 um 13,4 % von TEUR 20.125 auf TEUR 17.422 im 9M 2019, was hauptsächlich auf gestiegene Finanzerträge zurückzuführen war, die jedoch teilweise von erhöhten Finanzaufwendungen ausgeglichen wurden.

9.4.1.11 Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich um 54,6 % von TEUR 250.345 im 9M 2018 auf TEUR 386.915 im 9M 2019, primär aufgrund eines Anstiegs der Erlöse aus der betrieblichen Tätigkeit.

9.4.1.12 Ertragsteueraufwand

Der Ertragsteueraufwand stieg um 49,5 % von TEUR 39.368 im 9M 2018 auf TEUR 58.843 im 9M 2019, was hauptsächlich auf Ankäufe und eine Wertsteigerung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft zurückzuführen war.

9.4.1.13 Periodenergebnis

Das Periodenergebnis erhöhte sich um 55,5 % von TEUR 210.977 im 9M 2018 auf TEUR 328.072 im 9M 2019, in erster Linie bedingt durch eine Erhöhung des Ergebnisses vor Steuern, die jedoch teilweise durch einen Anstieg des Ertragsteueraufwands ausgeglichen wurde.

9.4.2 Vergleich der Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2017

9.4.2.1 Umsatzerlöse

Die folgende Tabelle zeigt eine Aufschlüsselung unserer Umsatzerlöse für die dargestellten Zeiträume:

	Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		Veränderung in %
	2018	2017	
	(geprüft) (in TEUR)		
Nettomieteinnahmen	127.982	103.300	23,9
Verkauf von Eigentumswohnungen	20.265	19.671	3,0
Erträge aus Gebäudediensten	6.606	5.881	12,3
Umsatzerlöse	154.853	128.852	20,2

Die Umsatzerlöse stiegen um 20,2 % von TEUR 128.852 im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 154.853 im Geschäftsjahr 2018, was primär auf einen Anstieg der Mieteinnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb neuer Objekte und das flächenbereinigte Mietwachstum infolge von strategischen Investitionen zurückzuführen war.

9.4.2.2 Betriebskosten

Die folgende Tabelle zeigt eine Aufschlüsselung unserer Betriebskosten für die dargestellten Zeiträume:

	Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		Veränderung in %
	2018	2017	
	(geprüft) (in TEUR)		
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen	10.320	7.995	29,1
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	1.843	1.409	30,8
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	15.817	15.760	0,4
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	14.016	11.010	27,3
Betriebskosten	41.996	36.174	16,1

Die Betriebskosten stiegen um 16,1 % von TEUR 36.174 im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 41.996 im Geschäftsjahr 2018, primär aufgrund gestiegener Löhne, Gehälter und sonstiger Aufwendungen, sowie gestiegener Kosten für den Immobilienbetrieb und die -instandhaltung, jeweils verursacht durch den Erwerb neuer Immobilien.

9.4.2.3 Bruttogewinn

Der Bruttogewinn stieg um 21,8 % von TEUR 92.678 im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 112.857 im Geschäftsjahr 2018, weil der Anstieg der Umsatzerlöse den Anstieg der Betriebskosten übertraf.

9.4.2.4 Allgemeine Verwaltungskosten

Die allgemeinen Verwaltungskosten stiegen um 44,6 % von TEUR 12.762 im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 18.451 im Geschäftsjahr 2018, primär aufgrund einer Erhöhung der Mitarbeiterzahl, einer Abfindungszahlung für den Vizepräsidenten des Verwaltungsrates und eines Anstiegs der Kosten für Beratungsleistungen, die unter anderem im Zusammenhang mit der Umsetzung der DSGVO angefallen sind.

9.4.2.5 Veränderung des Zeitwerts der Anlageimmobilien

Die Veränderung des Zeitwerts der Anlageimmobilien stieg um 5,6 % von TEUR 383.638 im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 404.936 im Geschäftsjahr 2018, was hauptsächlich auf neue Akquisitionen, fortlaufende Marktmieterrhöhungen und Renditerückgänge zurückzuführen war.

9.4.2.6 Ergebnis aus der betrieblichen Tätigkeit

Das Ergebnis aus der betrieblichen Tätigkeit stieg um 7,7 % von TEUR 463.554 im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 499.342 im Geschäftsjahr 2018, primär aufgrund eines Anstiegs des Bruttogewinns und der Erhöhung des Zeitwerts der Anlageimmobilien jedoch teilweise ausgeglichen durch einen Anstieg der allgemeinen Verwaltungskosten.

9.4.2.7 Finanzerträge

Die Finanzerträge sanken um 12,7 % von TEUR 1.602 im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 1.399 im Geschäftsjahr 2018, primär aufgrund eines geringen Anstiegs des Zeitwerts der derivativen Finanzinstrumente.

9.4.2.8 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen stiegen um 11,2 % von TEUR 29.609 im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 32.915 im Geschäftsjahr 2018, primär aufgrund von Finanzierungskosten im Zusammenhang mit einem Bankkredit in Höhe von TEUR 51.900 zum 27. September 2018, einer Unternehmensanleihe mit einem

Gesamtnennbetrag von TEUR 400.000, die von der Gesellschaft im Juli 2017 begeben wurde, sowie einer Wandelanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 165.000, die von der Gesellschaft im November 2018 begeben wurde.

9.4.2.9 Finanzergebnis

Die Finanzaufwendungen stiegen um 12,5 % von TEUR 28.007 im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 31.516 im Geschäftsjahr 2018, primär aufgrund eines Rückgangs der Finanzerträge und eines Anstiegs der Finanzaufwendungen.

9.4.2.10 Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern stieg um 7,4 % von TEUR 435.547 im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 467.826 im Geschäftsjahr 2018, primär aufgrund eines Anstiegs des Ergebnisses aus betrieblicher Tätigkeit, der jedoch teilweise durch einen Anstieg des Finanzergebnisses ausgeglichen wurde.

9.4.2.11 Ertragssteueraufwand

Der Ertragssteueraufwand stieg um 3,4 % von TEUR 68.035 im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 70.362 im Geschäftsjahr 2018, primär aufgrund des Anstiegs des Ergebnisses vor Steuern.

9.4.2.12 Periodenergebnis

Das Periodenergebnis stieg um 8,1 % von TEUR 367.512 im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 397.464 im Geschäftsjahr 2018, primär aufgrund des Anstiegs des Ergebnisses vor Steuern, der jedoch teilweise durch den Anstieg des Ertragssteueraufwands ausgeglichen wurde.

9.4.3 Vergleich der Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2017 und zum 31. Dezember 2016

9.4.3.1 Umsatzerlöse

Die folgende Tabelle zeigt eine Aufschlüsselung unserer Umsatzerlöse für die dargestellten Zeiträume:

	Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		Veränderung in %
	2017	2016	
	(geprüft) (in TEUR)		
Nettomieteinnahmen	103.300	84.673	22,0
Verkauf von Eigentumswohnungen	19.671	19.965	(1,5)
Erträge aus Gebäudediensten	5.881	5.137	14,5
Umsatzerlöse	128.852	109.775	17,4

Die Umsatzerlöse stiegen um 17,4 % von TEUR 109.775 im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 128.852 im Geschäftsjahr 2017, was primär auf einen Anstieg der Mieteinnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb neuer Objekte und das flächenbereinigte Mietwachstum infolge von strategischen Investitionen zurückzuführen war.

9.4.3.2 Betriebskosten

Die folgende Tabelle zeigt eine Aufschlüsselung unserer Betriebskosten für die dargestellten Zeiträume:

	Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		Veränderung in %
	2017	2016	
	(geprüft) (in TEUR)		
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen	7.995	6.873	16,3
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	1.409	271	419,9
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	15.760	16.726	(5,8)
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	11.010	8.726	26,2
Betriebskosten	36.174	32.596	11,0

Die Betriebskosten stiegen um 11,0 % von TEUR 32.596 im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 36.174 im Geschäftsjahr 2017, primär aufgrund gestiegener Löhne, Gehälter und sonstiger Aufwendungen, sowie gestiegener Kosten für den Immobilienbetrieb und die -instandhaltung, verursacht durch den Erwerb neuer Immobilien.

9.4.3.3 *Bruttogewinn*

Der Bruttogewinn stieg um 20,1 % von TEUR 77.179 im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 92.678 im Geschäftsjahr 2017, primär aufgrund eines Anstiegs der Umsatzerlöse, der jedoch teilweise durch erhöhte Betriebskosten ausgeglichen wurde.

9.4.3.4 *Allgemeine Verwaltungskosten*

Die allgemeinen Verwaltungskosten sanken marginal um 3,6 % von TEUR 13.245 im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 12.762 im Geschäftsjahr 2017.

9.4.3.5 *Veränderung des Zeitwerts der Anlageimmobilien*

Die Veränderung des Zeitwerts der Anlageimmobilien sank um 13,6 % von TEUR 444.268 im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 383.638 im Geschäftsjahr 2017, primär aufgrund von geringeren Renditerückgängen.

9.4.3.6 *Ergebnis aus der betrieblichen Tätigkeit*

Das Ergebnis aus der betrieblichen Tätigkeit sank um 8,8 % von TEUR 508.202 im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 463.554 im Geschäftsjahr 2017, primär aufgrund einer Reduzierung des Zeitwerts unserer Anlageimmobilien.

9.4.3.7 *Finanzerträge*

Die Finanzerträge sanken um 18,8 % von TEUR 1.972 im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 1.602 im Geschäftsjahr 2017, primär aufgrund einer geringen Steigerung des Zeitwerts der derivativen Finanzinstrumente.

9.4.3.8 *Finanzaufwendungen*

Die Finanzaufwendungen blieben gegenüber TEUR 29.700 im Geschäftsjahr 2016 mit TEUR 29.609 im Geschäftsjahr 2017 stabil.

9.4.3.9 *Finanzergebnis*

Das Finanzergebnis stieg um 1,0 % von TEUR 27.728 im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 28.007 im Geschäftsjahr 2017, primär aufgrund eines Rückgangs der Finanzerträge bei gleichbleibenden Finanzierungskosten.

9.4.3.10 *Ergebnis vor Steuern*

Das Ergebnis vor Steuern sank um 9,4 % von TEUR 480.474 im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 435.547 im Geschäftsjahr 2017, primär aufgrund von einer Verringerung des Ergebnisses aus betrieblicher Tätigkeit und eines Anstiegs des Finanzergebnisses.

9.4.3.11 *Ertragssteueraufwand*

Der Ertragssteueraufwand sank um 2,4 % von TEUR 69.706 im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 68.035 im Geschäftsjahr 2017, primär aufgrund einer Verringerung des Ergebnisses vor Steuern.

9.4.3.12 *Periodenergebnis*

Das Periodenergebnis sank um 10,5 % von TEUR 410.768 im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 367.512 im Geschäftsjahr 2017, primär aufgrund einer Verringerung des Ergebnisses vor Steuern.

9.5 Immobilienportfolio und Investitionen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung unseres Immobilienportfolios aus Anlageimmobilien und zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien vom 1. Januar 2016 bis zum 30. September 2019.

	Anlageimmobilien	Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien (in TEUR)	Summe
Stand zum 1. Januar 2016	1.456.804	44.728	1.501.532
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften	272.132	—	272.132
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	98.285	—	98.285
Investitionsausgaben	25.351	—	25.351
Veräußerungen	(1.015)	(19.965)	20.980
Übertragung von „Anlageimmobilien“ zu den „zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien“	(16.890)	16.890	0
Zeitwertberichtigungen	444.268	7.542	451.810
Stand zum 31. Dezember 2016	2.278.935	39.718	2.318.653
Stand zum 1. Januar 2017	2.278.935	—	2.278.935
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften	411.539	12.343	423.882
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	169.895	12.300	182.195
Investitionsausgaben	31.021	—	31.021
Veräußerungen	—	(19.671)	(19.671)
Übertragung von „Anlageimmobilien“ zu den „zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien“	(3.730)	3.730	0
Zeitwertberichtigungen	383.638	6.939	390.577
Stand zum 31. Dezember 2017	3.271.298	42.961	3.314.259
Stand zum 1. Januar 2018	3.271.298	—	3.271.298
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften	229.077	—	229.077
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	87.150	—	87.150
Investitionsausgaben	51.562	—	51.562
Veräußerungen	—	(16.200)	(16.200)
Übertragung von „Anlageimmobilien“ zu den „zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien“	—	—	—
Zeitwertberichtigungen	404.936	13.412	418.348
Stand zum 31. Dezember 2018	4.044.023	35.028	4.079.051
Stand zum 1. Januar 2019	4.044.023	—	4.044.023
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften	—	—	—
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	—	—	—
Investitionsausgaben	42.373	—	42.373
Veräußerungen	—	(12.100)	(17.200)
Übertragung von „Anlageimmobilien“ zu den Sachanlagen	(5.100)	—	—
Übertragung von „Anlageimmobilien“ zu den „zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien“	(920.000)	—	(920.000)
Zeitwertberichtigungen	342.766	14.366	357.132
Stand zum 30. September 2019	3.504.062	27.882	3.531.944

Seit dem 30. September 2019 haben wir keine laufenden Investitionen, da wir keine Verträge zum Erwerb von Immobilien, Immobilienportfolios oder Immobilienentwicklungsprojekten abgeschlossen haben und auch keine Immobilien, Immobilienportfolios oder Immobilienentwicklungsprojekte erworben haben. Siehe die Beschreibung der Kaufverträge unter „13.7.6 Kaufverträge und Vorverträge“.

9.6 Überblick über unsere Immobilien

9.6.1 Anlageimmobilien

Zu den Anlageimmobilien gehören unsere Immobilien, die wir zum Zwecke der Generierung von Mieteinnahmen oder der Wertsteigerung oder beidem halten, und nicht zur (i) Herstellung oder Lieferung von Waren oder Dienstleistungen oder zu Verwaltungszwecken, oder (ii) zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Die Anlageimmobilien bewerten wir bei der erstmaligen Bilanzierung zu Anschaffungskosten zum Zeitpunkt des Erwerbs, einschließlich der aktivierten Fremdkapitalkosten. Nach dem Erwerb bewerten wir die Anlageimmobilien zum Zeitwert. Der Zeitwert ist der Betrag, der beim Verkauf eines Vermögenswertes erzielt oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit in einer marktüblichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag bezahlt würde.

Der Zeitwert unserer Anlageimmobilien zum 30. September 2019 wurde auf Basis der von CBRE zum 30. Juni 2019 durchgeführten Bewertung und aktueller Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der Immobilien ermittelt. Der Zeitwert unserer Anlageimmobilien zum 31. Dezember 2016, 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2018 basierte auf den von CBRE durchgeführten Bewertungen. Die Bewertungen beruhen auf dem Discounted-Cashflow-Modell. Das Bewertungsmodell basiert auf dem Barwert der Netto-Cashflows, die die Immobilie erwirtschaftet. Hierbei werden die erwartete Mietwachstumsrate, die Leerstandsdauer, der Vermietungsgrad sowie Mietvergünstigungen, wie mietfreie Zeiten und andere nicht durch die Mieter zu zahlende Kosten, berücksichtigt.

Die erwarteten Netto-Cashflows 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.

Zum 30. September 2019 gehörten auch 6.112 Parkplätze und 736 andere Einheiten zum Portfolio der ADO Properties Gruppe. Wir vermieten einen Teil unserer Anlageimmobilien im Rahmen von gewerblichen Miet- oder Pachtverträgen. Die gewerblichen Miet- oder Pachtverträge haben üblicherweise eine Laufzeit von fünf Jahren. Die meisten unserer Mietverträge für Wohnimmobilien sehen für die Parteien eine Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende vor.

9.6.2 Als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte werden als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte klassifiziert, wenn diese Vermögenswerte höchstwahrscheinlich verkauft und nicht weiter genutzt werden. Wir bewerten solche Vermögenswerte grundsätzlich zum niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Veräußerungswert. Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte klassifiziert wurden, werden nicht mehr abgeschrieben.

9.6.3 Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien

Die zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Kosten der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien umfassen die Kosten für den Erwerb der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien sowie Kosten, die angefallen sind, um sie an ihren derzeitigen Ort und in ihren derzeitigen Zustand zu versetzen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erzielbare Verkaufspreis, abzüglich der Vertriebskosten.

9.7 Instandhaltungskosten und Modernisierungsinvestitionen

Gezielte Investitionen in unser Portfolio sind Kern unserer Strategie. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Instandhaltungskosten und Modernisierungsinvestitionen der ADO Properties Gruppe für die dargestellten Zeiträume:

	Für den Neunmonats- zeitraum zum 30. September,	Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember,		
	2019 ⁽¹⁾	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in EUR pro m ²)	(ungeprüft) (in EUR pro m ²)		
Instandhaltungskosten und Modernisierungsinvestitionen				
Instandhaltung	7,5	7,5	6,5	6,8
Aktivierete Instandhaltungskosten	8,4	8,1	6,3	6,6
Energetische Sanierung	2,9	3,6	1,7	0,8
Modernisierungsinvestitionen	22,9	20,0	14,6	13,8
Summe	41,8	39,2	29,1	28,1

(1) Annualisierte, auf der Gesamtmietfläche basierende, Angaben.

Die im 9M 2019 angefallene Instandhaltungskosten und Modernisierungsinvestitionen pro Quadratmeter in Höhe von EUR 41,8 entsprachen unseren Erwartungen für die langfristigen Durchschnittswerte.

9.8 Liquidität und Kapitalausstattung

Die ADO Properties Gruppe finanziert ihre Geschäftsaktivitäten primär durch Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit sowie durch Mittelbeschaffung auf den Fremdkapitalmärkten und mittels Bankdarlehen.

9.8.1 Cashflows

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Cashflows der ADO Properties Gruppe für die dargestellten Zeiträume:

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September,		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember,		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR)		(geprüft) (in TEUR)		
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit					
Periodenergebnis	328.072	210.977	397.464	367.512	410.768
Abzüglich:					
Abschreibungen	1.065	337	527	452	356
Veränderung des Zeitwerts der Anlageimmobilien	(342.766)	(197.785)	(404.936)	(383.638)	(444.268)
Finanzergebnis	17.422	20.125	31.516	28.007	27.728
Ertragssteueraufwand	58.843	39.368	70.362	68.035	69.706
Anteilsbasierte Vergütung	358	415	546	564	859
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben ...	(1.904)	(1.068)	(1.624)	(4.727)	(2.883)
Veränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen	(2.887)	(2.013)	(3.320)	(539)	—
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(536)	2.313	(2.926)	(3.148)	1.116
Veränderung der sonstigen Forderungen	(2.408)	(1.052)	2.427	(3.742)	976
Veränderung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	7.146	10.622	13.585	12.830	15.007
Veränderung der Anzahlungen für die zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	—	—	—	—	(6.419)
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(1.714)	68	4.623	1.408	1.509
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten ..	8.925	(1.509)	(156)	4.163	2.276
Gezahlte Ertragsteuern	(7.087)	(1.928)	(4.155)	(864)	(352)
Netto-Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	62.529	78.870	103.933	86.313	76.379
Cashflow aus der Investitionstätigkeit					
Erwerb von/Investitionsausgaben für Anlageimmobilien	(42.436)	(101.216)	(117.118)	(189.182)	(116.839)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien	—	(1.900)	—	(33.975)	(11.805)
Erwerb von Sachanlagen	(2.719)	(517)	(1.182)	(795)	(784)
Zinseinnahmen	20	121	143	3	29
Erlös aus der Veräußerung von Anlageimmobilien	—	—	—	—	1.015
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel	—	(197.605)	(216.685)	(280.542)	(160.244)
Rückzahlung der Bankguthaben	—	—	—	—	65.000
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben ...	226	205	808	9.992	(4.662)
Netto-Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(44.909)	(302.925)	(334.034)	(494.499)	(228.290)

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September,		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember,		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR)		(geprüft) (in TEUR)		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit					
Einzahlungen aus der Ausgabe von					
Unternehmensanleihen, netto	—	—	—	396.185	—
Einzahlungen aus der Ausgabe von					
Unternehmensanleihen, netto	—	—	163.740	—	—
Erhaltene langfristige Darlehen	79.427	7.695	121.637	114.606	182.721
Tilgung der langfristigen Darlehen	(13.173)	(73.645)	(93.283)	(116.061)	(158.300)
Erlöse aus der Begebung von Commercial					
Papers	—	534.000	673.000	—	—
Rückzahlung von Commercial Papers	—	(285.000)	(673.000)	—	—
Tilgung der kurzfristigen Darlehen	—	(2.300)	(2.300)	(10.487)	(13.088)
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte					
Gebühren	(443)	(1.236)	(1.377)	—	—
Gezahlte Zinsen	(20.561)	(19.865)	(24.873)	(18.103)	(18.762)
Ausgleichszahlungen für sonstige finanzielle					
Verbindlichkeiten	—	(537)	(537)	—	—
Zahlung von Leasingverbindlichkeiten	(551)	—	—	—	—
Zahlungen aus der Abwicklung von derivativen					
Finanzinstrumenten	—	(10)	(10)	—	(6.184)
Ausgabe von Stammaktien (netto)	—	—	—	—	292.975
Ausgeschüttete Dividende	(33.098)	(26.460)	(26.460)	(19.845)	(13.475)
Netto-Cashflow aus der					
Finanzierungstätigkeit	11.601	132.642	136.537	346.295	265.887
Veränderung der Zahlungsmittel und					
Zahlungsmitteläquivalente in der					
Berichtsperiode	29.221	(89.400)	(93.564)	(61.891)	113.976
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente					
am Anfang der Periode	27.966	121.530	121.530	183.421	69.445
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente					
am Ende der Periode	57.186	32.130	27.966	121.530	183.421

9.8.2 9M 2019 und 9M 2018 im Vergleich

9.8.2.1 Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit sank von TEUR 78.870 Netto-Cashflow in der betrieblichen Tätigkeit im 9M 2018, auf TEUR 62.529 Netto-Cashflow, generiert aus der betrieblichen Tätigkeit im 9M 2019, primär aufgrund gesteigener Aufwendungen für Berater und Ertragssteuern sowie Rückgang bei der Anzahl der im 9M 2019 veräußerten Immobilien.

9.8.2.2 Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit sank von TEUR 302.925 Netto-Cashflow generiert aus der Investitionstätigkeit im 9M 2018 auf TEUR 44.909 Netto-Cashflow, generiert aus der Investitionstätigkeit im 9M 2019, primär aufgrund eines Rückgangs der Erwerbsaktivitäten.

9.8.2.3 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sank von TEUR 132.642 Netto-Cashflow generiert aus der Finanzierungstätigkeit im 9M 2018, auf TEUR 11.601 Netto-Cashflow, generiert aus der Finanzierungstätigkeit im 9M 2019, primär aufgrund der Ausgabe von Commercial Papers im 9M 2018.

9.8.3 Vergleich der Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2017

9.8.3.1 Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit stieg von TEUR 86.313 Netto-Cashflow generiert aus der betrieblichen Tätigkeit im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 103.933 Netto-Cashflow, generiert aus der betrieblichen Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018, primär aufgrund höherer Mieteinnahmen.

9.8.3.2 Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit sank von TEUR 494.499 Netto-Cashflow in der Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr 2017 auf EUR 334.034 Netto-Cashflow, generiert aus der Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr 2018, primär aufgrund eines Rückgangs der Erwerbe im Geschäftsjahr 2018.

9.8.3.3 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sank von TEUR 346.295 Netto-Cashflow generiert aus der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 136.537 Netto-Cashflow generiert aus der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2018, primär aufgrund der Begebung einer Unternehmensanleihe für EUR 400 Mio. im Geschäftsjahr 2017, die teilweise mit einer für EUR 165 Mio. im Geschäftsjahr 2018 begebenen Wandelanleihe verrechnet wurde.

9.8.4 Vergleich der Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2017 und zum 31. Dezember 2016

9.8.4.1 Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit stieg von TEUR 76.379 Netto-Cashflow generiert aus der betrieblichen Tätigkeit im Geschäftsjahr 2016 auf EUR 86.313 Netto-Cashflow generiert aus der betrieblichen Tätigkeit im Geschäftsjahr 2017, primär aufgrund höherer Mieteinnahmen.

9.8.4.2 Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit stieg von TEUR 228.290 Netto-Cashflow aus der Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 494.499 Netto-Cashflow generiert aus der Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr 2017, primär aufgrund von Akquisitionen und höherer Investitionsausgaben im Geschäftsjahr 2017.

9.8.4.3 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit stieg von TEUR 265.887 Netto-Cashflow generiert aus der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2017, auf TEUR 346.295 Netto-Cashflow generiert aus der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2018, primär aufgrund der Platzierung einer Unternehmensanleihe für EUR 400 Mio. im Geschäftsjahr 2017.

9.8.5 Verbindlichkeiten

9.8.5.1 Finanzielle Verbindlichkeiten

Unsere wesentlichen finanziellen Verbindlichkeiten bestehen aus besicherten Hypothekendarlehen und Kapitalmarktinstrumenten, einschließlich der Unternehmens- und Wandelanleihen. Im Zusammenhang mit dem Unternehmenszusammenschluss haben wir außerdem eine Zwischenfinanzierungsvereinbarung in Höhe von bis zu TEUR 2.963.000 abgeschlossen, die zur Refinanzierung bestimmter bestehender Verbindlichkeiten der ADLER Real Estate nach Unternehmenszusammenschluss in Anspruch genommen werden kann. Die Zwischenfinanzierung kann auch zur Refinanzierung von durch ADO Group Ltd. begebenen Anleihen genutzt werden, sofern diese durch die jeweiligen Anleihegläubiger gekündigt werden. Siehe „13.7.8 Zwischenfinanzierungsvereinbarung“.

Die folgende Tabelle zeigt unsere, zu den dargestellten Zeitpunkten ausstehenden finanziellen Verbindlichkeiten:

	Zum	Zum 31. Dezember		
	30. September	2018	2017	2016
	2019		(geprüft)	
	(ungeprüft)		(in TEUR)	
	(in TEUR)			
Unternehmensanleihen	397.302	396.899	396.396	—
Wandelanleihen	155.805	154.252	—	—
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	777.744	1.057.973	1.026.723	904.714
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	46.846	42.027	28.105	15.137
Finanzielle Verbindlichkeiten	1.377.697	1.651.151	1.451.224	919.851

Für weitere Informationen zu unseren wesentlichen Finanzierungen siehe „13.7.9 Sonstige Finanzierungsvereinbarungen“.

9.8.5.2 *Eventualverbindlichkeiten*

Eventualverbindlichkeiten sind potenzielle Verpflichtungen gegenüber Dritten, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und deren Bestehen oder Nichtbestehen in der Zukunft bestimmt wird. Wir sind an einer geringen Anzahl von Gerichtsverfahren beteiligt, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen. Obwohl der Ausgang dieser Gerichtsverfahren derzeit nicht bestimmbar ist, ist das Management der Ansicht, dass diese Anliegen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die konsolidierte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben werden. Daher wurden keine Rückstellungen für solche Rechtsstreitigkeiten gebildet.

9.9 **Angaben zum Marktrisiko**

9.9.1 *Ausfallrisiko*

Wir sind einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das daraus resultiert, dass ein Vertragspartner seine Vertragsverpflichtungen nicht erfüllt. Um Risiken zu minimieren, werden nur Finanztransaktionen mit kreditwürdigen Dritten durchgeführt. Der maximale Buchwert der finanziellen Vermögenswerte ergibt sich aus der Bilanz. Die individuellen Bonitätseigenschaften jedes einzelnen Kunden bestimmen inwieweit wir dem Ausfallrisiko ausgesetzt sind. Die Umsatzerlöse der Gesellschaft werden vor allem durch Mieteinnahmen von rund 23.000 Mietern zum 30. September 2019 getragen. Entsprechend ist die ADO Properties Gruppe daher der Ansicht, dass sie keiner Konzentration eines Ausfallrisikos ausgesetzt ist.

9.9.1.1 *Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*

Die Gesellschaft hält Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente bei Banken und Kreditinstituten. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass ihre Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente aufgrund der Bonität ihrer Kontrahenten ein geringes Ausfallrisiko aufweisen. Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallrisiko dar, ungeachtet des Buchwerts der Sicherheiten oder sonstiger Bonitätsverbesserungen.

9.9.1.2 *Bewertung der erwarteten Kreditverluste für einzelne Kunden*

Zur Bewertung der erwarteten Kreditausfälle bei einzelnen Kunden verwenden wir eine Rückstellungsmatrix, die unter anderem auf einer Altersstruktur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen basiert, die eine sehr große Anzahl von geringen Summen bilden.

9.9.2 *Marktrisiko*

Aufgrund der variabel verzinsten Kredite sowie der Neu- und Folgekredite sind wir dem Marktzinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die von uns zum variablen Zinssatz aufgenommenen Kredite bergen das Cashflow-Zinsrisiko, das nachteilige Auswirkungen auf unsere Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage haben könnte. Zinssatzschwankungen können zu Veränderungen des Zinsaufwands für verzinsliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten führen.

Wir prüfen die Notwendigkeit des Einsatzes derivativer Finanzinstrumente zur Steuerung des Zinsrisikos, das sich aus unserer Betriebstätigkeit und unseren Finanzierungsquellen ergibt.

9.9.3 *Liquiditätsrisiko*

Wir beobachten laufend alle an den Kapital- und Bankenmärkten verfügbaren Finanzierungsmöglichkeiten und nutzen diese gezielt aus. Außerdem überprüfen wir frühzeitig – vor dem jeweiligen Endfälligkeitstermin – unsere bestehenden Finanzierungen, um so die Kreditrefinanzierung sicherzustellen.

Wir sind zur Erfüllung bestimmter vereinbarter Finanzkennzahlen (*financial covenants*) gemäß den Bedingungen der bestehenden Darlehensverträge verpflichtet. Wenn vereinbarte Finanzkennzahlen verletzt werden und alle gängigen Lösungen erfolglos bleiben, könnten die Kreditgeber die Kredite fällig stellen. Die Einhaltung dieser vereinbarten Finanzkennzahlen wird im Rahmen des Risikomanagements laufend überwacht.

Die folgende Tabelle stellt die prognostizierten nicht diskontierten Cashflows der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente dar:

	Zum 31. Dezember 2018					
	Buchwert	Vertragliche Cashflows	2019 (geprüft) (in TEUR)	2020	2021	Fällig nach fünf 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 finanzielle Verbindlichkeiten	42.027	42.027	1.535	768	561	39.163
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.497	18.497	18.497	—	—	—
Von den Mietern gestellte Mietbürgschaften (<i>Tenants'</i> <i>security deposits</i>)	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. Enthält nicht die derivative Komponente der Wandelanleihe.

9.10 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Erstellung unseres Konzernabschlusses gemäß IFRS muss das Management Schätzungen und Beurteilungen vornehmen sowie Annahmen treffen, die sich auf das Ergebnis oder den Jahresabschluss der ADO Properties Gruppe auswirken. Einige dieser Schätzungen, Annahmen und Beurteilungen sind für die ADO Properties Gruppe von entscheidender Bedeutung, da die relevanten Parameter, die zum Zeitpunkt ihrer Verwendung mit großer Unsicherheit behaftet sind, oder die dem Management zur Verfügung stehenden verschiedenen Entscheidungsalternativen zu signifikant unterschiedlichen Ergebnissen führen würden, die sich im Jahresabschluss der ADO Properties Gruppe widerspiegeln würden. Im Folgenden ist eine Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der ADO Properties Gruppe dargestellt.

9.10.1 Währungsumrechnung

Transaktionen, die in einer anderen Währung als dem Euro abgewickelt werden, werden in Euro zu dem zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Devisenkurs umgerechnet.

Die Gründungskosten und das Anlagevermögen in einer anderen Währung als der Euro werden in Euro zu dem zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Devisenkurs umgerechnet. Zum Bilanzstichtag bleibt dieses Anlagevermögen zum historischen Devisenkurs umgerechnet.

Die Bankguthaben werden zu dem am Bilanzstichtag geltenden Devisenkurs umgerechnet. Die Devisenverluste- und -gewinne werden in der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres erfasst.

Die anderen Aktiva und Passiva werden einzeln zum historischen Devisenkurs oder zu ihrem niedrigeren bzw. höheren Wert, der auf der Grundlage des am Bilanzstichtag geltenden Devisenkurses ermittelt wird, bewertet. Die nicht realisierten Devisenverluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die realisierten Devisengewinne und die realisierten Devisenverluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung zum Zeitpunkt ihrer Realisierung erfasst.

Besteht ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen einem Vermögensgegenstand und einer Verbindlichkeit, werden diese insgesamt nach der oben beschriebenen Methode bewertet und die nicht realisierten Nettodevisenverluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen; nicht realisierte Netto-Devisengewinne werden nicht erfasst.

9.10.2 Gründungskosten

Die Gründungskosten umfassen Kosten für den Börsengang, die Kapitalerhöhung, die Anleiheemission und die im Zusammenhang mit den revolvingierenden Kreditfazilitäten entstandenen Kosten. Die Grün-

dungskosten werden linear über einen Zeitraum von fünf Jahren oder bis zur Fälligkeit des damit verbundenen Darlehens abgeschrieben.

9.10.3 *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.

Bei Wertminderungen, die nach Ansicht des Verwaltungsrats dauerhaft sind, werden die finanziellen Vermögenswerte wertberichtigt, um sie mit dem niedrigeren Wert anzusetzen, der ihnen am Bilanzstichtag beizulegen ist. Diese Wertberichtigungen werden nicht beibehalten, wenn die Gründe der Wertberichtigungen nicht mehr bestehen.

9.10.4 *Forderungen*

Die Forderungen werden zu ihrem Nennwert angesetzt. Sie werden wertberichtigt, wenn ihre Einziehung gefährdet ist. Diese Wertberichtigungen werden nicht beibehalten, wenn die Gründe der Wertberichtigungen nicht mehr bestehen.

9.10.5 *Derivative Finanzinstrumente*

Die Gesellschaft kann in derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Optionen, Swaps und Futures investieren. Diese derivativen Finanzinstrumente werden erstmalig zu Anschaffungskosten bewertet. An jedem Bilanzstichtag werden nicht realisierte Verluste in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, während Gewinne erst zum Zeitpunkt der Realisierung erfasst werden. Im Falle von Sicherungsgeschäften (*Hedging*) eines Vermögensgegenstands oder einer Schuld, der/die nicht zum Zeitwert bewertet wird, werden nicht realisierte Gewinne oder Verluste erst bei der Erfassung des realisierten Gewinns oder Verlusts in Bezug auf das Grundgeschäft erfasst.

9.10.6 *Vorauszahlungen*

Vorauszahlungen umfassen Ausgaben, die während des Geschäftsjahres getätigt wurden, die sich aber auf das nächste Geschäftsjahr beziehen.

9.10.7 *Rückstellungen*

Rückstellungen dienen zur Deckung von Verlusten oder Verbindlichkeiten, die ihrer Art nach genau bestimmt und am Bilanzstichtag wahrscheinlich oder sicher sind, aber hinsichtlich ihrer Höhe oder dem Zeitpunkt ihres Eintritts unbestimmt sind.

Rückstellungen dürfen außerdem gebildet werden für ihrer Art nach genau umrissene, dem zu prüfenden Geschäftsjahr oder dem früheren Geschäftsjahr zuzuordnende Aufwendungen, die am Bilanzstichtag wahrscheinlich oder sicher sind, aber hinsichtlich der Höhe oder dem Zeitpunkt ihres Eintritts unbestimmt sind.

Die Steuerrückstellungen, die der von der Gesellschaft geschätzten Steuerschuld für die Geschäftsjahre entsprechen, für die noch keine Steuererklärung gemacht wurde, werden unter dem Posten „Steuerrückstellung“ ausgewiesen. Die geleisteten Vorauszahlungen werden auf der Aktivseite der Bilanz in dem Posten „Sonstige Forderungen“ erfasst.

9.10.8 *Verbindlichkeiten*

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Rückzahlungswert ausgewiesen.

9.10.9 *Nettoumsatzerlöse*

In den Nettoumsatzerlösen sind die der ADO Properties GmbH in Rechnung gestellten Verwaltungsgebühren enthalten.

9.10.10 Zinserträge und Zinsaufwendungen

Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht erfasst. Dividenden erträge werden erfasst, wenn die Gesellschaft die Barmittel erhält, die im Zusammenhang mit den Anteilen an verbundenen Unternehmen stehen.

9.10.11 Wertberichtigungen

Bei der Wertberichtigung wird der Betrag direkt vom betreffenden Vermögensgegenstand abgezogen.

9.11 Neue Bilanzierungsbestimmungen

9.11.1 IFRS 16 (Leasingverhältnisse)

Wir haben den Standard IFRS 16 erstmals am 1. Januar 2019 angewendet. Der Standard IFRS 16 führt eine einheitliche Bilanzierungsmethode für Leasingnehmer ein, nach der alle Leasingverhältnisse in der Bilanz zu erfassen sind. Infolgedessen hat die ADO Properties Gruppe in ihrer 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.

Wir haben uns dafür entschieden, den modifizierten rückwirkenden Ansatz anzuwenden, was zu einer Anpassung der Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2019 führt und ohne Anpassung der Vergleichsinformationen erfolgt. Wir haben 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 ab Erstanwendung, und zeitgleich ein Nutzungsrecht in der gleichen Höhe, bereinigt um vor dem Zeitpunkt der Erstanwendung bereits als Aktiva oder Passiva erfasste vorausgezahlte oder aufgelaufene Leasingzahlungen, erfasst. Daher hatte die Anwendung des Standards IFRS 16 keine Auswirkungen auf unser Eigenkapital zum Zeitpunkt der Erstanwendung.

Im Rahmen der erstmaligen Anwendung des Standards IFRS 16 entschieden wir, Gebrauch von den folgenden praktischen Behelfen zu machen:

- praktischer Behelf für die Erfassung und Bewertung von Leasingverhältnissen, bei denen der zugrundeliegende Vermögenswert von geringem Wert ist; und
- praktischer Behelf für die Erfassung und Bewertung von kurzfristigen Leasingverhältnissen, die innerhalb von zwölf 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 beurteilen wir, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet, und prüfen 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, beurteilen wir, ob wir während der gesamten Leasingdauer berechtigt sind:

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

Wir haben 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 Anwendung von IFRS 16 erfassten wir zum 1. Januar 2019 Nutzungsrechte in Höhe von TEUR 1.553 und eine Leasingverbindlichkeit in Höhe von TEUR 1.553 für Leasingverhältnisse, die zuvor als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft waren.

Zum 30. September 2019 beliefen sich die Nutzungsrechte auf TEUR 1.025 und die Leasingverbindlichkeit auf TEUR 1.187. Auch erfassten wir im Rahmen von IFRS 16 für diese Leasingverhältnisse Abschreibungen und Zinsaufwendungen anstatt der zuvor erfassten Aufwendungen für operative Leasingverhältnisse. Im zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum erfassten wir für diese Leasingverhältnisse TEUR 528 Abschreibungen und TEUR 185 Zinsaufwendungen.

9.11.2 IFRIC 23 (Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern)

Wir haben den Standard IFRIC 23 erstmals am 1. Januar 2019 angewendet. Die Anwendung hat keine erheblichen Auswirkungen auf unsere Jahresabschlüsse.

9.11.3 IFRS 3 (Unternehmenszusammenschlüsse)

Die Änderungen von IFRS 3 sind für Unternehmenszusammenschlüsse anzuwenden, bei denen der Erwerbszeitpunkt am oder nach dem Beginn der ersten jährlichen Berichtsperiode liegt, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnt, sowie auf Erwerbe von Vermögenswerten, die an oder nach dem Beginn dieser Periode stattfinden. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet.

Wir haben die Auswirkungen der Anwendung der Änderungen von IFRS 3 auf unsere Abschlüsse geprüft und sind zu dem Schluss gekommen, dass sie unwesentlich gewesen wären.

10. PRO-FORMA KONZERNFINANZINFORMATIONEN DER ADO PROPERTIES S.A. FÜR DAS ZUM 31. DEZEMBER 2018 ENDENDE GESCHÄFTSJAHR SOWIE FÜR DEN ZUM 30. SEPTEMBER 2019 ENDENDEN NEUNMONATSZEITRAUM

Im Folgenden werden anhand von *pro-forma* Konzernfinanzinformationen die erwarteten Auswirkungen der folgenden Transaktionen präsentiert: (i) ein erfolgreicher Unternehmenszusammenschluss (der „**Unternehmenszusammenschluss**“) der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft („**ADLER Real Estate**“ und zusammen mit ihren Tochtergesellschaften die „**ADLER Gruppe**“), einer nach deutschem Recht gegründeten Aktiengesellschaft, deren Aktien zum Handel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) zugelassen sind (WKN: 500800, ISIN: DE0005008007), und ADO Properties S.A. (die „**Gesellschaft**“ oder **ADO Properties**“ und zusammen mit ihren Tochtergesellschaften die „**ADO Properties Gruppe**“) auf die Finanzlage und das Betriebsergebnis der ADO Properties Gruppe; (ii) eine erfolgreiche Verschmelzung (die „**Verschmelzung**“) zwischen ADLER Real Estate und ADO Group Ltd. („**ADO Group**“), einer nach israelischem Recht gegründeten Aktiengesellschaft, deren Aktien zum Handel an der Tel Aviv Stock Exchange (TASE) zugelassen sind; (iii) eine Übernahme einer Beteiligung von etwa 70 % an Brack Capital Properties N.V. („**BCP**“ und zusammen mit ihren Tochtergesellschaften die „**BCP Gruppe**“), die am 2. April 2018 vollzogen wurde.

Diese Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wurden ursprünglich in englischer Sprache erstellt und ins Deutsche übersetzt.

10.1 Einführung

Zum Datum (23. September 2019) des Verschmelzungsvertrags zwischen ADLER Real Estate und ADO Group hielt ADO Group eine Beteiligung von 38,16 % an ADO Properties, deren Aktien zum Handel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) zugelassen sind. Entsprechend einer Bedingung für den Vollzug der Verschmelzung, der am 10. Dezember 2019 erfolgte, verkaufte ADO Group 4,91 % des Aktienkapitals und der Stimmrechte an ADO Properties, wodurch ihre Beteiligung an ADO Properties effektiv auf 33,25 % reduziert wurde.

Am 15. Dezember 2019 gab die Gesellschaft ihre Entscheidung bekannt, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für alle Aktien von ADLER Real Estate abzugeben (das „**Angebot**“). Das Angebot betrifft die Übernahme aller Stammaktien ohne Nennwert von ADLER Real Estate mit einem proportionalen Anteil am Aktienkapital von ADLER Real Estate in Höhe von EUR 1,00 je Aktie, einschließlich voller Gewinnanteilsberechtigung und sämtlicher Nebenrechte zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots (die „**ADLER Aktien**“). Die Gesellschaft bietet im Rahmen des Angebots an, jede ADLER Aktie effektiv gegen 0,4164 Angebotsaktien einzutauschen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft verschiedene Aktienkaufverträge mit Minderheitsaktionären der Consus Real Estate AG („**Consus Real Estate**“) zum Kauf von 22,18 % der Aktien von Consus Real Estate und eine Call-Optionsvereinbarung mit Aggregate Holdings S.A. über 50,97 % der Anteile an der Consus Real Estate abgeschlossen. Sie hat außerdem eine strategische Partnerschaft mit Consus Real Estate geschlossen.

Darüber hinaus unterzeichnete ADLER Real Estate im Februar 2018 einen Vertrag mit Redzone Empire Holding Limited („**Redzone**“) über den Kauf von 41,04 % der von Redzone gehaltenen Aktien an BCP und kündigte auch ein spezielles Kaufangebot (*special tender offer*, „**STO**“) für den Kauf von bis zu 25,8 % der weiteren Aktien an. Über die Vereinbarung mit Redzone, das STO und den Kauf von Aktien, die ADLER Real Estate durch das Senior Management von BCP angeboten wurden, erwarb ADLER Real Estate 69,81 % der Anteile an BCP. Mit dieser Übernahme erweiterte ADLER Real Estate ihr Portfolio um rund 12.000 Wohneinheiten (rund 24 %). Die Übernahme wurde Anfang April 2018 erfolgreich abgeschlossen und die BCP Gruppe wurde von ADLER Real Estate zum 2. April 2018 im Konzernabschluss konsolidiert.

Für die Übernahme von BCP wurde ein Kaufpreis von insgesamt ILS 2.374 Mio. (ca. EUR 555 Mio.) gezahlt, wobei ein Wechselkurs von ILS 4,28/EUR angenommen wurde (die „**BCP-Akquisition**“).

Es wird erwartet, dass der Unternehmenszusammenschluss wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ADO Properties Gruppe hat. Daher erstellte die Gesellschaft die folgenden *pro-forma* Konzernfinanzinformationen (die „**Pro-Forma Konzernfinanzinformationen**“): eine *pro-forma* Konzernbilanz zum 30. September 2019, eine *pro-forma* Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeiträume vom 1. Januar 2019 bis 30. September 2019 und vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 sowie den Anhang zu diesen Pro-Forma Konzernfinanzinformationen. Darüber hin-

aus wird in der pro-forma Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 die BCP-Akquisition ausgewiesen, da diese Transaktion einen wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage von ADLER Real Estate hatte und wiederum als gesondertes *pro-forma* Ereignis betrachtet wird. Die Auswirkungen der BCP-Akquisition werden in der *pro-forma* Konzernbilanz zum 30. September 2019 und der *pro-forma* Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 30. September 2019 nicht ausgewiesen, da ADLER Real Estate BCP ab dem 2. April 2018 in den Konzernabschluss aufgenommen hat.

Ziel der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen ist es, die wesentlichen Auswirkungen des Unternehmenszusammenschlusses auf die Konzernbilanz der Gesellschaft zum 30. September 2019 und auf die Konzern Gewinn- und Verlust-Rechnung für die Zeiträume vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 und vom 1. Januar 2019 bis 30. September 2019 aufzuzeigen, als hätte die ADO Properties Gruppe bereits seit dem 1. Januar 2018 in der Struktur bestanden, die durch (i) den Unternehmenszusammenschluss, (ii) die Verschmelzung und (iii) die BCP-Akquisition geschaffen wird.

Die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen basieren auf Annahmen und bergen Unwägbarkeiten. Sie wurden ausschließlich zu Illustrationszwecken erstellt. Somit sind sie keine reale, sondern eine hypothetische Darstellung, die von den tatsächlichen Verhältnissen abweicht, der finanziellen Entwicklung der ADO Properties Gruppe, der Ergebnisse ihrer Geschäftstätigkeit sowie ihres Cashflows unter der Annahme, dass (i) der Unternehmenszusammenschluss, (ii) die Verschmelzung und (iii) die BCP-Akquisition bereits zum 1. Januar 2018 erfolgreich vollzogen worden wären. Darüber hinaus sollten die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen nicht als Indikator für die zukünftige Entwicklung der Finanzlage, der Ertragslage und der Cashflows der ADO Properties Gruppe nach Vollzug (i) des Unternehmenszusammenschlusses, (ii) der Verschmelzung und (iii) der BCP-Akquisition betrachtet werden.

Die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen sollten nur in Verbindung mit dem geprüften historischen Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 und für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr und dem ungeprüften historischen Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. September 2019 und für den am 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum gelesen werden, die jeweils in Übereinstimmung mit IFRS (wie von der Europäischen Union übernommen) erstellt wurden. Die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen sind allein betrachtet nicht aussagekräftig.

10.2 Historische Finanzinformationen

Die Erstellung der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen basiert auf folgenden zugrundeliegenden Informationen:

- dem geprüften und veröffentlichten Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 und für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr, der in Übereinstimmung mit IFRS (wie von der Europäischen Union übernommen) erstellt wurde („**ADOP-Finanzinformationen 2018**“);
- dem ungeprüften und veröffentlichten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. September 2019 und für den am 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum, der in Übereinstimmung mit IFRS (wie von der Europäischen Union übernommen) erstellt wurde („**ADOP-Zwischenfinanzinformationen 2019**“);
- dem geprüften und veröffentlichten Konzernabschluss von ADLER Real Estate zum 31. Dezember 2018 und für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr, der in Übereinstimmung mit IFRS (wie von der Europäischen Union übernommen) erstellt wurde („**ADLER-Finanzinformationen 2018**“);
- dem ungeprüften und veröffentlichten Konzernzwischenabschluss der ADLER Gruppe zum 30. September 2019 und für den am 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum, der in Übereinstimmung mit IFRS (wie von der Europäischen Union übernommen) erstellt wurde („**ADLER-Zwischenfinanzinformationen 2019**“);
- dem geprüften Einzelabschluss von ADO Group zum 31. Dezember 2018 und für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr, der in Übereinstimmung mit Regulation 9C der israelischen Securities Regulation (Periodic and Immediate Reports) – 1970 erstellt wurde („**ADO Group-Finanzinformationen 2018**“);
- dem von ADO Group veröffentlichten ungeprüften Einzelzwischenabschluss von ADO Group zum 30. September 2019 und für den am 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum, der in Übereinstimmung mit Regulation 38D der israelischen Securities Regulation (Periodic and Immediate Reports) – 1970 erstellt wurde („**ADO Group-Zwischenfinanzinformationen 2019**“); und

- der ungeprüften und unveröffentlichten Konzernergebnisrechnung von BCP für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis 1. April 2018, die in Übereinstimmung mit IFRS und in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 und für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen der ADLER Real Estate erstellt wurde (die „**BCP-Finanzinformationen 2018**“).

Hinsichtlich der historischen Basis der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen verweist die Gesellschaft in Bezug auf die einheitliche Anwendung von Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden grundsätzlich auf die ADOP-Zwischenfinanzinformationen 2019 in Verbindung mit den ADOP-Finanzinformationen 2018.

Die den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen zugrunde liegenden historischen Finanzinformationen wurden in Übereinstimmung mit den IFRS erstellt. Im Hinblick auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, die konsistent auf die den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen zugrunde liegenden historischen Finanzinformationen angewandt wurden, wird auf den Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 und für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. September 2019 und für den am 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum verwiesen.

Die ADO Group-Finanzinformationen 2018 und die ADO Group-Zwischenfinanzinformationen 2019 werden in israelischen Schekel („ILS“) präsentiert, die ADLER-Finanzinformationen 2018, die ADOP-Finanzinformationen 2018 und die BCP-Finanzinformationen 2018 sowie die ADLER-Zwischenfinanzinformationen 2019 und die ADOP-Zwischenfinanzinformationen 2019 werden hingegen in Euro („EUR“) ausgewiesen. Darüber hinaus wurden die ADO Group-Finanzinformationen 2018 und die ADO Group-Zwischenfinanzinformationen 2019 ursprünglich nur in hebräischer Sprache verfasst und wurden ausschließlich zum Zwecke der Erstellung dieser Pro-Forma Konzernfinanzinformationen ins Englische übersetzt.

Die ADO Group-Finanzinformationen 2018 und die ADO Group-Zwischenfinanzinformationen 2019 werden in ILS dargestellt. Um diese Darstellung mit der Darstellung in der Währung der Gesellschaft (EUR) in Einklang zu bringen, erfolgt eine Umrechnung der ADO Group-Finanzinformationen 2018 und der ADO Group-Zwischenfinanzinformationen 2019 von ILS in EUR basierend auf dem ILS/EUR-Wechselkurs der Europäischen Zentralbank von 0,2640 vom 30. September 2019 für die *pro-forma* Konzernbilanz, basierend auf dem durchschnittlichen ILS-EUR-Kurs von 0,2358 für die Pro-Forma Konzernergebnisrechnung für das zum 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr und basierend auf einem durchschnittlichen ILS/EUR-Kurs von 0,2482 für die *pro-forma* Konzernergebnisrechnung für den am 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum.

10.3 Grundlage für die Erstellung

Die Gesellschaft, ADLER Real Estate und BCP haben ihren jeweiligen Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den IFRS (wie von der Europäischen Union übernommen) erstellt. ADO Group hat ihren Einzelabschluss in Übereinstimmung mit der israelischen Securities Regulation erstellt.

Die erforderlichen *pro-forma* Anpassungen in den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen basieren auf den verfügbaren Informationen, auf Schätzungen und bestimmten *pro-forma* Annahmen. Siehe „10.4 Verfahren und Annahmen“. Diese sind in dem vorliegenden Anhang zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen beschrieben.

Aufgrund der vorgenannten Bezugnahme auf die der ADO Group-Finanzinformationen 2018, die ADO Group-Zwischenfinanzinformationen 2019, die ADLER-Finanzinformationen 2018 und die ADLER-Zwischenfinanzinformationen 2019 hat die Gesellschaft noch nicht alle potenziellen Erhöhungen und Minderungen des Zeitwerts im Zusammenhang mit der Kaufpreisallokation gemäß IFRS 3 für die hypothetische Übernahme von ADLER Real Estate einschließlich ADO Group abschließend ermittelt, so dass die Anpassungen in den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen Unwägbarkeiten unterliegen.

Die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wurden auf der Grundlage der IDW-Verlautbarung zur Erstellung von *pro-forma* Konzernfinanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) sowie verfügbaren Informationen und bestimmten *pro-forma* Annahmen der Gesellschaft erstellt. Diese sind in diesem Anhang zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen beschrieben. Siehe auch „10.4 Verfahren und Annahmen“. Die Erstellung dieser Informationen dient ausschließlich der Veranschaulichung. Aufgrund ihrer Beschaffenheit stellen die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen nur eine hypothetische Situation dar und nicht den tatsächlichen Status der ADO Properties Gruppe.

Die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen sind in Euro (EUR) dargestellt. Darüber hinaus werden bestimmte Finanzinformationen über ADO Group und BCP (näher beschrieben in Erläuterung (10) unter „10.9 Erläuterungen zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019“) in ILS ausgewiesen. Sofern nichts anderes angegeben ist, sind alle Zahlen auf die nächsten EUR 1000 (TEUR) gerundet. Die Darstellung der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen in TEUR kann zu rundungsbedingten Differenzen führen.

In Klammern gestellte Zahlen in den Tabellen geben negative Werte an. Ein Minuszeichen („-“) bedeutet, dass die betreffende Zahl nicht verfügbar ist, während eine Null („0“) darauf hinweist, dass die betreffende Zahl zwar verfügbar ist, aber auf null gerundet wurde oder gleich null ist.

10.4 Verfahren und Annahmen

Die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wurden unter der Annahme erstellt, dass (i) der Unternehmenszusammenschluss, (ii) die Verschmelzung und (iii) die BCP-Akquisition zum 1. Januar 2018 vollzogen waren und dass es sich jeweils um Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 handelt. Dementsprechend wurden alle erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Verbindlichkeiten sowie alle Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an ADLER Real Estate in der *pro-forma* Konzernbilanz erfasst. Die BCP-Akquisition wird in der *pro-forma* Konzernbilanz zum 30. September 2019 nicht ausgewiesen, da die ADLER Real Estate BCP ab dem 2. April 2018 in den Konzernabschluss eingegliedert hat. Soweit bestimmbar, sind die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Verbindlichkeiten jeweils zum Zeitwert am Tag des Erwerbs zu bewerten. Aufgrund der Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 sind die von ADLER Real Estate erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und die übernommenen Schulden gemäß IFRS zum Zeitwert am Tag des Erwerbs zu bewerten. Für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wurde die Kaufpreisallokation der ADLER Real Estate auf Basis einer vorläufigen Bewertung des erworbenen Nettovermögens vorgenommen.

Die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen enthalten keine Auswirkungen latenter Steuern aufgrund von Anpassungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden oder von *pro-forma* Anpassungen, die sich aus (i) dem Unternehmenszusammenschluss, (ii) der Verschmelzung und (iii) der BCP-Akquisition ergeben. Auswirkungen von Ertragssteuern werden nur bei *pro-forma* Anpassungen berücksichtigt, wenn wesentliche Auswirkungen auf die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen identifiziert und explizit angegeben wurden. Darüber hinaus enthalten die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen keine Anpassungen latenter Steueransprüche für steuerliche Verlustvorträge, die möglicherweise verloren gehen könnten, wenn Aktien übertragen und bestimmte Obergrenzen überschritten werden.

Darüber hinaus wurden keine Zeitwertanpassungen in Bezug auf vertragliche Kündigungsklauseln (z. B. für finanzielle Verbindlichkeiten) oder vertragliche Kündigungsklauseln als solche berücksichtigt, die im Rahmen eines Kontrollwechsels ausgelöst werden könnten. Die Auswirkungen der Verschmelzung auf Vereinbarungen von geltenden Verträgen zwischen ADLER Real Estate und/oder ADO Group und Dritten (z. B. über finanzielle Verbindlichkeiten) konnten für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen nicht abschließend beurteilt werden.

Auswirkungen der Umwandlung von Aktienoptionen des Management der ADLER Real Estate wurden für die Zwecke dieser Pro-Forma Konzernfinanzinformationen nicht berücksichtigt.

Um der angenommenen Beteiligung der Gesellschaft an ADLER Real Estate Rechnung zu tragen, wurde bei der Erstellung der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen das jüngste Aktienkapital zum 30. September 2019 berücksichtigt. Dasselbe Prinzip gilt für die Posten „Eigene Anteile“, „Emissionsagio“ und „sonstige Kapitalrücklagen“.

Jeder in den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen erfasste Firmenwert (*Goodwill*)/*Badwill* berücksichtigt sowohl den Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter zuzurechnende Firmenwerte als auch den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnende Firmenwerte (*Goodwill*)/*Badwill* (Wahlrecht in Bezug auf die Ermittlungsmethode für den Firmenwerte (*Goodwill*) IFRS 3.19). Die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter werden daher zum Zeitwert bewertet. Folglich können die Nettovermögenswerte und -verbindlichkeiten, die für die Zwecke der vorläufigen Kaufpreisallokation ausschließlich auf der Grundlage der ADLER-Zwischenfinanzinformationen 2019 und der ADOP-Zwischenfinanzinformationen 2019 ermittelt wurden, von den Nettovermögenswerten und -verbindlichkeiten abweichen, die bei der endgültigen Kaufpreisallokation ermittelt würden.

In den ADLER-Zwischenfinanzinformationen 2019 und den ADLER-Finanzinformationen 2018 werden die Erträge aus verrechneten Betriebskosten nach der Prinzipal-Methode erfasst, insbesondere aufgrund des Geschäftsmodells der ADLER Real Estate, das einen hohen Anteil an Inhouse-Dienstleistungen vorsieht. ADLER Real Estate differenzierte diese Leistungen danach, ob es sich bei der ADLER Real Estate um einen Auftraggeber oder einen Auftragnehmer handelte. Leistungen, die die ADLER Real Estate als Auftragnehmer erbringt, werden als Nettokosten erfasst. Andere Leistungen werden als Bruttokosten erfasst, da die ADLER Real Estate diese Leistungen als Auftraggeber erbringt. Daher wurde die Bilanzierung von Aufwendungen im Zusammenhang mit Betriebskosten und den entsprechenden Erträgen aus Nebenkosten an den Mieter, die als Auftragnehmer erbracht wurden, in der Konzernergebnisrechnung in den ADLER-Zwischenfinanzinformationen 2019 und den ADLER-Finanzinformationen 2018 nicht gemäß IFRS 15 verrechnet. Die ADO Properties erfasst Erträge aus der Weiterberechnung von Betriebskosten unter der Anwendung der Agenten-Methode. Folglich wurde die Bilanzierung von Aufwendungen im Zusammenhang mit Betriebskosten und den entsprechenden Erträgen aus Nebenkosten an den Mieter, die im Rahmen von Leistungen als Auftraggeber erfasst wurden, in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung in den ADOP-Zwischenfinanzinformationen 2019 und den ADOP-Finanzinformationen 2018 gemäß IFRS 15 verrechnet. Beide Methoden stehen im Einklang mit den IFRS und stellen keine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dar, weshalb keine Anpassung der Darstellung in den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen vorgenommen wurde.

Für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen in Bezug auf die Anpassung der ADLER-Zwischenfinanzinformationen 2019 und der ADLER-Finanzinformationen 2018 an die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft in Bezug auf die Erfassung von Erträgen und Aufwendungen wurde keine unterschiedliche Behandlung der Betriebskosten berücksichtigt und dementsprechend wurde auch keine Anpassung vorgenommen.

Nachstehend werden die Auswirkungen (i) des Unternehmenszusammenschlusses, (ii) der Verschmelzung und (iii) der BCP-Akquisition anhand von Pro-Forma Konzernfinanzinformationen dargestellt. Die Gesellschaft hat außerdem 22,18 % der Anteile am Aktienkapital der Consus Real Estate erworben. Darüber hat die Gesellschaft mit der Aggregate Holdings S.A. eine Call-Optionsvereinbarung über den Erwerb von Anteilen an der Consus Real Estate in Höhe von 50,97 % des Aktienkapitals abgeschlossen. Sollte die Gesellschaft ihr Call-Optionsrecht ausüben, wird die Gesellschaft ferner erwägen, zu einem späteren Zeitpunkt ein Angebot für alle übrigen im Umlauf befindlichen Aktien an der Consus Real Estate bis zu 89,90 % bei einem Umtauschverhältnis von 0,2390 für jeweils eine Aktie der Consus Real Estate abzugeben (wobei dieses Umtauschverhältnis zur Berücksichtigung von Dividenden und Aktienemissionen entsprechend anzupassen ist). Für die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wird die Beteiligung als zum Zeitwert gehaltenes Finanzinstrument bewertet, wobei Änderungen des beizulegenden Zeitwerts als Gewinn oder Verlust erfasst werden.

Die Call/Put-Optionsvereinbarung wurde von der Gesellschaft dahingehend bewertet, dass sie möglicherweise dazu führt, dass die Gesellschaft gemäß IFRS 10 (*Konsolidierung aufgrund potenzieller Stimmrechte*) Kontrolle über Consus Real Estate erlangt. Die Gesellschaft beabsichtigt derzeit nicht, die Option (Call) auszuüben. Vor der Ausübung der Call Option sind diverse Faktoren zu berücksichtigen, einschließlich der Auswirkungen auf (i) das gegenwärtige Investment Grade Rating der Gesellschaft und dessen Implikationen für die Fähigkeit der Gesellschaft Kapital zu vergleichbar günstigen Konditionen aufzunehmen, (ii) die Gesamtverschuldung auf *pro-forma* Basis, (iii) die Fähigkeit finanzielle und betriebliche Synergien zu erzielen, (iv) die Fähigkeit Gewinn-/Verlustabführungsverträge zu implementieren und (v) sonstige geschäftliche Erwägungen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Option gegenwärtig nicht als ausübbar angesehen wird und somit kein materielles Recht darstellt, das die Kontrollerlangung über Consus Real Estate auslöst.

10.5 Anpassung der historischen Finanzinformationen von ADLER Real Estate, ADO Group und BCP

Bei den BCP-Finanzinformationen 2018 waren keine Anpassungen erforderlich, da die für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen verwendeten Informationen bereits an die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von ADLER Real Estate angepasst wurden.

Um einheitliche historische Finanzinformationen für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen darzustellen, wurden die ADLER-Zwischenfinanzinformationen 2019 und die ADO Group-Zwischenfinanzinformationen 2019 sowie die ADLER-Finanzinformationen 2018 und die ADO Group-Finanzinformationen 2018 an die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von ADO Properties angepasst.

10.5.1 Anpassung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum 30. September 2019 und für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019

ADLER Real Estate-Bilanz zum 30. September 2019

In der folgenden Tabelle sind die Anpassungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von ADLER Real Estate an die Konzernbilanz von ADO Properties zum 30. September 2019 zusammengefasst.

	ADLER Real Estate (historisch)	Anpassungen aufgrund der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden		ADLER Real Estate (angepasst)
		Umgliederungen	Erläuterung zur Darstellung	
(in TEUR)				
Aktiva				
Langfristige Vermögenswerte				
Firmenwerte	169.439	—	—	169.439
Immaterielle Vermögenswerte	624	—	—	624
Anlageimmobilien	4.811.899	—	—	4.811.899
Anzahlungen für Anlageimmobilien ..	—	40.615	(i)	40.615
Sachanlagen	16.950	(5.946)	(iii)	11.004
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	97.698	—	—	97.698
Anteile an assoziierten Unternehmen	12.368	—	—	12.368
Sonstige Finanzanlagen	37.668	(37.668)	(ii)	—
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	—	37.668	(ii)	37.668
Sonstige langfristige Vermögenswerte	40.615	(40.615)	(i)	—
Latente Steueransprüche	2.168	—	—	2.168
Geleistete Anzahlungen	—	—	—	—
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	—	—	—	—
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	—	—	—	—
Nutzungsrechte	—	5.946	(iii)	5.946
	5.189.429	—		5.189.429
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte	92.309	(92.309)	(iv)	—
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	—	92.309	(iv)	92.309
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	—	41.758	(i)	41.758
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	36.387	—	—	36.387
Ertragsteueransprüche	3.145	(3.145)	(v)	—
Sonstige Forderungen	—	118.120	(i),(v)	118.120
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	156.733	(156.733)	(i)	—
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	108.786	—	—	108.786
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	521.094	(521.094)	(vi)	—
Vermögenswerte der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	—	521.094	(vi)	521.094
	918.454	—		918.454
Summe Aktiva	6.107.884	—		6.107.884

	Anpassungen aufgrund der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden			ADLER Real Estate (angepasst)
	ADLER Real Estate (historisch)	Umgliederungen	Erläuterung zur Darstellung	
	(in TEUR)			
Eigenkapital				
Grundkapital	71.064	(71.064)	(vii)	—
Aktienkapital	—	71.064	(vii)	71.064
Eigene Anteile	(1.603)	—	—	(1.603)
Kapitalrücklagen	309.338	(309.338)	(viii)	—
Emissionsagio	—	309.338	(viii)	309.338
Währungsumrechnungsrücklagen	—	—	—	—
Rücklagen	—	(5.509)	(ix)	(5.509)
Bilanzgewinn	1.064.345	(1.064.345)	(ix)	—
Gewinnrücklagen	(5.509)	1.069.854	(ix)	1.064.345
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	1.437.635	—	—	1.437.635
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	335.033	—	—	335.033
	1.772.668	—		1.772.668
Langfristige Schulden				
Pensionsrückstellungen	3.567	—	—	3.567
Sonstige Rückstellungen	3.844	—	—	3.844
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	121.026	(121.026)	(x)	—
Verbindlichkeiten aus Anleihen	2.059.187	(2.059.187)	(x)	—
Unternehmensanleihen	—	2.059.187	(x)	2.059.187
Wandelanleihen	—	121.026	(x)	121.026
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	1.237.418	(1.237.418)	(xi)	—
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	—	1.237.418	(xi)	1.237.418
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	—	10.435	(xii)	10.435
Sonstige langfristige Schulden	36.693	(36.693)	(xii)	—
Derivative Finanzinstrumente	—	7.151	(xii)	7.151
Leasingverbindlichkeiten	—	19.107	(xii)	19.107
Passive latente Steuern	426.817	—	—	426.817
	3.888.552	—		3.888.552
Kurzfristige Schulden				
Sonstige Rückstellungen	31	(31)	(xii)	—
Ertragsteuerschulden	4.555	(4.555)	(xiii)	—
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	1.078	(1.078)	(x)	—
Verbindlichkeiten aus Anleihen	40.686	(40.686)	(x)	—
Unternehmensanleihen	—	40.686	(x)	40.686
Wandelanleihen	—	1.078	(x)	1.078
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	225.117	(225.117)	(xi)	—
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	—	225.117	(xi)	225.117
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	—	—	—	—
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.959	—	—	34.959
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	50.176	(50.176)	(xii)	—
Sonstige Verbindlichkeiten	—	52.096	(xii), (xiii)	52.096
Leasingverbindlichkeiten	—	2.222	(xii)	2.222
Derivative Finanzinstrumente	—	444	(xii)	444
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	90.062	(90.062)	(xiv)	—
Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	—	90.062	(xiv)	90.062
	446.664	—		446.664
Summe Passiva	6.107.884	—		6.107.884

10.5.2 Anhang zu den darstellungsbedingten Anpassungen zum 30. September 2019 und für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019

Bilanz zum 30. September 2019

(i) Sonstige lang- und kurzfristige Vermögenswerte

ADLER Real Estate weist Anzahlungen auf Anlageimmobilien nicht als gesonderten Bilanzposten aus. Dementsprechend wurden diese Beträge (TEUR 40.615) von den sonstigen langfristigen Vermögenswerten zu Anzahlungen auf Anlageimmobilien umgegliedert. Folglich weist ADLER Real Estate die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte (TEUR 156.733) als getrennte Posten aus: Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben (TEUR 41.758) bzw. sonstige Forderungen (TEUR 114.975).

(ii) Sonstige finanzielle Vermögenswerte

ADLER Real Estate weist sonstige finanzielle Vermögenswerte nicht gesondert aus. Diese Vermögenswerte (TEUR 37.668) stellen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Anlagen dar und wurden entsprechend in sonstige finanzielle Vermögenswerte umgegliedert.

(iii) Nutzungsrechte

ADLER Real Estate weist Nutzungsrechte nicht gesondert im Sinne von IFRS 16 aus. Die Gesellschaft weist Nutzungsrechte jedoch gesondert aus. Daher wurden diese Vermögenswerte (TEUR 5.946) von Sachanlagen in Nutzungsrechte umgegliedert.

(iv) Vorräte

Der Bilanzposten stellt Vorräte dar, die in zu Handelszwecken gehaltene Immobilien umgegliedert wurden (TEUR 92.309).

(v) Ertragsteueransprüche

Die Gesellschaft weist Ertragsteueransprüche nicht als gesonderten Bilanzposten aus. Dementsprechend wurden diese Vermögenswerte (TEUR 3.145) in sonstige Forderungen umgegliedert.

(vi) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Gesellschaft weist die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Veräußerungsgruppen aus. ADLER Real Estate weist zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten aus. Daher wurden diese Vermögenswerte (TEUR 521.094), die zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte darstellen, in Vermögenswerte der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen umgegliedert.

(vii) Grundkapital

Das Grundkapital (TEUR 71.064) wurde in Aktienkapital umgegliedert.

(viii) Kapitalrücklagen

Die Gesellschaft weist Kapitalrücklagen nicht gesondert aus. Die Kapitalrücklage (TEUR 309.338) bezieht sich auf Kapitalüberschüsse aus Aktienemissionen und wurde daher in das Emissionsagio umgegliedert.

(ix) Rücklagen und Bilanzgewinne

ADLER Real Estate weist in der Bilanz seine Rücklagen als Gewinnrücklagen und seine Gewinnrücklagen als Bilanzgewinne aus. Dementsprechend wurden Rücklagen (TEUR 5.509) und Bilanzgewinne (TEUR 1.064.345) in Gewinnrücklagen umgegliedert.

(x) Verbindlichkeiten aus (Wandel-)Anleihen

ADLER Real Estate weist Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen und Verbindlichkeiten aus Anleihen aus. Die Gesellschaft weist Unternehmensanleihen und Wandelanleihen aus. Daher wurden Langfristige Schulden (TEUR 121.026 und TEUR 2.059.187) und kurzfristige Verbindlichkeiten (TEUR 1.078 und TEUR 40.686) in Unternehmensanleihen bzw. Wandelanleihen umgegliedert.

(xi) Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten

ADLER Real Estate weist Kredite aus kurzfristigen Darlehen von Banken und anderen Kreditgebern gesondert aus und weist diese Posten unter kurzfristige Verbindlichkeiten als Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten aus. Dagegen weist die Gesellschaft Darlehen von Banken unter sonstige Darlehen und Ausleihungen aus. Daher wurde der gesamte Saldo in Höhe von TEUR 1.237.418 aus Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten in sonstige Darlehen und Ausleihungen für Langfristige Schulden umgegliedert und der gesamte Saldo in Höhe von TEUR 225.117 aus Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten in sonstige Darlehen und Ausleihungen für kurzfristige Verbindlichkeiten umgegliedert.

(xii) Sonstige Finanzverbindlichkeiten

ADLER Real Estate weist Verbindlichkeiten für derivative Finanzinstrumente und Leasingverbindlichkeiten nicht als gesonderten Bilanzposten aus. Laut ADO Properties wurden derivative Finanzinstrumente (TEUR 7.151) und Leasingverbindlichkeiten (TEUR 19.107) in separate Bilanzposten umgegliedert. Dementsprechend wurden sonstige Langfristige Schulden (TEUR 10.435) in sonstige finanzielle Verbindlichkeiten umgegliedert. Außerdem weist ADLER Real Estate sonstige Verbindlichkeiten, Leasingverbindlichkeiten, derivative Finanzinstrumente und sonstige Rückstellungen nicht als gesonderten Bilanzposten aus. Daher wurden sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten (TEUR 50.176) in sonstige Verbindlichkeiten (TEUR 47.541), Leasingverbindlichkeiten (TEUR 2.222), derivative Finanzinstrumente (TEUR 444) und sonstige Rückstellungen (TEUR 31) umgegliedert.

(xiii) Ertragsteuerschulden

Die Gesellschaft weist Ertragsteuerschulden nicht aus. Dementsprechend wurden Ertragsteuerschulden in Höhe von TEUR 4.555 in sonstige Verbindlichkeiten umgegliedert.

(xiv) Zur Veräußerung gehaltene Schulden

Die Gesellschaft weist die zur Veräußerung gehaltene Schulden als Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen aus. ADLER Real Estate weist zur Veräußerung gehaltene kurzfristige Verbindlichkeiten als zur Veräußerung gehaltene kurzfristige Verbindlichkeiten aus. Daher wurden diese Verbindlichkeiten (TEUR 90.062), die zur Veräußerung gehaltene kurzfristige Verbindlichkeiten darstellen, in Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen umgegliedert.

Umgliederungen

	Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte	Sonstige finanzielle Ver- mögenswerte	Nutzungs- rechte	Vorräte	Ertragsteuer- ansprüche	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögens- werte	Umgliederung Summe
	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	
	(in TEUR)						
Aktiva							
Langfristige Vermögenswerte							
Firmenwerte	—	—	—	—	—	—	—
Immaterielle Vermögenswerte	—	—	—	—	—	—	—
Anlageimmobilien	—	—	—	—	—	—	—
Anzahlungen für Anlageimmobilien ...	40.615	—	—	—	—	—	40.615
Sachanlagen	—	—	(5.946)	—	—	—	(5.946)
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	—	—	—	—	—	—	—
Anteile an assoziierten Unternehmensanteile	—	—	—	—	—	—	—
Sonstige Finanzanlagen	—	(37.668)	—	—	—	—	(37.668)
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	—	37.668	—	—	—	—	37.668
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(40.615)	—	—	—	—	—	(40.615)
Latente Steueransprüche	—	—	—	—	—	—	—
Geleistete Anzahlungen	—	—	—	—	—	—	—
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	—	—	—	—	—	—	—
Aktive							
Rechnungsabgrenzungsposten	—	—	—	—	—	—	—
Nutzungsrechte	—	—	5.946	—	—	—	5.946
	—	—	—	—	—	—	—
Kurzfristige Vermögenswerte							
Vorräte	—	—	—	(92.309)	—	—	(92.309)
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	—	—	—	92.309	—	—	92.309
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	41.758	—	—	—	—	—	41.758
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	—	—	—	—	—	—	—
Ertragsteueransprüche	—	—	—	—	(3.145)	—	(3.145)
Sonstige Forderungen	114.975	—	—	—	3.145	—	118.120
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(156.733)	—	—	—	—	—	(156.733)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	—	—	—	—	—	—	—
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	—	—	—	—	(521.094)	(521.094)
Vermögenswerte der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	—	—	—	—	—	521.094	521.094
	—	—	—	—	—	—	—
Summe Aktiva	—	—	—	—	—	—	—

Umgliederungen				
Grundkapital	Kapitalrücklagen	Rücklagen/ Bilanzgewinn (in TEUR)	Verbindlich- en aus (Wandel-) Anleihen	Umg- liederungen Summe
(vii)	(viii)	(ix)	(x)	
Eigenkapital				
Grundkapital	(71.064)	—	—	(71.064)
Aktienkapital	71.064	—	—	71.064
Eigene Anteile	—	—	—	—
Kapitalrücklagen	(309.338)	—	—	(309.338)
Emissionsagio	309.338	—	—	309.338
Währungsumrechnungsrücklagen	—	—	—	—
Rücklagen	—	(5.509)	—	(5.509)
Bilanzgewinn	—	(1.064.345)	—	(1.064.345)
Gewinnrücklagen	—	1.069.854	—	1.069.854
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	—	—	—	—
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	—	—	—	—
Langfristige Schulden				
Pensionsrückstellungen	—	—	—	—
Sonstige Rückstellungen	—	—	—	—
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	—	—	(121.026)	(121.026)
Verbindlichkeiten aus Anleihen	—	—	(2.059.187)	(2.059.187)
Unternehmensanleihen	—	—	2.059.187	2.059.187
Wandelanleihen	—	—	121.026	121.026
Finanzschulden gegenüber				
Kreditinstituten	—	—	—	—
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	—	—	—	—
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	—	—	—	—
Sonstige langfristige Schulden	—	—	—	—
Derivative Finanzinstrumente	—	—	—	—
Leasingverbindlichkeiten	—	—	—	—
Passive latente Steuern	—	—	—	—
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Sonstige Rückstellungen	—	—	—	—
Ertragsteuerschulden	—	—	—	—
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	—	—	(1.078)	(1.078)
Verbindlichkeiten aus Anleihen	—	—	(40.686)	(40.686)
Unternehmensanleihen	—	—	40.686	40.686
Wandelanleihen	—	—	1.078	1.078
Finanzschulden gegenüber				
Kreditinstituten	—	—	—	—
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	—	—	—	—
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	—	—	—	—
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	—	—	—	—
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	—	—	—	—
Sonstige Verbindlichkeiten	—	—	—	—
Leasingverbindlichkeiten	—	—	—	—
Derivative Finanzinstrumente	—	—	—	—
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	—	—	—	—
Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	—	—	—	—
Summe Passiva	—	—	—	—

	Finanz-schulden	Sonstige Finanz- verbindlichkeiten	Ertragsteuer- schulden	Zur Veräußerung gehaltene Schulden	Umgliederungen Summe
	(in TEUR)				
	(xi)	(xii)	(xiii)	(xiv)	
Eigenkapital					
Grundkapital	—	—	—	—	—
Aktienkapital	—	—	—	—	—
Eigene Anteile	—	—	—	—	—
Kapitalrücklagen	—	—	—	—	—
Emissionsagio	—	—	—	—	—
Währungsumrechnungsrücklagen	—	—	—	—	—
Rücklagen	—	—	—	—	—
Bilanzgewinn	—	—	—	—	—
Gewinnrücklagen	—	—	—	—	—
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	—	—	—	—	—
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
Langfristige Schulden					
Pensionsrückstellungen	—	—	—	—	—
Sonstige Rückstellungen	—	—	—	—	—
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	—	—	—	—	—
Verbindlichkeiten aus Anleihen	—	—	—	—	—
Unternehmensanleihen	—	—	—	—	—
Wandelanleihen	—	—	—	—	—
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	(1.237.418)	—	—	—	(1.237.418)
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	1.237.418	—	—	—	1.237.418
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	—	10.435	—	—	10.435
Sonstige langfristige Schulden	—	(36.693)	—	—	(36.693)
Derivative Finanzinstrumente	—	7.151	—	—	7.151
Leasingverbindlichkeiten	—	19.107	—	—	19.107
Passive latente Steuern	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Sonstige Rückstellungen	—	(31)	—	—	(31)
Ertragsteuerschulden	—	—	(4.555)	—	(4.555)
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	—	—	—	—	—
Verbindlichkeiten aus Anleihen	—	—	—	—	—
Unternehmensanleihen	—	—	—	—	—
Wandelanleihen	—	—	—	—	—
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	(225.117)	—	—	—	(225.117)
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	225.117	—	—	—	225.117
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	—	—	—	—	—
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	—	—	—	—	—
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	—	(50.176)	—	—	(50.176)
Sonstige Verbindlichkeiten	—	47.541	4.555	—	52.096
Leasingverbindlichkeiten	—	2.222	—	—	2.222
Derivative Finanzinstrumente	—	444	—	—	444
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	—	—	—	(90.062)	(90.062)
Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	—	—	—	90.062	90.062
	—	—	—	—	—
Summe Passiva	—	—	—	—	—

Bilanz von ADO Group zum 30. September 2019

In der folgenden Tabelle sind die Anpassungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von ADO Group an die Konzernbilanz von ADO Group zum 30. September 2019 zusammengefasst.

	ADO Group (historisch)	Anpassungen aufgrund der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden		ADO Group (angepasst)
		Umgliederungen	Erläuterung zur Darstellung	
(in TEUR)				
Aktiva				
Langfristige Vermögenswerte				
Anlageimmobilien	—	—	—	—
Anzahlungen für Anlageimmobilien ...	—	—	—	—
Sachanlagen	—	30	(i)	30
Anlagevermögen	30	(30)	(i)	—
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	—	—	—	—
Anteile an assoziierten Unternehmen ...	—	1.039.663	(ii)	1.039.663
Anlagen in Beteiligungsgesellschaften ...	1.039.663	(1.039.663)	(ii)	—
Sonstige finanzielle Vermögenswerte ...	—	—	—	—
Latente Steueransprüche	—	—	—	—
Bankeinlagen mit Verfügungsbeschränkung	140	—	—	140
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten ...	—	—	—	—
Nutzungsrechte	410	—	—	410
	1.040.243	—		1.040.243
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	—	—	—	—
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	—	—	—	—
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	—	—	—	—
Sonstige Forderungen	548	—	—	548
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	67.594	—	—	67.594
Vermögenswerte der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	—	—	—	—
	68.142	—		68.142
Summe Aktiva	1.108.385	—		1.108.385

	Anpassungen aufgrund der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden			ADO Group (angepasst)
	ADO Group (historisch)	Umgliederungen	Erläuterung zur Darstellung	
	(in TEUR)			
Eigenkapital				
Grundkapital	10.324	(10.324)	(iii)	
Aktienkapital	—	10.324	(iii)	10.324
Eigene Anteile	(150.559)	—	—	(150.559)
Emissionsagio	306.082	30.236	(iv)	336.318
Kapitalrücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsaktionär	80	(80)	(iv)	—
Kapitalrücklage aus Umrechnungsdifferenzen	(109.927)	109.927	(v)	—
Hedgefonds	(1.326)	1.326	(v)	—
Kapitalrücklagen	50.466	(50.466)	(iv)	—
Rücklagen	—	(111.253)	(v)	(111.253)
Gewinnrücklagen	649.259	20.310	(iv)	669.569
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	754.399	—	—	754.399
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	—	—	—	—
	754.399	—		754.399
Langfristige Schulden				
Unternehmensanleihen	308.158	—	—	308.158
Wandelanleihen	—	—	—	—
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	—	25.113	(vi)	25.113
Bankdarlehen	25.113	(25.113)	(vi)	—
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	—	—	—	—
Derivative Finanzinstrumente	—	—	—	—
Leasingverbindlichkeiten	261	—	—	261
Passive latente Steuern	17.125	—	—	17.125
	350.657	—		350.657
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Commercial Papers	—	—	—	—
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	—	—	—	—
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	—	—	—	—
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	—	—	—	—
Sonstige Verbindlichkeiten	3.221	—	—	3.221
Leasingverbindlichkeiten	108	—	—	108
Derivative Finanzinstrumente	—	—	—	—
Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	—	—	—	—
	3.329	—		3.329
Summe Passiva	1.108.385	—		1.108.385

Bilanz zum 30. September 2019

(i) Anlagevermögen

Die Bilanz der ADO Group (eigenständig) weist Sachanlagen nicht als gesonderte Bilanzposten aus. Dementsprechend wurde dieser Betrag (TEUR 30) aus dem Anlagevermögen in Sachanlagen umgegliedert.

(ii) Anlagen in Beteiligungsgesellschaften

ADO Group weist Anteile an assoziierten Unternehmen nicht gesondert aus. Diese Vermögenswerte (TEUR 1.039.663) wurden dementsprechend von Anlagen in Beteiligungsgesellschaften in Anteile an assoziierten Unternehmen umgegliedert.

(iii) Grundkapital

Die Gesellschaft weist das Grundkapital nicht gesondert aus. Daher wurde der Betrag in Höhe von TEUR 10.324 in Aktienkapital umgegliedert.

(iv) Kapitalrücklagen

Die Gesellschaft weist Kapitalrücklagen nicht gesondert aus. Dementsprechend wurden die Kapitalrücklagen aus Transaktionen mit Mehrheitsaktionären (TEUR 80) und Kapitalrücklagen (TEUR 50.466) in Emissionsagio (TEUR 30.236) und Gewinnrücklagen (TEUR 20.310) umgegliedert.

(v) Umrechnungs- und Bewertungsdifferenzen

ADO Group weist Kapitalrücklagen aus Umrechnungsdifferenzen (TEUR 109.927) und Hedgefonds (TEUR 1.326) getrennt aus. Diese Konten wurden in Rücklagen umgegliedert (TEUR 111.253).

(vi) Bankdarlehen

Die ADO Group weist Darlehen von Banken als gesonderten Bilanzposten aus. Diese Verbindlichkeiten (TEUR 25.113) wurden in sonstige Darlehen und Ausleihungen umgegliedert.

Umgliederungen						
Anlage- vermögen	Anlagen in Beteiligungs- gesellschaften	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Umrechnungs- und Bewertungs- differenzen	Bank- darlehen	Umglie- derungen Summe
(in TEUR)						
(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	
Aktiva						
Langfristige Vermögenswerte						
Anlageimmobilien	—	—	—	—	—	—
Anzahlungen für Anlageimmobilien	—	—	—	—	—	—
Sachanlagen	30	—	—	—	—	30
Anlagevermögen	(30)	—	—	—	—	(30)
Forderungen gegen und Ausleihungen an assozierte Unternehmen	—	—	—	—	—	—
Anteile an assoziierten Unternehmen	—	1.039.663	—	—	—	1.039.663
Anlagen in Beteiligungsgesellschaften	—	(1.039.663)	—	—	—	(1.039.663)
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	—	—	—	—	—	—
Latente Steueransprüche	—	—	—	—	—	—
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	—	—	—	—	—	—
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	—	—	—	—	—	—
Nutzungsrechte	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—
Kurzfristige Vermögenswerte						
Vorräte	—	—	—	—	—	—
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien ...	—	—	—	—	—	—
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	—	—	—	—	—	—
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	—	—	—	—	—	—
Ertragsteueransprüche	—	—	—	—	—	—
Sonstige Forderungen	—	—	—	—	—	—
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	—	—	—	—	—	—
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	—	—	—	—	—	—
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	—	—	—	—	—
Vermögenswerte der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—

Umgliederungen

	Anlagen in						Umgliederungen Summe	
	Anla- gevermögen	Bete- iligungs- gesellschaften	Grund- kapital	Kapi- talrücklagen	Umrechnungs- und Bewertungsdifferenzen			Bankdarlehen
					(in TEUR)			
	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)		
Eigenkapital								
Grundkapital	—	—	(10.324)	—	—	—	(10.324)	
Aktienkapital	—	—	10.324	—	—	—	10.324	
Eigene Anteile	—	—	—	—	—	—	—	
Kapitalrücklagen	—	—	—	—	—	—	—	
Emissionsagio	—	—	—	30.236	—	—	30.236	
Kapitalrücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsaktionär	—	—	—	(80)	—	—	(80)	
Kapitalrücklage aus Umrechnungs- differenzen	—	—	—	—	109.927	—	109.927	
Hedgefonds	—	—	—	—	1.326	—	1.326	
Kapitalrücklagen	—	—	—	(50.466)	—	—	(50.466)	
Rücklagen	—	—	—	—	(111.253)	—	(111.253)	
Gewinnrücklagen	—	—	—	20.310	—	—	20.310	
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	—	—	—	—	—	—	—	
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	—	—	—	—	—	—	—	
	—	—	—	—	—	—	—	
	—	—	—	—	—	—	—	
Langfristige Schulden								
Unternehmensanleihen	—	—	—	—	—	—	—	
Wandelanleihen	—	—	—	—	—	—	—	
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	—	—	—	—	—	25.113	25.113	
Bankdarlehen	—	—	—	—	—	(25.113)	(25.113)	
Sonstige Finanzverbindlich- keiten	—	—	—	—	—	—	—	
Derivative								
Finanzinstrumente	—	—	—	—	—	—	—	
Leasingverbindlichkeiten ..	—	—	—	—	—	—	—	
Passive Latente								
Steueransprüche	—	—	—	—	—	—	—	
	—	—	—	—	—	—	—	
Kurzfristige Verbindlichkeiten								
Commercial Papers	—	—	—	—	—	—	—	
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	—	—	—	—	—	—	—	
Sonstige Finanzverbindlich- keiten	—	—	—	—	—	—	—	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	—	—	—	—	—	—	—	
Sonstige Verbindlichkeiten	—	—	—	—	—	—	—	
Leasingverbindlichkeiten ..	—	—	—	—	—	—	—	
Derivative								
Finanzinstrumente	—	—	—	—	—	—	—	
Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen ...	—	—	—	—	—	—	—	
Summe Passiva	—	—	—	—	—	—	—	

ADLER Real Estate -Ergebnisrechnung für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019

In der folgenden Tabelle sind die Anpassungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an die Konzernergebnisrechnung von ADLER Real Estate für den am 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum zusammengefasst.

	Anpassungen aufgrund der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden			ADLER Real Estate (angepasst)
	ADLER Real Estate (historisch)	Umgliederungen	Erläuterung zur Darstellung	
	(in TEUR)			
Umsatzerlöse	—	689.583	(i)	689.583
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	277.935	(277.935)	(i)	—
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	411.648	(411.648)	(i)	—
Betriebskosten	—	(529.167)	(ii)	(529.167)
Aufwendungen aus der				
Immobilienbewirtschaftung	(114.006)	114.006	(ii)	—
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	(415.161)	415.161	(ii)	—
Rohrertrag	160.416	—	—	160.416
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	—	(64.467)	(iii)	(64.467)
Personalkosten	(30.396)	30.396	(iii)	—
Sonstige betriebliche Erträge	5.442	(5.442)	(iii)	—
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(35.174)	35.174	(iii)	—
Sonstige Aufwendungen	—	—	—	—
Ergebnis aus der Bewertung von Investment				
Properties	334.605	—	—	334.605
Abschreibungen und Wertminderungen	(4.339)	4.339	(iii)	—
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit	430.554	—	—	430.554
Finanzerträge	9.239	—	—	9.239
Finanzaufwendungen	(103.611)	—	—	(103.611)
Finanzergebnis	(94.372)	—	—	(94.372)
Ergebnis vor Steuern	336.182	—	—	336.182
Ertragsteuern	(63.960)	—	—	(63.960)
Konzernjahresüberschuss (fortgeführte				
Geschäftstätigkeit)	—	—	—	—
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter				
Geschäftstätigkeit	248	—	—	248
Konzernüberschuss für den Zeitraum	272.470	—	—	272.470
Vom Konzernüberschuss für den Zeitraum entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	209.178	—	—	209.178
Ergebnisanteil nicht beherrschender				
Gesellschafter	63.292	—	—	63.292
Konzernüberschuss für den Zeitraum	272.470	—	—	272.470
Ergebnis je Aktie unverwässert (in EUR)	3,04	—	—	3,04
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	2,70	—	—	2,70

** Hinsichtlich der Betriebskosten wurde keine andere Behandlung einer Brutto- oder einer Nettomethode in Betracht gezogen.

Ergebnisrechnung für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019

(i) Umsatzerlöse

ADLER Real Estate weist Umsatzerlöse nicht als gesonderten Posten aus, sondern erfasst die Umsatzerlöse als Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung, Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und sonstige betriebliche Erträge. Dementsprechend wurden Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung (TEUR 277.935) und die Erträge aus der Veräußerung von Immobilien (TEUR 411.648) in Umsatzerlöse umgegliedert (TEUR 689.583).

(ii) Betriebskosten

ADLER Real Estate weist die Betriebskosten nicht gesondert aus, sondern erfasst diese als Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung und als Aufwendungen aus den veräußerten Immobilien. Dementsprechend wurden Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung (TEUR 114.006) und Aufwendungen aus den veräußerten Immobilien (TEUR 415.161) in Betriebskosten umgegliedert (TEUR 529.167).

(iii) Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

ADLER Real Estate weist allgemeine Verwaltungsaufwendungen nicht als gesonderten Posten aus, sondern als Personalkosten und Abschreibungen und Wertminderungen. Dementsprechend wurden Personalkosten (TEUR 30.396) und Abschreibungen und Wertminderungen (TEUR 4.339) in allgemeine Verwaltungsaufwendungen umgegliedert (TEUR 34.735). Zudem weist ADLER Real Estate sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 5.442 und sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 35.174 aus, die sich überwiegend auf externe Dienstleistungen, Miete sowie andere Betriebsmittel beziehen und welche ebenfalls in allgemeine Verwaltungsaufwendungen inkludiert wurden.

	<u>Umgliederungen</u>			
	<u>Umsatzerlöse</u>	<u>Betriebskosten</u>	<u>Allgemeine</u>	<u>Umgliederungen</u>
			<u>Verwaltungs-</u>	
<u>(in TEUR)</u>				
	(i)	(ii)	(iii)	
Umsatzerlöse	689.583	—	—	689.583
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	(277.935)	—	—	(277.935)
Erträge aus der Veräußerung von Immobilienerträge aus der Veräußerung von Immobilien	(411.648)	—	—	(411.648)
Betriebskosten	—	(529.167)	—	(529.167)
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	—	114.006	—	114.006
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	—	415.161	—	415.161
Rohhertrag	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	—	—	(64.467)	(64.467)
Personalkosten	—	—	30.396	30.396
Sonstige betriebliche Erträge	—	—	(5.442)	(5.442)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	—	—	35.174	35.174
Sonstige Aufwendungen	—	—	—	—
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	—	—	—	—
Abschreibungen und Wertminderungen	—	—	4.339	4.339
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Finanzerträge	—	—	—	—
Finanzaufwendungen	—	—	—	—
Finanzergebnis	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	Umgliederungen				Umgliederungen Summe
	Umsatzerlöse	Betriebskosten	Allgemeine	Sonstige	
			Verwaltungs- aufwendungen		
	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	
Ergebnis vor Steuern	—	—	—	—	—
Ertragsteuern	—	—	—	—	—
Konzernjahresüberschuss (fortgeführte Geschäftstätigkeit)	—	—	—	—	—
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit	—	—	—	—	—
Konzernüberschuss für den Zeitraum	—	—	—	—	—
Vom Konzernüberschuss für den Zeitraum entfallen auf:					
Aktionäre des Mutterunternehmens ...	—	—	—	—	—
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	—	—	—	—	—
Konzernüberschuss für den Zeitraum	—	—	—	—	—
Ergebnis je Aktie unverwässert (in EUR)	—	—	—	—	—
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	—	—	—	—	—

Ergebnisrechnung von ADO Group für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019

In der folgenden Tabelle sind die Anpassungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an die Ergebnisrechnung von ADO Group für den am 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum zusammengefasst.

	Anpassungen aufgrund der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden			ADO Group (angepasst)
	ADO Group (historisch)	Umgliederungen	Erläuterung zur Darstellung	
(in TEUR)				
Umsatzerlöse	—	18	(i)	18
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen für Beteiligungsgesellschaften	18	(18)	(i)	—
Betriebskosten	—	—	—	—
Rohhertrag	18	—	—	18
Allgemeine Kosten und Verwaltungsaufwendungen	(1.288)	—	—	(1.288)
Sonstige Aufwendungen	—	—	—	—
Veränderungen der Zeitwerte der Anlageimmobilien	—	—	—	—
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit	(1.271)	—	—	(1.271)
Gewinne aus nach der Equity-Methode bilanzierten Anlagen	—	131.086	(ii)	131.086
Gewinn aus Beteiligungsgesellschaften	131.086	(131.086)	(ii)	—
Finanzerträge	704	—	—	704
Finanzaufwendungen	(14.801)	—	—	(14.801)
Finanzergebnis	116.989	—	—	116.989
Ergebnis vor Ertragsteuern	115.719	—	—	115.719
Ertragsteuern	(18.954)	—	—	(18.954)
Konzernjahresüberschuss (fortgeführte Geschäftstätigkeit)	96.764	—	—	96.764
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit	—	—	—	—
Konzernüberschuss für den Zeitraum	96.764	—	—	96.764
Vom Konzernüberschuss für den Zeitraum entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	96.764	—	—	96.764
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	—	—	—	—
Konzernüberschuss für den Zeitraum	96.764	—	—	96.764
Ergebnis je Aktie unverwässert (in EUR) ...	—	—	—	—
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	—	—	—	—

Ergebnisrechnung für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019

(i) Umsatzerlöse

ADO Group weist Umsatzerlöse nicht als gesonderten Posten aus, sondern erfasst sie als Umsatzerlöse aus Dienstleistungen für Beteiligungsgesellschaften. Dementsprechend wurden die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen für Beteiligungsgesellschaften (TEUR 18) in die Umsatzerlöse (TEUR 18) umgegliedert.

(ii) Gewinn aus Beteiligungsgesellschaften

ADO Group weist Gewinne aus nach dem Equity-Prinzip bilanzierten Beteiligungen nicht gesondert aus, sondern erfasst sie unter dem Posten „Gewinn aus Beteiligungsgesellschaften“. Dementsprechend wurde

der Gewinn aus Beteiligungsgesellschaften (TEUR 131.086) in Gewinne aus nach der Equity-Methode bilanzierten Anlagen umgliedert.

Die folgenden darstellungsbedingten Anpassungen wurden auf die Konzernergebnisrechnung von ADO Group für den Neumonatszeitraum zum 30. September 2019 angewendet.

	Umgliederungen		
	Umsatzerlöse	Gewinn aus Beteiligungs- gesellschaften	Umgliederungen Summe
	(i)	(ii)	
	(in TEUR)		
Umsatzerlöse	18	—	18
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen für Beteiligungsgesellschaften	(18)	—	(18)
Betriebskosten	—	—	—
Bruttoergebnis vom Umsatz	—	—	—
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	—	—	—
Sonstige Aufwendungen	—	—	—
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	—	—	—
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit	—	—	—
Gewinne aus nach der Equity-Methode bilanzierten Anlagen	—	131.086	131.086
Gewinn aus Beteiligungsgesellschaften	—	(131.086)	(131.086)
Finanzerträge	—	—	—
Finanzaufwendungen	—	—	—
Finanzergebnis	—	—	—
Ergebnis vor Ertragsteuern	—	—	—
Ertragsteuern	—	—	—
Jahresüberschuss (fortgeführte Geschäftstätigkeit)	—	—	—
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit	—	—	—
Überschuss für den Zeitraum	—	—	—
Vom Überschuss für den Zeitraum entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens	—	—	—
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	—	—	—
Überschuss für den Zeitraum	—	—	—
Ergebnis je Aktie unverwässert (in EUR)	—	—	—
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	—	—	—

10.5.3 Anpassungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für das zum 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr.

In der folgenden Tabelle sind die Anpassungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an die Konzernergebnisrechnung von ADLER Real Estate für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr zusammengefasst.

	ADLER Real Estate (historisch)	Anpassungen aufgrund der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden		ADLER Real Estate (historisch)
		Umgliederungen (in TEUR)	Erläuterung zur Darstellung	
Umsatzerlöse	—	424.663	(i)	424.663
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	349.595	(349.595)	(i)	—
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	75.068	(75.068)	(i)	—
Betriebskosten	—	(212.871)	(ii)	(212.871)
Aufwendungen aus der				
Immobilienbewirtschaftung	(145.908)	145.908	(ii)	—
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	(66.963)	66.963	(ii)	—
Rohhertrag	211.792	—		211.792
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	—	(94.093)	(iii)	(94.093)
Personalkosten	(35.138)	35.138	(iii)	—
Sonstige betriebliche Erträge	8.914	(8.914)	(iii)	—
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(66.268)	66.268	(iii)	—
Sonstige Aufwendungen	—	—	—	—
Ergebnis aus der Bewertung von Investment				
Properties	465.129	—	—	465.129
Abschreibungen und Wertminderungen	(1.601)	1.601	(iii)	—
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit ...	582.828	—		582.828
Gewinne aus nach der Equity-Methode bilanzierten				
Anlagen	—	—	—	—
Nettoertrag aus nach der Equity-Methode				
bewerteten Beteiligungsgesellschaften	3.162	(3.162)	(iv)	—
Finanzerträge	16.295	3.162	(iv)	19.457
Finanzaufwendungen	(147.523)	—	—	(147.523)
Finanzergebnis	(131.228)	—		(131.228)
Ergebnis vor Steuern	454.762	—		454.762
Ertragsteuern	(122.576)	—	—	(122.576)
Konzernjahresüberschuss (fortgeführte				
Geschäftstätigkeit)	—	—	—	—
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter				
Geschäftstätigkeit	263	—	—	263
Konzernjahresüberschuss	332.449	—		332.449
Vom Konzernjahresüberschuss entfallend auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	265.556	—	—	265.556
Ergebnisanteil nicht beherrschender	66.893	—	—	66.893
Gesellschafter				
Konzernjahresüberschuss	332.449	—	—	332.449
Ergebnis je Aktie unverwässert (in EUR)	3,96	—	—	3,96
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	3,50	—	—	3,50

Ergebnisrechnung für das zum 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr

(i) Umsatzerlöse

ADLER Real Estate weist die Umsatzerlöse nicht in einem gesonderten Posten aus, sondern weist die Positionen Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung, Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und

sonstige betriebliche Erträge gesondert aus. Entsprechend wurden die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung (TEUR 349.595) und die Erträge aus der Veräußerung von Immobilien (TEUR 75.068) in die Umsatzerlöse (TEUR 424.663) umgegliedert.

(ii) Betriebskosten

ADLER Real Estate weist die Betriebskosten nicht gesondert aus, sondern weist die Positionen Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung und Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilien aus. Entsprechend wurden Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung (TEUR 145.908) und Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilien (TEUR 66.963) in die Betriebskosten (TEUR 212.871) umgegliedert.

(iii) Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

ADLER Real Estate weist die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen nicht in einem gesonderten Posten aus, sondern weist Personalkosten und Abschreibungen und Wertminderungen aus. Entsprechend wurden die Personalkosten (TEUR 35.138) sowie die Abschreibungen und Wertminderungen (TEUR 1.601) in die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen (TEUR 36.739) umgegliedert. Zudem weist ADLER Real Estate sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 8.914 und sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 66.268 aus, die sich überwiegend auf externe Dienstleistungen, Miete sowie andere Betriebsmittel beziehen und welche ebenfalls in allgemeine Verwaltungsaufwendungen inkludiert wurden.

(iv) Finanzerträge

Die Gesellschaft weist die Gewinne aus nach der Equity-Methode bilanzierten Anlagen nicht in einem gesonderten Posten aus. Dementsprechend wurde der Nettoertrag aus nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungsgesellschaften (TEUR 3.162) in die Finanzerträge umgegliedert.

Die folgenden darstellungsbedingten Anpassungen wurden auf die Konzernergebnisrechnung von ADLER Real Estate für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr angewendet.

	Umgliederungen				Umgliederungen, Summe
	Umsatzerlöse	Betriebskosten	Allgemeine Verwaltungs- aufwendungen		
			Finanzverträge	(in TEUR) (iii)	
	(i)	(ii)	(iv)		
Umsatzerlöse	424.663	—	—	—	424.663
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	(349.595)	—	—	—	(349.595)
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	(75.068)	—	—	—	(75.068)
Betriebskosten	—	(212.871)	—	—	(212.871)
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	—	145.908	—	—	145.908
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	—	66.963	—	—	66.963
Betriebsergebnis	—	—	—	—	—
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	—	—	(94.093)	—	(94.093)
Personalkosten	—	—	35.138	—	35.138
Sonstige betriebliche Erträge	—	—	(8.914)	—	(8.914)
Sonstige betriebliche Aufwendungen ..	—	—	66.268	—	66.268
Sonstige Aufwendungen	—	—	—	—	—
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	—	—	—	—	—
Abschreibungen und Wertminderungen	—	—	1.601	—	1.601
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit	—	—	—	—	—
Gewinne aus nach der Equity-Methode bilanzierten Anlagen	—	—	—	—	—
Nettoertrag aus nach der Equity- Methode bewerteten Beteiligungsgesellschaften	—	—	—	(3.162)	(3.162)
Finanzerträge	—	—	—	3.162	3.162
Finanzaufwendungen	—	—	—	—	—
Finanzergebnis	—	—	—	3.162	3.162
Ergebnis vor Steuern	—	—	—	—	—
Ertragsteuern	—	—	—	—	—
Konzernjahresüberschuss (fortgeführte Geschäftstätigkeit)	—	—	—	—	—
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit	—	—	—	—	—
Konzernjahresüberschuss	—	—	—	—	—
Vom Konzernjahresüberschuss entfallend auf:					
Aktionäre des Mutterunternehmens	—	—	—	—	—
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	—	—	—	—	—
Konzernjahresüberschuss	—	—	—	—	—
Ergebnis je Aktie unverwässert (in EUR)	—	—	—	—	—
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	—	—	—	—	—

In der folgenden Tabelle sind die Anpassungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden betreffend die Konzernergebnisrechnung von ADO Group für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr zusammengefasst.

	Anpassungen aufgrund der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden			ADO Group (angepasst)
	ADO Group (historisch)	Umgliederungen	Erläuterung zur Darstellung (in TEUR)	
Umsatzerlöse	—	26	(i)	26
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen für Beteiligungsgesellschaften	26	(26)	(i)	—
Betriebskosten	—	—	—	—
Rohrertrag	—	—	—	—
Allgemeine Kosten und Verwaltungsaufwendungen	(2.229)	(48)	(i)	(2.277)
Sonstige Aufwendungen	(48)	48	(i)	—
Veränderungen der Zeitwerte der Anlageimmobilien	—	—	—	—
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit	(2.252)	—	—	(2.252)
Gewinne aus nach der Equity-Methode bilanzierten Anlagen	—	160.372	(ii)	160.372
Gewinn aus Beteiligungsgesellschaften ...	160.372	(160.372)	(ii)	—
Finanzerträge	3.209	—	—	3.209
Finanzaufwendungen	(9.936)	—	—	(9.936)
Finanzergebnis	153.644	—	—	153.644
Ergebnis vor Ertragsteuern	151.393	—	—	151.393
Ertragsteuern	(401)	—	—	(401)
Jahresüberschuss (fortgeführte Geschäftstätigkeit)	150.992	—	—	150.992
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit	—	—	—	—
Jahresüberschuss	150.992	—	—	150.992
Vom Jahresüberschuss entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	150.992	—	—	150.992
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	—	—	—	—
Jahresüberschuss	150.992	—	—	150.992
Ergebnis je Aktie unverwässert (in EUR) ..	—	—	—	—
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	—	—	—	—

Ergebnisrechnung für das zum 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr

(i) Umsatzerlöse

ADO Group weist die Umsatzerlöse nicht in einem gesonderten Posten aus, sondern weist die Positionen Umsatzerlöse aus Dienstleistungen für Beteiligungsgesellschaften gesondert aus. Dementsprechend wurden die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen für Beteiligungsgesellschaften (TEUR 26) in die Umsatzerlöse umgegliedert. Gleichsam wurden andere Aufwendungen in Höhe von TEUR 48 in Allgemeine Aufwendungen und Verwaltungsaufwendungen umgegliedert.

(ii) Gewinn aus Beteiligungsgesellschaften

ADO Group weist keine Gewinne aus nach der Equity-Methode bilanzierten Anlagen aus. Dementsprechend wurde das Ergebnis aus Beteiligungsgesellschaften (TEUR 160.372) in die Gewinne aus nach der Equity-Methode bilanzierten Anlagen umgegliedert.

Die folgenden darstellungsbedingten Anpassungen wurden auf die Konzernergebnisrechnung von ADO Group für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr angewendet.

	Umgliederungen		
	Umsatzerlöse	Gewinne aus Beteiligungs- gesellschaften	Umgliederungen Summe
	(i)	(in TEUR) (ii)	
Umsatzerlöse	26	—	26
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen für Beteiligungsgesellschaften	(26)	—	(26)
Betriebskosten	—	—	—
Rohhertrag	—	—	—
Allgemeine Kosten und Verwaltungsaufwendungen	(48)	—	(48)
Sonstige Aufwendungen	48	—	48
Veränderungen der Zeitwerte der Anlageimmobilien ...	—	—	—
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit	—	—	—
Gewinne aus nach der Equity-Methode bilanzierten Anlagen	—	160.372	160.372
Gewinn aus Beteiligungsgesellschaften	—	(160.372)	(160.372)
Finanzerträge	—	—	—
Finanzaufwendungen	—	—	—
Finanzergebnis	—	—	—
Ergebnis vor Ertragsteuern	—	—	—
Ertragsteuern	—	—	—
Jahresüberschuss (fortgeführte Geschäftstätigkeit)	—	—	—
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit	—	—	—
Jahresüberschuss	—	—	—
Vom Jahresüber			
Aktionäre des Mutterunternehmens	—	—	—
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	—	—	—
Jahresüberschuss	—	—	—
Ergebnis je Aktie unverwässert (in EUR)	—	—	—
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	—	—	—

In der folgenden Tabelle sind die Anpassungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden betreffend die Konzernergebnisrechnung von BCP für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 1. April 2018 zusammengefasst.

	Anpassungen aufgrund der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden			BCP (angepasst)
	BCP (historisch)	Umgliederungen	Erläuterung zur Darstellung	
	(in TEUR)			
Umsatzerlöse	—	44.911	(i)	44.911
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	19.762	(19.762)	(i)	—
Erträge aus der Grundstücksverwaltung und sonstige Erträge	6.574	(6.574)	(i)	—
Erträge aus für die Veräußerung von Immobilien	18.575	(18.575)	(i)	—
Betriebskosten	—	(23.612)	(ii)	(23.612)
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	(6.558)	6.558	(ii)	—
Aufwendungen aus der Vermietung von Immobilien	(2.879)	2.879	(ii)	—
Aufwendungen aus den veräußerten Immobilien	(14.175)	14.175	(ii)	—
Rohertrag	21.299	—		21.299
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	—	(4.983)	(iii)	(4.983)
Verwaltungs- und Allgemeinkosten	(4.082)	4.082	(iii)	—
Verwaltungs- und Allgemeinkosten aus den Bestandswohnungen im Bau und Inventar von Immobilien	(807)	807	(iii)	—
Kosten für Verkauf und Marketing	(94)	94	(iii)	—
Sonstige Aufwendungen	—	—		—
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	—	5.525	(iv)	5.525
Wertzuwachs in Anlageimmobilien (netto)	5.525	(5.525)	(iv)	—
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit	21.841	—		21.841
Gewinne aus der nach Equity-Methode bilanzierten Anlagen	—	—		—
Finanzerträge	—	—		—
Finanzaufwendungen	—	(2.045)	(v)	(2.045)
Finanzierungskosten (exkl. Wechselkurseffekte, CPI und Währungshedging)	(4.615)	4.615	(v)	—
Wechselkurseffekte, CPI und Währungshedging	2.820	(2.820)	(v)	—
Veränderungen im Wert von Darlehen, Zinsswapgeschäften und Refinanzierungskosten (netto)	(250)	250	(v)	—
Finanzergebnis	(2.045)	—		(2.045)
Ergebnis vor Steuern	19.796	—		19.796
Ertragsteueraufwand	(6.874)	—		(6.874)
Konzernüberschuss (fortgeführte Geschäftstätigkeit) für den Zeitraum	12.922	—		12.922
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit	—	—		—
Konzernüberschuss für den Zeitraum	12.922	—		12.922
Vom Konzernüberschuss für den Zeitraum entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	11.690	—		11.690
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	1.232	—		1.232
Konzernüberschuss für den Zeitraum	12.922	—		12.922
Ergebnis je Aktie unverwässert (in EUR)	—	—		—
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	—	—		—

Ergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 1. April 2018

(i) Umsatzerlöse

BCP weist die Umsatzerlöse nicht in einem gesonderten Posten aus, sondern weist die Positionen Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung, Erträge aus der Grundstücksverwaltung und sonstige Erträge und Erträge aus den veräußerten Immobilien gesondert aus. Dementsprechend wurden die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung (TEUR 19.762), Erträge aus der Grundstücksverwaltung und sonstige Erträge (TEUR 6.574) und die Erträge aus den veräußerten Immobilien (TEUR 18.575) in die Umsatzerlöse (TEUR 44.911) umgliedert.

(ii) Betriebskosten

BCP weist die Betriebskosten nicht gesondert aus, sondern weist die Positionen Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung, Aufwendungen aus der Vermietung von Immobilien und Aufwendungen aus den veräußerten Immobilien aus. Entsprechend wurden Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung (TEUR 6.558), Aufwendungen aus der Vermietung von Immobilien (TEUR 2.879) und Aufwendungen aus den veräußerten Immobilien (TEUR 14.175) in die Betriebskosten (TEUR 23.612) umgegliedert.

(iii) Allgemeine Kosten und Verwaltungsaufwendungen

BCP weist die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen nicht in einem gesonderten Posten aus, sondern weist Verwaltungs- und Allgemeinkosten und Verwaltungs- und Allgemeinkosten aus den Bestandswohnungen im Bau und Inventar von Immobilien sowie Kosten für Verkauf und Marketing aus. Entsprechend wurden Verwaltungs- und Allgemeinkosten (TEUR 4.082), Verwaltungs- und Allgemeinkosten aus den Bestandswohnungen im Bau und Inventar von Immobilien (TEUR 807) und die Kosten für Verkauf und Marketing (TEUR 94) in die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen (TEUR 4.983) umgegliedert.

(iv) Veränderungen des Zeitwerts von Anlageimmobilien

Für die Zwecke der Pro-Forma Konzerninformationen wurden TEUR 5.525 von Wertzuwachs in Anlageimmobilien (netto) in das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties umgegliedert.

(v) Finanzaufwendungen

BCP weist die Finanzaufwendungen nicht in einem gesonderten Posten aus, sondern weist Finanzierungskosten (exkl. Wechselkurseffekte, CPI und Währungshedging), Wechselkurseffekte, CPI und Währungshedging und Veränderungen im Wert von Darlehen, Zinsswapgeschäften und Refinanzierungskosten (netto) aus. Entsprechend wurden Finanzierungskosten (exkl. Wechselkurseffekte, CPI und Währung) (TEUR 4.615), Wechselkurseffekte, CPI und Währungshedging (TEUR 2.820) und Veränderungen im Wert von Darlehen, Zinsswapgeschäften und Refinanzierungskosten (TEUR 250) in Finanzaufwendungen (TEUR 2.045) umgegliedert.

Die folgenden darstellungsbedingten Anpassungen wurden auf die Konzernergebnisrechnung von BCP für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 1. April 2018 angewendet.

	Umgliederungen					Umgliederungen Summe
	Umsatzerlöse	Betriebskosten	Allgemeine Kosten und Verwaltungs- aufwendungen	Veränderungen des Zeitwerts von Anlageimmobilien	Finanzauf- wendungen	
			(in TEUR)			
(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)		
Umsatzerlöse	44.911	—	—	—	—	44.911
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	(19.762)	—	—	—	—	(19.762)
Erträge aus der Grundstücksverwaltung und sonstige	(6.574)	—	—	—	—	(6.574)
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	(18.575)	—	—	—	—	(18.575)
Betriebskosten	—	(23.612)	—	—	—	(23.612)
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	—	6.558	—	—	—	6.558
Aufwendungen aus der Vermietung von Immobilien	—	2.879	—	—	—	2.879
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	—	14.175	—	—	—	14.175
Rohhertrag	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	—	—	(4.983)	—	—	(4.983)
Verwaltungs- und Allgemeinkosten ...	—	—	4.082	—	—	4.082
Verwaltungs- und Allgemeinkosten aus den Bestandswohnungen im Bau und Inventar von Immobilien	—	—	807	—	—	807
Kosten für Verkauf und Marketing ...	—	—	94	—	—	94
Sonstige Aufwendungen	—	—	—	—	—	—

	Umgliederungen					Umgliederungen Summe
	Umsatzerlöse	Betriebskosten	Allgemeine Kosten und Verwaltungs- aufwendungen	Veränderungen des Zeitwerts von Anlageimmobilien	Finanzauf- wendungen	
			(in TEUR)			
	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	—	—	—	5.525	—	5.525
Wertzuwachs in Anlageimmobilien (netto)	—	—	—	(5.525)	—	(5.525)
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit	—	—	—	—	—	—
Gewinne aus der nach Equity-Methode bilanzierten Anlagen	—	—	—	—	—	—
Finanzerträge	—	—	—	—	—	—
Finanzaufwendungen	—	—	—	—	(2.045)	(2.045)
Finanzierungskosten (exkl. Wechselkurseffekte, CPI und Währungshedging)	—	—	—	—	4.615	4.615
Wechselkurseffekte, CPI und Währungshedging	—	—	—	—	(2.820)	(2.820)
Veränderungen im Wert von Darlehen, Zinsswapgeschäften und Refinanzierungskosten (netto)	—	—	—	—	250	250
Finanzergebnis	—	—	—	—	—	—
Ergebnis vor Steuern	—	—	—	—	—	—
Ertragsteuern	—	—	—	—	—	—
Konzernüberschuss (fortgeführte Geschäftstätigkeit) für den Zeitraum	—	—	—	—	—	—
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit	—	—	—	—	—	—
Konzernüberschuss für den Zeitraum	—	—	—	—	—	—
Vom Konzernüberschuss für den Zeitraum entfallen auf:						
Aktionäre des Mutterunternehmens ...	—	—	—	—	—	—
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	—	—	—	—	—	—
Konzernüberschuss für den Zeitraum	—	—	—	—	—	—
Ergebnis je Aktie unverwässert (in EUR)	—	—	—	—	—	—
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	—	—	—	—	—	—

10.6 Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019.

Die folgenden Tabellen zeigen die *pro-forma* Konzernbilanz zum 30. September 2019 sowie die *pro-forma* Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2019 bis 30. September 2019.

Die in Spalte A der *pro-forma* Konzernbilanz zum 30. September 2019 und der *pro-forma* Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für den am 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum enthaltenen Finanzinformationen stammen aus den ADOP-Zwischenfinanzinformationen 2019.

Die in Spalte B der *pro-forma* Konzernbilanz zum 30. September 2019 und der *pro-forma* Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für den am 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum enthaltenen Finanzinformationen ist den ADLER-Zwischenfinanzinformationen 2019 entnommen. Die Zahlen der ADLER-Zwischenfinanzinformationen 2019 wurden innerhalb der Spalte B auf die Berichtsstruktur der Gesellschaft übergeleitet.

Die in Spalte C der *pro-forma* Konzernbilanz zum 30. September 2019 und der *pro-forma* Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für den am 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum enthaltenen Finanzinformationen sind den ADO Group-Zwischenfinanzinformationen 2019 entnommen. Die Zahlen der ADO Group-Zwischenfinanzinformationen 2019 wurden innerhalb der Spalte C auf die Berichtsstruktur der Gesellschaft übergeleitet.

Die in den Spalten E1 und E2 enthaltenen *pro-forma* Anpassungen spiegeln die Annahme wider, dass (i) der Unternehmenszusammenschluss und (ii) die Verschmelzung zum 1. Januar 2018 erfolgreich vollzogen worden wären. Diese *pro-forma* Anpassungen werden im Anhang der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen nachstehend ausführlich erläutert.

Die in Spalte F enthaltenen Finanzinformationen stellen letztlich die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen zum und für den am 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum dar, als ob (i) der Unternehmenszusammenschluss, (ii) die Verschmelzung zum 1. Januar 2018 erfolgreich vollzogen worden wären.

Pro-forma Konzernbilanz zum 30. September 2019

	Historische Finanzinformationen			
	ADO Properties Gruppe	ADLER Gruppe	ADO Group (eigenständig)	Gesamt
	A	B	C	D=A+B+C
(in TEUR)				
Aktiva				
Langfristige Vermögenswerte				
Anlageimmobilien	3.504.062	4.811.899	—	8.315.961
Anzahlungen für Anlageimmobilien	6.300	40.615	—	46.915
Firmenwerte	—	169.439	—	169.439
Immaterielle Vermögenswerte	—	624	—	624
Sachanlagen	10.752	11.004	30	21.786
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	—	97.698	—	97.698
Anteile an assoziierten Unternehmen	—	12.368	1.039.663	1.052.031
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.628	37.668	—	44.296
Option Consus Real Estate AG	—	—	—	—
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	2.921	—	140	3.061
Latente Steueransprüche	—	2.168	—	2.168
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	750	—	—	750
Nutzungsrechte	1.025	5.946	410	7.381
	3.532.438	5.189.429	1.040.243	9.762.110
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	27.882	92.309	—	120.191
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	26.003	41.758	—	67.761
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.442	36.387	—	48.829
Sonstige Forderungen	2.581	118.120	548	121.249
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	57.186	108.786	67.594	233.566
Vermögenswerte der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	929.022	521.094	—	1.450.116
	1.055.116	918.454	68.142	2.041.712
Summe Aktiva	4.587.554	6.107.883	1.108.385	11.803.822

Historische Finanzinformationen

<u>Gesamt</u>		<u>Pro-Forma- Anpassungen Verschmelzung</u>	<u>Pro-Forma- Anpassungen Unternehmenszusammen- schluss</u>	<u>Gesamt</u>
<u>D=A+B+C</u>	Ref.	<u>E1</u>	<u>E2</u>	<u>F=D+E</u>
(in TEUR)				
Aktiva				
Langfristige Vermögenswerte				
Anlageimmobilien	8.315.961	—	—	8.315.961
Anzahlungen für Anlageimmobilien ..	46.915	—	—	46.915
Firmenwerte	169.439	(5) 11.555	61.150	242.144
Immaterielle Vermögenswerte	624	—	—	624
Sachanlagen	21.786	—	—	21.786
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	97.698	—	—	97.698
Anteile an assoziierten Unternehmen	1.052.031	(5)(10)(11) (62.522)	(905.891)	83.618
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	44.296	—	193.880	238.176
Option Consus Real Estate AG	—	—	26.832	26.832
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	3.061	—	—	3.061
Latente Steueransprüche	2.168	—	22.049	24.217
Aktive				
Rechnungsabgrenzungsposten	750	—	—	750
Nutzungsrechte	7.381	—	—	7.381
	<u>9.762.110</u>	<u>(50.967)</u>	<u>(601.980)</u>	<u>9.109.163</u>
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	120.191	—	—	120.191
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	67.761	—	—	67.761
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48.829	—	—	48.829
Sonstige Forderungen	121.249	9.376	10.094	140.719
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	233.566	75.818	695.658	1.005.042
Vermögenswerte der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	1.450.116	(375.000)	(929.022)	146.094
	<u>2.041.712</u>	<u>(289.806)</u>	<u>(223.270)</u>	<u>1.528.636</u>
Summe Aktiva	<u>11.803.822</u>	<u>(340.773)</u>	<u>(825.250)</u>	<u>10.637.799</u>

	Historische Finanzinformationen			
	ADO Properties Gruppe	ADLER Gruppe	ADO Group (eigenständig)	Gesamt
	A	B	C	D=A+B+C
	(in TEUR)			
Eigenkapital				
Aktienkapital	55	71.064	10.324	81.443
Eigene Anteile	—	(1.603)	(150.559)	(152.162)
Emissionsagio	500.608	309.338	336.318	1.146.264
Rücklagen	319.493	(5.509)	(111.253)	202.731
Gewinnrücklagen	1.616.045	1.064.345	669.569	3.349.959
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	2.436.201	1.437.635	754.399	4.628.235
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	51.029	335.033	—	386.062
Summe Eigenkapital	2.487.230	1.772.668	754.399	5.014.297
Verbindlichkeiten				
Langfristige Schulden				
Unternehmensanleihen	397.302	2.059.187	308.158	2.764.647
Wandelanleihen	155.805	121.026	—	276.831
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	743.477	1.237.418	25.113	2.006.008
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	45.311	10.435	—	55.746
Derivative Finanzinstrumente	10.385	7.151	—	17.536
Put Option Consus Real Estate	—	—	—	—
Leasingverbindlichkeiten	466	19.107	261	19.834
Pensionsrückstellungen	—	3.567	—	3.567
Sonstige Rückstellungen	—	3.844	—	3.844
Passive latente Steuern	221.571	426.817	17.125	665.513
	1.574.317	3.888.552	350.657	5.813.526
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Unternehmensanleihen	—	40.686	—	40.686
Wandelanleihen	—	1.078	—	1.078
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	34.267	225.117	—	259.384
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.535	—	—	1.535
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.098	34.959	—	50.057
Sonstige Verbindlichkeiten	41.375	52.096	3.221	96.692
Leasingverbindlichkeiten	721	2.222	108	3.051
Derivative Finanzinstrumente	103	444	—	547
Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	432.908	90.062	—	522.970
	526.007	446.664	3.329	976.000
Summe Passiva	4.587.554	6.107.884	1.108.385	11.803.823

Historische Finanzinformationen

	Gesamt		Pro-Forma-	Pro-Forma-	Gesamt
	D=A+B+C	Ref.	Anpassungen	Anpassungen	
			Verschmelzung	Unternehmenszusammen-	
			E1	E2	F=D+E
			(in TEUR)		
Eigenkapital					
Aktienkapital	81.443	(5)(10)	(10.324)	(71.004)	115
Eigene Anteile	(152.162)	(3)(10)(11)(13)	150.559	1.585	(18)
Emissionsagio	1.146.264	(3)(10)(11)(13)	(336.318)	856.678	1.666.624
Rücklagen	202.731	(5)(10)	111.253	5.509	319.493
Gewinnrücklagen	<u>3.349.959</u>	(5)(10)(16)	<u>(687.058)</u>	<u>(1.149.839)</u>	<u>1.513.062</u>
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital ..					
	4.628.235		(771.888)	(357.072)	3.499.275
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter					
	386.062		—	—	386.062
Summe Eigenkapital	5.014.297		(771.888)	(357.072)	3.885.337
Verbindlichkeiten					
Langfristige Schulden					
Unternehmensanleihen	2.764.647	(10)	—	88.372	2.853.019
Wandelanleihen	276.831	(10)	—	(121.026)	155.805
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	2.006.008	(3)	494.250	(13.809)	2.486.449
Sonstige					
Finanzverbindlichkeiten	55.746	(10)	—	(45.311)	10.435
Derivative Finanzinstrumente	17.536		—	—	17.536
Leasingverbindlichkeiten	19.834		—	—	19.834
Pensionsrückstellungen	3.567		—	—	3.567
Sonstige Rückstellungen	3.844		—	—	3.844
Passive latente Steuern	665.513	(4)	(17.125)	—	648.388
	5.813.526		477.125	(91.774)	6.198.877
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Unternehmensanleihen	40.686		—	—	40.686
Wandelanleihen	1.078	(10)	—	(1.078)	—
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	259.384		—	—	259.384
Sonstige					
Finanzverbindlichkeiten	1.535	(10)	—	(1.535)	—
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50.057	(6)	—	(6.000)	44.057
Sonstige Verbindlichkeiten	96.692	(1)(2)(3)(4)(7)	43.990	65.117	205.799
Leasingverbindlichkeiten	3.051		—	—	3.051
Derivative Finanzinstrumente	547		—	—	547
Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	522.970	(1)(6)	(90.000)	(432.908)	62
	976.000		(46.010)	(376.404)	553.586
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	11.803.823		(340.773)	(825.250)	10.637.800

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis 30. September 2019

	Historische Finanzinformationen			
	ADO Properties Gruppe	ADLER Gruppe	ADO Group (eigenständig)	Gesamt
	A	B	C	D=A+B+C
	(in TEUR)			
Umsatzerlöse	119.625	689.583	18	809.226
Betriebskosten	(32.573)	(529.167)	—	(561.740)
Rohrertrag	87.052	160.416	18	247.486
Allgemeine Kosten und Verwaltungsaufwendungen	(14.666)	(64.467)	(1.288)	(80.421)
Sonstige Aufwendungen	(10.815)	—	—	(10.815)
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	342.766	334.605	—	677.371
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit	404.337	430.554	(1.271)	833.620
Gewinn (Verlust) Option Consus Real Estate AG	—	—	—	—
Gewinne aus nach der Equity-Methode bilanzierten				
Anlagen	—	—	131.086	131.086
Finanzerträge	6.561	9.239	704	16.504
Finanzaufwendungen	(23.983)	(103.611)	(14.801)	(142.395)
Finanzergebnis	(17.422)	(94.372)	(14.097)	(125.891)
Ergebnis vor Steuern	386.915	336.182	115.719	838.816
Ertragsteuern	(58.843)	(63.960)	(18.954)	(141.757)
Konzernüberschuss (fortgeführte Geschäftstätigkeit) für den Zeitraum	328.072	272.222	96.764	697.058
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit	—	248	—	248
Konzernüberschuss für den Zeitraum	328.072	272.470	96.764	697.306
Vom Konzernüberschuss für den Zeitraum entfallend auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	323.646	209.178	96.764	629.588
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	4.426	63.292	—	67.718
Konzernüberschuss für den Zeitraum	328.072	272.470	96.764	697.306
Ergebnis je Aktie unverwässert (in EUR)	7,33	3,04	—	—
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	6,85	2,70	—	—

	Historische Finanzinformationen				
	Gesamt	Ref.	Pro-Forma- Anpassungen Verschmelzung	Pro-Forma- Anpassungen Unternehmenszusammen- schluss	Gesamt
	D=A+B+C		E1	E2	F=D+E
	(in TEUR)				
Umsatzerlöse	809.226	(6)	—	(21.345)	787.881
Betriebskosten	(561.740)		—	—	(561.740)
Rohrertrag	247.486		—	(21.345)	226.141
Allgemeine Kosten und Verwaltungsaufwendungen	(80.421)	(1)(6)	1.319	(814)	(79.916)
Sonstige Aufwendungen	(10.815)		—	—	(10.815)
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	677.371	(1)(6)	(203.200)	(131.053)	343.118
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit	833.620		(201.881)	(153.212)	478.528
Gewinn (Verlust) Option Consus Real Estate AG	—	(12)	—	(10.802)	(10.802)
Gewinne aus nach der Equity-Methode bilanzierten Anlagen	131.086	(9)	—	(131.086)	—
Finanzerträge	16.504		—	—	16.504
Finanzaufwendungen	(142.395)	(2)(6)(7)(8)	(4.277)	(46.414)	(193.086)
Finanzergebnis	(125.891)		(4.277)	(46.414)	(176.582)
Ergebnis vor Steuern	838.816		(206.158)	(341.514)	291.143

Historische Finanzinformationen					
	Gesamt	Ref.	Pro-Forma- Anpassungen Verschmelzung	Pro-Forma- Anpassungen Unternehmenszusammenschluss	Gesamt
	D=A+B+C		E1	E2	F=D+E
(in TEUR)					
Ertragsteuern	(141.757)	(6)	—	13.299	(128.458)
Konzernüberschuss (fortgeführte Geschäftstätigkeit) für den Zeitraum	697.058		(206.158)	(328.215)	162.685
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit	248		—	—	248
Konzernüberschuss für den Zeitraum ...	697.306		(206.158)	(328.215)	162.933
Vom Konzernüberschuss für den Zeitraum entfallend auf:					
Aktionäre des Mutterunternehmens	629.588		(159.263)	(310.277)	160.048
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	67.718		(46.895)	(17.938)	2.885
Konzernüberschuss für den Zeitraum ...	697.306		(206.158)	(328.215)	162.933
Ergebnis je Aktie unverwässert (in EUR)	—		—	—	1,73
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	—		—	—	1,68

10.7 Anhang zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019

Im folgenden Anhang zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen werden die *pro-forma* Anpassungen in Spalte E1 und E2 ausführlich erläutert, um die Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft zum 30. September 2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 30. September 2019 so darzustellen, als ob die Verschmelzung und der Unternehmenszusammenschluss bereits zum 1. Januar 2018 vollzogen worden wären. Dennoch wurden konzerninterne Erträge und Aufwendungen zwischen ADO Group und ADO Properties für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen noch nicht eliminiert.

Pro-forma Anpassungen im Zusammenhang mit der Verschmelzung von ADLER Gruppe und ADO Group (Spalte E1):

(1) Verkauf der Beteiligung an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG (Projekt Gerresheim)

Am 22. September 2019 hat die BCP als vollkonsolidierte Tochtergesellschaft von ADLER Real Estate im Rahmen der Übernahmerefanzierung einen Anteilskaufvertrag über den Verkauf von 75 % der Beteiligung an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG abgeschlossen. Die Kommanditgesellschaft hält ein Portfolio von Immobilienentwicklungen mit einem Nominalwert von EUR 375 Mio. Als Teil der Vereinbarung übernahm der Käufer 75 % des zuvor von der Partnerschaft abgeschlossenen Fazilitätsvertrages mit einem Nominalbetrag von EUR 90 Mio. Der Bruttoerlös aus der Veräußerung der Beteiligung der Kommanditgesellschaft wird auf TEUR 213.750 geschätzt.

Für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen werden 75 % der TEUR 375.000 aus den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umgliedert, die wiederum im Rahmen der Finanzierung der Verschmelzung verwendet wurden (siehe auch Anmerkung (3)). Die restlichen 25 % in Höhe von TEUR 71.250 wurden von den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Anteile an Beteiligungsgesellschaften umgliedert. Dementsprechend werden die zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten um einen Betrag von TEUR 90.000 reduziert. Übrige sonstige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die mit dem Projekt Gerresheim in Zusammenhang stehen und veräußert wurden, wurden für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen nicht berücksichtigt. Daher können die tatsächlichen Erlöse von der obigen Berechnung abweichen.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Projekts Gerresheim führten in den ersten neun Monaten des Jahres 2019 zu Erträgen aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 203.200. Dieser Ertrag wurde für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen eliminiert. Darüber hinaus wurde aufgrund der Entkonsolidierung der Kommanditgesellschaft ein Firmenwert in Höhe von TEUR 1.319 aufwandswirksam in den

sonstigen betrieblichen Aufwendungen der ADLER-Zwischenfinanzinformationen 2019 erfasst. Daher wurde eine *pro-forma* Anpassung der allgemeinen und Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.319 vorgenommen. Sonstige Gewinne und Verluste sowie Erträge und Aufwendungen, die durch die Partnerschaft entstehen, wurden für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen aus Gründen der Wesentlichkeit nicht berücksichtigt.

(2) **Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Verschmelzung**

Die von der Gesellschaft geschätzten Rechts- und Beratungskosten sowie andere direkt der Verschmelzung zurechenbare Transaktionskosten belaufen sich auf insgesamt TEUR 16.885 und werden in der *pro-forma* Konzernbilanz als Erhöhung der sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen (siehe auch Anmerkung (17)). Für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen sind diese Transaktionskosten in den Gewinnrücklagen enthalten, da davon ausgegangen wird, dass die Transaktion vor dem 1. Januar 2018 stattgefunden hat.

Die Gegenleistung im Rahmen der Verschmelzung wurde zunächst durch einen Überbrückungskredit mit einem Nominalbetrag von bis zu TEUR 710.000 gesichert. Einmalige Gebühren im Zusammenhang mit dem Überbrückungskredit in Höhe von TEUR 9.980 bis zum 30. September 2019 sind daher in der *pro-forma* Konzernbilanz in den sonstigen Verbindlichkeiten enthalten (siehe auch Anmerkung (17)).

Es wurde angenommen, dass die einmaligen Gebühren für den Überbrückungskredit über den gesamten *pro-forma* Zeitraum (vom 1. Januar 2018 bis 30. September 2019) getilgt werden. Der auf den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September 2019 entfallende Anteil der in den Finanzierungskosten enthaltenen Abschreibungen betrug TEUR 4.277.

Für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen sind diese Transaktionskosten in den Gewinnrücklagen enthalten, da davon ausgegangen wird, dass die gesamten Transaktionskosten in Zusammenhang mit der Transaktion vollständig steuerlich abzugsfähig sind und vor dem 1. Januar 2018 angefallen sind. Die Auswirkungen auf die Ertragsteuern betragen entsprechend TEUR 9.376 auf Basis von Transaktionskosten in Höhe von TEUR 26.865 und einem Steuersatz von 34,9 %. Die Auswirkungen auf die Ertragsteuern werden als Zunahme der sonstigen Forderungen und entsprechend als Erhöhung der Gewinnrücklagen ausgewiesen.

Die Anpassung der Gewinnrücklagen innerhalb der Spalte E1 berechnet sich wie folgt:

	<u>(in TEUR)</u>
Rechts- und Beratungskosten	16.885
Einmalige Gebühren für den Überbrückungskredit	9.980
Ertragsteuern im Zusammenhang mit der Verschmelzung (ohne die direkt zurechenbaren Transaktionskosten des Bezugsrechtsangebots BA)	<u>(9.376)</u>
	<u><u>17.489</u></u>

(3) **Refinanzierung der Verschmelzung**

Zur Refinanzierung des Überbrückungskredits in Höhe von EUR 710 Mio., der im Zusammenhang mit der Gegenleistung für die Verschmelzung bereitgestellt wurde (der „**Verschmelzungs-Überbrückungskredit**“), sind TEUR 213.750 durch den Verkauf von 75 % des von BCP gehaltenen Gerresheim-Portfolios finanziert (weitere Einzelheiten zur Veräußerung von Vermögenswerten siehe Anmerkung (1) in Abschnitt 12.7). Daher wird davon ausgegangen, dass der in Anspruch genommene Betrag den Restbetrag des Kaufpreises von EUR 708 Mio. den Bruttoerlös aus dem Verkauf des Gerresheim-Portfolios von BCP in Höhe von TEUR 219.250 am 1. Januar 2018 darstellt. In den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wurde eine Anpassung der sonstigen Darlehen und Ausleihungen in Höhe von TEUR 494.250 vorgenommen.

Der Verschmelzungs-Überbrückungskredit wird durch einen weiteren, von ADO Properties besicherten Überbrückungskredit in Verbindung mit dem Unternehmenszusammenschluss, wie in Anmerkung (8) näher beschrieben, ersetzt werden. Für den Zweck der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wurde angenommen, dass die Ersetzung des Verschmelzungs-Überbrückungskredits am 1. Januar 2018 erfolgte. Daher wurden keine Zinsaufwendungen für die Refinanzierung der Verschmelzung in den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen berücksichtigt.

(4) **Verkauf einer Beteiligung an ADO Properties in Höhe von 4,91 %**

Vor der Verschmelzung, die am 10. Dezember 2019 vollzogen wurde, hat ADO Group einen Teil der von ihr gehaltenen Anteile und Stimmrechte an ADO Properties veräußert und damit ihren Anteil an ADO

Properties von 38,16 % auf 33,25 % reduziert. Daher wurde die indirekte Beteiligung der ADLER Real Estate an ADO Properties um 4,91 % reduziert. Für Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wurde angenommen, dass die Aktien zum Schlusskurs der Aktie am 13. Dezember 2019 (EUR 34,94 je Aktie) veräußert wurden und ein Erlös in Höhe von TEUR 75.818 in den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erfasst wurde. Die entsprechende Anpassung der Anteile an assoziierten Unternehmen erfolgte im Verhältnis zum Buchwert (4,91 %/38,16 % * TEUR 1.039.663 = TEUR 133.772). Die Differenz in Höhe von TEUR 57.954 wurde für Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen in den Gewinnrücklagen erfasst.

Darüber hinaus weist ADO Group in ADO Group-Zwischenfinanzinformationen 2019 eine latente Steuerverbindlichkeit in Höhe von TEUR 17.125 für den Verkauf der Beteiligung an ADO Properties aus. Da davon ausgegangen wird, dass der durch den Verkauf erzielte Gewinn für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen steuerlich voll abzugsfähig ist, ist die latente Steuerverbindlichkeit in Höhe von TEUR 17.125 in die sonstigen Verbindlichkeiten umgliedert.

(5) Kaufpreisallokation Verschmelzung

Der Gesamtkaufpreis beträgt TEUR 708.000 für eine 100 %-ige Beteiligung an ADO Group, einschließlich 33,25 % der Anteile an ADO Properties. Für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wird die Gesamtgegenleistung in Höhe von 708.000 TEUR mit dem beizulegenden Zeitwert des identifizierbaren Nettovermögens zum 30. September 2019 verglichen.

Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts des identifizierbaren Nettovermögens wurden die veröffentlichten Abschlüsse von ADO Group und ADO Properties zum 30. September 2019 herangezogen, da diese die aktuellsten verfügbaren Daten darstellen. Ein daraus resultierender Step-up wurde daher nicht berücksichtigt und in die Kaufpreisallokation einbezogen. Das identifizierbare Nettovermögen von ADO Group beträgt somit TEUR 696.445. Die Differenz zwischen der Gesamtgegenleistung und dem ermittelten identifizierbaren Nettovermögen beträgt TEUR 11.555, die auf einen Firmenwerte in Höhe von TEUR 11.555 entfallen.

Die oben beschriebene Kaufpreisallokation ist vorläufig und im Wesentlichen durch die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf Basis der veröffentlichten Finanzinformationen von ADO Group und ADO Properties bestimmt. Die sich ergebende Differenz zwischen der Gegenleistung und dem identifizierbaren Nettovermögen wurde nur für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen berechnet. Die tatsächliche Kaufpreisallokation, die das identifizierbare Nettovermögen zum Zeitpunkt des endgültigen Erwerbs berücksichtigt, kann von dieser vorläufigen Kaufpreisallokation erheblich abweichen.

	<u>(in TEUR)</u>
Übernahmekosten für 100 % der ADO Group, wir verweisen auch auf Anmerkung (3)	708.000
Um ADLER Real Estates Beteiligung in ADO Group widerzuspiegeln, wurden bei der Erstellung der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen 100 % des Grundkapitals berücksichtigt.	
Grundkapital zum 30. September 2019 (<i>entspricht Spalte B in der Pro-Forma-Bilanz</i>)	(10.324)
Eigene Anteile zum 30. September 2019	150.559
Emissionsagio zum 30. September 2019	(336.318)
Rückstellungen	111.253
Gewinnrücklagen	<u>(611.615)</u>
	(696.445)
<i>Firmenwert resultierend aus der ADO Group Übernahme in den Gewinnrücklagen</i>	<u><u>11.555</u></u>

Pro-forma Anpassungen im Zusammenhang mit dem Unternehmenszusammenschluss (Spalte E2):

(6) Aktienkaufvertrag mit Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin („Projekt Gewobag“)

Am 26. September 2019 hat ADO Properties mit der GEWO BAG Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin („Gewobag“) einen Anteilskaufvertrag über den Verkauf von 100 % der Anteile an bestimmten Toch-

tergesellschaften abgeschlossen, die 23 Immobilien mit insgesamt ca. 5.900 Wohneinheiten (der „Gewobag-Vertrag“) halten. Der Verkaufspreis für die an die Gewobag veräußerten Anteile, den ADO Properties am 29. November 2019 erhalten hat, betrug EUR 920 Mio., abzüglich rund EUR 350 Mio. Nettoverbindlichkeiten der zu veräußernden Gesellschaften.

Für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wird angenommen, dass der Gewobag-Vertrag bereits vor dem 1. Januar 2018 abgeschlossen wurde. Daher werden TEUR 929.022 aus den Vermögenswerten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen, und TEUR 432.908 aus den Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen, in die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie TEUR 6.000 aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit der Transaktion umgegliedert. Übrige sonstige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die mit dem Projekt Gewobag in Zusammenhang stehen und veräußert wurden, wurden für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen nicht berücksichtigt. Daher können die tatsächlichen Erlöse von der obigen Berechnung abweichen.

In der Pro-Forma Gewinn- und Verlustrechnung wurden Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 21.327, Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 131.053, Finanzierungskosten in Höhe von TEUR 4.197, allgemeine und Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 814 sowie Ertragsteueraufwendungen in Höhe von TEUR 13.299 ausgeschlossen. Sonstige Gewinne und Verluste sowie Erträge und Aufwendungen, die durch den Verkauf entstehen, wurden für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen aus Gründen der Wesentlichkeit nicht berücksichtigt.

(7) Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Unternehmenszusammenschluss und dem Bezugsrechtsangebot

Die von der Gesellschaft geschätzten Rechts- und Beratungskosten, sowie andere direkt dem Unternehmenszusammenschluss und dem Bezugsrechtsangebot zurechenbare Transaktionskosten belaufen sich auf ca. TEUR 25.000 und werden in den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen als Erhöhung der sonstigen Verbindlichkeiten (siehe auch Anmerkung (17)) ausgewiesen. Für die Zwecke der *pro-forma* Konzerninformationen sind diese Transaktionskosten in den Gewinnrücklagen enthalten, da davon ausgegangen wird, dass die Transaktion vor dem 1. Januar 2018 stattgefunden hat.

Die Gegenleistung, als Bestandteil der Verschmelzung, wurde zunächst durch einen Überbrückungskredit bis zu einem Nominalbetrag von TEUR 2.963.000 besichert. Einmalige Gebühren im Zusammenhang mit dem Überbrückungskredit in Höhe von TEUR 13.809 bis zum 30. September 2019 sind daher in der *pro-forma* Konzernbilanz unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen (siehe auch Anmerkung (17)).

Bezüglich der einmaligen Gebühren für den Überbrückungskredit wird angenommen, dass diese sich während des *pro-forma* Zeitraums (vom 1. Januar 2018 bis zum 30. September 2019) amortisiert haben. Der auf den am 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum für die Amortisierung entfallende Anteil betrug TEUR 5.918.

Für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wird angenommen, dass die gesamten Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Verschmelzung vollständig steuerlich abzugsfähig sind und vor dem 1. Januar 2018 angefallen sind. Entsprechend betrug die Auswirkung auf Ertragsteuern TEUR 10.094 basierend auf Transaktionskosten in Höhe von TEUR 26.865 und einem Steuersatz von 26,1 %. Die Auswirkung auf Ertragsteuern wird als Erhöhung der sonstigen Forderungen und entsprechend als Erhöhung der Gewinnrücklagen gezeigt.

Die Anpassung der Gewinnrücklagen innerhalb der Spalte E2 berechnet sich wie folgt:

	(in TEUR)
Rechts- und Beratungskosten	25.000
Einmalige Gebühren für den Überbrückungskredit	13.809
Ertragsteuern in Bezug auf den Unternehmenszusammenschluss	<u>(10.094)</u>
	<u>28.715</u>

(8) Refinanzierung in Verbindung mit dem Unternehmenszusammenschluss

Die Gesellschaft als Darlehensnehmerin und J.P. Morgan Securities plc als beauftragter Konsortialführer, J.P. Morgan AG als ursprünglicher Darlehensgeber und J.P. Morgan Europe Limited als Agent haben eine

Vereinbarung über einen Überbrückungskredit (die „**Zwischenfinanzierungsvereinbarung**“) abgeschlossen, nach der die Gesellschaft eine Zwischenfinanzierungsfazilität mit einem Nominalbetrag von bis zu TEUR 2.963.000 (die „**Zwischenfinanzierungsfazilität**“) in Anspruch nehmen kann.

Die Zwischenfinanzierungsfazilität wurde zum Zweck der Refinanzierung bestimmter bestehender Finanzverbindlichkeiten, einschließlich Anleihen und Darlehen, der ADLER Real Estate und ihrer Tochtergesellschaften bereitgestellt, wenn diese Instrumente mit Kündigungsrechten bei einem Kontrollwechsel verbunden sind und die betreffenden Gläubiger diese Rechte bei Erwerb der Kontrolle über ADLER Real Estate durch die Gesellschaft ausüben. Die Zwischenfinanzierung kann auch zur Refinanzierung von durch ADO Group Ltd. begebenen Anleihen genutzt werden, sofern diese durch die jeweiligen Anleihegläubiger gekündigt werden. Darüber hinaus kann, wenn die Gesellschaft die Mehrheit der Anteile an Consus Real Estate erwirbt und bestimmte Bedingungen erfüllt sind, ein Teil der Zwischenfinanzierungsfazilität mit einem Nennbetrag von bis zu TEUR 1.428.000 zur Vorauszahlung der ausstehenden Schulden von Consus Real Estate und ihrer Tochtergesellschaften herangezogen werden.

Für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wird (wie in Anmerkung (12) näher beschrieben) davon ausgegangen, dass die Gesellschaft keine Kontrolle über Consus Real Estate erlangt, und dass keine anderweitigen Kontrollwechsel-Ereignisse durch die Transaktionen ausgelöst werden. Des Weiteren wird angenommen, dass die Zwischenfinanzierungsfazilität in Höhe von TEUR 494.250 in Anspruch genommen wird, um den in Anmerkung (3) näher beschriebenen Verschmelzungs-Überbrückungskredit zu ersetzen. Es wurde eine entsprechende Anpassung der sonstigen Darlehen und Ausleihungen in den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen vorgenommen.

Da davon ausgegangen wird, dass die Inanspruchnahme der Zwischenfinanzierungsfazilität vor dem 1. Januar 2018 erfolgte, wurde die Pro-Forma Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 30. September 2019 um den mit einem durchschnittlichen Effektivzinssatz von 2,25 % p. a. des ausstehenden Saldos (TEUR 494.250) berechneten Zinsaufwand für den Neunmonatszeitraum in Höhe von TEUR 8.340 in den Finanzierungskosten angepasst. Für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen werden keine Barmittelabflüsse ausgewiesen. Daher wurde die volle Summe für die entsprechenden Zinsverbindlichkeiten in die sonstigen Verbindlichkeiten aufgenommen und in den Gewinnrücklagen erfasst.

(9) Konzerninterne Ausbuchungen

Die ADO Group-Zwischenfinanzinformationen 2019 umfassen nach der Equity-Methode bilanzierte Gewinne aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 131.086, die dem aus seiner 33,25 %-igen Beteiligung an der Gesellschaft erwirtschafteten Gewinn entsprechen. Da die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen die Gesellschaft, ADO Group und ADLER Real Estate als Gruppe beinhalten, werden Gewinne aus der Eigenkapitalinvestition in die Gesellschaft aus der *pro-forma* Gewinn- und Verlustrechnung ausgeschlossen. Entsprechend werden Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 18 in den ADO Group-Zwischenfinanzinformationen 2019 im Sinne der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen ausgeschlossen.

(10) Kaufpreisallokation in Zusammenhang mit Unternehmenszusammenschluss

Aufgrund der Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 sind die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und die übernommenen Verbindlichkeiten der ADLER Real Estate zum Erwerbszeitpunkt mit ihren beizulegenden Zeitwerten nach IFRS zu bewerten. Für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wurde die Kaufpreisallokation der ADLER Real Estate auf der Grundlage einer vorläufigen Bewertung des erworbenen Nettovermögens vorgenommen.

Die Berechnung der Gegenleistung für 100 % der ADLER Real Estate Aktien erfolgt auf Grundlage des Schlusskurses der Aktien der ADO Properties zum 31. Dezember 2019 (EUR 34,94 je Aktie) und der Ausgabe von 34.100 tausend neuen Aktien, insgesamt TEUR 1.191.466, unter der Annahme einer Wandlungsquote von 100 % der Aktionäre von ADLER Real Estate sowie der Inhaber der Wandelanleihen.

Die vorläufige Kaufpreisallokation führt zu einer Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der Unternehmensanleihen in Höhe von TEUR 88.372 und einem entsprechenden in der *pro-forma* Konzernbilanz enthaltenen latenten Steueranspruch in Höhe von TEUR 22.049. Darüber hinaus ergibt sich aus der indirekten Beteiligung der ADLER Real Estate an ADO Properties eine Anpassung des beizulegenden Zeitwerts von Anteile an assoziierten Unternehmen in Höhe von EUR 392.458 (basierend auf dem Aktienschlusskurs zum 31. Dezember 2019 (EUR 34,94 pro Aktie)). Der daraus resultierende Firmenwert beträgt TEUR 242.145.

	<u>(in TEUR)</u>
Gesamte Gegenleistung für 100 % von ADLER Real Estate	1.191.466
Bei der Erstellung der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wurde die Beteiligung der Gesellschaft an ADLER Real Estate mit 100 % des Grundkapitals berücksichtigt	
Grundkapital zum 30. September 2019 (<i>entspricht Spalte E2 in der Pro-Forma-Bilanz</i>)	(71.064)
Eigene Anteile zum 30. September 2019 (<i>entspricht Spalte E2 in der Pro-Forma-Bilanz</i>)	1.603
Emissionsagio zum 30. September 2019 (<i>entspricht Spalte E2 in der Pro-Forma-Bilanz</i>)	(309.338)
Rücklagen zum 30. September 2019 (<i>entspricht Spalte E2 in der Pro-Forma-Bilanz</i>)	5.509
Gewinnrücklage (<i>entspricht Spalte E2 in der Pro-Forma-Bilanz</i>)	(1.046.856)
Unternehmensanleihen zum 30. September 2019 (<i>entspricht Spalte E2 in der Pro-Forma-Bilanz</i>)	88.372
Latente Steuerschuld zum 30. September 2019 (<i>entspricht Spalte E2 in der Pro-Forma-Bilanz</i>)	(22.049)
Wandelanleihen zum 30. September 2019 (<i>entspricht Spalte E2 in der Pro-Forma-Bilanz</i>)	(1.078)
Wandelanleihen zum 30. September 2019 (<i>entspricht Spalte E2 in der Pro-Forma-Bilanz</i>)	(121.026)
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten zum 30. September 2019 (<i>entspricht Spalte E2 in der Pro-Forma-Bilanz</i>)	(1.535)
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten zum 30. September 2019 (<i>entspricht Spalte E2 in der Pro-Forma-Bilanz</i>)	(45.311)
Investitionen in Beteiligungsgesellschaften zum 30. September 2019 (<i>entspricht Spalte E2 in der Pro-Forma-Bilanz</i>)	392.458
Firmenwert ADLER Real Estate zum 30. September 2019 (<i>entspricht Spalte E2 in der Pro-Forma-Bilanz</i>)	180.994
	<u>(949.321)</u>
<i>Sicht aus dem Unternehmenszusammenschluss ergebenden Firmenwert</i>	<u><u>242.145</u></u>

(11) Eigene Anteile

ADO Group hält eine 33,25 %-ige Beteiligung an der Gesellschaft, die aufgrund der Verschmelzung und des Unternehmenszusammenschlusses zu eigenen Aktien wird. Daher wurden die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen durch die Ausbuchung von Investitionen in Beteiligungsgesellschaften und die Aufnahme von eigenen Aktien im Wert von TEUR 513.433 (entsprechend dem Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft zum 13. Dezember 2019) angepasst. Für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen, wird die Anpassung der eigenen Aktien auf Basis des Durchschnittszeitwerts der existierenden Aktien in Höhe von 0,001244 pro Aktie (Grundkapital von TEUR 55 dividiert durch 44.195 Tausend im Umlauf befindliche Aktien) gemacht. Die Anzahl eigener Aktien beträgt 14.695 Tausend (33,25 % der 44.195 Tausend im Umlauf befindlichen Aktien). Entsprechend werden die eigenen Anteile in Höhe von TEUR 18 (14.695 Tausend multipliziert mit 0,001244) für Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen ausgewiesen. Der Rest, d. h. die Differenz zwischen dem Zeitwert von TEUR 513.433 und TEUR 18 in Höhe von TEUR 513.415, wurde von der Kapitalrücklage abgezogen.

(12) Beteiligung an der Consus Real Estate und Call/Put Option

ADO Properties erwarb eine 22,18 %-ige Beteiligung an Consus Real Estate zum Preis von EUR 9,72 je Aktie. Daher werden die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen bezüglich der Investition in die Consus

Real Estate angepasst, und TEUR 294.456 wurden unter sonstige finanzielle Vermögenswerte verbucht. Für die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wird die Investition als Finanzinstrument zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam ausgewiesen werden. Zum 30. September 2019 lag der Schlusskurs der Aktie der Consus Real Estate bei EUR 6,40, woraus sich (aufgrund von etwa 30.294 Tausend Aktien) ein beizulegender Zeitwert der Investitionen in Höhe von TEUR 193.880 ergab, der Teil der finanziellen Vermögenswerte zum 30. September 2019 ist. Die erfolgswirksam ausgewiesenen Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden als Differenz zwischen dem Schlusskurs zum 30. September 2019 (EUR 6,40) und dem Schlusskurs zum 31. Dezember 2018 (EUR 7,60) berechnet, woraus sich für den Berichtszeitraum ein Verlust von TEUR 36.353 ergibt, der in den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen unter Finanzierungskosten ausgewiesen ist. Die Differenz zwischen den Übernahmekosten in Höhe von TEUR 294.456 und dem beizulegenden Zeitwert zum 30. September 2019 in Höhe von EUR 193.880 wurde in der Gewinnrücklage (TEUR 100.575) und der Option Consus Real Estate (TEUR 35.489) verbucht.

Des Weiteren hat ADO Properties mit der Aggregate Holding S.A. („Aggregate“) eine Call/Put-Optionsvereinbarung über bestimmte Anteile an der Consus Real Estate in Höhe von 50,97 % des Grundkapitals der Consus Real Estate abgeschlossen. Die Call-Option kann bis zum 16. Juni 2021 ausgeübt werden. Der Gegenwert für eine Aktie der Consus Real Estate beträgt 0,2390 neu ausgegebene Aktien der Gesellschaft, vorbehaltlich einer Anpassung dieses Verhältnisses an etwaige Dividenden und Kapitalbeschaffungen der Gesellschaft oder von Consus Real Estate, sofern einschlägig.

Nach der gleichen Vereinbarung hat Aggregate eine Option, ihre Consus Real Estate Aktien an die Gesellschaft zu verkaufen, wenn ein Kontrollwechsel auf der Ebene der Gesellschaft eintritt, d. h. im Falle eines Erwerbs von Aktien oder Stimmrechten an der Gesellschaft durch einen Dritten, der dazu führt, dass dieser Dritte direkt oder indirekt, zusammen mit gemeinsam handelnden Personen oder mit ihr verbundenen Personen, 50 % oder mehr der Anteile oder Stimmrechte an der Gesellschaft hält. Bei Ausübung der Put-Option müsste die Gesellschaft die Anteile von Aggregate an Consus Real Estate gegen eine Gegenleistung pro Consus Real Estate Aktie von, nach Wahl der Gesellschaft, EUR 8,35 in bar oder 0,2390 neu ausgegebene Aktien der Gesellschaft erwerben, vorausgesetzt, dass dieses Verhältnis an etwaige Dividenden und Eigenkapitalbeschaffung durch die Gesellschaft bzw. Consus Real Estate angepasst wird.

Für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wird die Call/Put Option daher als Finanzinstrument behandelt und ist in den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen enthalten. Da sie nur im Falle der externen Kontrollenerlangung über ADO Properties ausgeübt werden kann, ist die Wahrscheinlichkeit einer Ausübung der Put Option als gering angesehen (wohl nahezu 0 %), weshalb ihr Zeitwert nicht als für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wesentlich angesehen und deshalb nicht einbezogen wird.

Die Bewertung der Call Option, ausschließlich für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen, basiert auf der vereinfachenden Annahme, dass die Option nur am Ende der Laufzeit ausübbar ist. Der beizulegende Zeitwert der Call Option zum 30. September 2019 beträgt TEUR 26.832 (31. Dezember 2018: TEUR 37.634). Die daraus resultierende Änderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR (10.802) ist in der *pro-forma* Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in Gewinn/Verlust Option Consus Real Estate berücksichtigt.

(13) Bezugsrechtsangebot

Als Teil des Unternehmenszusammenschlusses hat die Gesellschaft ihre Absicht angekündigt, im April 2020 Aktien an bestehende Aktionäre und andere Anleger im Wert von bis zu TEUR 500.000 („**Bezugsrechtsangebot**“) zu emittieren. Für die Zwecke der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen, erfolgt die Anpassung des Emissionsagios auf Basis der existierenden Aktien in Höhe von 0,001244 pro Aktie (Grundkapital von TEUR 55 dividiert durch 44.195 Tausend im Umlauf befindliche Aktien). Die daraus resultierende Anpassung des Aktienkapitals beträgt TEUR 18. Der Restbetrag von TEUR 499.982 wird in die Kapitalrücklage eingestellt (brutto). Eine entsprechende Anpassung in Höhe von EUR 500.000 wurde in Bargeld und Bargeldäquivalenten vorgenommen.

	<u>(in TEUR)</u>
Anzahl der im Rahmen des Bezugsrechtsangebots auszugebender Aktien	14.310
Bruttoerlöse aus dem Bezugsrechtsangebot	500.000
Erhöhung des Aktienkapitals der Gesellschaft durch das Bezugsrechtsangebot	18
Erhöhung der Kapitalrücklage der Gesellschaft durch das Bezugsrechtsangebot	499.982
Dem Bezugsrechtsangebot direkt zurechenbare Transaktionskosten, wir verweisen zudem auf Anmerkung (2)	(11.975)
Zuführung zur Kapitalrücklage	488.007

Direkt zurechenbare Transaktionskosten für die Umsetzung des Bezugsrechtsangebots belaufen sich auf TEUR 11.975 und sind unter Verbindlichkeiten (siehe Erläuterung (17)) verbucht. Es wird angenommen, dass die Transaktionskosten für die Umsetzung des Bezugsrechtsangebots direkt dem Unternehmenszusammenschluss zurechenbar sind und die Kriterien für die direkte Realisierung im Eigenkapital (Kapitalrücklage) gemäß IFRS erfüllen, so dass sie als Verminderung der Kapitalrücklage gelten.

Weitere Erläuterungen:

(14) Grundkapital

Das Grundkapital zum 30. September 2019 setzt sich folgendermaßen zusammen:

	<u>(in TEUR)</u>
Grundkapital ADO Properties	55
Grundkapital ADLER Real Estate	71.064
Grundkapital ADO Group	10.324
<i>Zwischensumme</i>	81.443
Ausbuchung ADO Group-Grundkapital, siehe auch Erläuterung (5)	(10.324)
Ausbuchung ADLER Real Estate-Grundkapital, siehe auch Erläuterung (10)	(71.064)
Bezugsrechtsangebot, siehe auch Erläuterung (13)	18
Vertrag zum Unternehmenszusammenschluss, siehe auch Erläuterung (10)	42
	(81.328)
Grundkapital laut Pro-Forma-Bilanz zum 30. September 2019	115

(15) **Emissionsagio**

Das Emissionsagio zum 30. September 2019 setzt sich folgendermaßen zusammen:

	<u>(in TEUR)</u>
Emissionsagio ADO Properties	500.608
Emissionsagio ADLER Real Estate	309.338
Emissionsagio ADO Group	<u>336.318</u>
Zwischensumme	1.146.264
Ausbuchung ADO Group-Emissionsagio zum 30. September 2019, siehe auch Erläuterung (5)	(336.318)
Ausbuchung ADLER Real Estate-Emissionsagio zum 30. September 2019, siehe auch Erläuterung (10)	(309.338)
Vertrag zum Unternehmenszusammenschluss, siehe auch Erläuterung (10)	1.191.423
Umklassifizierung eigener Anteile, siehe auch Erläuterung (11)	(513.414)
Bezugsrechtsangebot, siehe auch Erläuterung (13)	488.007
Zwischensumme	<u>520.360</u>
Emissionsagio laut Pro-Forma-Bilanz zum 30. September 2019	<u>1.666.624</u>

(16) **Gewinnrücklage**

Die Gewinnrücklage zum 30. September 2019 setzt sich folgendermaßen zusammen:

	<u>(in TEUR)</u>
Gewinnrücklage ADO Properties	1.616.045
Gewinnrücklage ADLER Real Estate	1.064.345
Gewinnrücklage ADO Group	<u>669.569</u>
Zwischensumme (<i>entspricht Spalte D in der Pro-Forma-Bilanz</i>)	3.349.959
Ausbuchung ADO Group-Gewinnrücklage zum 30. September 2019, siehe auch Erläuterung (5)	(669.569)
Ausbuchung ADLER Real Estate-Gewinnrücklage zum 30. September 2019, siehe auch Erläuterung (10)	(1.064.345)
Änderungen des beizulegenden Zeitwerts aus der finanziellen Investition in Consus Real Estate im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018	(64.223)
Änderungen des beizulegenden Zeitwerts aus der finanziellen Investition in Consus Real Estate im Zeitraum vom 1. Januar 2019 zum 30. September 2019	(36.353)
Änderungen des beizulegenden Zeitwerts zur Option für Consus Real Estate im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 und im Zeitraum vom 1. Januar 2019 zum 30. September 2019	26.832
Finanzierungsaufwendungen JPM-Zwischenfinanzierungsfazilität für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 zum 30. September 2019	(14.333)
Transaktionskosten Unternehmenszusammenschluss, siehe auch Erläuterung (7)	(14.906)
Zwischensumme	<u>(1.836.897)</u>
Gewinnrücklage laut Pro-Forma-Bilanz zum 30. September 2019	<u>1.513.062</u>

(17) **Sonstige Verbindlichkeiten**

Sonstige Verbindlichkeiten zum 30. September 2019 setzen sich folgendermaßen zusammen:

	<u>(in TEUR)</u>
Sonstige Verbindlichkeiten ADO Properties	41.375
Sonstige Verbindlichkeiten ADLER Real Estate	52.096
Sonstige Verbindlichkeiten ADO Group	3.221
<i>Zwischensumme (entspricht Spalte D in der Pro-Forma-Bilanz)</i>	<u>96.692</u>
Transaktionskosten Verschmelzung (ohne Körperschaftsteuern), siehe auch Erläuterung (2) ..	26.865
Transaktionskosten Unternehmenszusammenschluss (ohne Körperschaftsteuern), siehe auch Erläuterung (7) und (13)	50.784
Finanzaufwendungen aus dem Verschmelzungs-Überbrückungskredit, siehe auch Erläuterung (3)	14.333
ADO Group Steuerverbindlichkeit aus der Veräußerung von 5 % der Anteile an ADO Properties, siehe auch Erläuterung (4)	17.125
<i>Zwischensumme (entspricht Spalte D in der Pro-Forma-Bilanz)</i>	<u>109.107</u>
Sonstige Verbindlichkeiten laut Pro-Forma-Bilanz zum 30. September 2019	<u>205.799</u>

(18) **Finanzierungskosten**

Finanzierungskosten im Zeitraum 1. Januar 2019 zum 30. September 2019:

	<u>(in TEUR)</u>
Finanzierungskosten ADO Properties	(23.983)
Finanzierungskosten ADLER Real Estate	(103.611)
Finanzierungskosten ADO Group	(14.801)
<i>Zwischensumme (entspricht Spalte D in der Pro-Forma-Bilanz)</i>	<u>(142.395)</u>
Tilgung von Darlehen, siehe auch Erläuterung (2)	(4.277)
Verkauf des Gerresheim-Portfolios, siehe auch Erläuterung (6)	4.197
Zinsaufwand für Zwischenfinanzierungsfazilität, siehe auch Erläuterung (7)	(5.918)
Finanzierung Zwischenkredit, siehe auch Erläuterung (8)	(8.340)
Änderungen des beizulegenden Zeitwerts aus der finanziellen Investition in Consus Aktien im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 und im Zeitraum vom 1. Januar 2019 zum 30. September 2019	(36.353)
<i>Zwischensumme</i>	<u>(50.691)</u>
Finanzielle Kosten laut Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung im Zeitraum 1. Januar 2019 zum 30. September 2019	<u>(193.086)</u>

(19) **Ergebnis je Aktie**

Das Ergebnis je Aktie im Zeitraum 1. Januar 2019 zum 30. September 2019 wird folgendermaßen berechnet:

	<u>(in TEUR)</u>
Gewichtete Anzahl der gezeichneten ADO Properties-Aktien	44.151
Unternehmenszusammenschluss, siehe auch Erläuterung (10) des Anhangs zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019	34.100
Bezugsrechtsangebot, siehe auch Erläuterung (13) des Anhangs zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019	<u>14.310</u>
<i>Pro Forma gewichtete Anzahl der gezeichneten Aktien</i>	92.561
Gewichtete Anzahl der gezeichneten ADO Properties-Aktien (verwässert)	46.888
Übernahme von ADLER Real Estate, siehe auch Erläuterung (3) des Anhangs zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019	34.100
Bezugsrechtsangebot, siehe auch Erläuterung (3) des Anhangs zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019	<u>14.310</u>
<i>Pro Forma gewichtete Anzahl der gezeichneten Aktien (verwässert)</i>	95.298
ADO Properties-Nettogewinnanteil der Eigentümer der Gesellschaft	323.646
ADLER Real Estate-Nettogewinnanteil der Eigentümer der Gesellschaft	209.178
ADO Group-Nettogewinnanteil der Eigentümer der Gesellschaft	<u>96.764</u>
	<u>629.588</u>
Pro-Forma-Anpassungen Verschmelzung (entspricht Spalte E1 in der Pro-Forma Konzerngewinn- und Verlustrechnung), die den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnen sind	(159.263)
Pro-Forma-Anpassungen Unternehmenszusammenschluss (entspricht Spalte E2 in der Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung), die den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnen sind	<u>(310.277)</u>
Pro-Forma-Anpassungen	<u>(469.540)</u>
	<u>160.048</u>
Pro-Forma-Reinergebnis je Aktie	EUR 1,73
Pro-Forma-Reinergebnis je Aktie (verwässert)	EUR 1,68

10.8 Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018

Die folgende Tabelle präsentiert die *pro-forma* Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 zum 31. Dezember 2018.

Die Finanzinformationen in Spalte A der *pro-forma* Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 entstammen den ADOP-Finanzinformationen 2018.

Die Finanzinformationen in Spalte B der *pro-forma* Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 entstammen den ADLER-Finanzinformationen 2018. Die Zahlen in Spalte B der ADLER-Finanzinformationen 2018 wurden mit der Berichtsstruktur der Gesellschaft abgestimmt.

Die Finanzinformationen in Spalte C der *pro-forma* Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 entstammen den ADO Group-Finanzinformationen 2018. Die Zahlen in Spalte C der ADO Group-Finanzinformationen 2018 wurden mit der Berichtsstruktur der Gesellschaft abgestimmt.

Die Finanzinformationen in Spalte D der *pro-forma* Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 entstammen den BCP-Finanzinformationen 2018 und beziehen sich ausschließlich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2018 zum 1. April 2018. Wegen der ab dem 2. April 2018 erfolgten Konsolidierung ist BCP Teil der ADLER-Finanzinformationen 2018 und daher Teil von Spalte B.

Die Finanzinformationen in Spalte E der *pro-forma* Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 fassen die ADOP-Finanzinformationen 2018, die ADLER-Finanzinformationen 2018, die ADO Group-Finanzinformationen 2018 und die BCP-Finanzinformationen 2018 zusammen.

Die *pro-forma* Anpassungen in Spalte F1, F2 und F3 der *pro-forma* Konzerngewinn- und Verlustrechnung geben die Annahme wieder, dass (i) der Unternehmenszusammenschluss, (ii) die Verschmelzung und (iii) die BCP-Akquisition zum 1. Januar 2018 vollzogen worden wären. Diese *pro-forma* Anpassungen werden ausführlich nachstehend in den Erläuterungen zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen erklärt.

Die Finanzinformationen in Spalte G enthalten die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018, als ob (i) der Unternehmenszusammenschluss, (ii) die und (iii) die BCP-Akquisition zum 1. Januar 2018 bereits vollzogen worden wären.

Pro-forma Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar zum 31. Dezember 2018

	Historische Finanzinformationen				
	ADO Properties Gruppe	ADLER Gruppe	ADO Group	BCP Gruppe (1. Januar 2018 zum 1. April 2018)	Gesamt
	A	B	C	D	E = A+B+C+D
	(in TEUR)				
Umsatzerlöse	154.853	424.663	26	44.911	624.453
Betriebskosten	(41.996)	(212.871)	—	(23.612)	(278.479)
Rohrertrag	112.857	211.792	26	21.299	345.974
Allgemeine					
Verwaltungsaufwendungen	(18.451)	(94.093)	(2.277)	(4.983)	(119.804)
Sonstige Aufwendungen	—	—	—	—	—
Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der Anlageimmobilien	404.936	465.129	—	5.525	875.590
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit	499.342	582.828	(2.252)	21.841	1.101.759
Gewinn/Verlust Option Consus Real Estate AG	—	—	—	—	—
Gewinn aus der Anlagetätigkeit, nach der Equity-Methode bilanziert ...	—	—	160.372	—	160.372
Finanzerträge	1.399	19.457	3.209	—	24.065
Finanzierungskosten	(32.915)	(147.523)	(9.936)	(2.045)	(192.419)
Finanzergebnis	(31.516)	(128.066)	(6.727)	(2.045)	(168.354)
Ergebnis vor Steuern	467.826	454.762	151.393	19.796	1.093.777
Ertragsteuern	(70.362)	(122.576)	(401)	(6.874)	(200.213)
Konzernjahresüberschuss (aus fortgeführter Geschäftstätigkeit)	397.464	332.186	150.992	12.922	893.564
Gewinn nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit ...	—	263	—	—	263
Konzernjahresüberschuss	397.464	332.449	150.992	12.922	893.827
Von Konzernjahresüberschuss entfallen auf:					
Aktionäre des Mutterunternehmens	386.964	265.556	150.992	11.690	815.202
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	10.500	66.893	—	1.232	78.626
Konzernjahresüberschuss	397.464	332.449	150.992	12.922	893.828
Reinergebnis je Aktie (in EUR) ...	8,77	3,96	—	—	—
Ergebnis je Aktie unverwässert (in EUR)	8,77	3,50	—	—	—

Historische Finanzinformationen						
	Gesamt	Ref.	Pro-Forma-Anpassungen Verschmelzung	Pro-Forma-Anpassungen Unternehmenszusammenschluss	Pro-Forma-Anpassungen Übernahme BCP	Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
	E = A+B+C+D		F1	F2	F3	G = E+F
			(in TEUR)			
Umsatzerlös	624.453	(4)	—	(27.175)	—	597.278
Betriebskosten	(278.479)	(4)	—	5.050	—	(273.429)
Rohrertrag	345.974		—	(22.125)	—	323.849
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(119.804)	(4)(9)	—	1.538	12.525	(105.741)
Sonstige Aufwendungen	—		—	—	—	—
Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der Anlageimmobilien	875.590	(1)(4)	(29.940)	(97.909)	—	747.741
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit	1.101.759		(29.940)	(118.496)	12.525	965.849
Gewinn/Verlust Option Consus Real Estate AG	—	(7)	—	(38.381)	—	(38.381)
Gewinn aus der Anlagetätigkeit, nach der Equity-Methode bilanziert	160.372	(11)	—	(160.372)	—	—
Finanzerträge	24.065		—	—	—	24.065
Finanzierungskosten	(192.419)	(1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)(8)(9)(10)	(4.174)	(73.009)	2.869	(266.733)
Finanzergebnis	(168.354)		(4.174)	(73.009)	2.869	(242.668)
Ergebnis vor Steuern	1.093.777		(34.114)	(390.257)	15.394	684.799
Ertragsteuern	(200.213)		—	—	—	(200.213)
Konzernjahresüberschuss (aus fortgeführter Geschäftstätigkeit)	893.564		(34.114)	(390.257)	15.394	484.586
Gewinn nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit	263		—	—	—	263
Konzernjahresüberschuss	893.827		(34.114)	(390.257)	15.394	484.849
Von Konzernjahresüberschuss entfallen auf:						
Aktionäre des Mutterunternehmens	815.202		(27.250)	(379.948)	12.296	420.300
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	78.626		(6.864)	(10.310)	3.097	64.550
Konzernjahresüberschuss	893.828		(34.114)	(390.257)	15.394	484.849
Reinergebnis je Aktie (in EUR)	—		—	—	—	4,54
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	—		—	—	—	4,54

10.9 Erläuterungen zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018

In den folgenden Erläuterungen zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen werden die *pro-forma* Anpassungen in Spalte F1, F2 und F3 ausführlich erklärt, um die Auswirkungen auf die Konzerngewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 so zu veranschaulichen, als ob (i) der Unternehmenszusammenschluss, (ii) die Verschmelzung und (iii) die BCP-Akquisition zum 1. Januar 2018 vollzogen worden wäre.

Pro-forma Anpassungen in Bezug auf die Verschmelzung (Spalte F1):

(1) Verkauf der Kommanditanteile an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG (Projekt Gerresheim)

Der Verkauf der Kommanditanteile, der ausführlich in Erläuterung (1) des Anhangs zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen des Neunmonatszeitraums zum 30. September 2019 beschrieben ist, führte

zur Ablösung einer Darlehensfazilität mit einem Zinsaufwand von TEUR 1.529. Diese Finanzierungskosten blieben in der *pro-forma* Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 unberücksichtigt. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von Gerresheim führten im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 zu einem Ertrag an Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 29.940, der aus den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen ausgebucht wurde.

(2) Transaktionskosten aus der Verschmelzung

Die Transaktionskosten aus der Verschmelzung werden ausführlich in Erläuterung (2) des Anhangs zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 beschrieben und setzen sich folgendermaßen zusammen:

	(in TEUR)
Rechts- und Beratungskosten	16.885
Einmalige Gebühren für die Zwischenfinanzierung	9.980
	26.865

Für die *pro-forma* Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 wurden die einmaligen Gebühren für den Verschmelzungs-Überbrückungskredit (TEUR 9.980) unter Schulden gegenüber Banken aktiviert und über den gesamten *pro-forma* Zeitraum (vom 1. Januar 2018 zum 30. September 2019) abgeschrieben. Die Anpassung bei den dem Zeitraum 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 zurechenbaren Finanzierungskosten beläuft sich auf TEUR 5.703.

(3) Refinanzierung der Verschmelzung

Die Refinanzierung des Verschmelzungs-Überbrückungskredits wird in Erläuterung (3) des Anhangs zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 beschrieben. Für die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wird angenommen, dass der Verschmelzungs-Überbrückungskredit ausgegeben und nachfolgend von der in Erläuterung (3) des Anhangs der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 beschriebenen Zwischenfinanzierungsfazilität ersetzt wurde. Daher wurde die *pro-forma* Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 zum 31. Dezember 2018 nicht um den Zinsaufwand angepasst, der mit der Finanzierung der Verschmelzung verbunden war.

Pro-forma Anpassungen in Bezug auf den Unternehmenszusammenschluss (Spalte F2):

(4) Aktienkaufvertrag mit der Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin

Der Aktienkaufvertrag mit der Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft über den Verkauf eines bestimmten Portfolios von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ausführlich in Erläuterung (3) des Anhangs der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 beschrieben. In der *pro-forma* Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 wurden Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 27.149, Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 97.909 Finanzierungskosten in Höhe von 5.098 TEUR und allgemeine Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 1.538 nicht berücksichtigt. Sonstige Gewinne und Verluste sowie Erträge und Aufwendungen aus dem Verkauf wurden in den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen aufgrund ihrer Unwesentlichkeit nicht berücksichtigt.

(5) Transaktionskosten in Bezug auf den Unternehmenszusammenschluss

Die Transaktionskosten werden ausführlich in Erläuterung (2) des Anhangs zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 beschrieben und setzen sich folgendermaßen zusammen:

	(in TEUR)
Rechts- und Beratungskosten	25.000
Einmalige Gebühren für die Zwischenfinanzierungsfazilität	13.809
	38.809

Für die *pro-forma* Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 wurden die einmaligen Gebühren für die Zwischenfinanzierungsfazilität (TEUR 13.809) unter Verbindlichkeiten gegenüber Banken aktiviert und über den gesamten *pro-forma* Zeitraum (vom 1. Januar 2018 zum 30. September 2019) abgeschrieben. Die Anpassung bei den dem Zeitraum 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 zurechenbaren Finanzierungskosten beläuft sich auf TEUR 7.891.

(6) ***Umfinanzierung des Unternehmenszusammenschlusses***

Die Umfinanzierung des Unternehmenszusammenschlusses wird in Erläuterung (8) des Anhangs zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 beschrieben. Für die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wird angenommen, dass die Zwischenfinanzierungsfazilität ausgegeben und nachfolgend zur Ersetzung des in Erläuterung (3) des Anhangs der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 beschriebenen Verschmelzungs-Überbrückungskredits ersetzt wurde. Daher wurde die *pro-forma* Konzerngewinn- und Verlustrechnung unter Finanzierungskosten für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 zum 31. Dezember 2018 um den mit einem effektiven Zinssatz von 1,213 % p. a. des ausstehenden Saldos (TEUR 494.250) berechneten Zinsaufwand in Höhe von TEUR 5.993 angepasst.

(7) ***Beteiligung an der Consus Real Estate und Call/Put Option***

Die Beteiligung an der Consus Real Estate wird ausführlich in Erläuterung (12) des Anhangs zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 beschrieben. Die Beteiligung wird als Finanzinstrument ausgewiesen, wobei die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam ausgewiesen werden. Da die *pro-forma* Konzerngewinn- und Verlustrechnung davon ausgeht, dass die Beteiligung an der Consus Real Estate (22,18 %) vor dem 1. Januar 2018 eingegangen wurde, wurde sie angepasst, um die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der Investition wiederzugeben, und unter Finanzierungskosten verbucht. Die Anpassung für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 zum 31. Dezember 2018 belief sich auf TEUR (64.223).

Darüber hinaus schloss ADO Properties einen Call/Put-Optionsvertrag über bestimmte Aktien der Consus Real Estate ab, wie ausführlich in Erläuterung (12) des Anhangs zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 beschrieben. Der Zeitwert der Call-Option zum 31. Dezember 2018 beträgt 37.634 TEUR (1. Januar 2018: 76.015 TEUR). Da angenommen wird, dass der Optionsvertrag bereits vor dem 1. Januar 2018 in Kraft war, wird die daraus resultierende Veränderung des Zeitwerts in Höhe von (38.381) TEUR in der Position Gewinn/Verlust Option Consus Real Estate in der *pro-forma* Konzerngewinn- und Verlustrechnung reflektiert.

Pro-forma Anpassungen bezüglich der BCP-Akquisition (Spalte F3):

(8) ***Umfinanzierung der Übernahme von BCP***

Für die BCP-Akquisition schloss die ADLER Real Estate als Darlehensnehmer zunächst am 17. Februar 2018 einen Vertrag über eine Zwischenfinanzierungsfazilität von insgesamt bis zu EUR 585 Millionen ab („**Zwischenfinanzierungsfazilität von 2018**“).

Die Zwischenfinanzierungsfazilität von 2018 wurde im April 2018 aus dem Erlös der Ausgabe einer TEUR 800.000 dualen Tranche von jeweils 2023 und 2026 fälligen Schuldverschreibungen zurückgezahlt. Die erste Tranche, die 2018/2023-Anleihe, hat einen Umfang von TEUR 500.000, einen Kupon von 1,88 % und eine Laufzeit bis zum April 2023; die zweite Tranche, Anleihe 2018/2026 hat einen Umfang von TEUR 300.000, einen Kupon von 3,0 % und eine Laufzeit bis zum April 2026.

Der Zinsaufwand für die Zwischenfinanzierungsfazilität von 2018 belief sich bis zur Rückzahlung auf TEUR 293. Für die *pro-forma* Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 wurde dieser Zinsaufwand nicht berücksichtigt und durch den Zinsaufwand ersetzt, der durch die als duale Tranche ausgegebenen, 2023 bzw. 2026 fälligen Schuldverschreibungen entstand. Dieser Zinsaufwand belief unter Zugrundelegung des jeweiligen vorgeannten Umfangs und Kupons für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 30. April 2018 auf TEUR 6.133. Daher nehmen die Finanzierungskosten aus der Umfinanzierung der BCP-Akquisition um netto TEUR 5.840 zu.

(9) **Transaktionskosten aus der BCP-Akquisition**

Die ADLER-Finanzinformationen 2018 enthalten Transaktionskosten in Höhe von TEUR 22.374 aus der BCP-Akquisition. Diese Transaktionskosten setzen sich folgendermaßen zusammen:

	<u>(in TEUR)</u>
Rechts- und Beratungskosten	12.525
Einmalige Gebühren für die Zwischenfinanzierungsfazilität	9.313
Vorfälligkeitsentschädigung Zwischenfinanzierungsfazilität	536
	<u>22.374</u>

Da angenommen wird, dass die BCP-Akquisition vor dem 1. Januar 2018 vollzogen worden ist, sind diese Transaktionskosten in der *pro-forma* Konzerngewinn- und Verlustrechnung nicht berücksichtigt. Daher wurde Sonstige Aufwendungen um Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 12.525 und Finanzierungskosten um die mit der Zwischenfinanzierungsfazilität und der Vorfälligkeitsentschädigung verbundenen Kosten in Höhe von TEUR 9.313 bzw. TEUR 536 angepasst.

(10) **BCP-Schulden aus Anleihen und Darlehen**

Als Teil der BCP-Akquisition übernahm ADLER Real Estate Schulden aus Anleihen in drei Tranchen im ursprünglichen Umfang von ILS 700 Mio. Tranche A (ursprünglich ILS 400 Mio.) hat eine Laufzeit bis zum Juli 2020 und ist mit 4,80 % verzinst. Tranche B (ursprünglich ILS 175 Mio.) hat eine Laufzeit bis zum Dezember 2024 und ist mit 3,29 % verzinst. Tranche C (ursprünglich ILS 125 Mio.) hat eine Laufzeit bis 2026 und ist mit 3,30 % verzinst. Jährliche Tilgungszahlungen erfolgen bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit. Aufgrund der Kaufpreisallokation zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung wurde der Buchwert der Anleihen um TEUR 13.395 angepasst und nachfolgend bis zur Fälligkeit aufgelöst. Da die Auflösung für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 zum 1. April 2018 nicht in den ADLER-Finanzinformationen 2018 enthalten ist, erhöhten sich die Finanzierungskosten um TEUR 1.067.

Genauso wurden die als Teil der BCP-Akquisition übernommenen Darlehen bei ihrer Erstkonsolidierung neu bewertet, und es wurde eine Erhöhung des Buchwerts um TEUR 2.961 realisiert, die über die Laufzeit der jeweiligen Darlehen aufgelöst wird. Daher erhöhten sich die Finanzierungskosten für die *pro-forma* Konzerngewinn- und Verlustrechnung um TEUR 73.

Weitere Erläuterungen:

(11) **Finanzierungskosten**

Finanzierungskosten im Zeitraum 1. Januar 2018 zum 31. Dezember 2018:

	<u>(in Tausend)</u>
Finanzierungskosten ADO Properties	(32.915)
Finanzierungskosten ADLER Real Estate	(147.523)
Finanzierungskosten ADO Group	(9.936)
Finanzierungskosten BCP 1. Januar 2018 – 31. März 2018	(2.045)
<i>Zwischensumme</i>	(192.419)
Transaktionskosten, siehe Erläuterung (9)	9.849
Finanzierung BCP, siehe Erläuterungen (8) und (10)	(6.980)
Ablösung der Darlehensfazilität für das Projekt Gerresheim, siehe Erläuterung (1)	1.529
Transaktionskosten, siehe Erläuterung (2)	(5.703)
Verkauf des Carlos Portfolios, siehe Erläuterung (4)	5.098
Transaktionskosten, siehe Erläuterung (5)	(7.891)
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der Investition in Consus Real Estate, siehe Erläuterung (7)	(64.233)
Zinsaufwand für Zwischenfinanzierungsfazilität, siehe Erläuterung (6)	(5.993)
<i>Zwischensumme</i>	<u>(73.009)</u>
Finanzierungskosten laut Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 zum 31. Dezember 2018	<u>(266.733)</u>

(12) *Ergebnis je Aktie*

Das Ergebnis je Aktie wird folgendermaßen berechnet:

	<u>(in Tausend)</u>
Gewichtete Anzahl der gezeichneten ADO Properties-Aktien	44.101
Unternehmenszusammenschluss ADO Properties und ADLER Real Estate, siehe auch Erläuterung (1) des Anhangs zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019	34.100
Bezugsrechtsangebot, siehe auch Erläuterung (3) des Anhangs zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019	14.310
<i>Pro Forma gewichtete Anzahl der gezeichneten Aktien</i>	<u>92.511</u>
Gewichtete Anzahl der gezeichneten ADO Properties-Aktien (verwässert)	44.101
Unternehmenszusammenschluss ADO Properties und ADLER Real Estate, siehe auch Erläuterung (3) des Anhangs zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019	34.100
Bezugsrechtsangebot, siehe auch Erläuterung (3) des Anhangs zu den Pro-Forma Konzernfinanzinformationen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019	14.310
<i>Pro Forma gewichtete Anzahl der gezeichneten Aktien (verwässert)</i>	<u>92.511</u>
ADO Properties – Nettogewinn an Eigentümer der Muttergesellschaft	386.964
ADLER Real Estate – Nettogewinn an Eigentümer der Muttergesellschaft	265.556
ADO Group – Nettogewinn an Eigentümer der Muttergesellschaft	150.992
BCP-Gruppe – Nettogewinn an Eigentümer der Muttergesellschaft 1. Januar 2018 – 31. März 2018	11.690
<i>Pro-Forma-Anpassungen Verschmelzung (entspricht Spalte F1 in der Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung), die den Eigentümern der Muttergesellschaft zuzurechnen sind</i>	<i>(27.250)</i>
<i>Pro-Forma-Anpassungen Unternehmenszusammenschluss (entspricht Spalte F2 in der Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung), die den Eigentümern der Muttergesellschaft zuzurechnen sind</i>	<i>(379.948)</i>
<i>Pro-Forma-Anpassungen Übernahme von BCP (entspricht Spalte F3 in der Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung), die den Eigentümern der Muttergesellschaft zuzurechnen sind</i>	<i>12.296</i>
Pro-Forma-Anpassungen	<u>(394.901)</u>
	<u>420.301</u>
Pro-Forma-Reinergebnis je Aktie	4,54
Pro-Forma-Reinergebnis je Aktie (verwässert)	4,54

Luxemburg, 19. Januar 2020
ADO Properties S.A.
Der Verwaltungsrat

10.10 Bericht des Abschlussprüfers über die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen

An den Verwaltungsrat der
ADO Properties S.A.
1B Heienhaff
L-1736 Senningerberg
Luxemburg

PRÜFUNGSBERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS ÜBER DIE ERSTELLUNG VON IN EINEM WERTPAPIERPROSPEKT ENTHALTENE PRO-FORMA KONZERNFINANZINFORMATIONEN

Wir haben unseren Prüfungsauftrag, über die Erstellung der vom Verwaltungsrat der Gesellschaft erstellten Pro-Forma Konzernfinanzinformationen von ADO Properties S.A. (die „Gesellschaft“), zu berichten, abgeschlossen. Die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen bestehen aus einer Pro-Forma-Konzerngewinn- und –verlustrechnung für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr, einer Pro-Forma-Konzerngewinn- und –verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 30. September 2019, einer Pro-Forma-Konzernbilanz zum

30. September 2019 sowie Pro-Forma Erläuterungen, die im Abschnitt 10 „Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen der ADO Properties S.A. für das zum 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr sowie für den zum 30. September 2019 endenden Neunmonatszeitraum“ des von der Gesellschaft erstellten Wertpapierprospektes wiedergegeben sind. Die anwendbaren Kriterien für die Grundlage, auf der der Verwaltungsrat der Gesellschaft die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen erstellt hat, sind in Anlage 20 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission definiert und in den Pro-Forma-Erläuterungen beschrieben.

Die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen wurden vom Verwaltungsrat der Gesellschaft erstellt, um die erwarteten Auswirkungen des in den Pro-Forma-Erläuterungen beschriebenen Transaktionen: (i) ein erfolgreicher Unternehmenszusammenschluss (der „Unternehmenszusammenschluss“) der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft („ADLER“) auf die Finanzlage und das Betriebsergebnis von Gesellschaft, (ii) eine erfolgreiche Verschmelzung (die „Verschmelzung“) zwischen ADLER und ADO Group Ltd. („ADO Group“) und (iii) eine Übernahme einer Beteiligung von etwa 70 % an Brack Capital Properties N.V. („BCP“ und zusammen mit ihren Tochtergesellschaften die „BCP Gruppe“), die am 2. April 2018 vollzogen wurde, darzustellen.

- Ertragslage des Konzerns für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 und vom 1. Januar 2019 bis 30. September 2019 darzustellen, wenn die Transaktion am 1. Januar 2018 stattgefunden hätte, und
- Vermögenslage des Konzerns zum 30. September 2019, wenn die Transaktion am 30. September 2019 stattgefunden hätte, darzustellen.

Als Teil dieses Prozesses wurden vom Verwaltungsrat der Gesellschaft Informationen über die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns aus den Konzernabschlüssen der Gesellschaft, ADO Group und ADLER für das zum 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr, für die ein Prüfungsbericht erteilt worden ist, aus dem verkürzten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft, für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 30. September 2019 endenden Zeitraum für die ein Bericht über prüferische Durchsichten erteilt worden ist, aus dem verkürzten Konzernzwischenabschluss von ADLER, für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 30. September 2019 endenden Zeitraum für die kein Prüfungsbericht oder ein Bericht über prüferische Durchsichten erteilt worden ist, aus dem verkürztem Konzernzwischenabschluss von ADO Group, für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 30. September 2019 endenden Zeitraum für die ein Bericht über prüferische Durchsichten erteilt worden ist und aus dem verkürzten Konzernzwischenabschluss der BCP Gruppe, für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 1. April 2018 endenden Zeitraum für die kein Bericht über prüferische Durchsichten erteilt worden ist, ausgewählt.

Verantwortung für die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen

Die Erstellung der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen liegt in der Verantwortung des Verwaltungsrats der Gesellschaft auf Grundlage der anwendbaren Kriterien.

Unsere Unabhängigkeit und Qualitätskontrolle

Wir haben die Unabhängigkeitsanforderungen und anderen ethischen Anforderungen des vom „International Ethics Standards Board for Accountants“ veröffentlichten „Code of Ethics for Professional Accountants“, die auf den allgemeinen Berufspflichten der Integrität, Objektivität, fachlicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Vertraulichkeit und professionellem Verhalten begründet sind, beachtet.

Das Unternehmen wendet den „International Standard on Quality Control 1“ an und unterhält dementsprechend ein umfassendes Qualitätssicherungssystem einschließlich dokumentierten Richtlinien und Handlungen in Bezug auf Einhaltung von ethischen Anforderungen, Berufsstandards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen.

Verantwortlichkeiten des unabhängigen Abschlussprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine Beurteilung darüber abzugeben, wie von Artikel 3 der Anlage 20 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission gefordert, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen in allen wesentlichen Belangen vom Verwaltungsrat der Gesellschaft auf der Grundlage der anwendbaren Kriterien erstellt worden ist und ob diese Grundlage in Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen der Gesellschaft steht.

Wir haben unseren Auftrag in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagement („ISAE“) 3420, Prüfungsaufträge zum Bericht über die Erstellung von in einem Wertpapierprospekt enthaltenen Pro-Forma Konzernfinanzinformationen durchgeführt. Dieser Standard erfordert, dass der unabhängige

Abschlussprüfer die ethischen Anforderungen erfüllt und Handlungen plant und durchführt, um hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Verwaltungsrat der Gesellschaft die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen in allen wesentlichen Belangen auf Grundlage der anwendbaren Kriterien erstellt hat.

Für Zwecke dieses Auftrags sind wir nicht verantwortlich für die Aktualisierung oder Wiedererteilung irgendwelcher Berichte oder Urteile über irgendwelche historische Finanzinformationen, die bei der Erstellung der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen verwendet werden, noch haben wir im Laufe dieses Auftrages eine Prüfung oder prüferische Durchsicht der Finanzinformationen und Annahmen, die bei der Erstellung der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen verwendet werden, durchgeführt.

Der Zweck von in einem Wertpapierprospekt enthaltenen Pro-Forma Konzernfinanzinformationen ist ausschliesslich, die Auswirkung eines bedeutsamen Ereignisses oder einer bedeutsamen Transaktion auf die nicht-angepassten Finanzinformationen der Gesellschaft darzustellen, wenn zu einem früheren für Zwecke der Darstellung ausgewählten Zeitpunkt das Ereignis eingetreten oder die Transaktion durchgeführt worden wäre. Infolgedessen geben wir keine Zusicherung darüber ab, dass das tatsächliche Ergebnis des Ereignisses oder der Transaktion am 1. Januar 2018 und am 30. September 2019 wie dargestellt gewesen wäre.

Ein Auftrag darüber zu berichten, ob hinreichende Sicherheit darüber erlangt wurde, ob die Pro-Forma-Informationen in allen wesentlichen Aspekten auf Grundlage der anwendbaren Kriterien erstellt wurde, beinhaltet Handlungen durchzuführen, um zu beurteilen, ob die vom Verwaltungsrat der Gesellschaft bei der Erstellung der Pro-Forma-Informationen verwendeten anwendbaren Kriterien eine vernünftige Grundlage darstellen, um die wesentlichen der Transaktion direkt zurechenbare Effekte darzustellen, und angemessene und ausreichende Nachweise darüber zu erlangen, ob:

- Die entsprechenden Pro-Forma-Anpassungen diese Kriterien angemessen widerspiegeln; und
- Die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen die angemessene Anwendung dieser Anpassungen auf die nicht-angepassten Finanzinformationen widerspiegeln.

Die ausgewählten Handlungen hängen vom Ermessen des unabhängigen Abschlussprüfers ab, unter Berücksichtigung des Verständnisses des unabhängigen Abschlussprüfers von der Art der Gesellschaft, dem Ereignis oder der Transaktion in Bezug auf die die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen erstellt wurden, und alle anderen relevanten Auftragsumstände.

Der Auftrag beinhaltet auch, die Gesamtdarstellung der Pro-Forma Konzernfinanzinformationen zu würdigen.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise ausreichend und geeignet sind, um eine Grundlage für unsere Beurteilung zu bilden.

Beurteilung

Nach unserer Beurteilung:

- sind die Pro-Forma Konzernfinanzinformationen in allen wesentlichen Aspekten ordnungsgemäß auf der Grundlage der anwendbaren Kriterien erstellt worden
- und diese Grundlage steht in Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen der Gesellschaft.

Verwendungsbeschränkung

Dieser Bericht wird von Artikel 3 der Anlage 20 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vorgeschrieben und wird für Zwecke der Obereinstimmung mit dieser Vorschrift und für keinen anderen Zweck erstellt. Dieser Bericht wurde in der englischen Sprache erstellt. Sofern der von der Gesellschaft veröffentlichte Prospekt in einer anderen Sprache erstellt oder in eine andere Sprache übersetzt wird, liegt die Verantwortung für die Richtigkeit hierfür bei der Gesellschaft. Die Übersetzung wird ausdrücklich darauf hinweisen, dass der Bericht in Englischer Sprache erstellt wurde.

Luxembourg, 19. Januar 2020

KPMG Luxembourg
Société coopérative
Cabinet de révision agréé

Bobbi Jean Breboneria

11. BESCHREIBUNG DER TRANSAKTIONEN

Am 15. Dezember 2019 gab die Gesellschaft ihre Absicht bekannt, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für alle ADLER Aktien in Form eines Umtauschangebots abzugeben. Darüber hinaus hat die Gesellschaft verschiedene Aktienkaufverträge mit Minderheitsaktionären zum Kauf von 22,18 % der Aktien von Consus Real Estate und eine Call/Put-Optionsvereinbarung mit Aggregate Holdings S.A. bzgl. ihrer Beteiligung in Höhe von 50,97 % abgeschlossen. Sie hat außerdem eine strategische Kooperationsvereinbarung mit Consus Real Estate abgeschlossen. Mit Ausnahme der Beschreibung des BCA, der Aktienkaufverträge, der Call/Put-Optionsvereinbarung und der strategischen Kooperationsvereinbarung basiert die folgende Beschreibung überwiegend auf öffentlich zugänglichen Informationen, da die Gesellschaft nicht in der Lage war, eine umfassende Due-Diligence-Prüfung der ADLER Gruppe oder der Consus Gruppe durchzuführen (siehe „1.6.11 Wir konnten vor Abgabe des Angebots keine vollständige Due-Diligence-Prüfung von ADLER Real Estate durchführen und waren daher unter Umständen nicht in der Lage, alle Risiken im Zusammenhang mit dem Angebot oder dem Vollzug zu identifizieren und zu bewerten.“).

11.1 Vereinbarung über Unternehmenszusammenschluss (BCA)

Am 15. Dezember 2019 haben die Gesellschaft und ADLER Real Estate eine Vereinbarung über einen Unternehmenszusammenschluss (*Business Combination Agreement*, das „BCA“) zum Zusammenschluss des Geschäfts von ADLER Real Estate und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen die „ADLER Gruppe“) mit dem Geschäft der ADO Properties-Gruppe (zusammen mit der ADLER Gruppe das „Kombinierte Unternehmen“) abgeschlossen (der „Unternehmenszusammenschluss“).

Vor der Unterzeichnung des BCA haben der Vorstand (der „Vorstand der ADLER Real Estate“) und der Aufsichtsrat (der „Aufsichtsrat der ADLER Real Estate“) von ADLER Real Estate sowie der Verwaltungsrat festgestellt, dass der geplante Unternehmenszusammenschluss im besten Interesse ihrer jeweiligen Aktionäre, Mitarbeiter, Kunden und sonstigen Stakeholder ist.

Das BCA enthält insbesondere Vereinbarungen in Bezug auf die Umsetzung des Angebots für ADLER Aktien (das „Angebot“) und seinen Vollzug, das gemeinsame Verständnis der strategischen Ziele des Kombinierten Unternehmens im Hinblick auf die Portfoliodiversifizierung, die geplante zukünftige Führungsstruktur für das Geschäft des Kombinierten Unternehmens und den Integrationsprozess.

Entsprechend dem BCA bietet die Gesellschaft 0,4164 neue Aktien der Gesellschaft als Gegenleistung im Austausch je Eingereichter Aktie an. Das rechnerische Umtauschverhältnis von 0,4164 zu 1,0 wird auf der Grundlage des jeweiligen gemeldeten EPRA NAV je Aktie der Gesellschaft und der ADLER Real Estate zum 30. September 2019 ermittelt. Der EPRA NAV von ADLER Real Estate, der zur Bestimmung des Umtauschverhältnisses pro Aktie herangezogen wurde, wurde für die angenommene Wandlung der ausstehenden ADLER Real Estate Wandelanleihen angepasst. Auf Basis des Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft vor dem Tag der Angebotsveröffentlichung würde sich hiernach ein Angebotspreis von EUR 14,55 und somit ein Aufschlag von 17,33 % im Vergleich zum Schlusskurs der ADLER Real Estate-Aktie vom 13. Dezember 2019 ergeben. Die neuen Aktien der Gesellschaft werden ab dem 1. Januar 2019 dividendenberechtigt sein.

Die angebotenen Aktien der Gesellschaft werden im Wege der Angebotskapitalerhöhung durch Inanspruchnahme des genehmigten Kapitals der Gesellschaft gemäß Artikel 5 ihrer Satzung (durch einen Beschluss des Verwaltungsrats der Gesellschaft) geschaffen.

Das BCA hat eine Laufzeit von zwei Jahren ab der Unterzeichnung. Jede Partei kann das BCA kündigen, wenn (i) eine zuständige Behörde oder ein zuständiges Gericht den Unternehmenszusammenschluss verboten hat und dieser Beschluss rechtskräftig und nicht anfechtbar geworden ist oder (ii) wenn das entsprechende Angebot nicht bis zum 30. Juni 2020 vollzogen wird. ADLER Real Estate kann das BCA kündigen, wenn das Angebot nicht bis zum 5. März 2020 oder zu Bedingungen abgegeben wird, die nicht nur unerheblich von den vereinbarten Angebotskonditionen abweichen. Die Gesellschaft kann das BCA kündigen, wenn bestimmte Empfehlungserklärungen nicht abgegeben werden, obwohl die Gesellschaft ihre Verpflichtungen aus dem BCA erfüllt, oder wenn ADLER Real Estate ihre Kooperationsverpflichtung und/oder ihre Verpflichtung zum Verzicht auf die Einholung von Angeboten Dritter gemäß den maßgeblichen Abschnitten des BCA nicht einhält. Nach dem BCA ist die Gesellschaft verpflichtet, der ADLER Real Estate eine sog. Break Fee von EUR 50,0 Millionen zu zahlen und ADLER Real Estate ist verpflichtet, der Gesellschaft eine Kooperationsstrafe in gleicher Höhe zu zahlen, jeweils in dem Fall, dass bestimmte Ereignisse verbunden mit dem Zweck des BCA eintreten.

11.1.1 Unterstützung des Angebots

Im BCA hat sich ADLER Real Estate vorbehaltlich anwendbarer Rechtsvorschriften verpflichtet, das Angebot öffentlich zu unterstützen und die Annahme des Angebots in ihrer Erklärung gemäß § 27 WpÜG zu empfehlen. Diesbezüglich hat sich ADLER Real Estate im BCA vorbehaltlich bestimmter Bedingungen verpflichtet, zu bestätigen, dass: (a) das Angebot im besten Interesse von ADLER Real Estate ist und dass (b) die Angebotsgegenleistung angemessen ist und der Vorstand der ADLER Real Estate das Angebot daher unterstützt und ihren Aktionären die Annahme des Angebots empfiehlt.

Eine solche Unterstützung und Empfehlung unterliegt jeweils unter anderem der Bedingung (i) einer endgültigen Beurteilung des Umtauschverhältnisses auf der Grundlage einer Fairness Opinion, die bestätigt, dass die Gegenleistung aus finanzieller Sicht angemessen ist und (ii) dass keine konkurrierende Übernahme angekündigt oder eingeleitet wurde, bezüglich derer der Vorstand der ADLER Real Estate aufgrund von Treu und Glauben feststellt, dass sie für ADLER Real Estate, ihre Aktionäre und sonstigen Stakeholder günstiger ist.

11.1.2 Geschäftsausübung

Im BCA haben sich ADLER Real Estate und die Gesellschaft vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen wechselseitig dahingehend verpflichtet, dass sie und ihre Tochtergesellschaften ihre Geschäfte im gewöhnlichen Geschäftsverlauf im Einklang mit der bisherigen Praxis führen und es unter anderem unterlassen werden Maßnahmen in Bezug auf die folgenden Aspekte zu ergreifen: (i) Emissionen, Verkäufe, Verpfändungen, Veräußerungen oder Belastungen hinsichtlich des Kapitals ihrer Tochtergesellschaften sowie wandelbare Instrumente oder Erwerbsrechte in Bezug auf das Kapital ihrer Tochtergesellschaften, (ii) der Festsetzung, Abgrenzung oder Ausschüttung irgendwelcher Dividenden in Bezug auf das Grundkapital, (iii) wesentlichen Erhöhungen der langfristigen Verschuldung (einschließlich der Abgabe von Garantien für diese Schulden), (iv) wesentlichen Kapitalausgaben, (v) Veräußerungen wesentlicher Teile ihrer Vermögen (einschließlich ihrer Immobilienportfolios), sofern diese nicht als zur Veräußerung gehalten eingestuft sind, (vi) wesentliche Akquisitionen von Vermögenswerten (einschließlich Immobilienportfolios) durch Zusammenschluss, Konsolidierung, Kauf oder auf sonstigem Wege, (vii) Beilegungen oder Vergleiche in Bezug auf wesentliche Forderungen oder Rechtsstreitigkeiten und (viii) des Abschlusses wesentlicher Wettbewerbsverbote oder Exklusivitätsvereinbarungen oder ähnlicher Verträge.

11.2 Unwiderrufliche Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat unwiderrufliche Verpflichtungen mit bestimmten wesentlichen ADLER Aktionären vereinbart, die insgesamt 37.092.749 ADLER Aktien (d. h. ca. 52,2 % des aktuellen Grundkapitals und der Stimmrechte von ADLER Real Estate) halten.

In den unwiderruflichen Verpflichtungen haben sich diese Aktionäre unter anderem unwiderruflich dazu verpflichtet:

- das Angebot für die Anzahl von ADLER Aktien im Rahmen der jeweiligen unwiderruflichen Verpflichtung anzunehmen,
- die Annahme des Angebots nicht zu anzugreifen, anzufechten oder zurückzunehmen,
- jegliche Handlungen und Maßnahmen zu unterlassen, die den Erfolg des Angebots vereiteln können,
- das Angebot zu unterstützen und zu fördern, und
- kein Konkurrenzangebot Dritter anzunehmen.

11.3 Beschreibung der ADLER Gruppe

Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft ist eine nach deutschem Recht gegründete Aktiengesellschaft, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Berlin Charlottenburg unter der Registernummer HRB 180360 B und mit Geschäftsanschrift in der Joachimsthaler Straße 34, 10719 Berlin, Deutschland.

Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage belief sich das Grundkapital von ADLER Real Estate auf EUR 71.063.743,00, aufgeteilt in 71.063.743 Aktien mit einem Nennwert am Grundkapital von ADLER Real Estate von EUR 1,00 je Aktie.

11.3.1 Geschäft der ADLER Gruppe

11.3.1.1 Überblick über die Entwicklung der Geschäftstätigkeit

Die ADLER Gruppe ist ein vollständig integriertes Wohnimmobilienunternehmen, das eine langfristige nachhaltige Wertschöpfung durch die Verwaltung, Optimierung und Erweiterung von Immobilienportfolios anstrebt, die sich überwiegend in attraktiven Lagen mit starken Fundamentaldaten in oder am Rande von großen und wachsenden Ballungsräumen oder in bedeutenden städtischen Gebieten in Nord-, Ost- und Westdeutschland befinden.

Bis zum Ende des Geschäftsjahrs 2017 umfasste das Geschäftsmodell der ADLER Gruppe zwei Tätigkeitsbereiche – „Vermietung“ (Investitionsimmobilien) und „Handel“ (Vorratsimmobilien). Ende November 2017 verkaufte die ADLER Gruppe jedoch den überwiegenden Teil ihrer Aktien an ihrer für das Handelsgeschäft zuständigen Gesellschaft ACCENTRO Real Estate AG und gab damit ihre Handelsaktivitäten auf. Seitdem konzentriert sich die ADLER Gruppe auf den Besitz und die Verwaltung von Wohnimmobilien, was nun die Hauptgeschäftstätigkeit der ADLER Gruppe ausmacht.

Aufgrund der Akquisition einer Beteiligung von ca. 70 % an Brack Capital Properties N.V. („BCP“), einer an der Tel Aviv Stock Exchange gelisteten und nach niederländischem Recht gegründeten Gesellschaft, die über ein erhebliches Immobilienportfolio in Deutschland verfügt, welches überwiegend aus hochwertigen Wohnobjekten in „A-Lagen“ besteht, während der Focus der Immobilien der ADLER Gruppe bis dahin überwiegend auf „B-Lagen“ gerichtet war, hat die ADLER Gruppe ihr Wohnimmobilienportfolio zusätzlich geographisch diversifiziert. Seit ihrer Konsolidierung in die ADLER Gruppe zum 30. Juni 2018, gehört BCP zur Sparte „Vermietung“ innerhalb der ADLER Gruppe.

Am 23. September 2019, schlossen (i) ADLER Real Estate, (ii) LI Lorgen Ltd., Ramat Gan, Israel, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der ADLER Real Estate, die ausschließlich zum Zweck der Akquisition erworben wurde, und (iii) ADO Group Ltd., Tel Aviv, Israel, eine nach israelischem Recht gegründete Aktiengesellschaft, deren bedeutendster Vermögenswert ihre Beteiligung an ADO Properties S.A. ist, eine Vereinbarung über eine Verschmelzung im Wege eines *reverse-triangular mergers* (der „**Verschmelzungsvertrag**“). Gemäß dem Verschmelzungsvertrag wurde LI Lorgen Ltd. in die ADO Group Ltd., in der Funktion als übernehmender Rechtsträger, aufgenommen (der Verschmelzungsvertrag und die damit verbundenen Transaktionen, die „**Verschmelzung**“). Als Folge der Verschmelzung hörte die LI Lorgen Ltd. auf zu existieren und die ADO Group Ltd. wurde zu einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft zu den im Verschmelzungsvertrag festgelegten Bedingungen und in Übereinstimmung mit bestimmten Regelungen des Gesellschaftsrechts des Staates Israel. Im Anschluss an die vollzogene Fusion, welche am 10. Dezember 2019 erfolgte, hält die ADLER Gruppe 33,25 % der Aktien und Stimmrechte an der ADO Properties S.A.

Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage umfasst das Segment „Vermietung“ im Wesentlichen alle Immobilien der ADLER Gruppe, einschließlich der Entwicklungsprojekte, mit deren Vermietung die ADLER Gruppe anstrebt, langfristige Bruttomieteträge zu generieren. Neben dem Wohnimmobilienportfolio umfasst das Segment „Vermietung“ auch ein kleines Portfolio aus Gewerbeeinheiten, bei denen es sich der Art nach ausschließlich um Ladenlokale und Büros handelt, wie sie häufig in innerstädtischen Wohnimmobilien zu finden sind. Darüber hinaus umfasst dies die Kosten für Handwerker und Hausmeisterdienste, die vom internen Gebäudemanagement der ADLER Gruppe erbracht werden.

Die übrigen Gewerbeimmobilien von BCP und Entwicklungsprojekte sowie bestimmte sonstige eingeschränkte Aktivitäten in der Entwicklung von Wohnimmobilien, die zum Verkauf an Dritte bestimmt sind, gehören nicht zum Vermietungsportfolio. Diese Aktivitäten stellen kein eigenständiges Berichtsegment dar und werden als „Sonstiges“ zusammengefasst.

11.3.1.2 Geschäftsmodell

Das interne Liegenschaftsmanagement umfasst die Wiedervermietung von Wohnungen sowie die Reduzierung bestehender Leerstände durch den Abschluss neuer Mietverträge. Darüber hinaus wird das Potenzial für Mieterhöhungen im Portfolio laufend geprüft und gegebenenfalls umgesetzt. Vermietung und Management umfasst ein aktives Miet- und Forderungsmanagement sowie die Beitreibung ausstehender Forderungen. Zu diesem Zweck hat die ADLER Wohnen Service GmbH eine regionale Struktur entwickelt, mit der alle Immobilien der Gruppe verwaltet werden können.

Die ADLER Gruppe verfolgt in Bezug auf sein Gebäudemanagement, d. h. für Handwerker und Hausmeisterdienste, einen ähnlichen Ansatz. Die meisten dieser Aktivitäten wurden in die ADLER Gruppe

verlagert. Zu diesem Zweck hat die ADLER Gebäude Service GmbH eine regionale Struktur entwickelt, die der Struktur des Liegenschaftsmanagements sehr ähnlich ist. 2018 wurde die ADLER Energie Service GmbH eingerichtet, um sich um alle energiebezogenen Aktivitäten in der ADLER Gruppe zu kümmern. Dazu gehören die Versorgung mit Wärme und Energie sowie die Verantwortung für alle Heizsysteme innerhalb der ADLER Gruppe.

Im Rahmen seiner Portfoliooptimierung analysiert die ADLER Gruppe kontinuierlich die Möglichkeiten zur Realisierung von Wertsteigerungspotenzial und Mieterhöhungen durch die Modernisierung und Renovierung seiner Portfolioobjekte. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassen alle Maßnahmen zur Verbesserung der Ausstattung der Wohneinheiten wie z. B. Isolierungsarbeiten und das Ersetzen veralteter Ausstattungsgegenstände in den Wohnungen. Die Renovierungsaktivitäten umfassen alle Tätigkeiten zur grundlegenden Verbesserung des Immobilienbestands. Im Vorfeld aller Modernisierungs- und Renovierungsaktivitäten führt die ADLER Gruppe detaillierte Kosten-Nutzen-Analysen durch, um festzustellen, ob die erforderlichen Ausgaben durch einen Gewinn aus der realisierbaren Wertsteigerung aufgeholt werden können. Für Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten beauftragt die ADLER Gruppe ausschließlich externe Auftragnehmer, die hochwertige Leistungen erbringen und ein günstiges Preis-Leistungsverhältnis bieten. Die ADLER Gruppe analysiert außerdem alle Objekte im Portfolio mit Entwicklungspotenzial wie z. B. Möglichkeiten zum Bau zwischen Gebäuden, zum Ausbau von Dachgeschossen, zur Erweiterung von Wohneinheiten durch den Anbau von Balkonen und Terrassen oder die Nutzung ungenutzter Räume auf bestehenden Grundstücken um zusätzliche Wohneinheiten zu errichten. Während der Umsetzung beschränkt sich die ADLER Gruppe auf die Koordinierung und Leitung der Bauarbeiten und Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen. Darüber hinaus überwacht die ADLER Gruppe fortlaufend die Betriebskosten der Portfolios, um möglichen Betriebskostensteigerungen entgegen wirken zu können. Obwohl der Großteil der Betriebskosten an die Mieter weitergegeben wird, könnten starke Steigerungen der Betriebskosten den Spielraum für Mieterhöhungen reduzieren, da die Mieter unter bestimmten Umständen eventuell nicht in der Lage sind, einen Anstieg der Gesamtkosten zu tragen.

Qualitativ hochwertige Immobilien in attraktiven Lagen bilden das Kern-Portfolio („*core*“-Portfolio) und liefern im Allgemeinen stabile Cashflows. Immobilien von geringerer Qualität sowie solche in weniger attraktiven Lagen werden als Immobilien eingestuft, die nicht zum Kern-Portfolio gehören („*non-core*“-Immobilien) und werden damit zur Veräußerung vorgesehen. Die ADLER Gruppe überprüft seine Bestände im Rahmen seiner Portfoliomanagementaktivitäten regelmäßig, um derartige *non-core*-Immobilien zu identifizieren. Hierzu werden einzelne Immobilien zunächst in Bezug auf ihre inhärenten Merkmale beurteilt, d. h., es erfolgt eine Bestimmung der Ausgaben für Wartungen und Renovierungen, die notwendig sind, um sicherzustellen, dass ihre Qualität den Marktstandards entspricht. Das zweite zur Anwendung kommende Beurteilungskriterium bezieht sich auf externe Markt- und Standortfaktoren. Die bedeutendsten externen Faktoren, die die Positionierung der Vermögenswerte und die Kapitalallokation bestimmen, sind soziodemografische Trends, voraussichtliche Änderungen der Nachfrage und Infrastrukturmaßnahmen jeglicher Art. Dies umfasst zudem politische Entscheidungen wie Mietobergrenzen, die steuerliche Behandlung von Immobilien oder Maßnahmen zur Förderung von Neubauten. Abhängig vom Ergebnis der Portfolioanalyse erfolgen regelmäßige Gespräche mit Regionalmanagern, um sicherzustellen, dass die operative Strategie umgesetzt wird, z. B. verstärkte Marketingaktivitäten für hochwertige Immobilien in weniger beliebten Lagen.

Im Durchschnitt haben zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte im *non-core*-Portfolio erheblich niedrigere Vermietungsquoten, liefern niedrigere Mieterträge und haben daher einen niedrigeren Marktwert pro m². Der Verkauf von *non-core*-Vermögenswerten reduziert die Verwaltungskosten, insbesondere, wenn sich die betreffenden Immobilien außerhalb der Kernregionen der ADLER Gruppe befinden, und ermöglicht der ADLER Gruppe die Erzielung von Gewinnen und die Realisierung von Barmitteln, die für weitere Entwicklungs- und Modernisierungsprojekte und zum Erwerb neuer Immobilien mit besseren Ertrags- oder Entwicklungschancen verwendet werden können. Das derzeitige Marktumfeld mit einer starken Nachfrage nach Immobilien jeglicher Größe begünstigt die ADLER Gruppe bei ihrem laufenden selektiven Neueinsatz von Kapital. Der Asset-Management Abteilung der ADLER Gruppe verfährt mit *non-core*-Immobilien auf Einzelfallbasis, z. B. erhöhte Marketingaktivitäten falls es sich um eine hochwertige Immobilie in weniger beliebter Lage handelt oder durch Investitionen in die Immobilien, wenn die Lage gut ist, nicht jedoch die Immobilie selbst.

Zur Maximierung der langfristigen Rentabilität zielt die ADLER Gruppe darauf ab, ihr bestehendes Vermietungsgeschäft mit opportunistischen Akquisitionen von einzelnen Wohnimmobilien, Wohnimmobilienportfolios oder Wohnimmobilienholdinggesellschaften zu ergänzen. Hierzu stützt sich die ADLER Gruppe auf ein Netzwerk aus Kontakten zu potenziellen Verkäufern und Verkaufsorganisationen und beurteilt zunächst die Lage der Immobilien, ihren Entwicklungsstand und ihre Verkehrsverbindungen

sowie ihre Integration in Regionen mit stabilen oder steigenden Bevölkerungszahlen. Die ADLER Gruppe beobachtet zudem die regionalen Immobilienmärkte und sie analysiert die Chancen zum weiteren Ausbau ihres Wohnimmobilienportfolios durch den Erwerb weiterer Einzelimmobilien oder Immobilienportfolios. In allen diesen Fällen beurteilt die ADLER Gruppe das Wertsteigerungspotenzial der Immobilien, um die Akquisition auf einer finanziell tragfähigen Basis vorzunehmen.

11.3.2 Portfolio der ADLER Gruppe

11.3.2.1 Überblick über das Portfolio

Die nachstehende Tabelle enthält eine Aufschlüsselung der Mieteinheiten nach *core*- und *non-core*-Einheiten für Wohn- und Gewerbeeinheiten der ADLER Gruppe im Bestandssegment für die ausgewiesenen Zeiträume (jeweils zum Ende des Zeitraums) zum 30. September 2019:

	Zum 30. September		Zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft)		(ungeprüft)		
Wohneinheiten	57.190	60.856	60.854	49.256	46.527
davon <i>core</i> -Wohneinheiten ⁽¹⁾	57.155	45.426	57.219	45.337	42.012
davon <i>non-core</i> -Wohneinheiten ⁽²⁾	35	15.430	3.635	3.919	4.515
Gewerbeeinheiten	969	1.148	1.156	1.049	1.113
davon <i>core</i> -Gewerbeeinheiten ⁽¹⁾	934	733	885	723	665
davon <i>non-core</i> -Gewerbeeinheiten ⁽²⁾	35	415	271	326	448
Mieteinheiten insgesamt	58.159	62.004	62.010	50.305	47.640

(1) Qualitativ hochwertige Immobilien in attraktiven Lagen bilden das Kern-Portfolio („*core*“-Portfolio).

(2) Immobilien von geringerer Qualität sowie solche in weniger attraktiven Lagen werden als Immobilien eingestuft, die nicht zum Kern-Portfolio gehören („*non-core*“-Immobilien) und werden damit zur Veräußerung vorgesehen.

11.3.2.2 Wohnimmobilien

11.3.2.2.1 Überblick

Die Aktivitäten der ADLER Gruppe sind auf Deutschland konzentriert, wo die ADLER Gruppe den Großteil ihrer Immobilien im nördlichen, östlichen und westlichen Teil des Landes hat. Dies ist in den letzten drei Geschäftsjahren und im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 im Wesentlichen unverändert geblieben, jedoch haben sich im Anschluss an die Akquisition von BCP die bundeslandspezifischen Schwerpunktbereiche teilweise verschoben. Zum 30. September 2019 liegt der regionale Schwerpunkt des *core*-Immobilienportfolios der ADLER Gruppe in Niedersachsen (18.310 Mieteinheiten, was 31,5 % des *core*-Portfolios entspricht), Nordrhein-Westfalen (13.812 Mieteinheiten bzw. 23,8 %) und Sachsen (9.672 Mieteinheiten bzw. 16,7 %), während die Anzahl der Einheiten pro Bundesland in den anderen Bundesländern in Nord-, Ost- und Westdeutschland zwischen 1.000 und 4.000 lag und in den Bundesländern in Süddeutschland insgesamt weniger als 1.000 Einheiten gehalten wurden. Infolge des Vollzugs der Verschmelzung mit der ADO Group Ltd. am 10. Dezember 2019 und eine Konsolidierung der Aktien der ADO Properties S.A. unterstellt würde das Immobilienportfolio der ADLER Gruppe ca. 73.000 Mieteinheiten umfassen.

Mit der Übernahme von BCP im Jahr 2018 hat die ADLER Gruppe Vermögenswerte in ihrer Einschätzung nach attraktiven Lagen erworben, teilweise in Innenstädten („**A-Lagen**“) wie Leipzig, Dortmund und Hannover mit ca. 12.000 Mieteinheiten. Ihr Portfolio besteht jedoch weiterhin überwiegend aus Immobilien am Rande größerer Ballungsgebiete. Dies ist besonders in Nordrhein-Westfalen zu sehen, wo sich fast alle Immobilien der ADLER Gruppe im Ruhrgebiet, der nach wie vor größten Industrieregion Deutschlands, befinden. In Niedersachsen befinden sich die Immobilien überwiegend in Hannover, der Region Wolfsburg/Braunschweig/Helmstedt, einer traditionell wirtschaftlich starken Region, im Einzugsbereich von Bremen und in Wilhelmshaven, einer Stadt mit einem Tiefwasserhafen und Standort des größten Nordseestützpunkts der deutschen Marine. In Sachsen und Sachsen-Anhalt befinden sich die Immobilien überwiegend in den Einzugsbereichen von Halle, Leipzig, Chemnitz und Dresden – Regionen, die nach der Wiedervereinigung Deutschlands zunächst ihre Industrie und einen Teil ihrer Bevölkerung verloren, die nunmehr aufgrund der erheblichen Infrastrukturinvestitionen in diesen Gebieten in den letzten 20 Jahren jedoch erneut von einem Bevölkerungswachstum profitieren.

Nach Ansicht der ADLER Gruppe sind Immobilienbestände am Rand von Ballungsräumen typischerweise von höheren Leerstandsquoten gekennzeichnet, bieten jedoch auch höhere Mietrenditen als Immobilien in zentralen Lagen oder A-Lagen. Randlagen profitieren stark von der Stadtflucht. Mietanstiege auf den angespannten Mietwohnungsmärkten in den Stadtzentren führen zu einer geringeren Verfügbarkeit von bezahlbaren Wohnungen. Aufgrund der preissensiblen Nachfrage führt dies dazu, dass Haushalte aus den A-Lagen in angrenzende Gebiete ziehen. Zur Erzielung eines stabilen Portfoliomixes strebt die ADLER Gruppe jedoch einen bestimmten Anteil von A-Lagen in seinem Mietimmobilienportfolio an.

Zum 30. September 2019 wurden 70 Einheiten als *non-core*-Immobilien gehalten.

11.3.2.2.2 Top 20 Standorte (*core*-Portfolio)

Die nachstehende Tabelle bietet einen Überblick über die Top 20 Standorte (nach Anzahl der Einheiten) im Wohnimmobilienportfolio der ADLER Gruppe zum 30. September 2019:

Lage	Einheiten	Vermietbare Fläche m ²	Nettomieteinnahmen EUR/ Mio.	Nettomieteinnahmen EUR/m ² / Monat	Veränderung der Nettomieteinnahmen im Vorjahresvergleich EUR/m ² / Monat	Leerstand quote	Leerstands- quote zum 30. September 2018	Veränderung des Leerstands im Vorjahresvergleich ⁽¹⁾
(ungeprüft)								
Wilhelmshaven	6.896	406.713	23,2	5,12	1,7%	7,1%	6,6%	81%
Duisburg	4.925	305.003	19,7	5,53	2,6%	2,9%	3,4%	(17,1)%
Leipzig	4.749	254.781	16,8	5,82	2,8%	5,4%	5,3%	0,4%
Cottbus	1.868	110.045	5,9	4,77	1,8%	6,6%	14,4%	(54,0)%
Halle (Saale)	1.858	105.895	5,5	4,91	2,5%	11,8%	14,6%	(18,8)%
Dortmund	1.770	102.251	7,0	5,82	3,8%	2,7%	2,4%	13,0%
Berlin	1.699	111.736	7,7	5,94	2,1%	3,0%	3,0%	(2,3)%
Göttingen	1.377	85.238	6,0	6,03	2,1%	2,8%	4,4%	(36,5)%
Wolfsburg	1.301	87.614	6,4	6,27	3,0%	2,5%	6,1%	(59,7)%
Helmstedt	1.219	70.703	4,4	5,24	1,0%	2,0%	4,1%	(50,4)%
Hannover	1.113	63.253	5,3	7,19	4,0%	3,0%	5,0%	(40,6)%
Essen	1.043	66.341	4,4	5,76	1,9%	4,3%	2,6%	66,7%
Kiel	970	66.768	5,4	6,75	2,5%	1,1%	1,9%	(41,9)%
Borna	900	50.189	2,1	4,69	1,7%	23,7%	20,8%	14,2%
Bremen	873	53.645	3,9	6,28	2,5%	3,3%	4,1%	(18,8)%
Chemnitz	846	50.192	2,5	5,02	(0,9)%	17,0%	19,7%	(13,6)%
Schöningen	836	52.469	2,3	4,80	1,8%	14,0%	19,7%	(28,6)%
Oberhausen	819	62.642	3,7	5,09	2,9%	4,3%	2,6%	62,2%
Schwerin	816	48.021	2,7	4,85	2,4%	4,8%	8,9%	(45,3)%
Norden	795	50.217	3,2	5,46	3,4%	2,6%	1,1%	136,7%
Summe Top 20	36.673	2.203.716	138,1	5,55	2,3%	5,7%	6,6%	(14,4)%
Andere Standorte	21.416	1.342.892	83,1	5,61	2,3%	7,4%	7,1%	5,2%
Gesamt	58.089	3.546.609	221,2	5,57	2,3%	6,4%	6,8%	(6,6)%

(1) Prozentsätze werden entsprechend anerkannter kaufmännischer Standards gerundet.

Der vorstehend dargestellte Schwerpunkt auf städtischen Gebieten lässt außerdem den Schluss zu, dass die Immobilien in den 20 bedeutendsten Städten der ADLER Gruppe nach Einheiten mehr als 63 % des gesamten Portfolios der ADLER Gruppe ausmachen.

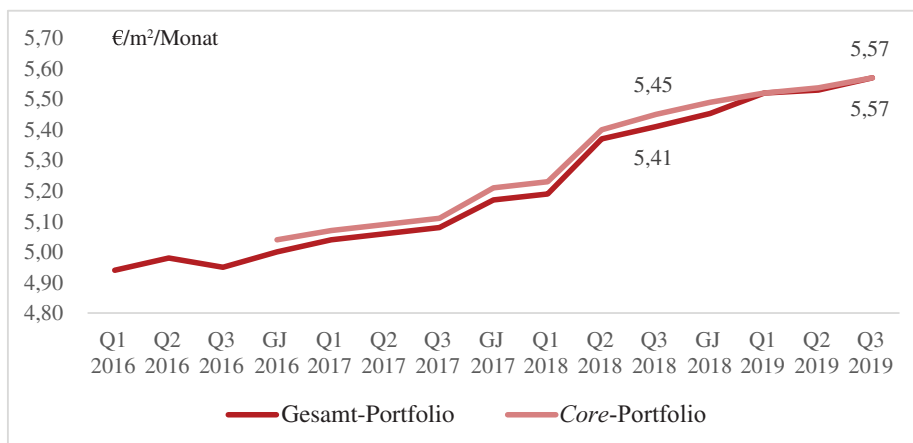
11.3.2.2.3 Durchschnittliche Wohnungsgröße

Das Portfolio der ADLER Gruppe setzt sich überwiegend aus kleinen bis mittelgroßen Wohneinheiten zusammen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag seit 2016 stabil bei ca. 60 m² und ist damit nach eigener Einschätzung gut an die Bedürfnisse der Zielgruppe der ADLER Gruppe, also Mietern mit niedrigen bis mittleren Einkommen, ausgerichtet. Ihre Immobilien entsprechen dem seit einiger Zeit beobachteten Trend eines anhaltenden Anstiegs der Zahl der Einpersonenhaushalte in Deutschland. Darüber hinaus ist das Risiko, dass Mieter mit niedrigen Einkommen ihre Miete nicht bezahlen, nach Ansicht der ADLER Gruppe gering, da sie Unterstützung von Sozialversicherungsträgern erhalten können, wenn sie ihre Verpflichtungen nicht aus ihren eigenen Einkommen bestreiten können. Zudem ist diese Kategorie bezahlbaren Wohnraums auch für Kommunal- und Gemeindeverwaltungen interessant, die attraktive Standorte für Studenten suchen.

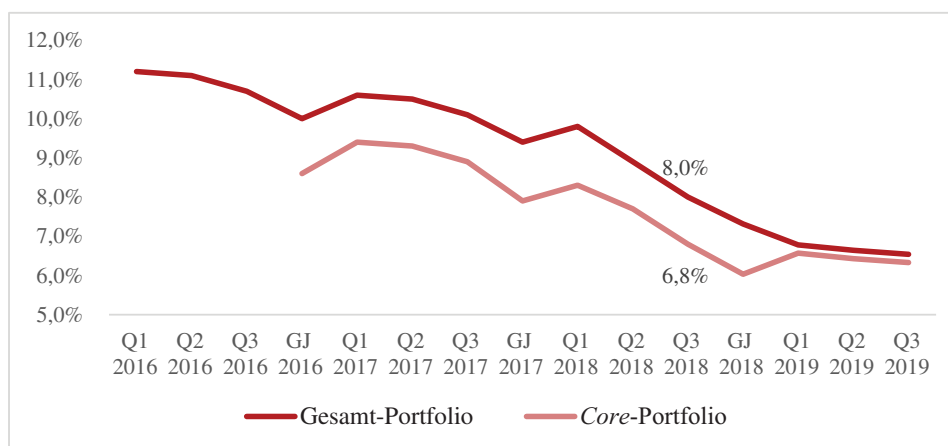
Zum 30. September 2019 umfasst das Wohnimmobilienportfolio 15 % an Wohnungen mit weniger als 45 m² Fläche, 34 % mit 45 bis weniger als 60 m² Fläche, 35 % mit 60 bis weniger als 75 m² Fläche, 13 % mit 75 bis weniger als 90 m² Fläche und 3 % mit mindestens 90 m² Fläche.

11.3.2.2.4 Durchschnittliche Miete und Leerstandsquote

Zum 30. September 2019 belief sich die Durchschnittsmiete pro m² pro Monat für das Gesamtportfolio der ADLER Gruppe auf EUR 5,57 (*core*-Portfolio: EUR 5,57) (zum 31. Dezember 2018: EUR 5,45; zum 31. Dezember 2017: EUR 5,17; zum 31. Dezember 2016: EUR 5,01). Vor dem Ende des Geschäftsjahrs 2016 differenzierte die ADLER Gruppe nicht zwischen *core*- und *non-core*-Immobilien.



Die Leerstandsquote für das gesamte Mietimmobilienportfolio (inkl. *non-core*-Immobilien) erreichte zum 30. September 2019 6,5 % (*core*-Portfolio: 6,3 %) (zum 31. Dezember 2018: 7,3 %; zum 31. Dezember 2017: 9,4 %; zum 31. Dezember 2016: 10,0 %). Diese Reduzierung ist auch auf die Übernahme von BCP zurückzuführen. Die ADLER Gruppe hatte für sich genommen (ohne BCP) eine Leerstandsquote von 6,3 % zum 31. Dezember 2018 und die Leerstandsquote von BCP betrug zum selben Datum 5,1 %. Vor dem Ende des Geschäftsjahrs 2016 differenzierte die ADLER Gruppe nicht zwischen *core*- und *non-core*-Immobilien.



11.3.2.2.5 Zeitwert des Wohnungsportfolios

Zum 30. September 2019 belief sich der Zeitwert der Top 20 Standorte der ADLER Gruppe auf EUR 2.593,3 Mio.

Der im Einklang mit IFRS berechnete Zeitwert des Gesamtportfolios (Investmentimmobilien und Inventar) belief sich zum 30. September 2019 auf EUR 4.904,2 Mio. (zum 31. Dezember 2018: EUR 4.593,7 Mio.; zum 31. Dezember 2017: EUR 3.021,5 Mio.; zum 31. Dezember 2016: EUR 2.442,0 Mio. (ohne Inventar)). Der Anstieg im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2018 ist überwiegend auf die Akquisition von BCP und auf die Zeitwertanpassungen des bestehenden Immobilienportfolios der ADLER Gruppe zurückzuführen.

Lage	Zeitwert (in EUR Mio.)	Zeitwert (in EUR/m ²) (ungeprüft)	Mietrendite (in %)
Wilhelmshaven	382,1	939	6,1%
Duisburg	327,8	1.075	6,0%
Leipzig	380,8	1.495	4,4%
Berlin	253,7	2.270	3,0%
Wolfsburg	132,4	1.511	4,8%
Göttingen	124,2	1.457	4,8%
Hannover	118,6	1.875	4,5%
Dortmund	111,7	1.092	6,2%
Kiel	96,7	1.448	5,5%
Halle (Saale)	88,6	836	6,2%
Essen	85,3	1.286	5,1%
Cottbus	84,5	768	7,0%
Bremen	72,4	1.350	5,4%
Helmstedt	65,4	925	6,7%
Oberhausen	53,7	858	6,8%
Norden	52,0	1.035	6,2%
Schwerin	43,4	904	6,1%
Schöningen	402,6	809	6,2%
Chemnitz	42,7	814	5,5%
Borna	36,7	731	5,9%
Summe Top 20	<u>2.593,3</u>	<u>1.177</u>	<u>5,3%</u>
Andere Standorte	1.445,0	1.076	5,7%
Gesamt	<u>4.038,2</u>	<u>1.139</u>	<u>5,5%</u>

11.3.2.3 Gewerbeimmobilien

Das Halten von Gewerbeimmobilien gehört nicht zur Strategie der ADLER Gruppe. In Gebäuden mit Wohnimmobilien sind jedoch in geringerem Umfang auch Gewerbeeinheiten, bei denen es sich typischerweise um Ladenlokale und Büros der Art handelt, enthalten, die häufig in innerstädtischen Wohnimmobilien zu finden sind. Zum 30. September 2019 beliefen sich diese Einheiten auf 934, was 1,7 % der zur dauerhaften Vermietung gehaltenen Immobilien ausmachte (zum 31. Dezember 2018: 1.156 Einheiten, was 1,9 % der zur dauerhaften Vermietung gehaltenen Immobilien ausmachte; zum 31. Dezember 2017: 1.049 Einheiten, was 2,1 % der zur dauerhaften Vermietung gehaltenen Immobilien ausmachte; zum 31. Dezember 2016: 1.113 Einheiten, was 2,3 % der zur dauerhaften Vermietung gehaltenen Immobilien ausmachte).

Die übrigen Gewerbeimmobilien von BCP mit einer Mietfläche von ca. 135.400 m² in 303 Einheiten sind zum Verkauf an Dritte und somit nicht zur Übertragung in das Vermietungsportfolio vorgesehen.

11.3.2.4 Immobilienentwicklung

Die ADLER Gruppe hält eine Reihe von Grundstücken und Immobilien im Umlaufvermögen, die sich in verschiedenen Stadien der Planung oder Fertigstellung befinden. Ein Teil dieser Immobilien stammt im Wesentlichen aus der Zeit vor der Umstrukturierung der ADLER Real Estate zu einem Wohnimmobilienunternehmen im Jahr 2012. Darüber hinaus hat BCP, bei welcher die ADLER Gruppe im April 2018 eine Mehrheitsbeteiligung erworben hat, ihre eigene Entwicklungsabteilung, die derzeit an fünf Entwicklungsprojekten in Düsseldorf und Aachen arbeitet.

Darüber hinaus investiert die ADLER Gruppe seit Ende 2018 in Entwicklungsprojekte für ihr eigenes Portfolio mit dem Ziel, durch ausgewählte Entwicklungsprojekte in A-Lagen mit attraktiven Renditen zu

wachsen. Hierzu gehören der Bau neuer Geschosse in bestehenden Wohnimmobilien in Göttingen und Wolfsburg sowie der Bau neuer Anlagen wie z. B. das Projekt „Riverside“ in Berlin. Die Wohnungen am letztgenannten Standort werden voraussichtlich bis zum Jahresende 2019 bezugsfertig sein und die Vermietungsaktivität hat im Sommer 2019 begonnen. Der Erwerb von drei benachbarten Grundstücken am Rand von Berlin in der Nähe des Flughafens Schönefeld bildet die Grundlage für ein weiteres Wohnungsbauprojekt mit Raum für über 2.000 Wohnungen. Die Planung für die Entwicklung des Objekts im Dresdner Stadtteil Trachau beginnt voraussichtlich, sobald der Bebauungsplan genehmigt wurde.

Die Entwicklungsaktivitäten der ADLER Gruppe zielen auf die Entwicklung von Grundstücken bis zum Erhalt einer Baugenehmigung oder auf die Entwicklung neuer Mehrfamilienhäuser ab, die dann entweder gewinnbringend verkauft oder in das eigene Immobilienportfolio aufgenommen werden. Die ADLER Gruppe unterstützt und fördert bevorstehende oder laufende Verwaltungsverfahren zur Vorbereitung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, zum Beispiel über das öffentliche Konsultationsverfahren im Rahmen der Vorbereitung von Bebauungsplänen. Die ADLER Gruppe stellt, soweit zweckmäßig, sicher, dass Grundstücke nach Bedarf entwickelt werden. Wenn die ADLER Gruppe den Bau der Gebäude plant, holt sie zunächst die notwendigen Baugenehmigungen ein und stellt sicher, dass die maßgeblichen baurechtlichen Anforderungen wie Abstände und Zugangswege bei der Planung und beim anschließenden Bau der Gebäude eingehalten werden. Darüber hinaus überwacht die ADLER Gruppe jedes Stadium der Bauausführung, um sicherzustellen, dass schlüsselfertige Bauten termingerecht fertiggestellt werden. Bei Neubauten kann die ADLER Gruppe alle Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz und Reduzierung des CO₂-Ausstoßes erfüllen, die bei bestehenden Gebäuden oft nur schwer oder zu höheren Kosten erzielt werden können.

Die Verkaufsaktivitäten für zum Verkauf bereitstehende Grundstücke und Immobilien werden ebenfalls von der ADLER Gruppe koordiniert. Zu Präsentationszwecken werden Marketingunterlagen erstellt und überarbeitet und gegebenenfalls online bereitgestellt. Die ADLER Gruppe erhält Unterstützung von professionellen Marketingorganisationen, Maklern und sonstigen Vermittlern.

Das Portfolio der Entwicklungsprojekte, die sich derzeit im Bau befinden, umfasst zum 30. September 2019 die folgenden Objekte:

<u>Projekt</u>	<u>Lage</u>	<u>Datum des Baubeginns</u>	<u>Voraussichtliches Fertigstellungsdatum</u>	<u>Voraussichtliche gesamte Baukosten</u> (in EUR Mio.)	<u>Einheiten</u> (Anzahl)	<u>Bruttoentwicklungsvolumen⁽¹⁾</u> (in EUR Mio.)
Tuchmacherviertel	Aachen	Q2 2020	Q2 2022	64,7	—	115,7
Riverside (Wasserstadt)	Berlin	Q4 2017	Q4 2019	159,5	753	454,2
Grafental I	Düsseldorf	Q3 2018	Q4 2024	131,6	855	79,4 ⁽²⁾
Grafental II	Düsseldorf	Q3 2013	Q1 2020	256,4	468	409,7

- (1) Bruttoentwicklungsvolumen (*Gross Development Value*). Das Bruttoentwicklungsvolumen ist eine Kennzahl, die den Kapital- und Mietwert einer Immobilie oder eines Entwicklungsprojekts nach Abschluss aller Entwicklungsarbeiten angibt.
- (2) Verbleibendes Bruttoentwicklungsvolumen, da 88 % der Einheiten bereits verkauft wurden.

Das Portfolio der zum Verkauf oder zur Entwicklung bereitstehenden, nicht entwickelten Grundstücke umfasst zum 30. September 2019 die folgenden Objekte:

<u>Projekt</u>	<u>Lage</u>	<u>Bruttofläche</u> (in m ²)	<u>Voraussichtliche Baukosten</u> (in EUR/m ²)	<u>Status</u>
Gerresheim (Glasmacherviertel) ⁽¹⁾	Düsseldorf	187.000	2.300	Flächenentwicklungsplan vorgelegt
Grafenberg (Zauberberg) . . .	Düsseldorf	27.000	2.800	Flächenentwicklungsplan vorgelegt
Schönefeld	Berlin	304.000	2.400	Flächenentwicklungsplan vorgelegt
Trachau	Dresden	45.000	2.200	Flächenentwicklungsplan vorgelegt

- (1) Der Verkauf des Grundstücks wurde am 22. September 2019 notariell beurkundet, die Transaktion ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht abgeschlossen.

ADLER wird im Rahmen seiner Entwicklungsprojekte bis zum Ende des Geschäftsjahrs 2019 voraussichtlich insgesamt bis zu 1.000 neue Wohnungen schaffen.

11.3.3 Bestimmte Finanzierungsvereinbarungen

Neben verschiedenen anderen Finanzierungsvereinbarungen, insbesondere für einzelne Immobilien, hat ADLER Real Estate die folgenden Finanzierungsvereinbarungen abgeschlossen.

11.3.3.1 2021 Wandelanleihen

Im Juli 2016 begab ADLER Real Estate aufgrund einer Ermächtigung bis zu 10.000.000 Stück am 19. Juli 2021 fällige Wandelanleihen (die „**2021 Wandelanleihen**“), wovon derzeit noch 9.444.878 ausstehen (zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage). Die 2021 Wandelanleihen sind mit 2,50 % p.a. verzinslich, jeweils halbjährlich nachträglich zahlbar am 19. Januar und am 19. Juli eines jeden Jahres. Der aktuelle Wandlungspreis der 2021 Wandelanleihen wurde auf EUR 12,5039 je Wandelanleihe festgelegt, vorbehaltlich den in den Emissionsbedingungen der 2021 Wandelanleihen näher ausgeführten Anpassungen (dazu sogleich).

Die Emissionsbedingungen der 2021 Wandelanleihen sehen vor, dass jeder Inhaber die von ihm gehaltenen 2021 Wandelanleihen bis zum Wirksamkeitstag, (i) ganz oder teilweise kündigen kann und ADLER Real Estate zur Rückzahlung dieser 2021 Wandelanleihen zu ihrem Nennbetrag zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen bis zum Wirksamkeitstag verpflichtet ist; oder (ii) die von ihm gehaltenen 2021 Wandelanleihen auf Basis eines vor diesem Hintergrund angepassten Wandlungspreises wandeln kann, wenn (a) ein Dritter oder eine Gruppe Dritter, die im Sinne von §2 Abs. 5 WpÜG gemeinsam handeln, zum rechtlichen oder wirtschaftlichen Eigentümer von mehr als 50 % der Stimmrechte von ADLER Real Estate wird, oder (b) im Falle eines öffentlichen Kaufangebots für ADLER Aktien, wenn die Aktien, die sich bereits unter der Kontrolle des Bieters befinden, mit den Aktien, für die das Angebot bereits angenommen wurde, zusammen mehr als 50 % der Stimmrechte an ADLER Real Estate gewähren, oder (c) im Falle des Verkaufs oder der Übertragung aller oder im Wesentlichen aller Vermögenswerte der ADLER Real Estate ((a) und (b) jeweils eine „**Änderung der Beherrschungsverhältnisse von ADLER Real Estate in Zusammenhang mit einem öffentlichen Kaufangebot**“, und (a), (b) und (c), jeweils eine „**Änderung der Beherrschungsverhältnisse von ADLER Real Estate**“) und wenn ADLER Real Estate die Inhaber der 2021 Wandelanleihen über die Änderung der Beherrschungsverhältnisse von ADLER sowie über den jeweiligen Wirksamkeitstag benachrichtigt.

Eine Änderung der Beherrschungsverhältnisse von ADLER Real Estate in Zusammenhang mit einem öffentlichen Kaufangebot tritt erst ein, wenn mindestens 50 % der ADLER Aktionäre das Angebot der Gesellschaft ohne Bedingung angenommen haben. Gemäß den unwiderruflichen Verpflichtungen bestimmter wesentlicher ADLER Aktionäre (siehe „11.2 Unwiderrufliche Verpflichtungen“), die insgesamt rund 52,2 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte an der ADLER Real Estate halten, haben sich diese Aktionäre verpflichtet, das Angebot der ADO Properties bis spätestens zum dritten Tag der Annahmefrist anzunehmen. Eine Änderung der Beherrschungsverhältnisse von ADLER Real Estate in Zusammenhang mit einem öffentlichen Kaufangebot ist daher zu diesem Zeitpunkt zu erwarten.

Zur Klarstellung wird angemerkt, dass die Inhaber der 2021 Wandelanleihen nach den Emissionsbedingungen der 2021 Wandelanleihen im Falle einer Änderung der Beherrschungsverhältnisse von ADLER Real Estate in Zusammenhang mit einem öffentlichen Kaufangebot nicht das Recht haben, ihre Anteile an den 2021 Wandelanleihen in Aktien der ADO Properties zu wandeln, da das aktuelle Angebot der ADO Properties keine „Verschmelzung“ im Sinne der Emissionsbedingungen der 2021 Wandelanleihe darstellt. Nur im Falle einer „Verschmelzung“, wie in § 11 (5) der Emissionsbedingungen der Wandelanleihe beschrieben und soweit weitere Bedingungen eingetreten sind, hätten Inhaber der 2021 Wandelanleihe das Recht, ihre 2021 Wandelanleihen direkt in Aktien der ADO Properties zu wandeln.

Beim Eintreten einer Änderung der Beherrschungsverhältnisse von ADLER Real Estate und der Veröffentlichung einer diesbezüglichen Benachrichtigung einschließlich des Wirksamkeitstages durch ADLER Real Estate wird der Wandlungspreis der 2021 Wandelanleihen, wie in den Emissionsbedingungen der 2021 Wandelanleihen näher ausgeführt, angepasst, und dieser angepasste Wandlungspreis wird für Wandlungen bis zum jeweiligen Wirksamkeitstag gelten.

Die 2021 Wandelanleihen sind Gegenstand der folgenden Kündigungsgründe (*events of default*):

- der Nichtlieferung von Aktien oder Nichtzahlung von Beträgen, die auf die 2021 Wandelanleihen fällig sind, innerhalb von 10 Kalendertagen ab dem jeweiligen Fälligkeitsdatum;
- der Nichterfüllung einer sonstigen wesentlichen Verpflichtung unter den 2021 Wandelanleihen, wenn diese Nichterfüllung ab dem Zugang einer Benachrichtigung durch einen Anleihegläubiger oder die Zahlstelle 30 Tage lang anhält;

- einem Drittverzug in Bezug auf eine Zahlungsverpflichtung von ADLER Real Estate oder ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften in Höhe von über EUR 15 Mio. wegen einer Finanzverbindlichkeit oder aufgrund einer Bürgschaft oder Garantie;
- die Bekanntgabe der Unfähigkeit der ADLER Real Estate oder einer wesentlichen Tochtergesellschaft zur Erfüllung ihrer Schulden bei Fälligkeit;
- einem Insolvenzverfahren in Bezug auf das Vermögen von ADLER Real Estate oder einer wesentlichen Tochtergesellschaft, der Beantragung oder Einleitung eines solchen Verfahrens oder dem Angebot oder der Vornahme eines Arrangements zugunsten ihrer Gläubiger im Allgemeinen oder eines Dritten, der ein Insolvenzverfahren gegen ADLER Real Estate oder eine wesentliche Tochtergesellschaft beantragt, wenn dieses Verfahren nicht innerhalb von 30 Tagen eingestellt oder ausgesetzt wird;
- der vollständigen Einstellung des Geschäftsbetriebs von ADLER Real Estate oder dem Verkauf oder der Übertragung ihres gesamten Vermögens oder eines wesentlichen Teils davon an einen Dritten;
- der Auflösung von ADLER Real Estate oder einer wesentlichen Tochtergesellschaft, sofern dies nicht in Verbindung mit einer Verschmelzung erfolgt;
- dem Antrag auf Widerruf der Zulassung ihrer Aktien zum Handel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse durch ADLER Real Estate oder die 2021 Wandelanleihen nicht mehr zum Handel an einer deutschen Wertpapierbörse zugelassen oder einbezogen sind; oder
- der rechtlichen Unmöglichkeit der Ausgabe von Aktien.

11.3.3.2 Anleihen nach dem Recht von New York

Am 6. Dezember 2017 emittierte ADLER Real Estate vorrangige unbesicherte Anleihen in Höhe von EUR 800.000.000 in zwei Tranchen. Die erste Tranche mit einem Kupon von 1,500 % p.a. und einem Gesamtnennbetrag von EUR 500.000.000 wird am 6. Dezember 2021 fällig (die „**2021 Anleihen**“). Die zweite Tranche mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 300.000.000 und einem Kupon von 2,125 % p.a. wird am 6. Februar 2024 fällig (die „**2024 Anleihen**“ und zusammen mit den 2021 Anleihen die „**2021/2024 Anleihen**“). Der durchschnittliche Kupon für die gesamte Emission beläuft sich auf 1,734 %. Die 2021/2024 Anleihen sind zum Handel am „*Main Market*“ an der Euronext in Dublin zugelassen.

Unter den Emissionsbedingungen der 2021/2024 Anleihen hat sich ADLER Real Estate dazu verpflichtet, keine Verschuldung einzugehen, wenn unmittelbar nach dem Eintritt der Übernahme dieser zusätzlichen Verschuldung und der Erfassung der Nettoerlöse dieser Übernahme (a) die Summe aus (i) der Konzernverschuldung der ADLER Gruppe zum letzten Bilanzstichtag, zu dem der letzte Konzernabschluss von ADLER Real Estate veröffentlicht wurde, und (ii) der seit dem Bilanzstichtag eingegangenen nominellen Nettoverschuldung 60 % der Summe überschreiten würde, die sich (ohne doppelte Anrechnung) aus (x) dem Gesamtvermögen zum Bilanzstichtag, (y) dem Kaufpreis aller Immobilien, die seit dem Bilanzstichtag erworben wurden oder deren Kauf vertraglich vereinbart wurde, und (z) den Erlösen aller seit dem Bilanzstichtag eingegangenen Verbindlichkeiten (jedoch nur soweit diese Erlöse nicht zum Erwerb von Immobilien oder zur Reduzierung der Verschuldung verwendet wurden) ergibt, oder (b) die Summe (i) der besicherten Konzernverschuldung der ADLER Gruppe zum Bilanzstichtag und (ii) der seit dem Bilanzstichtag eingegangenen besicherten nominellen Nettoverschuldung 40 % der Summe überschreiten würde, die sich (ohne doppelte Anrechnung) aus (x) dem Gesamtvermögen zum Bilanzstichtag, (y) dem Kaufpreis aller Immobilien, die seit dem Bilanzstichtag erworben wurden oder deren Kauf vertraglich vereinbart wurde, und (z) den Erlösen aller seit dem Bilanzstichtag eingegangenen Verbindlichkeiten (jedoch nur soweit diese Erlöse nicht zum Erwerb von Immobilien oder zur Reduzierung der Verschuldung verwendet wurden) ergibt.

Zudem hat sich ADLER Real Estate in den Emissionsbedingungen dazu verpflichtet, zu bestimmten Daten eine sogenannte konsolidierte Deckungsquote (das Verhältnis des bereinigten konsolidierten EBITDA von ADLER Real Estate zu den Nettobarzinsen von ADLER Real Estate im jeweiligen Zeitraum) einzuhalten. Im Einklang mit dieser Verpflichtung muss die Zinsdeckungsquote (a) an jedem Bilanzstichtag ab dem 1. Januar 2020 und bis zum 31. Dezember 2020 mindestens 1,70 bis 1,00 und (b) an jedem Bilanzstichtag ab dem 1. Januar 2021 und solange 2021/2024 Anleihen ausstehend sind, mindestens 1,80 bis 1,00 betragen. Bei einem Verstoß gegen die vorgenannten vereinbarten Kennzahlen (*covenants*) haben die Inhaber das Recht, die Anleihen fristlos zu kündigen und fällig zu stellen.

Darüber hinaus und vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen hat sich ADLER Real Estate dazu verpflichtet, weder mit einer anderen Person zu fusionieren, zu verschmelzen oder zu konsolidieren noch alle bzw. im

Wesentlichen alle ihrer Immobilien und Vermögenswerte zu verkaufen, zu übertragen oder zu verpachten.

Die 2021/2024 Anleihen sind Gegenstand der folgenden Kündigungsgründe (*events of default*):

- der Nichtzahlung von unter den 2021/2024 Anleihen fälligen Kapitalbeträgen oder Prämien;
- der Nichtzahlung von unter den 2021/2024 Anleihen fälligen Zinsen oder zusätzlicher Beträge innerhalb von 30 Tagen ab dem jeweiligen Fälligkeitsdatum;
- der Nichteinhaltung einer Vereinbarung unter den 2021/2024 Anleihen oder der dazugehörigen Verträge für 30 Geschäftstage ab dem Zugang einer Benachrichtigung;
- einem Drittverzug in Bezug auf Finanzverbindlichkeiten von ADLER Real Estate oder ihrer Tochtergesellschaften in Höhe von insgesamt über EUR 15 Mio.;
- Nichtzahlung von rechtskräftigen und vollstreckbaren Urteilen und/oder gerichtlichen Verfügungen durch ADLER Real Estate oder ihrer Tochtergesellschaften, soweit sie einen Gesamtbetrag von EUR 15 Mio. übersteigen, innerhalb von 45 Tagen nach dem jeweiligen Fälligkeitsdatum; oder
- bestimmte Ereignisse wie Konkurs oder Insolvenz in Bezug auf ADLER Real Estate oder ihrer Tochtergesellschaften oder bestimmten Gruppen von Tochtergesellschaften.

Im Falle eines Kontrollwechsels haben die Inhaber der 2021/2024 Anleihen, vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen, das Recht, von ADLER Real Estate den Rückkauf aller oder eines Teils der 2021/2024 Anleihen jedes Inhabers zu verlangen, wobei ADLER Real Estate eine Barzahlung in Höhe von 101 % des Nennbetrags der gekauften 2021/2024 Anleihen zuzüglich aufgelaufener und nicht gezahlter Zinsen und zusätzlicher Beträge anbieten muss.

Am 16. Januar 2020 stimmten die Inhaber der 2021/2024 Anleihen einem Verzicht auf die Verpflichtung von ADLER Real Estate zum Kauf der Anleihen infolge der voraussichtlichen Änderung der Beherrschungsverhältnisse, die sich beim Vollzug des Unternehmenszusammenschlusses ergibt, zu.

11.3.3.3 Anleihen nach deutschem Recht

Im April 2018 emittierte ADLER Real Estate vorrangige unbesicherte Anleihen mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 500.000.000, die am 27. April 2023 fällig werden, (die „**2023 Anleihen**“) und EUR 300.000.000, die am 27. April 2026 fällig werden (die „**2026 Anleihen**“ und zusammen mit den 2023 Anleihen die „**2023/2026 Anleihen**“). Im April 2019 emittierte ADLER Real Estate vorrangige unbesicherte Anleihen mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 400.000.000, die am 17. April 2022 fällig werden (die „**2022 Anleihen**“ und zusammen mit den 2023 Anleihen und den 2026 Anleihen die „**Anleihen**“). Die 2023 Anleihen sind mit 1,875 % p.a., die 2026 Anleihen mit 3,00 % p.a. und die 2022 Anleihen mit 1,500 % p.a. verzinslich. Die Emissionsbedingungen der Anleihen sehen vor, dass jeder Inhaber der Anleihen von ADLER Real Estate die Rückzahlung oder den Kauf aller oder eines Teils seiner Anleihen innerhalb von 60 Tagen ab der Veröffentlichung einer Put-Ereignis-Mitteilung zu 101 % des Nennwerts dieser Anleihen zuzüglich aller noch nicht bezahlten aufgelaufenen Zinsen verlangen kann, wenn eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG gemeinsam handeln, oder eine oder mehrere Personen, die für solche Personen handeln, zu irgendeinem Zeitpunkt direkt oder indirekt (i) mehr als 50 % des Grundkapitals von ADLER Real Estate oder (ii) eine Anzahl von Aktien des Grundkapitals von ADLER Real Estate, die insgesamt mit mehr als 50 % der Stimmrechte von ADLER Real Estate verbunden sind, erwerben oder das Eigentum daran erlangen.

Unter den Emissionsbedingungen der Anleihen hat sich ADLER Real Estate dazu verpflichtet, dass weder ADLER Real Estate noch seine wesentlichen Tochtergesellschaften finanzielle Verbindlichkeiten eingehen werden, vorbehaltlich der Einhaltung bestimmter vereinbarter Finanzkennzahlen (*financial covenants*), die in den Emissionsbedingungen der Anleihen ausgeführt sind, und dass ADLER Real Estate eine konsolidierte Deckungsquote von 1,70 bis 1,00 bis zum 31. Dezember 2020 und von 1,80 bis 1,00 ab dem 1. Januar 2020 aufrechterhalten wird. Darüber hinaus und vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen darf ADLER Real Estate weder mit einer anderen Person fusionieren, verschmelzen oder konsolidieren noch alle bzw. im Wesentlichen alle ihrer Immobilien und Vermögenswerte verkaufen, übertragen oder verpachten.

Die Anleihen sind Gegenstand der folgenden Kündigungsgründe (*events of default*):

- der Nichtzahlung von unter den Anleihen fälligen Kapitalbeträgen;

- der Nichtzahlung von unter den Anleihen fälligen Zinsen innerhalb von 30 Tagen ab dem jeweiligen Fälligkeitsdatum;
- der Nichterfüllung einer sonstigen wesentlichen Verpflichtung unter den Anleihen, wenn diese Nichterfüllung ab dem Zugang einer Benachrichtigung durch einen Inhaber 60 Tage lang anhält;
- der Nichteinhaltung einer vereinbarten Finanzkennzahl (*financial covenant*) oder des Konsolidierungs-, Verschmelzungs- und Anlagenverkaufsverbots;
- einem Drittverzug in Bezug auf Finanzverbindlichkeiten von ADLER Real Estate oder ihrer Tochtergesellschaften in Höhe von über EUR 15 Mio.;
- die Bekanntgabe der Unfähigkeit der ADLER Real Estate oder einer Tochtergesellschaft zur Erfüllung ihrer Schulden bei Fälligkeit;
- einem Insolvenzverfahren in Bezug auf das Vermögen von ADLER Real Estate oder einer wesentlichen Tochtergesellschaft oder der Beantragung oder Einleitung eines solchen Verfahrens, wenn dieses Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen eingestellt oder ausgesetzt wird; oder
- der Liquidation von ADLER Real Estate, sofern dies nicht in Verbindung mit einer Verschmelzung geschieht.

Am 8. Januar 2020 hat die ADLER Real Estate ein Zustimmungersuchen gestartet, um der ADLER Real Estate den Vollzug des Unternehmenszusammenschlusses zu ermöglichen, ohne dass die Anleihen infolge des erwarteten Kontrollwechsels, der mit dem Vollzug des Unternehmenszusammenschlusses eintreten wird, zurückgezahlt oder gekauft werden müssen. Am 3. Februar 2020 hat ADLER Real Estate bekannt gegeben, dass die Inhaber der Anleihen den Änderungen der Anleihebedingungen zugestimmt haben. Die Inhaber der Anleihen haben das gesetzliche Recht, jeden Beschluss der Inhaber anzufechten. Das Ende der gesetzlichen Anfechtungsfrist wird voraussichtlich am oder um den 3. März 2020 enden.

11.3.3.4 *Anleihen der ADO Group Ltd.*

11.3.3.4.1 Serie H Anleihen

ADO Group Ltd. hat am 25. Mai 2016 einen Prospekt veröffentlicht unter dem sie am 13. Februar 2017 und 19. November 2018 festverzinsliche besicherte Anleihen begeben hat, mit einem Emissionsvolumen von jeweils NIS 389.335.000 beziehungsweise NIS 150.000.000 (die „**Serie H Anleihe**“). Der aktuell ausstehende Betrag unter der Serie H Anleihe beträgt NIS 549.096.963. Zinsen werden halbjährlich am 30. Juni und am 31. Dezember eines jeden Jahres gezahlt zu einem Zinssatz von 2,50%, der Gegenstand von Anpassungsmechanismen ist, wie in den Anleihebedingungen näher beschrieben. Zur Besicherung der Kapital- und Zinszahlungen unter der Serie H Anleihe hat ADO Group Ltd. zugunsten des Treuhänders für die Inhaber der Serie H Anleihe 4.176.000 Aktien ohne Nennwert der Gesellschaft verpfändet. Die Serie H Anleihe wird in drei Teilbeträgen zurückgezahlt, die jeweils am 30. Juni eines jeden Jahres der Jahre 2023 bis 2025 zahlbar sind, wobei die erste und zweite Teilrate jeweils 33,33% des Nennbetrags betragen und die dritte und letzte Teilrate 33,34% des Nennbetrags entspricht.

ADO Properties beabsichtigt eine aufschiebend bedingte Garantie für die Serie H Anleihe abzugeben, die zum Vollzug des Angebots wirksam wird. Zudem erwägt ADO Properties nach Vollzug des Angebots die Serie H Anleihe zu refinanzieren.

11.3.3.4.2 Serie G Anleihen

ADO Group Ltd. hat am 7. Mai 2013 einen Prospekt veröffentlicht (geändert am 14. Januar 2014) unter dem sie am 13. Januar 2015 und 20. September 2016 festverzinsliche besicherte Anleihen begeben hat, mit einem Emissionsvolumen von jeweils 375.000.000 beziehungsweise NIS 232.728.000 (die „**Serie G Anleihe**“). Der aktuell ausstehende Betrag unter der Serie G Anleihe beträgt NIS 611.313.595. Zinsen werden halbjährlich am 30. Juni und am 31. Dezember eines jeden Jahres gezahlt zu einem Zinssatz von 4,05%, der Gegenstand von Anpassungsmechanismen ist, wie in den Anleihebedingungen näher beschrieben. Zur Besicherung der Kapital- und Zinszahlungen unter der Serie G Anleihe hat ADO Group Ltd. zugunsten des Treuhänders für die Inhaber der Serie G Anleihe 5.255.000 Aktien ohne Nennwert der Gesellschaft verpfändet. Die Serie G Anleihe wird in drei Teilbeträgen zurückgezahlt, die jeweils am 31. Dezember eines jeden Jahres der Jahre 2020 bis 2022 zahlbar sind, wobei die erste und zweite Teilrate jeweils 33,33% des Nennbetrags betragen und die dritte und letzte Teilrate 33,34% des Nennbetrags entspricht.

ADO Properties beabsichtigt eine aufschiebend bedingte Garantie für die Serie G Anleihe abzugeben, die zum Vollzug des Angebots wirksam wird. Zudem erwägt ADO Properties nach Vollzug des Angebots die Serie G Anleihe zu refinanzieren.

11.4 Aktienkaufverträge für Aktien von Consus Real Estate

Am 15. Dezember 2019 schloss die Gesellschaft außerdem verschiedene Aktienkaufverträge (die „**Aktienkaufverträge**“) mit Minderheitsaktionären von Consus Real Estate ab, um eine Beteiligung in Höhe von 22,18 % an Consus Real Estate zu einem Durchschnittspreis von EUR 9,72 je Aktie von Consus Real Estate (die „**Consus Real Estate-Akquisition**“) zu erwerben. Der Kaufpreis beläuft sich auf ca. EUR 294 Mio. in bar. Die Consus Real Estate-Akquisition wurde am 20. Dezember 2019 (in Bezug auf die Aktienkaufverträge, die nicht einer Fusionskontrollfreigabe als Vollzugsbedingung unterliegen) und am 3. Januar 2020 (für einen Aktienkaufvertrag, welcher der Fusionskontrollfreigabe als Vollzugsbedingung unterliegt) vollzogen.

11.5 Call/Put-Optionsvereinbarung

Am 15. Dezember 2019 schloss die Gesellschaft eine Call/Put-Optionsvereinbarung (die „**Call/Put-Optionsvereinbarung**“) mit Aggregate Holding S.A. („**Aggregate**“) über den Erwerb weiterer Aktien von Consus Real Estate in Höhe von 50,97 % des Grundkapitals ab. Die Call-Option kann bis zum 16. Juni 2021 ausgeübt werden. Vorbehaltlich der Ausübung der Call-Option verpflichtet sich die Gesellschaft zur Vornahme eines freiwilligen Kaufangebots in Form eines Umtauschangebots zum Erwerb der verbleibenden Aktien der Consus Real Estate (vorbehaltlich etwaiger RETT-Blocker). Als Gegenleistung für eine Aktie von Consus Real Estate sind jeweils 0,2390 neu begebene Aktien der Gesellschaft vorgesehen, wobei dieses Verhältnis um Dividenden und Kapitalaufnahmen der Gesellschaft oder von Consus Real Estate angepasst wird.

Im Rahmen derselben Vereinbarung hat Aggregate eine Option zum Verkauf ihrer Aktien der Consus Real Estate an die Gesellschaft, wenn sich die Beherrschungsverhältnisse der Gesellschaft ändern, was den Erwerb von Aktien oder Stimmrechten an der Gesellschaft durch einen Dritten meint, der zu einer Beteiligung führt, dass der Dritte direkt oder indirekt zusammen mit oder in Verbindung mit ihm handelnder Personen 50 % oder mehr der Aktien oder Stimmrechte an der Gesellschaft hält. Bei der Ausübung der Put-Option müsste die Gesellschaft Aggregates Aktien an Consus Real Estate für eine Gegenleistung je Aktie der Consus Real Estate von, nach Wahl der Gesellschaft, EUR 8,35 in bar oder 0,2390 neu begebenen Aktien der Gesellschaft erwerben, wobei dieses Verhältnis um Dividenden und Kapitalaufnahmen der Gesellschaft oder von Consus Real Estate angepasst wird.

Die Gesellschaft beabsichtigt derzeit nicht, die Call-Option auszuüben. Vor der Ausübung der Call Option sind diverse Faktoren zu berücksichtigen, einschließlich der Auswirkungen auf (i) das gegenwärtige Investment Grade Rating der Gesellschaft und dessen Implikationen für die Fähigkeit der Gesellschaft Kapital zu vergleichbar günstigen Konditionen aufzunehmen, (ii) die Gesamtverschuldung auf *pro forma* Basis, (iii) die Fähigkeit finanzielle und betriebliche Synergien zu erzielen, (iv) die Fähigkeit Gewinn-/Verlustabführungsverträge zu implementieren und (v) sonstige geschäftliche Erwägungen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Option gegenwärtig nicht als ausübbar angesehen wird und somit kein materielles Recht darstellt, das die Kontrollerlangung über Consus Real Estate auslöst.

Die Gesellschaft hält es für unwahrscheinlich, dass die Voraussetzungen für die Ausübung der Put-Option in naher Zukunft vorliegen werden. Infolge des Erwerbs von mindestens 33 ⅓% der Aktien oder Stimmrechte an der Gesellschaft wäre diese Person nach Luxemburger Recht zunächst verpflichtet, ein Pflichtangebot zum Erwerb aller ausstehenden Aktien der Gesellschaft abzugeben. Nach Beendigung eines solchen Pflichtangebots und eines hieraus resultierenden indirekten Kontrollwechsels auf Ebene der ADLER Real Estate wäre für diese nach den Regelungen des WpÜG ein Pflichtangebot abzugeben. Ungeachtet des Erreichens der Schwelle von mindestens 33 ⅓% an der Gesellschaft ist die Put-Option jedoch nur dann ausübbar, wenn der jeweilige Erwerber 50 % oder mehr der Aktien oder Stimmrechte an der Gesellschaft erwirbt. Es liegen der Gesellschaft derzeit keine Anzeichen dafür vor, dass eine Person 50 % der Aktien oder der Stimmrechte der Gesellschaft erwerben wird und die Gesellschaft bewertet die diesbezügliche Wahrscheinlichkeit aus den vorgenannten Gründen sowie in Anbetracht der Tatsache, dass ein Bieter in diesem Fall ökonomisch drei Übernahmen in feindlicher Ausgestaltung und ohne Durchführung einer Due-Diligence-Prüfung durchführen müsste, mit 0 %.

11.6 Strategische Kooperationsvereinbarung

Am 15. Dezember 2019 haben die Gesellschaft und Consus Real Estate eine strategische Kooperationsvereinbarung (die „**Strategische Kooperationsvereinbarung**“) zur Begründung einer strategischen Partnerschaft und einer strategischen Zusammenarbeit abgeschlossen, um, soweit rechtlich zulässig, zusammenzuarbeiten, um für beide Seiten vorteilhafte Immobilienentwicklungsprojekte umfassend zu prüfen und möglicherweise durchzuführen, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken für Neubauten, Projektfinanzierung, Bau und Liegenschaftsmanagement (die „**Strategische Kooperation**“ und zusammen mit dem Unternehmenszusammenschluss, der Consus Real Estate-Akquisition, dem Abschluss der Call/Put-Optionsvereinbarung die „**Transaktionen**“).

Im Rahmen der Strategischen Kooperation arbeiten die Gesellschaft und Consus Real Estate bei Wohnimmobilienentwicklungsprojekten eng zusammen. Im Rahmen dieser Strategischen Kooperation hat Consus Real Estate der Gesellschaft das Recht eingeräumt, bei gemeinsamen Immobilienentwicklungsprojekten mit jedem Angebot eines Dritten gleichzuziehen.

Nach Abschluss der Strategischen Kooperationsvereinbarung schloss die Gesellschaft am 17. Januar 2020 mit der Consus Swiss Finance AG einen Vorvertrag (*letter of intent*) über den Erwerb von 89,9 % der Anteile an allen Gesellschaften, welche zum Holsten Quartier Entwicklungsprojekt in Hamburg (das „**Holsten Quartier**“) gehörige Grundstücke halten. Der vorläufige Kaufpreis für 100 % der Anteile am Holsten Quartier beträgt EUR 350 Millionen auf schuldenfreier Basis, vorbehaltlich der Beendigung der Due-Diligence-Prüfung der Gesellschaft. Gemäß des Vorvertrags hat die Consus Swiss Finance AG der Gesellschaft für eine Anzahlung von EUR 10 Millionen für einen Monat Exklusivität eingeräumt, vorbehaltlich einer Verlängerung dieses Zeitraums, um die rechtliche, technische, wirtschaftliche und steuerliche Due-Diligence-Prüfung fortzusetzen und abzuschließen. Die Unterzeichnung des Anteilskaufvertrags steht unter dem Vorbehalt eines zufriedenstellenden Abschlusses der Due-Diligence-Prüfung.

11.7 Beschreibung der Consus Gruppe

Die Consus Real Estate AG („**Consus Real Estate**“ und zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften die „**Consus Gruppe**“) ist eine nach deutschem Recht gegründete deutsche Aktiengesellschaft, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Berlin Charlottenburg unter der Registernummer HRB 191887 B und mit Geschäftsanschrift am Kurfürstendamm 188-189, 10707 Berlin, Deutschland.

Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage belief sich das Grundkapital von Consus Real Estate auf EUR 136.581.507,00, aufgeteilt in 136.581.507 Aktien mit einem Nennwert am Grundkapital von Consus Real Estate von EUR 1,00 je Aktie.

11.7.1 Geschäft der Consus Gruppe

Die Consus Gruppe ist der führende reine Immobilienentwickler in Berlin, Köln, Düsseldorf, Dresden, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart (zusammen die „**Top 9 Städte**“) in Deutschland nach Quadratmetern (*Quelle: Bulwiengesa–Consus Nr. 1*). Die Consus Gruppe konzentriert sich auf die Entwicklung von Wohneinheiten in den Top 9 Städten, welche wir überwiegend über *Forward-Verkaufsvereinbarungen*, welche den schlüsselfertigen Verkauf von auf Kosten des Verkäufers noch zu errichtenden Immobilien bezeichnen, an institutionelle Käufer wie z. B. Pensionsfonds und Versicherungsgesellschaften verkaufen. Sie verkauft darüber hinaus Eigentumswohnungen an Privatkäufer, wobei die Kaufverträge gestaffelte Zahlungen vorsehen, die fällig werden, wenn bestimmte Entwicklungsmeilensteine erreicht sind. Sie entwickelt außerdem Gewerbe- und Einzelhandelsflächen zur Ergänzung ihrer Entwicklungsprojekte, überwiegend im Rahmen von Entwicklungsprojekten mit Mischnutzung.

Mit dem Erwerb der SSN Group AG (die in Consus Swiss Finance AG umbenannt wurde) im Dezember 2018, und in Verbindung mit organischem Wachstum, hat die Consus Gruppe ihr angestrebtes Umsatzvolumen mit Entwicklungsprojekten erheblich gesteigert (von einem Bruttoentwicklungsvolumen von EUR 6,2 Mrd. zum 31. Dezember 2017 auf ein Bruttoentwicklungsvolumen von EUR 10,3 Mrd. zum 30. September 2019). Sie hat außerdem die Anzahl ihrer Entwicklungsprojekte zum selben Datum von 53 auf 67 erhöht. Ihr Bruttoentwicklungsvolumen war zum 30. September 2019 wie folgt auf die Top 9 Städte verteilt: Hamburg 19 %, Stuttgart/Karlsruhe 21 %, Berlin 13 %, Frankfurt/Offenbach 13 %, Leipzig/Erfurt 5 %, Köln 11 %, München/Bayreuth/Passau 5 %, Düsseldorf/Dortmund 10 % und Dresden 3 %.

Als vollständig integrierte Entwicklungsplattform deckt die Consus Gruppe die gesamte Wertschöpfungskette der Projektentwicklung ab, einschließlich der Beschaffung und des Erwerbs geeigneter Grundstücke

und Immobilien, der Entwicklungsplanung, der Einholung erforderlicher Genehmigungen, Lizenzen und Zulassungen sowie der Vermarktung und des Vertriebs von Entwicklungsprojekten über Forward-Verkäufe an institutionelle Käufer. In der ersten Phase des Entwicklungsprozesses setzt sie auf ihre lokalen Teams, um ihre stabilen und umfangreichen Beziehungen zu den örtlichen Behörden und örtlichen Immobilienmaklern zur Identifizierung von Grundstücken und Immobilien in attraktiven Lagen zu nutzen. Die Geschäftstätigkeit der Consus Gruppe wird durch Teams bei ihren Tochtergesellschaften CG-Gruppe AG und Consus Swiss Finance AG (vormals SSN Group AG) ausgeführt, die eine starke Erfolgsbilanz in der Immobilienentwicklung und ein tiefgreifendes Verständnis bei der Entwicklung von Wohnimmobilien vorweisen können.

Die Consus Gruppe konzentriert sich auf die Entwicklung moderner, städtischer und bezahlbarer Wohnimmobilien in den Top 9 Städten, die von Gewerbeflächen, einschließlich Einzelhandel, Hotels und Büros, umgeben werden, mit besonderem Schwerpunkt auf großen Wohnimmobilien mit mindestens 100 Wohnungen, die typischerweise 50 bis 70 Quadratmeter und ein oder zwei Schlafzimmer umfassen. An der Nettogrundfläche gemessen, bestanden ihre Projekte zum 30. September 2019 zu ca. 54 % aus Wohneinheiten, zu 37 % aus Gewerbeeinheiten und zu 9 % aus sonstigen Einheiten. Die Tätigkeit der Consus Gruppe umfasst außerdem das Renovieren und den Umbau von Bürogebäuden und Hochhäusern zu modernen Wohn- und Gewerbekomplexen, die sie anschließend unter ihrer Marke „VauVau“ („**Vertical Villages**“) überwiegend an institutionelle Käufer verkauft. Darüber hinaus ist sie aufgrund ihrer eigenen Kompetenzen im Baubereich in der Lage, solche Immobilien unter Nutzung ihrer eigenen Bauteams sowie mithilfe von externen Auftragnehmern zu entwickeln.

Die Consus Gruppe hat ihren Hauptsitz in Berlin und Niederlassungen in allen Top 9 Städten. Sie hatte zum 30. September 2019 ca. 895 Mitarbeiter, die sich vorwiegend mit dem Bau und Verkauf ihrer Entwicklungsprojekte befassen. Die Realisierung eines Standardentwicklungsprojekts dauert typischerweise 30 bis 48 Monate, wobei komplexere und größere Projekte üblicherweise länger dauern. Davon entfallen 6 bis 12 Monate auf den Entwicklungsplan und die Baugenehmigung und 24 bis 36 Monate auf die Bauphase. Bei größeren Projekten, die einen städtebaulichen Plan erfordern, werden eventuell weitere 18 Monate bis 4 Jahre benötigt.

11.7.2 Portfolio der Consus Gruppe

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über ausgewählte Schlüsseldaten in Bezug auf die 67 Entwicklungsprojekte der Consus Gruppe zum 30. September 2019:

Nr.	Consus Tochtergesellschaft	Projektname	Stadt	Ca. gesamte verkaufbare Fläche (m ²)	Verkaufsstatus	Angestrebtes Fertigstellungsdatum
1	CG-Gruppe	Four Living VauVau	Leipzig	20.000	Forward-Verkauf	2020
2	CG-Gruppe	Cologne Apart VauVau	Köln	22.000	Forward-Verkauf	2020
3	CG-Gruppe	MaryAnn Apartments VauVau	Dresden	14.000	Forward-Verkauf	2021
4	CG-Gruppe	UpperNord Tower VauVau	Düsseldorf	25.000	Forward-Verkauf	2022
5	CG-Gruppe	NewFrankfurt Towers VauVau	Frankfurt	38.000	Forward-Verkauf	2021
6	CG-Gruppe	Vitopia-Kampus Kaiserlei Resi	Frankfurt	14.000	Forward-Verkauf	2021
7	CG-Gruppe	Residenz am Ernst-Reuter-Platz	Berlin	11.000	Forward-Verkauf	2020
8	CG-Gruppe	Carré Sama Riga	Berlin	12.000	Forward-Verkauf	2020
9	CG-Gruppe	Ostforum	Leipzig	18.000	Forward-Verkauf	2022
10	CG-Gruppe	Residenz am Waldplatz	Leipzig	6.000	Forward-Verkauf	2019
11	CG-Gruppe	Carré Löbtau	Dresden	10.000	Forward-Verkauf	2019
12	CG-Gruppe	Quartier Hoym	Dresden	27.000	Forward-Verkauf	2021/2022
13	CG-Gruppe	Dessauer/ Hamburger Straße	Leipzig	10.000	Forward-Verkauf	2020/2021
14	CG-Gruppe	Cologneo I Part 1	Köln	54.000	Forward-Verkauf	bis 2022

Nr.	Consus Tochtergesellschaft	Projektname	Stadt	Ca. gesamte verkaufbare Fläche (m²)	Verkaufsstatus	Angestrebtes Fertigstellungsdatum
15	CG-Gruppe	Königshöfe im Barockviertel	Dresden	15.000	Forward-Verkauf	2021/2022
16	Consus Swiss Finance	Franklinstraße 26	Berlin	11.000	Forward-Verkauf	2020
17	Consus Swiss Finance	No.1	Mannheim	19.000	Forward-Verkauf	2020
18	Consus Swiss Finance	Bundesallee (inkl. MOMENTE)	Berlin	29.000	Forward-Verkauf/ Eigentumswohnung	2020
19	CG-Gruppe	Steglitzer Kreisel Tower	Berlin	27.000	Verkäufe von Eigentumswohnungen	2021
20	CG-Gruppe	Palatium (Palaisplatz Altbau)	Dresden	5.000	Verkäufe von Eigentumswohnungen	2020
21	Consus Swiss Finance	Wohnen an der Villa Berg	Stuttgart	4.000	Verkäufe von Eigentumswohnungen	2020
22	CG-Gruppe	Miners/ Glück-Auf-Haus	Köln	2.800	Verkäufe von Eigentumswohnungen	2019
23	CG-Gruppe	Westend Ensemble – Grand Ouest	Frankfurt	9.000	Verkäufe von Eigentumswohnungen	2020
24	CG-Gruppe	Westend Ensemble – Upper West	Frankfurt	20.000		2022
25	CG-Gruppe	Cologneo I Part 2	Köln	36.000		bis 2023
26	CG-Gruppe	Cologneo II	Köln	72.000		2025
27	CG-Gruppe	COL III (Windmühlenquartier)	Köln	23.000		2022/2023
28	CG-Gruppe	Steglitzer Kreisel Parkhaus & Sockel	Berlin	42.000		2023/2024
29	CG-Gruppe	Forum Pankow	Berlin	36.000	Forward-Verkauf in Verhandlung	2025
30	CG-Gruppe	Vitopia-Kampus Kaiserlei Comm	Frankfurt	31.000		2023
31	CG-Gruppe	Ostend	Frankfurt	31.000		2025
32	CG-Gruppe	UpperNord Hotel	Düsseldorf	43.000		2020
33	CG-Gruppe	UpperNord Quartier	Düsseldorf	5.000	Forward-Verkauf in Verhandlung	2022
34	CG-Gruppe	Südtribüne	Dortmund	25.000		2021
35	CG-Gruppe	Bahrenfelder Carré Von-Sauer-Str.	Hamburg	4.000	Forward-Verkauf in Verhandlung	2021
36	CG-Gruppe	Neuländer Quarree	Hamburg	19.000		2024
37	CG-Gruppe	Billwerder Neuer Deich	Hamburg	81.000		2024
38	CG-Gruppe	NY	Hamburg	44.000		2024
39	CG-Gruppe	Quartier C	Karlsruhe	45.000		2026
40	CG-Gruppe	GEM Hofgarten	Karlsruhe	111.000		2021
41	CG-Gruppe	GEM H Portfolio	Karlsruhe	20.000		—
42	CG-Gruppe	Böblingen	Stuttgart	108.000	Forward-Verkauf in Verhandlung	2021
43	CG-Gruppe	Schwabenland Tower	Stuttgart	9.000	Forward-Verkauf in Verhandlung	2020
44	CG-Gruppe	Max-Reger-Str.	Erfurt	16.000		2022/2023
45	CG-Gruppe	TAP Hochhaus	Erfurt	6.000	Forward-Verkauf in Verhandlung	2022
46	CG-Gruppe	Plagwitz Bestand	Leipzig	8.000		—

Nr.	Consus Tochtergesellschaft	Projektname	Stadt	Ca. gesamte verkaufbare Fläche (m ²)	Verkaufsstatus	Angestrebtes Fertigstellungsdatum
47	CG-Gruppe	Plagwitz Development	Leipzig	99.000		versch.
48	CG-Gruppe	Ostplatz – FLI Mensa	Leipzig	19.000		2023
49	CG-Gruppe	Kreuzstraße	Leipzig	3.000	Vorvertrag unterzeichnet	2021/2022
50	CG-Gruppe	Ritterstraße	Leipzig	13.000		2022
51	CG-Gruppe	Mariannenpark	Leipzig	2.000		2024
52	CG-Gruppe	Zerbster/Wittenberger Straße	Leipzig	31.000		2023
53	CG-Gruppe	Wachendorff Quartier	Bergisch-Gladbach	31.000		2023/2024
54	CG-Gruppe	Braugold	Erfurt	17.000		2023
55	Consus Swiss Finance	GlockenGut	Bayreuth	16.000	Forward-Verkauf in Verhandlung	2021
56	Consus Swiss Finance	2stay	Frankfurt	28.000		2023
57	Consus Swiss Finance	Holsten Quartiere	Hamburg	133.000		2026
58	Consus Swiss Finance	Neues Korallusviertel	Hamburg	34.000	Vorvertrag unterzeichnet	2022
59	Consus Swiss Finance	Peschl Quartiere	Passau	21.000	Vorvertrag unterzeichnet	2021
60	Consus Swiss Finance	VAI Campus	Stuttgart	185.000		2026
61	Consus Swiss Finance	Covent Garden	München	29.000		2023
62	Consus Swiss Finance	The Wilhelm	Berlin	16.000		2023
63	CG-Gruppe	Benrather Gärten	Düsseldorf	159.000		2027-2029
64	CG-Gruppe	Otto Quartier	Wendlingen	70.000		2024/2025
65	CG-Gruppe	Katharinenstraße	Leipzig	2.000	Kaufvertrag unterzeichnet	2019
66	CG-Gruppe	Delitzscher Straße B & C	Leipzig	65.000	Vorverkauf unterzeichnet	2020
67	CG-Gruppe	Hallesches Ufer BT 1 – 3	Berlin	25.000	Vorverkauf unterzeichnet	2020/2021
Gesamt				2.200.000		

Zum 30. September 2019 belief sich der Marktwert des Bruttovermögens des Entwicklungsportfolios der Consus Gruppe auf EUR 3,4 Mrd.

Zusätzlich zu von Consus Real Estate begebenen 2024 fälligen, vorrangigen besicherten Anleihen mit einem Gesamtnennwert von EUR 450.000.000 und einem Kupon von 9,625 %, dienen die meisten Finanzierungsarrangements der Consus Gruppe der Finanzierung des Erwerbs oder der Entwicklung von Grundstücken und/oder Immobilien und entsprechen der üblichen Marktpraxis. Solche Projektfinanzierungen haben typischerweise ein kurz- bzw. mittelfristiges Laufzeitprofil, d.h. eine Laufzeit von bis zu einem Jahr bzw. zwischen einem Jahr und von bis zu fünf Jahren, um mit dem allgemeinen Forward-

Verkaufsansatz und dem Wertschöpfungsprozess im Einklang zu sein. Im Zuge der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit finanziert, refinanziert und verlängert die Consus Gruppe ihre Projektfinanzierungen weiterhin laufend. In bestimmten Fällen erfolgt diese Refinanzierung oder Verlängerung erst nach der Fälligkeit der jeweiligen Finanzierung. Einzelne Projektfinanzierungen können vor der Fertigstellung und dem Verkauf der jeweiligen Entwicklungsprojekte fällig werden und, in solchen Fällen, werden derartige Finanzierungen nach Bedarf refinanziert oder verlängert. Im Einklang mit der branchenüblichen Praxis wird der zu einer solchen Refinanzierung oder Verlängerung erforderliche Prozess kurz (d. h. gewöhnlich drei Monate) vor der Fälligkeit eingeleitet.

11.7.2.1 Immobilienentwicklungsgeschäft mit institutionellen Käufern

Die Entwicklung von Wohnimmobilien ist das Kerngeschäft der Consus Gruppe. Sie entwickelt in erster Linie Wohnimmobilien durch den Bau neuer mehrgeschossiger Wohngebäude. Ihr Immobilienentwicklungsgeschäft für institutionelle Käufer belief sich zum 30. September 2019 auf ein Bruttoentwicklungsvolumen von ca. EUR 8,0 Mrd., was zum 30. September 2019 78 % des Entwicklungsportfolios nach dem Bruttoentwicklungsvolumen entsprach. Darüber hinaus entwickelt die Consus Gruppe auch Wohnimmobilien durch den Umbau und die Sanierung ehemaliger Gewerbe- und/oder Industrieimmobilien. Im Rahmen von Entwicklungsprojekten mit Mischnutzung entwickelt sie außerdem Gewerbe- und Einzelhandelsflächen zur Ergänzung ihrer Entwicklungsprojekte.

11.7.2.2 Vertical Villages

Bei Vertical Villages handelt es sich um Großprojekte in prominenten städtischen Gebieten in den Top 9 Städten. Die Consus Gruppe befasst sich mit der Renovierung und dem Umbau von Bürogebäuden und Hochhäusern zu modernen Wohn- und Gewerbekomplexen, die sie unter ihrer Marke „VauVau“ an institutionelle Käufer verkauft. Das Vertical Villages-Entwicklungsgeschäft belief sich zum 30. September 2019 auf ein Bruttoentwicklungsvolumen von ca. EUR 693,6 Mio. und 6,7 % der gesamten verkaufbaren Fläche.

Die Consus Gruppe bietet die Wohneinheiten ihrer Vertical Villages vollständig oder teilweise möbliert an, mit Einbauküchen und -Schränken. Diese Wohneinheiten haben darüber hinaus gemeinschaftliche Einrichtungen, die entweder von verschiedenen Mietern gleichzeitig genutzt werden können oder über ein benutzerfreundliches Buchungssystem verfügbar sind, wie z. B. Esszimmer, Gästeappartements oder Arbeitsräume. Zudem werden die Entwicklungsprojekte durch Gewerbe- und Einzelhandelsflächen sowie bestimmte Zusatzleistungen, einschließlich eines umfassenden Hausmeisterdienstes ergänzt, so dass sie ein modernes Wohnkonzept bieten.

11.7.2.3 Quartierentwicklung

Mit der Entwicklung ganzer Quartiere (*Quartierentwicklung*) konzentriert sich die Consus Gruppe auf langfristige Entwicklungsprojekte in nachhaltigen Lagen in städtischen Gebieten. Diese Quartiere sind dazu bestimmt, ihr jeweiliges Umfeld mit einer Mischung von Wohneinheiten und Gewerbeflächen neu zu definieren sowie hohe Lebensstandards zu bieten. Ihre Quartierentwicklung belief sich zum 30. September 2019 auf ein Bruttoentwicklungsvolumen von ca. EUR 6,74 Mrd., was 66 % des Entwicklungsportfolios nach Bruttoentwicklungsvolumen entspricht.

11.7.2.4 Verkäufe von Eigentumswohnungen

Im Eigentumswohnungssegment entwickelt die Consus Gruppe hochwertige Wohneinheiten, die sie an Anleger und Eigennutzer verkauft. Mit dieser Entwicklungsaktivität zielt die Consus Gruppe auf den allgemeinen Eigennutzungsmarkt ab. Sie befasst sich häufig mit der Renovierung und dem Umbau von Gewerbe- und Bürogebäuden zur Entwicklung hochwertiger Wohnungen. Das Entwicklungsportfolio ihrer Eigentumswohnungssparte belief sich zum 30. September 2019 auf ein Bruttoentwicklungsvolumen von ca. EUR 2,3 Mrd.

Die Eigentumswohnungen werden über die „RVG Real Estate Vertriebs GmbH“ verkauft, die mit der Erfahrung und Kompetenz ihrer Vertriebsexperten als Vertriebskanal für die Wohneinheiten der Consus Gruppe fungiert.

11.7.2.5 Renditeobjekte

Die Consus Gruppe verfügt über eine geringe Anzahl von Renditeobjekten, die über Mieterträge Cashflows generieren. Diese sind häufig Bestandteil größerer Entwicklungsprojekte der Consus Gruppe. Die

Hauptstandorte sind Leipzig und Berlin. Bei dem Objekt im Leipziger Stadtteil Plagwitz handelt es sich um ein Gewerbeentwicklungsprojekt auf einer Fläche von 18 ha Land, das seit 2008 kontinuierlich entwickelt wird. Zu den sonstigen Renditeobjekten gehören die Basis des Steglitzer Kreisels in Berlin, wo die Consus Gruppe den Turm entwickelt, und eine große Parkanlage in Hamburg.

11.8 Wirtschaftliche und strategische Gründe für die Transaktionen

Siehe „4.1 Gründe für das Angebot“ für eine Beschreibung der wirtschaftlichen und strategischen Gründe für das Angebot.

Der Abschluss der Strategischen Kooperationsvereinbarung und der Erwerb einer strategischen Beteiligung an Consus Real Estate war ein erster Schritt in der Strategie der Gesellschaft, die es dem Kombinierten Unternehmen ermöglichen soll, vom Zugang zu der marktführenden Entwicklungsplattform von Consus Real Estate mit einem hochwertigen Bestand von über 15.000 Mietwohnungen in den Top 9 Städten zu profitieren. Der anhaltende Wohnungsmangel in Berlin und in anderen dicht bevölkerten Gebieten in Deutschland ist ein Thema, das die Gesellschaft ernst nimmt. Die Gesellschaft will den Druck auf dem Markt durch den beschleunigten Bau neuer zur Vermietung geeigneter Immobilien mithilfe der Entwicklungsplattform von Consus Real Estate mildern.

In dem Fall, dass die fusionierte Unternehmensgruppe ihre Call-Option zur Übernahme der Kontrolle über Consus Real Estate ausüben würde, wären aus Sicht von der ADO Properties Gruppe zusätzliche operative Synergien von rund EUR 13 bis 18 Mio. (vor Steuern) pro Jahr zu erwarten. Letztere würden sich voraussichtlich vor allem aus einer höheren Kosteneffizienz einschließlich reduzierter Aufwendungen für Marketing und Vertrieb ergeben, die mit der Umstellung einer Verkaufs- *“Build to Sell”* zu einer Haltestrategie *“Build to Hold”* einhergehen.

Darüber hinaus würden voraussichtlich erhebliche weitere Refinanzierungssynergien durch die Refinanzierung der Fremdkapitalstruktur der Consus Gruppe erreicht, was zu geschätzten Einsparungen in Höhe von rund EUR 142 bis 153 Mio. (vor Steuern) pro Jahr führen könnte.

12. MÄRKTE UND WETTBEWERB

12.1 Immobilienmarkt in Deutschland – Überblick und marktbestimmende Faktoren

Zum 30. September 2019 umfasste das Portfolio der Gesellschaft 22.157 Wohneinheiten und das der ADLER Real Estate 58.159 Wohneinheiten, jeweils zur Vermietung. Die Wohneinheiten befinden sich ausschließlich in Deutschland. Während sich der Wohnungsbestand der Gesellschaft auf Berlin beschränkt, befinden sich die von ADLER Real Estate gehaltenen Wohneinheiten mehrheitlich in der Nähe größerer Ballungsgebiete und bieten bezahlbarem Wohnraum für Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen. In den vergangenen Jahren konnte ADLER Real Estate – z. B. durch Akquisitionen wie den Erwerb einer 70 %-igen Beteiligung an Brack Capital Properties N.V. („BCP“) im Jahr 2018 – ein rapides Wachstum verzeichnen. Die Gesellschaft hat kürzlich im Rahmen der Neuausrichtung des Portfolios im vierten Quartal 2019 rund 5.900 Wohneinheiten verkauft. Als Kombiniertes Unternehmen möchten die ADO Properties Gruppe und die ADLER Gruppe ihre bisherige strategische Ausrichtung beibehalten, den Wohnimmobilienbestand ausbauen und damit die Bedürfnisse ihres jeweiligen Immobilienmarktsegments noch umfassender bedienen. Die Geschäftstätigkeit des Kombinierten Unternehmens korreliert daher stark mit der Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes in Deutschland.

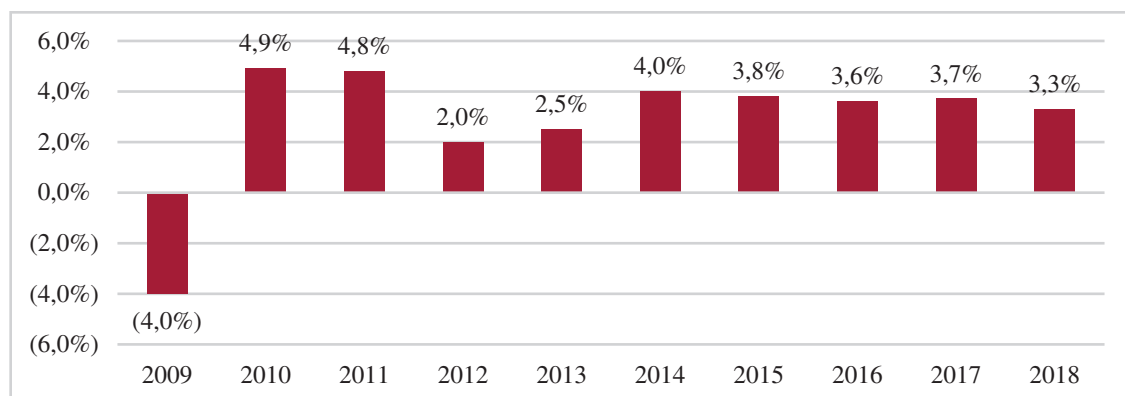
12.1.1 Makroökonomische und demografische Faktoren mit Einfluss auf den Immobilienmarkt in Deutschland

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland wird vor allem durch das Bruttoinlandsprodukt („BIP“), das verfügbare Einkommen pro Kopf der deutschen Bevölkerung und die Anzahl der Haushalte bestimmt. Darüber hinaus werden Nachfrage und Angebot auf dem Immobilienmarkt auch durch soziodemografische Faktoren, die allgemeine demografische Entwicklung, Veränderungen im Konsumverhalten und in der Lebensweise sowie neue Wohntrends beeinflusst. Dies kann Auswirkungen auf die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf, die durchschnittlich in einem Haushalt lebende Zahl an Personen, die bevorzugten Wohnformen wie Wohnungen oder Einfamilienhäuser oder aber die Präferenz bestimmter Standorte wie Städte, Ballungsräume oder ländliche Gebiete haben. Zudem ist die Gesellschaft der Auffassung, dass der bauliche Zustand des Gebäudes und im Fall von Eigentumswohnungen die Mieterstruktur wesentlichen Einfluss auf die Attraktivität einer Immobilie haben.

Wie bereits in den vergangenen Jahren dürfte der deutsche Wohnimmobilienmarkt auch in Zukunft von den vergleichsweise günstigen makroökonomischen Rahmenbedingungen profitieren, die sich beispielsweise aus folgenden Trends und Entwicklungen ableiten lassen:

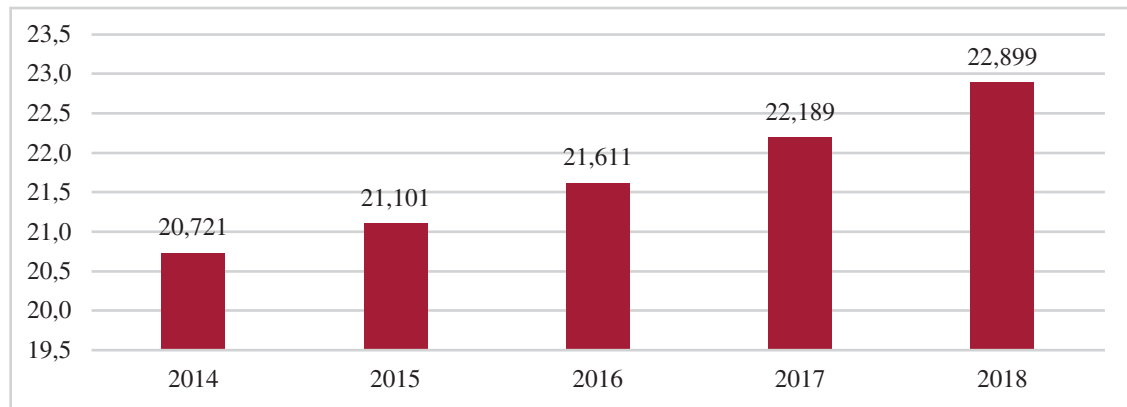
12.1.1.1 BIP-Wachstum (in %)

Nach jahrelangem konstanten Wachstum mehren sich in Deutschland die Anzeichen für eine Konjunkturverlangsamung. So sank das BIP im zweiten Quartal 2019 (gegenüber 2018) um 0,1 %, während bei den Exporten preisbereinigt mit einem Minus von 0,8 % der stärkste Rückgang der letzten sechs Jahre verbucht wurde (*Quelle: Statistisches Bundesamt – Pressemitteilung 321*). Im dritten Quartal 2019 fand die deutsche Wirtschaft auf den Wachstumspfad zurück und das BIP stieg (gegenüber dem gleichen Quartal in 2018) um 1,0 % (*Quelle: Statistisches Bundesamt – Pressemitteilung 448*). Ein niedrigeres BIP oder eine höhere Arbeitslosenquote könnten die Kaufkraft der privaten Haushalte in Deutschland schwächen, was wiederum eine geringere Bereitschaft zum Erwerb von Wohnimmobilien zur Folge haben könnte.



(Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder)

Verfügbares Pro-Kopf-Einkommen in Deutschland (in TEUR)



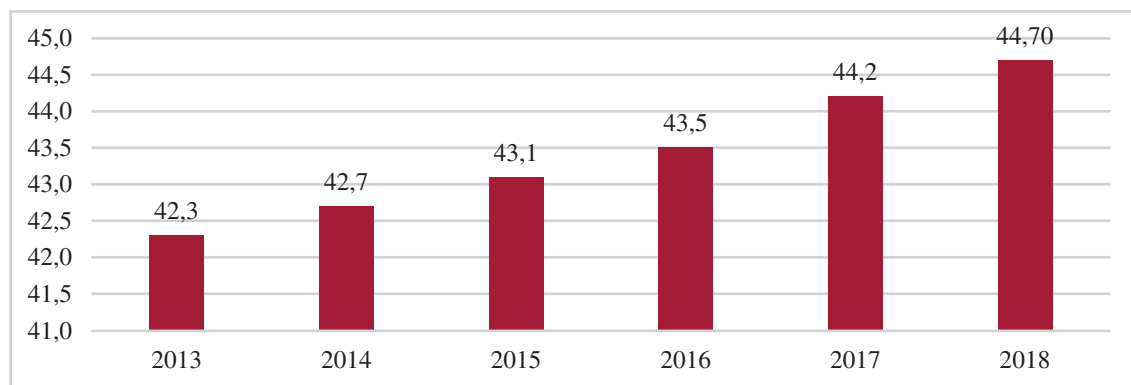
(Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder)

Betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 1996 noch 36,5 m², waren es 2018 bereits 45,2 m² (Quelle: Statistisches Bundesamt–Anzahl der Wohnungen). Bis 2030 dürfte bei Wohneigentum die durchschnittliche Wohnfläche pro Person weiter steigen. So wird für die alten Bundesländer mit einem Anstieg um rund 3 m² auf annähernd 54 m² und für die neuen Bundesländer auf knapp 55 m² gerechnet (Quelle: Statista–Pro-Kopf-Wohnfläche).

12.1.1.2 Arbeitsmarkt

Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf rund 45,4 Millionen und lag damit 0,7 % (306.000 Beschäftigte) über dem Wert von Oktober 2018 (Quelle: Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 455).

Beschäftigte (in Millionen)



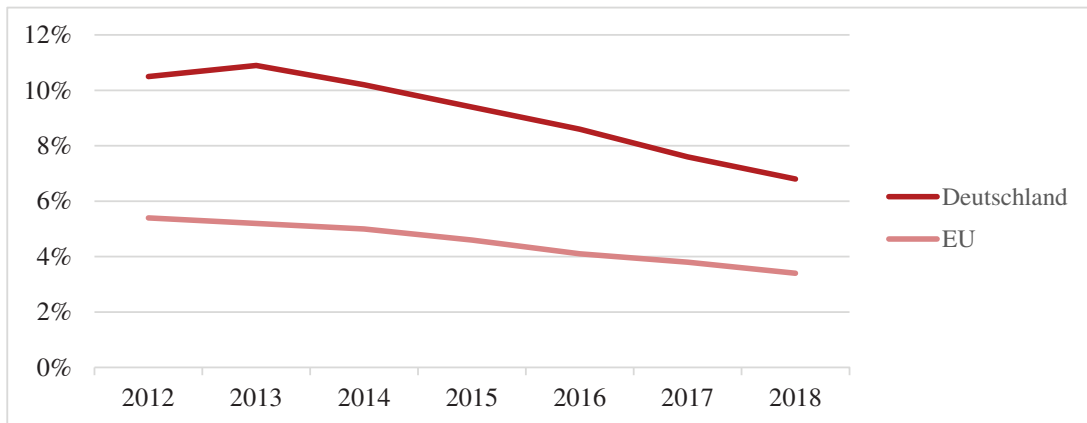
(Quelle: Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 075)

12.1.1.3 Arbeitslosenquote in Deutschland (in %)

In den vergangenen fünf Jahren ging die Arbeitslosigkeit in Deutschland kontinuierlich von 5,0 % auf 4,6 %, 4,1 %, 3,8 % und 3,4 % in den Jahren 2014, 2015, 2016, 2017 bzw. 2018 zurück.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland liegt deutlich unter dem EU-Durchschnitt. Deutschland ist somit weniger von Arbeitslosigkeit betroffen als die meisten anderen EU-Mitgliedstaaten (Quelle: Eurostat–Arbeitslosigkeit).

Entwicklung der Arbeitslosenquote in Deutschland und der EU zwischen 2012 und 2018 (in %)



(Quelle: Eurostat – Arbeitslosigkeit)

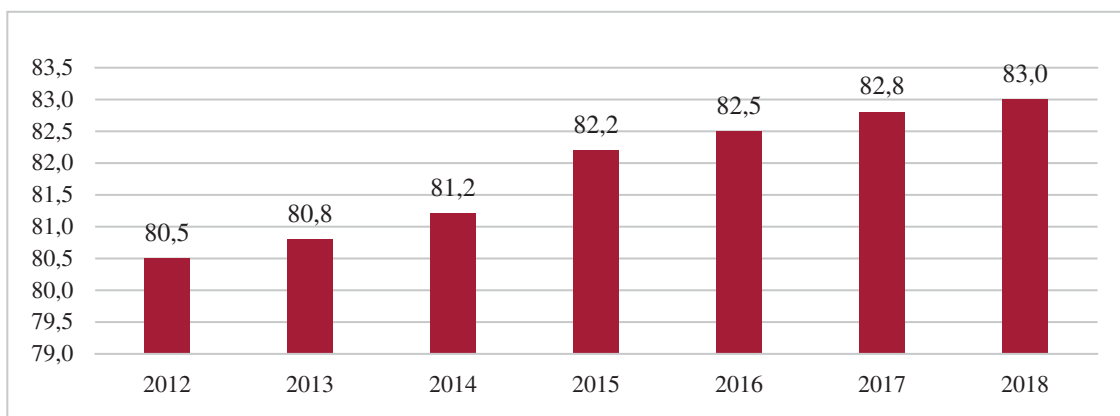
12.1.1.4 Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Inflation ist in Deutschland gering. Für November 2019 wird mit einem Anstieg des Verbraucherpreisindex gegenüber November 2018 um 1,1 % gerechnet (Quelle: Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 477). Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,8 % gegenüber 1,5 % im Jahr 2017 und 0,5 % im Jahr 2016 (Quelle: Statistisches Bundesamt–Verbraucherpreise).

12.1.1.5 Anhaltendes Bevölkerungswachstum

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lebten Ende 2018 rund 83,0 Millionen Menschen in Deutschland. Ende 2017 waren es noch 82,8 Millionen. Seit dem letzten Zensus der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zur Erhebung von Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Immobilienzahlen aus dem Jahr 2011 sind die Einwohnerzahlen in Deutschland stetig gestiegen, während zwischen 2002 und 2010 ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen war. Trotz des Geburtendefizits stiegen die Einwohnerzahlen dank Zuwanderung erneut und erreichten Ende 2018 den höchsten Wert seit der Wiedervereinigung (Quelle: Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 029; Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 244).

Bevölkerung in Deutschland (in Millionen)



(Quelle: Statistisches Bundesamt–Bevölkerung)

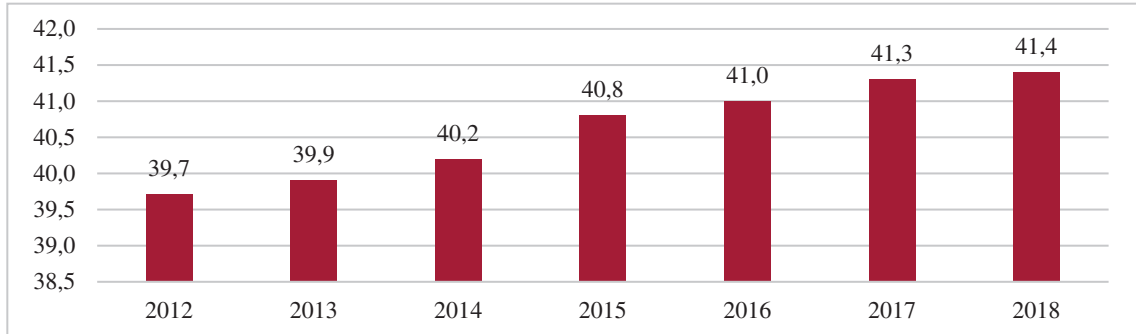
Jüngsten Prognosen von Eurostat zufolge soll die Bevölkerung in Deutschland durch Zuwanderung bis etwa 2030 auf knapp 84 Millionen anwachsen und anschließend bis 2080 wieder langsam auf 80 Millionen zurückgehen (Quelle: Eurostat–Bevölkerungsprognose).

In den vergangenen Jahren ist die Zuwanderung in Deutschland stetig gestiegen. Wanderten 2010 noch rund 127.700 Menschen zu, waren es 2017 etwa 416.000 und im Jahr 2018 immer noch 400.000 (Quelle: Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 271).

12.1.1.6 Erhöhung der Zahl der Haushalte

2018 belief sich die Zahl der privaten Haushalte in Deutschland auf fast 41,4 Millionen im Vergleich zum Vorjahr mit 41,3 Millionen. Damit erreichte die Zahl der Privathaushalte nach 36,2 Millionen im Jahr 1993 den höchsten Wert der letzten 25 Jahre (*Quelle: Statistisches Bundesamt–Privathaushalte Deutschland*).

Zahl der Haushalte (in Millionen)



(Quelle: Statistisches Bundesamt–Privathaushalte Deutschland)

Da die Zahl der Haushalte deutlich stärker gestiegen ist als die Gesamtbevölkerung, ist die durchschnittliche Größe der Haushalte mit der Zeit zurückgegangen. So ist insbesondere bei den Ein-Personen-Haushalten ein deutlicher Anstieg von 35,4 % im Jahr 1996 auf 41,9 % im Jahr 2018 zu konstatieren (*Quelle: Statistisches Bundesamt–Privathaushalte Deutschland*).

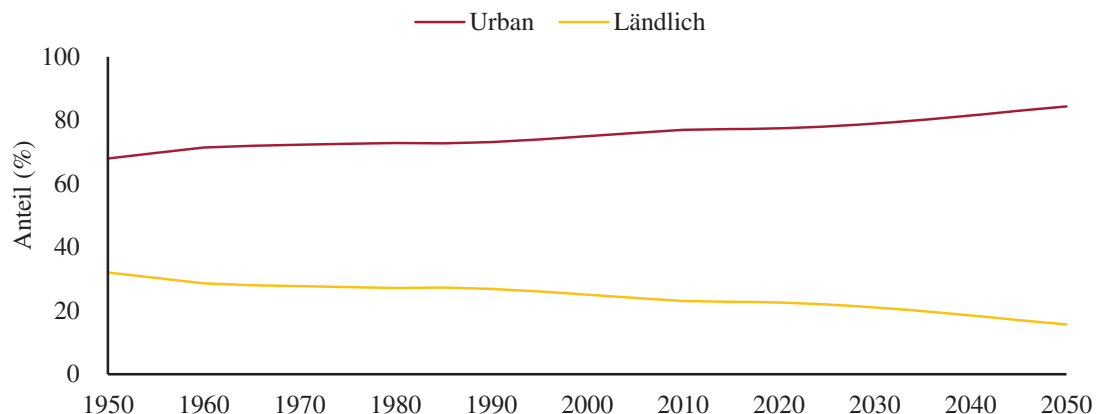
Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass stabiles und solides Wachstum, geringe Arbeitslosigkeit, niedrige Inflation, wachsende Bevölkerungszahlen und der anhaltende Trend zum Ein-Personen-Haushalt die Nachfrage nach Wohnimmobilien positiv beeinflussen werden.

12.1.1.7 Stadtbevölkerung und Zuwanderung

Der in den letzten Jahren in Deutschland zu beobachtende Bevölkerungszuwachs ist das Ergebnis höherer Zuwanderung sowohl durch Arbeitskräfte als auch Flüchtlinge. Dadurch ist auch die Bevölkerungsdichte in den deutschen Metropolregionen schneller gestiegen, was wiederum mit einem „Urbanisierungstrend“ einhergeht (*Quelle: CBRE–Ausblick 2018*).

Die folgende Grafik veranschaulicht, dass die Urbanisierung weiter fortschreiten und der Anteil der städtischen Bevölkerung in Deutschland von rund 77 % im Jahr 2015 bis 2035 auf rund 80 % und langfristig bis 2050 sogar auf 84 % steigen dürfte (*Quelle: Vereinte Nationen–World Urbanization Prospects*).

Anteil der städtischen Bevölkerung in Deutschland⁽¹⁾



(Quelle: Vereinte Nationen–World Urbanization Prospects)

(1) Prozentualer Anteil der Stadt- und Landbevölkerung an der Gesamtbevölkerung des jeweiligen Landes oder der jeweiligen Region im Zeitraum 1950 bis 2050.

12.1.1.8 Verschuldung der Privathaushalte und Niedrigzinsumfeld

Seit 2011 ist das Volumen der an Haushalte vergebenen Wohnungsbaukredite von EUR 16,4 Mrd. auf ungefähr EUR 23,2 Mrd. im Jahr 2018 gestiegen (*Quelle: Deutsche Bundesbank–Wohnungsbaukredite für Haushalte*).

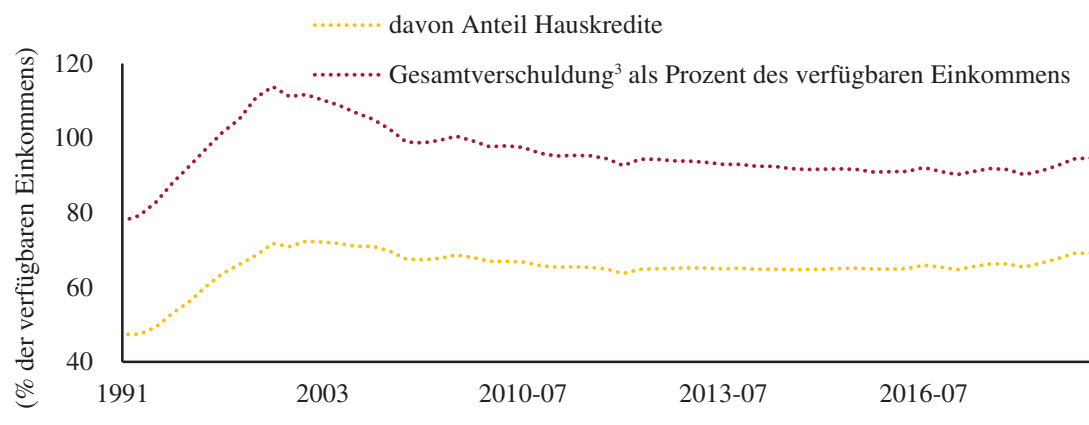
Bei der Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit stützen sich sowohl die Gesellschaft als auch ADLER Real Estate auf Eigen- und Fremdkapital und werden dies auch als Kombiniertes Unternehmen tun. Die Zinsen orientieren sich stark am europäischen Hauptrefinanzierungssatz, der von der Europäischen Zentralbank („EZB“) festgelegt wird. Derzeit sind die Zinsen für Immobilienkredite in Deutschland historisch niedrig. Der Hauptrefinanzierungssatz der EZB dürfte 2019 auf niedrigem Niveau verharren, bis die EZB feststellt, dass sich die Inflationsaussichten im Projektionszeitraum deutlich einem Niveau annähern, das hinreichend nahe, aber unter 2 % liegt (*Quelle: EZB–Geldpolitische Beschlüsse*). Dies spricht dafür, dass deutsche Immobilien in Zukunft eine attraktive Anlageklasse für private und professionelle Investoren bleiben werden.

Eine allgemeine und merkliche Anhebung der Zinsen könnte die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fremdkapitalfinanzierung von Akquisitions-, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in Bezug auf den Immobilienbestand und zur allgemeinen Refinanzierung fälliger Kredite beeinträchtigen.

Folgende Grafik veranschaulicht den prozentualen Anteil der Verschuldung privater Haushalte am verfügbaren Einkommen sowie den prozentualen Anteil von Wohnungsbaukrediten am verfügbaren Einkommen.

Verschuldung privater Haushalte in Deutschland⁽¹⁾

Jährlicher Durchschnitt⁽²⁾



(Quelle: Deutsche Bundesbank–Indikatorensystem für deutsche Wohnimmobilienmärkte)

- (1) Unkonsolidiert, d. h. finanzielle Transaktionen innerhalb eines Sektors werden nicht gegeneinander aufgerechnet. Werden die Finanzbeziehungen innerhalb eines Sektors hingegen gegeneinander aufgerechnet, so resultieren daraus konsolidierte Daten, was eine externe Verflechtung eines Sektors mit anderen Sektoren zeigt.
- (2) Bis 1998 nach ESVG 1995; ab 1999 nach ESVG 2010.
- (3) Ohne sonstige Verbindlichkeiten.

12.2 Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

12.2.1 Wohnungsbaukredite

Deutschland hat einen stetigen Anstieg der Wohnungsbaukredite erlebt. Das Bruttokreditvolumen ist zwischen 2010 und 2018 nominal mit einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate („CAGR“) von 6,0 % gestiegen. Insgesamt beliefen sich die Wohnungsbaukredite in Deutschland Ende 2018 brutto auf rund EUR 227,8 Mrd. Auch die Summe der ausstehenden Wohnungsbaukredite pro Kopf ist zwischen 2010 und 2018 mit einer CAGR von 2,7 % gestiegen und lag Ende 2018 bei EUR 20.879 (*Quelle: EMF Hypostat 2019*). Im EU-Durchschnitt betrug dieser Wert Ende 2018 EUR 17.404. Der zunehmende Trend zu Wohneigentum in Deutschland und die höhere Nachfrage sorgen somit für eine Belebung des Hypothekenmarktes (*Quelle: EMF Hypostat 2019*).

12.2.2 Anzahl an Transaktionen

Die Anzahl der am Markt getätigten Transaktionen ist eine wichtige Messgröße für die Beurteilung des Wohnimmobiliensektors, da hierbei sowohl neue als auch bereits bestehende Immobilien berücksichtigt

werden. Die Zahl der Transaktionen ergibt sich aus der Gesamtzahl der innerhalb eines bestimmten Zeitraums verkauften oder übertragenen Neu- oder Bestandsimmobilien, einschließlich Immobilien mit Erstbezug. 2018 wurden rund 286.000 neue Wohnimmobilien fertiggestellt. Dem standen 569.000 Transaktionen gegenüber (*Quelle: EMF Hypostat 2019*). Im Vorjahresvergleich ist der transaktionsbezogene Gesamtverkaufswert um 6,6 % gestiegen. Somit waren sowohl am Primär- als auch am Sekundärmarkt in den letzten Jahren starke Aktivitäten zu beobachten (*Quelle: EMF Hypostat 2019*).

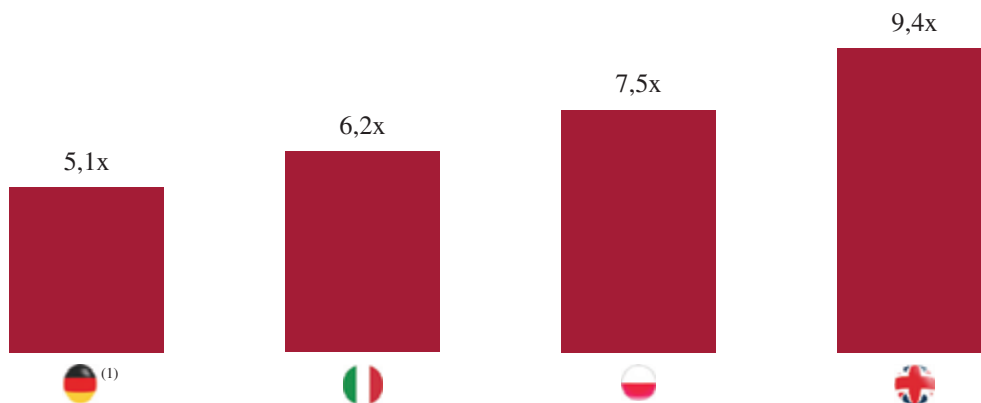
12.2.3 Entwicklung der Immobilienpreise

Nachdem die Immobilienpreise nach der Finanzkrise weltweit rückläufig waren, setzte 2012 in den meisten Ländern eine Erholung ein. In Deutschland hinterließ die Finanzkrise kaum Spuren bei den Immobilienpreisen, die lediglich 2007 um 0,2 % und 2009 um 0,5 % nachgaben (*Quelle: EMF Hypostat 2019*). Der kontinuierliche Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland zeugt von den starken Fundamentaldaten des Marktes. Die nominalen Wohnimmobilienpreise sind in den Jahren 2014, 2015, 2016, 2017 und 2018 jeweils um 3,1 %, 4,5 %, 6,0 %, 5,8 % bzw. 7,7 % gestiegen (*Quelle: EMF Hypostat 2019*).

12.2.4 Bezahlbarkeit von Wohnraum

Deutschland zählt zu den Ländern innerhalb der EU, in denen Wohnraum am erschwinglichsten ist. So kostet eine Wohnung in Deutschland 5,1 Bruttojahreseinkommen, während in Großbritannien das gesamte Einkommen 9,4 Jahre lang gespart werden muss, um eine Eigentumswohnung erwerben zu können (*Quelle: Deloitte–Property Index*). Folgende Grafik veranschaulicht die durchschnittliche Bezahlbarkeit von Wohnraum. Hierfür wird im Vergleich zu anderen westeuropäischen Ländern betrachtet, in welchem Verhältnis das durchschnittliche Bruttojahreseinkommen zum Preis für eine neue, 70 m² große Wohnung in Deutschland steht.

Für den Kauf einer neuen, 70 m² großen Wohnung in Westeuropa benötigtes durchschnittliches Bruttojahreseinkommen

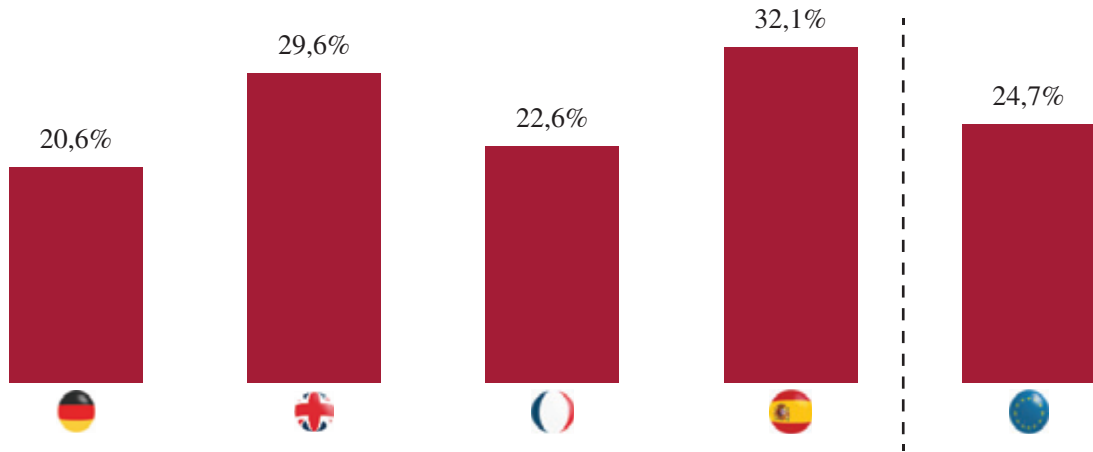


(*Quelle: Deloitte–Property Index*)

(1) Angebotspreis

2017 lag der Anteil der Mietkosten am verfügbaren Einkommen in Deutschland bei 20,6 % und damit deutlich unter dem EU-Durchschnitt von 24,7 %. Daraus lässt sich ableiten, dass noch Spielraum für einen Mietanstieg besteht. Die Grafik unten zeigt den Anteil der Mietkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen im Vergleich zu anderen westeuropäischen Ländern.

Prozentualer Anteil der Mietkosten am gesamten verfügbaren Haushaltseinkommen (2017)

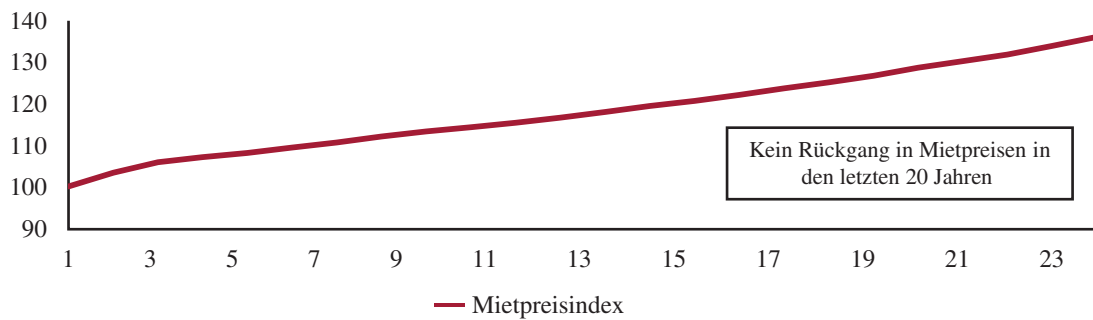


(Quelle: Eurostat–Mietanteil)

12.2.5 Stetiges Mietwachstum

In den vergangenen 20 Jahren war in Deutschland ein stetiger und kontinuierlicher Anstieg der Mieten zu konstatieren. Die folgende Grafik veranschaulicht das in Deutschland seit 1995 verzeichnete Mietwachstum.

Kräftiges und konstantes Mietwachstum seit über 20 Jahren

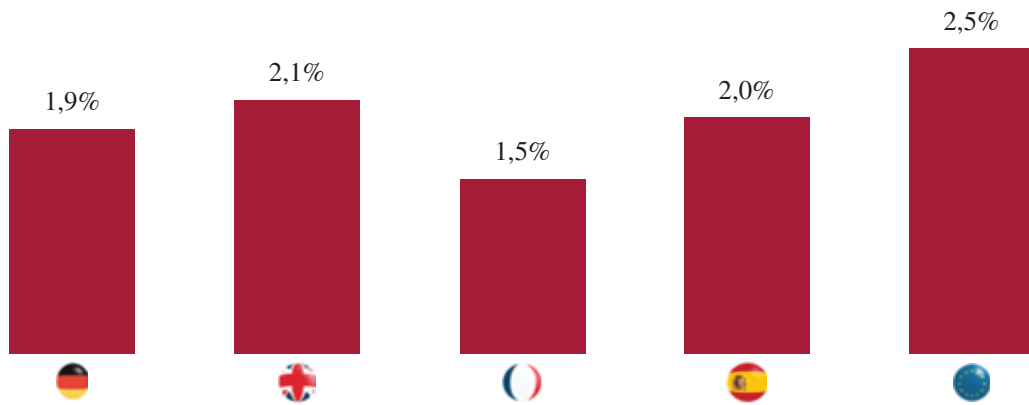


(Quelle: Statistisches Bundesamt–Wohnungsmietindex)

12.2.6 Hypothekenzinsen

Das Wachstum am deutschen Markt für Wohnimmobilien wird durch die Entwicklung der Hypothekenzinsen begünstigt. 2017 lag der Zinssatz für die erste Zinsbindungsperiode bei langen Laufzeiten (über alle Zinsbindungsperioden hinweg) bei 1,8 % (Quelle: EMF Hypostat 2019) und ist damit einer der niedrigsten unter den westeuropäischen Ländern. Dieses günstige Zinsumfeld für Hypotheken schafft gute Voraussetzungen für den Erwerb von Wohneigentum in Deutschland. Die folgende Grafik zeigt einen Vergleich der durchschnittlichen Hypothekenzinsen auf Basis der Jahresdurchschnitte 2017 in den wichtigsten westeuropäischen Volkswirtschaften.

Vergleich der durchschnittlichen Hypothekenzinsen in Westeuropa



(Quelle: EMF Hypostat2019)

Zu günstige Finanzierungsbedingungen bergen das Risiko hoher Bewertungen für Wohnimmobilien. Kreditvergabestandards in Deutschland sind aber stabil. Bei Wohnungsbaukrediten werden meist vergleichsweise langfristige Festzinsen vereinbart, sodass Kreditgeber kaum Zinsschwankungsrisiken ausgesetzt sind.

12.2.7 Beleihungsquote

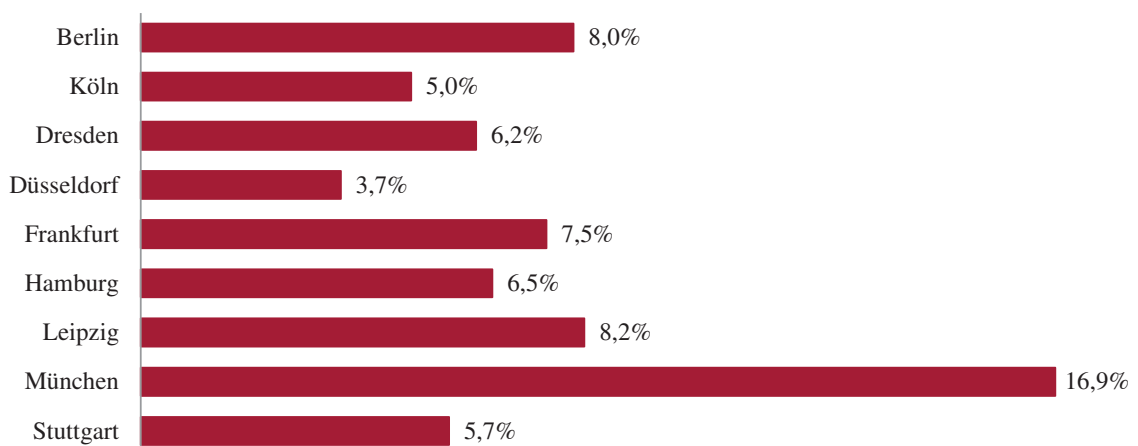
Die Beleihungsquote bildet im Allgemeinen das Verhältnis aller Verbindlichkeiten zum Zeitwert der Anlageimmobilien und Bestände ab. In Deutschland war auch nach der Finanzkrise der Jahre 2007 und 2008 durchgängig eine Beleihungsquote von über 70 % zu verzeichnen. Aktuell bewegt sich die Beleihungsquote in der Größenordnung von 78 % (Quelle: EMF Hypostat 2019).

12.2.8 Überblick über den Markt für Wohnimmobilien – Top 9 Städte

12.2.8.1 Einwohner

Zum 31. Dezember 2018 meldeten vier der Top 9 Städte eine Bevölkerung von über 1 Million. Die größte Stadt in Deutschland ist Berlin mit 3,6 Millionen und damit fast doppelt so vielen Einwohnern wie Hamburg, der zweitgrößten Stadt Deutschlands, in der 1,8 Millionen Menschen leben. Auf den hinteren Plätzen unter den Top 9 Städten rangieren Dresden, Leipzig, Düsseldorf und Stuttgart mit Einwohnerzahlen zwischen 555.000 und 635.000 (Quelle: Statistisches Bundesamt–Bevölkerung Kreise).

Erwartetes Bevölkerungswachstum in Top 9 Städten für den Zeitraum 2012 bis 2030



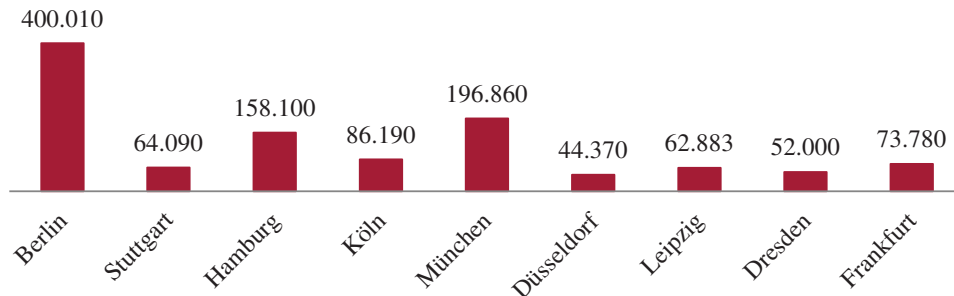
(Quelle: HWWI / Berenberg–30 größte Städte Deutschlands)

Prognosen zum Bevölkerungswachstum in einer Stadt geben Aufschluss über deren Attraktivität und Zukunftsfähigkeit. Bei den Top 9 Städten sticht München mit einem erwarteten Zuwachs von 17 % über weite Strecken des Zeitraums 2012 bis 2030 heraus. In Berlin dürfte die Bevölkerung mit einer Rate von 8 % wachsen, in Düsseldorf mit 4 % und in Köln mit 5 %.

12.2.8.2 Baugenehmigungen und Angebots- und Nachfragesituation

Die insgesamt herrschende Wohnungsknappheit wird sich in den kommenden Jahren weiter verschärfen. In den Top 9 Städten dürften bis 2030 insgesamt 1.100.000 Wohnungen fehlen. Für Berlin wird das größte Defizit von insgesamt 400.010 Wohnungen erwartet, in München 196.860 und in Hamburg 158.100. In Dresden wird ein Mangel an 52.000 Wohnungen erwartet, während in Düsseldorf 44.370 Wohnungen fehlen.

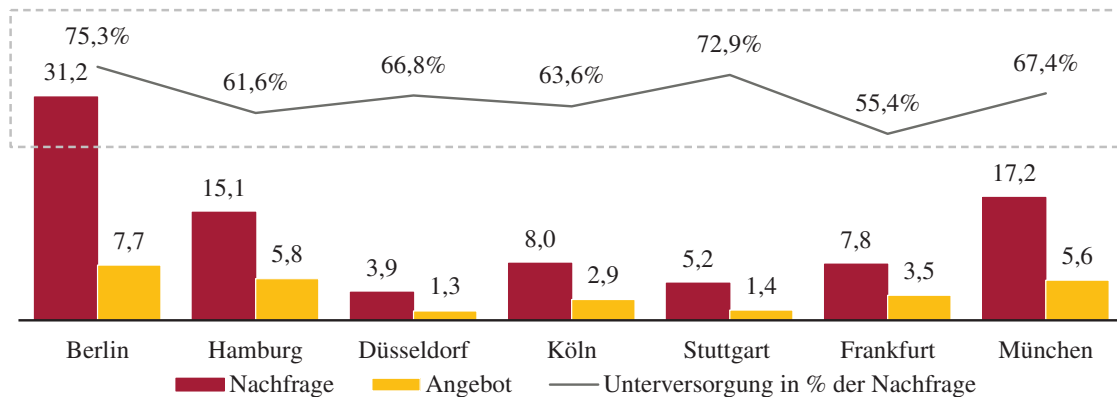
Wohnungsmangel in Top 9 Städten bis 2030



(Quelle: IW-Studie Köln-Wohnungsmangel, Leipziger Volkszeitung, Planet Home 2016, Aengevelt – Pressemitteilung)

In den deutschen Top 9 Städten übersteigt die Nachfrage nach Wohnungen bis 2020 das Angebot bei weitem. Besonders ausgeprägt ist dieses Ungleichgewicht in Städten wie Berlin (75,3 %), Stuttgart (72,9 %) oder München (67,4 %).

Wohnungsangebot und -nachfrage in den deutschen Top 9 Städten bis 2020



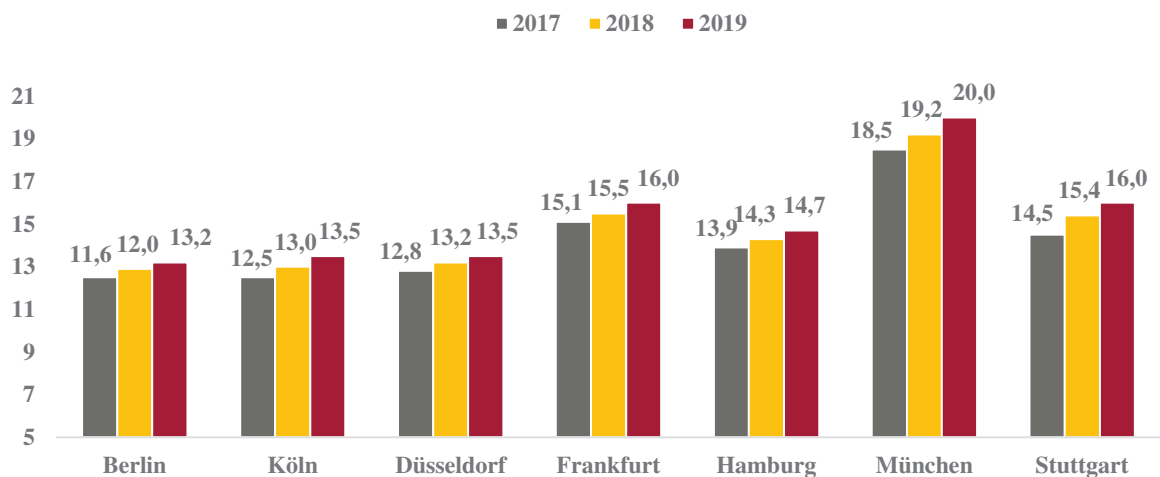
(Quelle: IW Köln-Zuwanderung und Wohnungsnachfrage)

12.2.8.3 Mietpreisentwicklung

In München steigen die Mieten am stärksten. Lagen sie 2017 noch bei EUR 18,5 pro Quadratmeter, dürften sie 2019 auf EUR 20,0 klettern, dicht gefolgt von Stuttgart, wo die CAGR für den Zweijahreszeitraum 2016 bis 2018 bei 5,0 % liegen dürfte, woraus sich für 2019 ein Quadratmeterpreis von EUR 16 ergibt. Absolut betrachtet wird für München mit EUR 20,0 der höchste Mietpreis pro Quadratmeter prognostiziert. Die nächsten Plätze belegen Frankfurt und Stuttgart mit EUR 16,0 pro Quadratmeter. Am günstigsten sind die Mieten 2019 in Berlin und Köln (jeweils EUR 12,5 pro Quadratmeter). Der Mietspreisanstieg deckt sich mit den Prognosen zum Bevölkerungswachstum. Auch hier liegt München vorne, gefolgt von Frankfurt und Berlin. Dies ist wiederum Spiegel und Resultat der Beliebtheit und Attraktivität einer Stadt.

Anstieg der Durchschnittsmieten bei Erstbezug zwischen 2016 und 2018 in EUR pro Quadratmeter

(Durchschnittsmiete bei Erstbezug in EUR pro Quadratmeter)



(Quelle: DZ HYP-Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019)

12.2.8.4 Auswirkungen gesetzlicher und regulatorischer Maßnahmen

Schon seit jeher sieht sich der Immobilienmarkt immer wieder mit regulatorischen oder gesetzlichen Änderungen konfrontiert. Seit 1. Juni 2015 gilt die Mietpreisbremse, die den Bundesländern Spielraum für eigene Regelungen gibt. Das Mietnovellierungsgesetz (*MietNovG*) soll den Mietanstieg begrenzen, indem die Miete in angespannten Wohnungsmärkten bei der Neuvermietung von bestehenden Wohneinheiten höchstens bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % angehoben werden darf.

Darüber hinaus spielen die Regelungen zum Wohnraummietrecht eine große Rolle für die Gesellschaft. In Deutschland gilt das Wohnraummietrecht in vielerlei Hinsicht als mieterfreundlich und lässt Mieterhöhungen nur begrenzt zu. Wurde im Mietvertrag – wie in Deutschland üblich – keine Staffelmiete oder Indexierung vereinbart, ist eine Anhebung der Miete wegen der seit 2015 geltenden und in einigen Bundesländern bereits umgesetzten Mietpreisbremse nur in begrenztem Maße und unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben zulässig. Weitere Pflichten auf Vermieterseite ergeben sich aus dem Mietrechtsanpassungsgesetz, das seit 1. Januar 2019 in Kraft ist und festlegt, dass die Modernisierungumlage für alle Immobilienmärkte von 11 % auf 8 % der Modernisierungskosten abgesenkt wird. Außerdem gelten Kapazitätsgrenzen für im Zuge von Mieterhöhungen vorgenommenen Modernisierungen.

Die in einigen deutschen Großstädten und Regionen herrschende Wohnungsnot führt dazu, dass es nicht nur für einkommensschwache Haushalte, sondern auch Haushalte mit mittlerem Einkommen auf dem freien Markt immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Auf Ebene der Bundesländer, vor allem in Berlin, wird daher in letzter Zeit zudem über die Einführung eines sogenannten Mietpreiskegels und einer Genehmigungspflicht für Mieterhöhungen im Zuge von Modernisierungen diskutiert, die den Spielraum von Vermietern für Mietanhebungen deutlich einschränken.

Darüber hinaus hat das Land Berlin am 12. September 2019 beim Bundesrat einen Antrag auf Abschaffung der Möglichkeit für Vermieter eingereicht, die Grundsteuer auf die Mieter umzulegen (*Miete-Grundsteuer-Entlastungsgesetz*). Noch ist unklar, ob dem Antrag stattgegeben wird und welche Bundesländer sich der Bundesratsinitiative des Berliner Senats anschließen werden. Zwar soll für bereits vor Einführung des Gesetzes bestehende Mietverhältnisse eine Übergangsfrist gelten. Eine Entbindung der Mieter von der Grundsteuer dürfte dennoch kurzfristig Auswirkungen auf den Erfolg der Gesellschaft haben, da diese Kosten von der Gesellschaft getragen werden müssen, sollten sie nicht in Form höherer Mieten umgelegt werden können, was nur schwer zu realisieren sein dürfte.

12.3 Gesamtwirtschaftliche Situation, demografische Faktoren und Wohnimmobilienmarkt in Berlin

Berlin bleibt ein Schlüsselmarkt für das Kombinierte Unternehmen, auf den rund 50 % des Bruttowerts der Vermögenswerte entfallen. Zum 30. September 2019 verfügte die Gesellschaft über einen Bestand von 22.157 Wohneinheiten in Berlin, während ADLER Real Estate zum gleichen Zeitpunkt 1.699 Wohneinheiten in Berlin hielt.

12.3.1 Gesamtwirtschaftliche Situation und demografische Faktoren in Berlin

Mit rund 3,6 Millionen Einwohnern Stand 2018 (*Quelle: Statistisches Bundesamt–Bevölkerung Berlin*) ist Berlin die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands. Seit vielen Jahren wächst die Einwohnerzahl der Stadt, da kontinuierlich mehr Menschen zuwandern als abwandern. 2018 betrug die Nettozuwanderung nach Berlin 29.435 Personen (*Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg–Wanderungen*). Das anhaltende natürliche Bevölkerungswachstum aufgrund einer größeren Anzahl von Geburten gegenüber Sterbefällen, welches sich 2018 auf 4.303 belief (*Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg–Natürliche Bevölkerungsbewegungen*), hat diesen Trend noch verstärkt. 2018 betrug das gesamte Bevölkerungswachstum in Berlin insgesamt 0,9 %, was rund 31.000 Einwohnern entspricht. Die Bevölkerung Berlins wird im Jahr 2025 voraussichtlich 3,8 Millionen Einwohner erreichen (*Quelle: Statistisches Bundesamt–Vorausberechnete Bevölkerung Berlin*).

Die Arbeitslosenquote in Berlin lag 2018 bei 6,1 %, was einem Rückgang von 0,9 Prozentpunkten gegenüber 2017 entspricht. Sie ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2014 verzeichnete die Stadt eine Arbeitslosenquote von 9,8 %. Diese liegt nichtsdestotrotz weiterhin über dem deutschen Durchschnitt, der 2018 bei 3,4 % lag (*Quelle: Eurostat–Arbeitslosigkeit*).

Das reale BIP Berlins ist 2018 mit 3,1 % so stark gewachsen wie in keinem anderen deutschen Bundesland. Das Pro-Kopf-BIP lag in Berlin 2017 bei EUR 38.864 und 2018 bei EUR 40.568, was einem nominalen Anstieg von 4,4 % und einem preisbereinigten Anstieg von 2,3 % entspricht (*Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder*). Dies ist geringfügig niedriger als der bundesweite Durchschnitt des Pro-Kopf-BIP, der 2018 bei EUR 40.851 lag.

Das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen stieg um 4,1 % von durchschnittlich EUR 19.538 im Jahr 2016 auf EUR 20.330 im Jahr 2017 (letzte veröffentlichte Zahl, *Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder*). Die geschätzte Pro-Kopf-Kaufkraft in Berlin liegt 2019 bei EUR 21.689 und damit unter dem Bundesdurchschnitt von EUR 23.779, aber um 3,1 % höher als 2018 (*Quelle: GfK–Kaufkraft in Deutschland*). Seit 2015 liegen die durchschnittlichen Bruttolöhne und -gehälter in Berlin über dem Bundesdurchschnitt. Im Jahr 2018 beliefen sie sich auf EUR 36.146 – ein Anstieg um 4,2 % gegenüber 2017.

Die Zahl der Haushalte in Berlin lag 2018 bei 2,028 Millionen, was einem Anstieg um 1,2 % gegenüber 2,003 Millionen im Jahr 2017 entspricht, der über dem Bevölkerungswachstum im selben Jahr liegt (*Quelle: Statistisches Bundesamt–Privathaushalte Bundesländer*). Damit ist Berlin in Deutschland der größte Mietmarkt für Wohnimmobilien. Die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt betrug 1,8. 53 % der privaten Haushalte in Berlin waren Ein-Personen-Haushalte, während diese Zahl im Bundesdurchschnitt 42 % betrug.

12.3.2 Wohnimmobilienmarkt in Berlin

Der Neubau von Wohneinheiten in Berlin hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. 2018 wurden 16.706 Wohneinheiten fertiggestellt, was einem Anstieg um 6,6 % gegenüber 15.669 im Jahr 2017 entspricht. 2010 belief sich die Zahl der fertiggestellten Einheiten auf 4.321.

Auch die Zahl der Genehmigungen für den Neubau von Wohnungen ist gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für Neubauwohnungen betrug im Jahr 2010 noch 3.890 und stieg auf 21.029 im Jahr 2018. Von 2017 bis 2018 ging die Zahl der Genehmigungen um 2,5 % zurück.

Die Wohnungsnachfrage wird aller Voraussicht nach auf hohem Niveau bleiben. Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen schätzt den Bedarf an neuen Wohnungen auf knapp 200.000 bis zum Jahr 2030 (*Quelle: Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen–Pressemitteilung*). Das Ziel der Stadt Berlin für neue Wohneinheiten liegt bei 20.000 Einheiten pro Jahr bis 2021 und danach bei 10.000 Einheiten pro Jahr (*Quelle: JLL–Wohnungsprofil der Stadt Berlin*).

Der Wohnungsleerstand ist seit 2003 kontinuierlich von 5,1 % auf 0,8 % Ende 2018 gesunken (*Quelle: CBRE/empirica–Leerstandsindex*).

Die Mietpreise sind in Berlin in den letzten Jahren deutlich gestiegen. In der ersten Jahreshälfte 2019 lagen die Mietpreise in Berlin bei EUR 12,20 pro Quadratmeter und Monat und damit um 4,7 % über dem Vorjahresniveau (*Quelle: JLL–Wohnungsprofil der Stadt Berlin*).

Die Preise für Eigentumswohnungen sind in Berlin weiter gestiegen und haben im Durchschnitt EUR 4.440 pro Quadratmeter erreicht, was einer Steigerung um 5,7 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Das Kaufpreiswachstum hat sich somit angesichts eines durchschnittlichen 5-Jahres-Preisanstiegs von 9,9 % verlangsamt (*Quelle: JLL–Wohnungsprofil der Stadt Berlin*).

Das Volumen der Immobilientransaktionen in Berlin betrug im Jahr 2018 EUR 5.512 Mio., was einem Anstieg um 14 % gegenüber 2017 entspricht (bei Wohnhäusern und gemischt genutzten Gebäuden, *Quelle: Engel & Völkers–Wohnungsinvestitionen*).

12.3.3 Auswirkungen gesetzlicher und regulatorischer Maßnahmen des Berliner Senats

Am 18. Juni 2019 kündigte der Berliner Senat an, die Mieten in Berlin für die nächsten fünf Jahre einzufrieren. Das Berliner Abgeordnetenhaus hat das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (*MietenWoG Bln*) am 30. Januar 2020 beschlossen. Das Gesetz wird vermutlich noch im ersten Quartal 2020 in Kraft treten. Die Deckelung der Mieten gilt rückwirkend ab dem 18. Juni 2019. Die nach dem Gesetz zulässigen Mietobergrenzen in Berlin liegen je nach erstmaliger Bezugsfertigkeit und Ausstattung der Wohnung zwischen EUR 6,45 und EUR 9,8 pro m². Der Standort des Gebäudes wird bei der Bestimmung der Obergrenze in Form eines Zu- oder Abschlags berücksichtigt. Das Gesetz sieht ferner vor, dass die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen maximal bis zu einem Betrag von EUR 1,00 pro m² umgelegt werden können. Die politische Diskussion über die Legitimität eines solchen Mietpreisdeckels – ob also die Berliner Regierung das Recht hat, ein solches Gesetz zu erlassen, und ob dies überhaupt verfassungsmäßig ist – ist noch nicht abgeschlossen. Welches Ausmaß die zunehmende Regulierung des deutschen Wohnungsmarktes und die absehbare Stagnation der Baufertigstellungen annehmen werden, wird kontrovers diskutiert. Nichtsdestotrotz könnten ein Rückgang der Mieteinnahmen aufgrund der Verschärfung der mietrechtlichen Kontrolle bei Neuvermietungen und der Diskussion in Berlin über die Begrenzung der Mieten sowie die Unsicherheit der Investoren hinsichtlich der Verlässlichkeit und Vorhersehbarkeit politischer Entscheidungen den Gesamtwert der vermieteten Immobilien beeinträchtigen.

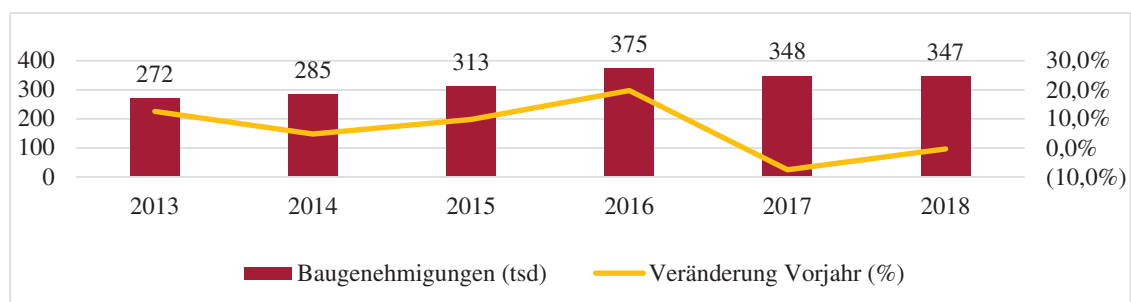
12.4 Der deutsche Markt für Wohnungsbau

Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass stabiles und solides Wachstum, hohe Beschäftigung, niedrige Inflation, wachsende Bevölkerungszahlen und der anhaltende Trend zum Ein-Personen-Haushalt die Nachfrage nach Wohnimmobilien positiv beeinflussen werden.

Im Jahr 2016, als die Zahl der Baugenehmigungen einen Höhepunkt erreichte, wurden insgesamt 375.589 Genehmigungen für den Bau von Wohnungen erteilt. Diese Zahl entspricht einem Volumen, das den geschätzten Bedarf an neuen Wohneinheiten pro Jahr gerade einmal deckt. In den Vorjahren war die Zahl der Baugenehmigungen mit 313.296 im Jahr 2015 und 285.079 im Jahr 2014 geringer. Dieser deutliche Anstieg von über 30 % innerhalb von zwei Jahren deutet auf eine starke Reaktion auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum hin. In den Jahren 2017 und 2018 wurde dieses Wachstum jedoch nicht aufrechterhalten (*Quelle: Statistisches Bundesamt–Baugenehmigungen*).

2018 wurden in Deutschland rund 346.800 Baugenehmigungen (Wohn- und Nichtwohngebäude) erteilt (*Quelle: Statistisches Bundesamt–Baugenehmigungen*), was einem Rückgang um 0,3 % gegenüber 2017 entspricht.

12.4.1 Baugenehmigungen



(*Quelle: Statistisches Bundesamt–Baugenehmigungen*)

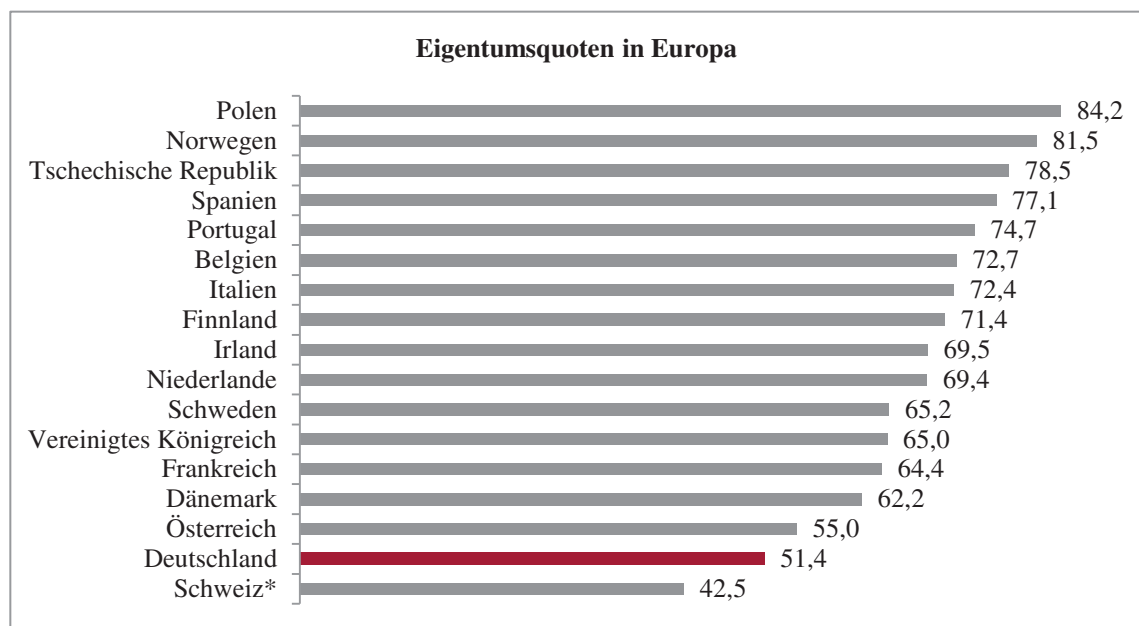
Der tatsächliche Bedarf nach Baugenehmigungen wird auf ca. 300.000 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr geschätzt (*Quelle: empirica-Wohnungsmarktprognose*). Tatsächlich wurden 2018 jedoch nur ca.

285.000 Wohnungen gebaut. Wenn man diese und die entsprechenden Lücken der letzten Jahre aufaddiert, ergibt sich ein Defizit von rund 1.000.000 zu wenig gebauter Wohnungen (*Quelle: empirica-Wohnungsmarktprognose*). Mit Blick auf bezahlbaren Wohnraum oder den sozialen Wohnungsbau ist das Defizit sogar noch größer. In diesem Bereich wird nur ein Anteil von 18 % des jährlichen Bedarfs in Höhe von 80.000 neuen Wohnungen erreicht (*Quelle: Prognose-Wohnraumbedarf*).

Aus diesem Grund ist die Gesellschaft der Ansicht, dass die Bautätigkeit zu gering ist, um die Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen, zumal diese Bautätigkeit aufgrund der steigenden Baukosten in erster Linie auf qualitativ hochwertigen Wohnraum und nicht auf das Segment des bezahlbaren Wohnraums ausgerichtet ist.

12.4.2 Wohnimmobilienbestand

Ende 2017 gab es in Deutschland knapp 42,0 Millionen Wohnungen (Wohn- und Nichtwohngebäude) (*Quelle: Statistisches Bundesamt-Pressemitteilung 275*), wovon 51,4 % selbstgenutztes Wohneigentum waren.



(*Quelle: Eurostat-Verteilung der Bevölkerung nach Besitzverhältnissen*)

Die Wohneigentumsquote ist in Deutschland wesentlich niedriger als der europäische Durchschnitt. Nach Auffassung der Gesellschaft ist dies hauptsächlich historisch bedingt. Nach dem Krieg hatten die Bürger in Deutschland oft kein Geld, um Immobilien zu erwerben oder Eigenheime zu bauen. Um den Wohnungsmangel zu beheben, bauten und vermieteten Städte und Gemeinden Sozialwohnungen. Da auch die Mieten jahrzehntelang subventioniert wurden, fehlte der Anreiz, privates Wohneigentum zu schaffen.

12.4.3 Transaktionsvolumina auf dem Immobilienmarkt in Deutschland

Der Wohnungssektor in Deutschland zählte 2018 zu den beliebtesten Anlagensektoren in Deutschland. 2018 war mit EUR 15,1 Mrd. ein Jahr mit deutlich höherem Transaktionsvolumen (ggü. dem Vorjahr moderater Rückgang des Investmentvolumens um 3 %). Auch für 2019 wird ein positiver Ausblick auf den Sektor erwartet – entsprechend den Kapitalzuflüssen von ausländischen Investoren auf der Suche nach stabilen Cashflows (*Quelle: CBRE-Real Estate Outlook*).

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Kaufpreise für Wohnimmobilien weiter steigen dürften, da sie nicht nur die aktuellen Mieteinnahmen, sondern auch die erwarteten Mietpreissteigerungen in den nächsten Jahren widerspiegeln.

12.4.4 Entwicklung der Mietkosten

Die Mietkosten steigen seit vielen Jahren kontinuierlich, aber moderat. Im Rahmen seiner Veröffentlichungen des Verbraucherpreisindex hat das Statistische Bundesamt insgesamt einen Anstieg der durchschnittlichen Nettomietkosten um 1,3 % im Jahr 2015, 1,1 % im Jahr 2016, 1,4 % im Jahr 2017 und 1,5 %

im Jahr 2018 ausgewiesen (Quelle: Statistisches Bundesamt). Im November 2019 wird der Anstieg der Nettomietkosten mit 1,4 % etwas geringer prognostiziert (Quelle: Statistisches Bundesamt—Pressemitteilung 454). Dieser Durchschnitt orientiert sich jedoch an bestehenden Mietverträgen und liefert keinen Hinweis auf den Unterschied zwischen bestehenden und neuen Mietverträgen. Er spiegelt auch nicht die sehr unterschiedlichen Entwicklungen in den Ballungsräumen und in ländlichen bzw. wirtschaftlich schwächeren Regionen Deutschlands wider.

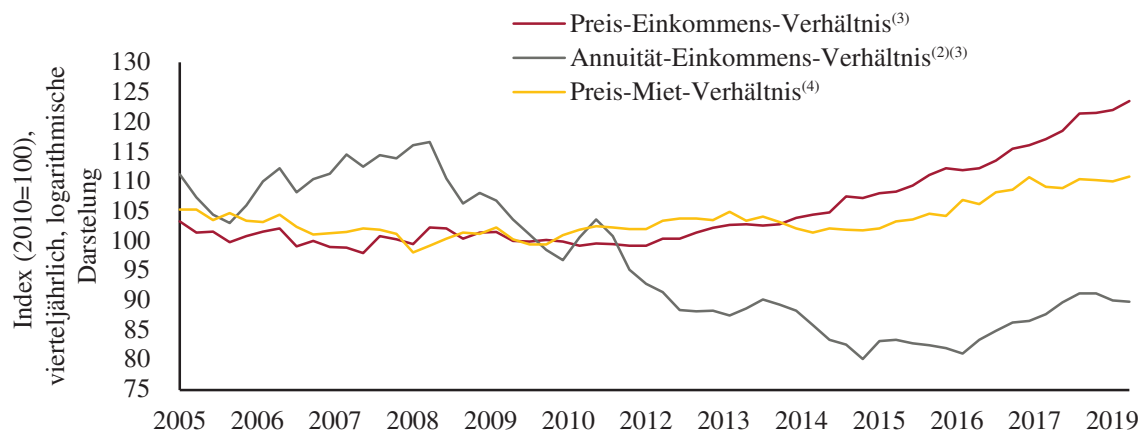
Die Mieten für neu gebaute Wohnimmobilien stiegen laut dem Immobilienindex des Analyseinstituts bulwiengesa im Jahr 2018 in den „D-Städten“ um 5,8 % (Quelle: Bulwiengesa—Projektentwicklerstudie 2018). In den Ballungsgebieten Deutschlands ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien nach wie vor größer als das Angebot. Regionale Unterschiede beim Nachfrage-Angebot-Verhältnis spiegelten sich auch in den Leerstandsquoten für Wohnimmobilien wider, die 2018 bei 2,8 % lagen (Quelle: CBRE—Leerstandsindex).

12.4.5 Deutsche Immobilienpreise im Verhältnis zu anderen wichtigen westeuropäischen Märkten

Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass Deutschland einer der attraktivsten europäischen Märkte für die Entwicklung neuer Wohnimmobilien ist. Sein strukturelles und rechtliches Umfeld wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung und Stabilität aus. Neben der Entwicklung der realen Hauspreise war der deutsche Immobilienmarkt auch deutlich weniger von der Finanzkrise der Jahre 2007 und 2008 betroffen als andere europäische Länder (Quelle: Hauspreisdaten der OECD).

Es gibt Anzeichen für einen dynamischen Aufwärtstrend bei Mieten und Kaufpreisen in Deutschland, insbesondere in Städten mit hohem Zustrom, darunter Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart (zusammen die „Top 7 Städte“), die ein starkes Bevölkerungswachstum und steigende Grundstückspreise erlebt haben. Das jährliche Mietwachstum betrug in den Top 7 Städten von 2012 bis 2017 bis zu 5,5 %, im Bundesdurchschnitt indes 2,0 %. Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den Top 7 Städten stiegen im gleichen Zeitraum stärker als im übrigen Deutschland, wobei Stuttgart (11,5 %) und Berlin (9,9 %) die größten Preissteigerungen aufwiesen (Quelle: CBRE—Ausblick 2018). Zudem stieg der Durchschnittspreis pro Quadratmeter um 15 % im Vergleich zum Vorjahr (Quelle: CBRE—Ausblick 2019). Standardindikatoren, die zur Bewertung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland herangezogen werden – etwa Preis-Einkommens- und Preis-Miete-Verhältnis –, zeigen ebenfalls, dass die Wohnimmobilienpreise in Erschwinglichkeitsindizes für Deutschland in Relation stetig steigen.

Standardindikatoren zur Bewertung von Wohnimmobilienpreisen in Deutschland⁽¹⁾



(Quelle: Deutsche Bundesbank—Indikatorensystem Immobilienmarkt in Deutschland)

- (1) Berechnungen der Bundesbank auf Basis von Daten des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp).
- (2) Annuität eines Hypothekendarlehens mit festem Zinssatz (zwischen 5 und 10 Jahren) und einer hypothetischen Laufzeit von 30 Jahren im Verhältnis zum Haushaltseinkommen.
- (3) Verfügbares Einkommen je Haushalt in Deutschland, nominal.
- (4) Wohnungspreise und -mieten. Deutsche Bundesbank.

12.4.6 Allgemeine Angebotsengpässe

Der deutsche Immobilienmarkt ist weniger zyklisch als die Märkte in anderen europäischen Ländern. Dies liegt vor allem an der konservativen Finanzierungspraxis, die den Markt grundsätzlich weniger anfällig für Immobilienblasen macht (Quelle: Helaba Research—Deutscher Wohnungsmarkt im Fokus).

Angebotsknappheit auf dem Wohnungsmarkt in zahlreichen deutschen Städten führte zu einem Megatrend schnell steigender Mieten und Immobilienpreise von einem ursprünglich niedrigen Niveau. Im Zeitraum 2009–2019 stiegen die Hauspreise in A-Städten um ca. 95 % und in B-Städten und C-Städten um ca. 70 %. Dieser Trend wird durch eine historisch niedrige Leerstandsquote von 2,8 % untermauert (Quellen: *Deutsche Bank–Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt 2019*, *CBRE/empirica–Leerstandsindex*).

12.4.7 Zahl der Hausverkäufe in Deutschland im Zeitverlauf

Die Zahl der Wohnimmobilientransaktionen ist seit mehreren Jahren relativ stabil geblieben. Die erhebliche jährliche Zunahme des Angebots an neu gebauten Wohnungen könnte zwar auf einen deutlichen Rückgang der Nachfrage hindeuten, doch das Ungleichgewicht ist noch nicht aufgelöst, und es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage das Angebot in den kommenden Jahren weiterhin deutlich übersteigen wird und parallel dazu ein allmählicher Rückgang der Leerstandsquote verzeichnet wird. Trotz zunehmender Bautätigkeit war die Leerstandsquote 2006 mit 4,1 % deutlich höher als die Quote von 2,8 % im Jahr 2018 (Quelle: *CBRE/empirica–Leerstandsindex*). 2018 stiegen die Mieten für neu gebaute Wohnungen um 2,9 %, während die Mieten insgesamt – einschließlich der Bestandswohnimmobilien – um 3,2 % stiegen (Quelle: *empirica–Preisdatenbank*).

12.4.8 Zugang zu Finanzierungsmitteln für den Bau von Immobilien

Die Zunahme der Bau- und Transaktionstätigkeit und die zugleich steigenden Preise für Wohnimmobilien gehen seit einigen Jahren mit der verstärkten Vergabe von Wohnungsbaukrediten einher. 2018 blieb das Bruttokreditvolumen für Wohnimmobilien mit EUR 227,8 Mrd. auf hohem Niveau. Das Volumen der ausstehenden Wohnungsbaukredite belief sich auf EUR 1,446 Mrd. – ein Anstieg um 4,9 % gegenüber 2017 (Quelle: *EMF Hypostat 2019*).

2018 lagen die Hypothekenzinsen in Deutschland höher als im Vorjahr. Der durchschnittliche Hypothekenzinssatz stieg auf 1,87 %, nachdem er 2017 noch bei 1,83 % lag (Quelle: *EMF Hypostat 2019*).

Als Hauptfinanzierungsinstrumente für Wohnungsbaukredite dienen in Deutschland Sparguthaben, Einlagen und Pfandbriefe. Der deutsche Anleihenmarkt ist einer der größten Märkte in Europa und macht einen bedeutenden Teil des Gesamtmarktes aus (Quelle: *EMF Hypostat 2019*).

12.4.9 Bestand neuer Wohnungen

Auch im Wohnungsbau hat sich der Aufwärtstrend seit 2010 kontinuierlich verstärkt. 2018 wurden 286.000 Wohneinheiten gebaut, so viel wie seit 2002 nicht mehr. Dieses Wachstum ging mit strukturellen Verschiebungen zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern einher (Quelle: *EMF Hypostat 2019*).

Studien des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln zufolge müssen bis 2020 durchschnittlich 385.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden, um den Bedarf an Neubauten zu decken. Die Bautätigkeit an den Top-Standorten bleibt deutlich um rund 88.000 Wohnungen pro Jahr hinter dem Ziel zurück, und eine Besserung dieses Trends ist derzeit nicht in Sicht (Quelle: *CBRE–Ausblick 2018*).

Was die Art des verfügbaren Wohnungsbestandes betrifft, so machen Wohnungen mit drei bis fünf Zimmern etwa 64 % des Gesamtbestandes aus.

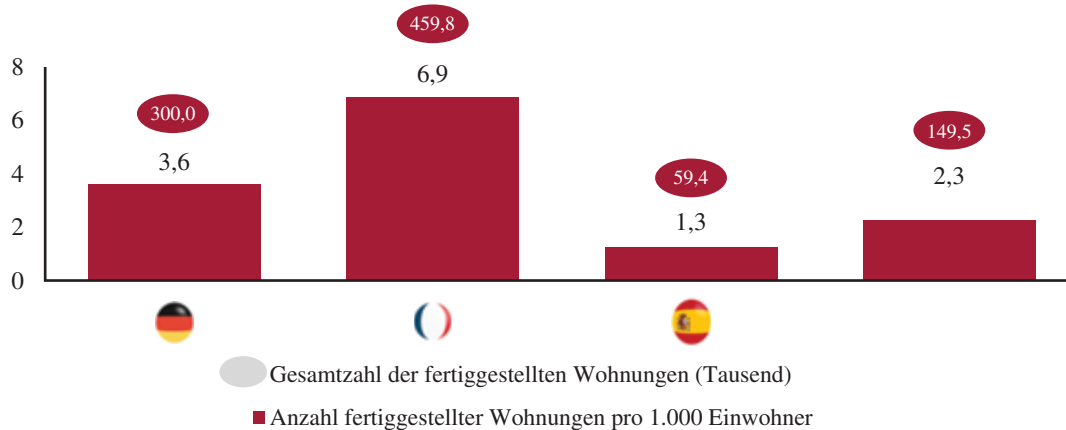
12.4.10 Baugenehmigungen und fertiggestellte Wohneinheiten in Deutschland

Angaben des Statistischen Bundesamtes zufolge ist im Jahresvergleich die Zahl der erteilten Baugenehmigungen 2018 gegenüber dem Jahr 2017 bundesweit um 0,2 % zurückgegangen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue mehrstöckige Wohngebäude ist um 0,7 % gestiegen, während sie für Ein- und Zweifamilienhäuser um 1,0 % bzw. 6,5 % zurückgegangen ist (Quelle: *Statistisches Bundesamt–Baugenehmigungen*).

Die folgende Grafik zeigt die Wohnungsbauintensität innerhalb der EU. Mit 3,6 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Bürger liegt die deutsche Wohnungsbauintensität über der von Großbritannien und Spanien.

Wohnungsbauintensität

(Index der Zahl fertiggestellter Wohnungen je 1.000 Bürger, Stand 2018)



(Quelle: Deloitte–Property Index)

12.5 Wettbewerb

Aufgrund der Größe und Vielfalt des deutschen Wohnungsmarktes konkurriert die Gesellschaft mit zahlreichen Wettbewerbern. Lediglich 2,7 Millionen Wohneinheiten – etwa 10 % des gesamten Wohnungsbestandes – sind im Besitz privater Wohnungsgesellschaften. Der Rest ist im Eigentum privater Vermieter oder von Genossenschaften, gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, Kommunen oder Immobiliengesellschaften des öffentlichen Sektors.

Laut Savills befinden sich zum Ende des dritten Quartals 2018 mehr als 1,9 Millionen Mietwohnungen in Deutschland, d. h. 8–9 % des Mietwohnungsbestandes, im Besitz von 25 Eigentümern, darunter ADLER Real Estate (Quelle: Savills–Eigentumsverhältnisse im Wohnungsmarkt). Unter den 25 größten Eigentümern sind neun private Gesellschaften, was die fragmentierte und regional unterschiedliche Eigentümerstruktur des Mietwohnungsmarktes in Deutschland zeigt. Sieben dieser privaten Gesellschaften zählen jedoch zu den zehn größten Wohnungseigentümern. Die beiden mit Abstand größten Wohnungseigentümer in Deutschland sind die Vonovia SE mit rund 395.500 Wohnungen (Quelle: Vonovia) und die Deutsche Wohnen SE mit rund 166.700 Wohnungen (Quelle: Deutsche Wohnen). Beide sind börsennotierte Unternehmen und bundesweit tätig. Der regionale Schwerpunkt des sich auf rund 649 Städte erstreckenden Portfolios der Vonovia SE liegt in Berlin, Dresden und Nordrhein-Westfalen. Im Falle der Deutsche Wohnen SE befinden sich rund 69 % der Wohnungen in Berlin. Laut Zensusdaten vereinen die Vonovia SE und die Deutsche Wohnen SE zusammen ca. 10 % aller Mietwohnungen in Berlin auf sich (Quelle: Savills–Eigentumsverhältnisse im Wohnungsmarkt). Der Wettbewerb ist somit stark fragmentiert und von Standort zu Standort unterschiedlich.

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass es keine marktbeherrschenden Wettbewerber im Bereich der Immobilienbestandshalter gibt. Das Kombinierte Unternehmen steht daher an allen von ihm abgedeckten Standorten verschiedenen – sowohl kleinen privaten als auch mittelgroßen kommunalen – Wettbewerbern gegenüber. Die Gesellschaft ist zudem der Ansicht, dass das Markenbewusstsein bei potenziellen Mietern zu vernachlässigen ist, da diese in der Regel an bestimmten Standorten nach bezahlbaren, aber gut gepflegten Wohnungen suchen und sich dabei nicht auf Wohnungen einer bestimmten Gesellschaft beschränken. Natürlich verschärft sich der Wettbewerb an Standorten mit negativer Zuwanderungsbilanz, da potenzielle Mieter Wahlmöglichkeiten haben und Wohnungsanbieter zusätzliche Anstrengungen unternehmen, um die Marktfähigkeit ihrer Wohnungen zu erhalten. An Standorten mit Bevölkerungszuwachs ist das Gegenteil der Fall.

Wettbewerb besteht zudem beim Erwerb geeigneter Portfolios. Wie am Wohnungsmarkt gestaltet sich der Wettbewerb zwischen den potenziellen Bietern je nach Portfoliogröße, Qualität der angebotenen Immobilien oder regionaler Diversifizierung des Portfolios sehr unterschiedlich.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass im Hinblick auf den potenziellen Erwerb von Portfolios seine Wettbewerber vor allem andere mittlere und große Immobiliengesellschaften sowie institutionelle Investoren – z. B. Versicherungen und Investmentfonds mit Immobilienanlagen – sind. Weitere bedeutende Wettbewerber auf dem Markt für Wohnimmobilienportfolios sind Kommunen, die Wohnungsbestände verkaufen oder zurückkaufen, sowie sogenannte „Property Splitters“, die Wohnungsbestände kaufen, um diese auszubauen, aufzuteilen und wieder zu verkaufen oder zu privatisieren.

13. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

13.1 Überblick

Unserem Verständnis nach sind wir die einzige im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse notierte Gesellschaft mit einem Fokus auf Wohnimmobilien, wovon sich derzeit alle in Berlin befinden. Unsere Spezialisierung und unser Fokus liegen auf dem Erwerb und der Verwaltung renditeträchtiger Mehrfamilienhäuser. Zum 30. September 2019 belief sich der Wert unseres Investment- und Handelsportfolios auf ca. EUR 4,5 Mrd. (einschließlich als zur Veräußerung gehalten klassifizierter Immobilien in Höhe von EUR 929 Millionen). Zum 30. September 2019 umfasste unser Immobilienportfolio 22.157 Wohnungen mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von 1.463.385 m², 1.458 Gewerbeeinheiten (Einzelhandels-, Büro- und sonstige Gewerbeimmobilien) mit einer vermietbaren Gesamtgewerbefläche von 171.821 m² sowie 6.848 Parkflächen, Lagerflächen und Stellflächen für Antennen usw. Zum 31. Dezember 2018 umfasste unser Immobilienportfolio 22.202 Wohneinheiten mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von 1.454.255 m², 1.456 Gewerbeeinheiten (Einzelhandels-, Büro- und sonstige Gewerbeimmobilien) mit einer vermietbaren Gesamtgewerbefläche von 171.199 m² sowie 5.401 Parkflächen, Lagerflächen und Stellflächen für Antennen usw.

Unsere Wohneinheiten haben überwiegend ein bis zwei Zimmer und eine durchschnittliche Größe von etwa 66 m². Damit sind wir gut positioniert, um von der Zunahme von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten in Deutschland zu profitieren, die in den Ballungszentren Deutschlands besonders ausgeprägt sein dürfte (*Quelle: Statistisches Bundesamt–Pressemitteilung 272*). Zum 30. September 2019 lag unsere Leerstandsquote bei 2,5 % für Wohneinheiten und 4,6 % für Gewerbeeinheiten. Die durchschnittliche Monatsnettomiete je Quadratmeter belief sich auf EUR 6,89 für Wohneinheiten und EUR 9,65 für Gewerbeeinheiten.

Verschiedene demografische, wirtschaftliche und politische Faktoren wirken sich auf unsere Geschäftstätigkeit aus. Aufgrund unserer Tätigkeit im Immobiliensektor sind wir von den Entwicklungen mit Einfluss auf und in Bezug auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt betroffen. Dies gilt insbesondere für makroökonomische Indikatoren wie Bevölkerungswachstum, Wirtschaftswachstum, Arbeitsmarktlage, Kaufkraft und Verbraucherpreisindex. Zudem spüren wir deutlich die Auswirkungen der Entwicklungen mikroökonomischer Indikatoren, beispielsweise der zukünftigen Entwicklung der Immobilienpreise, des Mietniveaus, der Leerstandsquoten und der Wohneigentumsquoten. Wir stehen dabei mit zahlreichen privaten und kommunalen sowie städtischen Wohnimmobiliengesellschaften in Wettbewerb.

Unseres Erachtens profitiert der Wohnimmobilienmarkt in Berlin in besonderem Maße von positiven demografischen Trends. Mit 3,64 Mio. Einwohnern im Dezember 2018 ist Berlin die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands. Ihre Einwohnerzahl wird bis 2030 voraussichtlich auf 3,83 Mio. steigen (*Quelle: Statistisches Bundesamt–Vorausberechnete Bevölkerung Berlin*). Wir gehen zudem davon aus, dass wir weiterhin vom Status Berlins als Hauptstadt und größter Stadt Deutschlands profitieren werden. Berlin hat zum einen eine der stärksten Volkswirtschaften Europas und stellt zum anderen ein wichtiges Zentrum für Wirtschaft, Politik und Kultur in Kontinentaleuropa dar. Neben der wachsenden Zahl von Regierungsmitarbeitern, ist Berlin unter anderem für den Dienstleistungs-, Pharmazie-, Medien-, Kreativ- und Technologiesektor ein besonders dynamisches Wirtschaftszentrum.

Um einerseits mit dem raschen demografischen Wachstum mitzuhalten und andererseits die angespannte Lage am Wohnungsmarkt zu entschärfen, müssten laut der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zufolge ab sofort bis zum Jahr 2030 insgesamt 194.000 neue Wohneinheiten gebaut werden (*Quelle: Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen–Pressemitteilung*).

Der Schwerpunkt unseres Geschäftsmodells liegt derzeit auf der Vermögens- und Immobilienverwaltung, der Portfolio- und Gebäudeverwaltung sowie auf der Identifizierung von Wohnimmobilien in Berlin, die für uns die Möglichkeit der Wertschöpfung durch Mietsteigerungen, Reduzierung der Leerstandsquoten und Privatisierung von Wohnungseigentum bereithalten. Die Marktmieten und der offizielle Mietspiegel sind in den letzten Jahren in Deutschland konstant gestiegen. Das durchschnittliche jährliche Wachstum der Marktmieten ist in Berlin stärker als in anderen deutschen Großstädten gewesen (*Quelle: JLL–Housing Market Report Germany*). Trotz des aktuellen Anstiegs des Mietpreisniveaus sind die Mieten in Berlin im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten nach wie vor relativ niedrig (*Quelle: JLL–Housing Market Report Germany*), weshalb sich Chancen im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit und für zukünftiges Wachstum ergeben. In Bezug auf unsere Wohneinheiten besteht starke Nachfrage seitens unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen: von einer wachsenden jungen Bevölkerung bis hin zu Personen mit geringem und mittlerem Haushaltseinkommen, die teilweise Sozialleistungen und Transferzahlungen von staatlichen Stellen erhalten. Wir sind der Ansicht, dass unsere Wohneinheiten Mietern ein attraktives

Wertpotenzial bieten und für die Marktnachfrage angemessen sind. Dafür sorgen wir zusätzlich durch unseren aktiven Ansatz, in Sanierungsmaßnahmen zu investieren.

Zudem streben wir Wertschöpfung bei der Verwaltung unseres Portfolios an durch Nutzung unserer effizienten, vollständig integrierten unternehmenseigenen Verwaltungs- und Mieterservice-Plattform. Wir sind der Ansicht, dass wir aufgrund unserer Vergangenheit und insbesondere dank unserer operativen Anstrengungen seit unserer Gründung im Jahr 2006 hohes Ansehen am Markt genießen und – wie unsere langjährige Erfolgsbilanz belegt – starkes Mietwachstum erzielen können (siehe „13.2 Stärken im Wettbewerb“).

Während 9M 2019 generierte die ADO Properties Gruppe **Erträge aus Vermietung** in Höhe von TEUR 107.494 (9M 2018: TEUR 99.584; Geschäftsjahr 2018: TEUR 134.588; Geschäftsjahr 2017: TEUR 109.181) und ein **EBITDA aus Vermietung** in Höhe von TEUR 72.433 (9M 2018: TEUR 70.674; Geschäftsjahr 2018: TEUR 93.777; Geschäftsjahr 2017: TEUR 77.090). Das **EBITDA gesamt** belief sich für 9M 2019 auf TEUR 74.182 (9M 2018: TEUR 72.797; Geschäftsjahr 2018: TEUR 96.255; Geschäftsjahr 2017: TEUR 80.018). Während 9M 2019 generierte die ADO Properties Gruppe ein **FFO 1 (aus Vermietung)** in Höhe von TEUR 50.419 (9M 2018: TEUR 50.890; Geschäftsjahr 2018: TEUR 66.777; Geschäftsjahr 2017: TEUR 54.345), ein **FFO 2 (inklusive Veräußerungen)** in Höhe von TEUR 52.168 (9M 2018: TEUR 53.013; Geschäftsjahr 2018: TEUR 69.255; Geschäftsjahr 2017: TEUR 57.272) und ein **AFFO (aus Vermietung)** in Höhe von TEUR 39.982 (9M 2018: TEUR 41.379; Geschäftsjahr 2018: TEUR 53.739; Geschäftsjahr 2017: TEUR 45.857). Zum 30. September 2019 belief sich der **EPRA NAV** der ADO Properties Gruppe auf TEUR 2.760.725 (9M 2018: TEUR 2.201.480; Geschäftsjahr 2018: TEUR 2.429.544; Geschäftsjahr 2017: TEUR 1.988.757). Zum 30. September 2019 lag die **LTV-Beleihungsquote** der ADO Properties Gruppe bei 21,0 % (unter Berücksichtigung des Gewobag Verkaufs) und es waren keine Anpassungen erforderlich.

Ein Abgleich des EBITDA aus Vermietung, des EBITDA gesamt, der EBITDA-Marge gesamt, des FFO 1 (aus Vermietung), des FFO 2 (einschließlich Veräußerungserlösen), des AFFO (aus Vermietung), der Beleihungsquote und des EPRA NAV mit den am ehesten vergleichbaren IFRS-Kennzahlen findet sich unter „8.2 Zusätzliche nicht nach IFRS erstellte Leistungskennzahlen“.

Am 26. September 2019 gab die Gesellschaft den Verkauf von Tochtergesellschaften bekannt, die 23 Immobilien mit insgesamt rund 5.900 Wohneinheiten besitzen (der „**Gewobag Verkauf**“). Der Verkaufspreis für die Anteile betrug EUR 920 Mio., abzüglich rund EUR 350 Mio. Nettoverschuldung der veräußerten Gesellschaften. Der Abschluss des Verkaufs erfolgte am 29. November 2019.

Am 15. Dezember 2019 trafen die Gesellschaft und die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft („**ADLER Real Estate**“) eine Vereinbarung über einen Unternehmenszusammenschluss (*Business Combination Agreement*, das „**BCA**“ oder die „**Zusammenschlussvereinbarung**“) zur Zusammenlegung des Geschäfts von ADLER Real Estate und seiner Tochtergesellschaften (zusammen die „**ADLER Gruppe**“) mit dem Geschäft der ADO Properties Gruppe (zusammen mit der ADLER Gruppe das „**Kombinierte Unternehmen**“) (der „**Unternehmenszusammenschluss**“). Nach Vollzug des Unternehmenszusammenschlusses wird unser Fokus darauf liegen, zu einer führenden integrierten Wohnimmobiliengesellschaft mit Geschäftstätigkeit in ganz Deutschland zu werden. Wir werden auch weiterhin Wert durch aktive Portfolio- und Immobilienverwaltung schaffen und durch strategische Akquisitionen opportunistisches Wachstum erzielen. Zu diesem Zweck weiten wir unsere Präsenz über Berlin hinaus auf ganz Deutschland aus.

Zudem hat die Gesellschaft am 15. Dezember 2019 eine Beteiligung von ca. 22 % an der Consus Real Estate AG („**Consus Real Estate**“) erworben und mit dieser eine Vereinbarung zur Errichtung einer strategischen Kooperation („**Strategische Kooperationsvereinbarung**“) geschlossen, um im rechtlich zulässigen Rahmen bei der umfassenden Prüfung und möglichen Umsetzung von Immobilienprojekten, u. a. beim Erwerb von Grundstücken für Neubauten, zum gegenseitigen Nutzen zusammenzuarbeiten (die „**Strategische Kooperation**“). Durch die Strategische Kooperation erhält die Gesellschaft Zugang zu einer bewährten Entwicklungsplattform mit Schwerpunkt auf Berlin, Köln, Düsseldorf, Dresden, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart (zusammen die „**Top 9 Städte**“) und sichert sich damit einen wertschöpfenden Wachstumspfad für die Zukunft. Darüber hinaus haben wir uns eine Option zum Erwerb weiterer 51 % an Consus Real Estate bis Juni 2021 gesichert. Siehe „11. Beschreibung der Transaktionen“.

13.2 Stärken im Wettbewerb

Wir sind der Ansicht, dass die folgenden Stärken im Wettbewerb, die in der Vergangenheit ein wesentlicher Erfolgsfaktor für uns waren und auch künftig unsere Geschäftsentwicklung prägen werden, unser Geschäft ausmachen:

13.2.1 Wir profitieren derzeit von einer effizienten, vollständig integrierten, skalierbaren unternehmenseigenen Plattform für Immobilienportfolioverwaltung, die von einem erfahrenen Managementteam mit Fokus auf Wachstum und Wertschöpfung geleitet wird.

Wir profitieren von einer effizienten, vollständig integrierten, skalierbaren Plattform für die Immobilienportfolioverwaltung, die von einem erfahrenen Managementteam mit Fokus auf Wachstum und Wertschöpfung geleitet wird. Diese Plattform ermöglicht uns Wertschöpfung über das gesamte Spektrum der Immobilienbestandshaltung, von der Identifikation geeigneter Immobilien bzw. von Immobilienportfolios, über deren Akquise bis hin zur Verwaltung. Aufgrund unserer Plattform, unserer umfassenden Kenntnis des Immobilienmarkts und unserer mehr als ein Jahrzehnt zurückreichenden Präsenz in Berlin sind wir gut aufgestellt, um Vermögenswerte für unser Portfolio zu ermitteln, deren Wert wir durch gezielte Investitionen steigern können. Unser Managementteam hat Erfahrung im internen Asset Management, in der Immobilien- und Gebäudeverwaltung sowie in der Bauüberwachung. Zudem sind in allen Bereichen unserer Geschäftstätigkeit, die ohne Einschränkungen durch veraltete Strukturen aufgebaut wurden, qualifizierte Teams von Immobilienexperten tätig, dank derer wir flexibel auf Veränderungen der Marktlage eingehen und so für nachhaltiges Portfoliowachstum sorgen können. Während des Neunmonatszeitraums zum 30. September 2019 haben wir aufgrund dieser Vorgehensweise eine wettbewerbsfähige EBITDA-Marge aus Vermietung von 71,2 % erzielt (Geschäftsjahr 2018: 73,3 %) und können in unserem Portfolio einen kontinuierlichen Rückgang der Leerstandsquoten vorweisen.

13.2.2 Unser Geschäftskonzept zielt auf Mieterzufriedenheit ab.

Wir sind um eine hohe Mieterzufriedenheit bemüht und stellen unsere Mieter in den Mittelpunkt unserer Aktivitäten. Wir gehen unverzüglich auf die Bedürfnisse unserer Mieter ein und stehen über hauseigene und externe Hotlines in aktivem Dialog mit unseren Mietern. Durch fortlaufende Investitionen halten wir unsere Immobilien zudem entsprechend der aktuellen Nachfrage auf einem dem Markt angemessenen Standard. Unser Geschäftskonzept führt zu einer höheren Mieterzufriedenheit, was sich in einer nachhaltig hohen Mietinkassoquote und dem Abbau von Leerständen in unseren Objekten zeigt.

13.2.3 Unser rund EUR 3,6 Mrd. Investment- und Handelsportfolio befindet sich derzeit in Berlin und insbesondere in den Berliner Stadtteilen mit attraktivem Wachstumspotenzial.

Zum 30. September 2019 bestand unser Immobilien-Portfolio aus 22.157 Wohneinheiten und 1.458 Gewerbeeinheiten in Berlin und deckt dort aus unserer Sicht insbesondere die Stadtteile mit attraktivem Wachstumspotenzial ab. Der Wohnimmobilienmarkt in Berlin profitiert dauerhaft von einer Mischung aus Zuzug von außerhalb, einer Zunahme qualifizierter Arbeitskräfte, der rückläufigen durchschnittlichen Haushaltsgröße und einem begrenzten Angebot an neuen Mietwohnungen. Diese Faktoren führen zu einem anhaltenden Mietwachstum, das sich positiv auf unser Geschäft auswirken dürfte. Zudem kommt uns unser umfassendes Wissen über den Berliner Markt und insbesondere über die Berliner Kleinstandorte zugute, dass wir während unserer zehnjährigen Geschäftstätigkeit vor Ort gewinnen konnten. Wir verfügen über ein lokales Netzwerk mit einem guten Zugang zu Informationen, in dessen Rahmen wir uns einen Ruf als verlässlicher Geschäftspartner und Asset Manager in Berlin erarbeitet haben. Unsere tiefen Einblicke in den Markt ermöglichen es uns zudem, Privatisierungschancen zu identifizieren.

13.2.4 Wir haben mit Consus, einem führenden Entwickler von Wohnimmobilien, eine Strategische Kooperationsvereinbarung abgeschlossen und zudem eine strategische Beteiligung an Consus mit Option auf kurz- bis mittelfristige Beherrschung erworben.

Im Rahmen der Strategischen Kooperation haben wir die Zusammenarbeit mit Consus Real Estate aufgenommen, Deutschlands führenden reinen Objektentwickler für Immobilien in den Top 9 Städten gemessen an der Quadratmeterzahl (*Quelle: Bulwiengesa – Consus Nr. 1*). Gemäß der Strategischen Kooperationsvereinbarung sind wir berechtigt, im Rahmen unserer Zusammenarbeit mit Consus mit jedem externen Angebote für Wohnimmobilien-Entwicklungsprojekte gleichzuziehen. Durch die am 18. Dezember 2019 erworbene 22,18 %-ige strategische Minderheitsbeteiligung an Consus besitzen wir erweiterten Zugang zu der aus unserer Sicht marktführenden Entwicklungsplattform und den hochwertigen Entwicklungsobjekten

von Consus. Darüber hinaus hat uns die Aggregate Holdings S.A. („Aggregate“), der Mehrheitsaktionär von Consus, eine Kaufoption zum Erwerb einer zusätzlichen Beteiligung von 51 % an Consus gewährt, die wir bis zum 15. Juni 2021 ausüben können. Sollten wir uns zur Ausübung dieser Option entscheiden, werden wir den Minderheitsaktionären ein freiwilliges Angebot unterbreiten, dessen Bedingungen im Wesentlichen denen der Kaufoption entsprechen, d. h. 0,239 neue Aktien der Gesellschaft im Tausch gegen eine (1) Aktie von Consus. Durch die Strategische Kooperationsvereinbarung, den Erwerb der Minderheitsbeteiligung und die Kaufoption haben wir Zugang zu einer versierten Entwicklungsplattform, die unseren wertschaffenden Wachstumspfad für eine künftige Steigerung des Nettovermögenswerts durch neue Vermögenswerte in den attraktivsten deutschen Immobilienmärkten sichert.

13.2.5 Wir verfügen über eine solide Bilanzstruktur mit konservativer Ziel-Beleihungsquote und langfristigen Laufzeiten bei geringen Finanzierungskosten.

Seit unserer Gründung basiert unsere konservative Finanzierungsstrategie auf der Finanzierung von Vermögenswerten mittels Hypotheken, und wir haben enge Beziehungen zu zahlreichen führenden Kreditgebern in Deutschland geknüpft. Wir haben eine konservative Bilanz, die zum 30. September 2019 eine Beleihungsquote von 21,0 % (unter Berücksichtigung des Gewobag Verkaufs), Fremdkapitalkosten von ca. 1,6 %, einen Zinsdeckungsgrad von 3,4 bis 1,0, eine langfristige Finanzierung ohne wesentliche Fälligkeiten vor 2021 und eine gewichtete durchschnittliche Laufzeit von etwa 4,1 Jahren (4,5 Jahre bei Einbeziehung des Gewobag Verkaufs) aufwies. Unser Ziel ist eine konservative Beleihungsquote von weniger als 50 % und wir zielen darauf ab, unser Investment-Grade-Rating beizubehalten.

13.3 Strategie

13.3.1 Der Fokus unserer Strategie liegt auf der Schaffung einer erstklassigen, vollständig integrierten Wohnimmobilienplattform mit einem qualitativ hochwertigen Portfolio, der Ausbreitung in wichtige Standorte innerhalb Deutschlands und der Realisierung von wertsteigerndem Wachstum.

Der Fokus unserer Strategie liegt auf der Schaffung einer erstklassigen, vollständig integrierten Wohnimmobiliengesellschaft mit einem qualitativ hochwertigen Portfolio und in der Ausbreitung in bedeutende Standorte innerhalb Deutschlands. Nachdem wir am 15. Dezember 2019 eine Zusammenschlussvereinbarung mit ADLER Real Estate geschlossen haben, besteht unser Ziel darin, eine der größten börsennotierten Wohnimmobiliengesellschaften in Europa zu schaffen, die sich durch Diversifizierung und synergetisches Wachstum auszeichnet. Die Gesellschaft und ADLER Real Estate verfügen nach Zusammenschluss über ein gemeinsames Immobilienvermögen von EUR 8,5 Mrd. Unser hochwertiges in Berlin angesiedeltes Portfolio wird durch das deutschlandweite Portfolio der ADLER Gruppe ergänzt, dessen Fokus auf deutschen Städten mit attraktivem Renditepotenzial liegt. Zudem profitiert die Gesellschaft von einer verbesserten Liquidität ihrer Aktien bei einer Streubesitz-Marktkapitalisierung von rund EUR 1,8 Mrd., und könnte bald die Voraussetzungen für eine Aufnahme in den MDAX erfüllen. Des Weiteren erwarten wir durch den Unternehmenszusammenschluss auf das Jahr hochgerechnet betriebliche und finanzielle Synergieeffekte von insgesamt EUR 25 Mio. bis EUR 39 Mio., die sich größtenteils innerhalb von 24 Monaten nach Vollzug des Unternehmenszusammenschlusses realisieren dürften.

Zudem sind wir bemüht, durch einen rascheren Ausbau des Neubestands an Mietwohnungen dem Mangel am Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Durch unsere Strategische Partnerschaft mit und unsere Beteiligung an der Consus Real Estate haben wir Zugang zu einer marktführenden Entwicklungsplattform, deren Projektpipeline mehr als 15.000 hochwertige Mieteinheiten umfasst und die so dringend benötigten neuen Wohnraum in den Top 9 Städten schafft. Wir beabsichtigen, bis 15. Juni 2021 eine Mehrheitsbeteiligung an Consus Real Estate zu erwerben. Infolgedessen erwarten wir hochgerechnet auf das Jahr innerhalb der darauffolgenden 24 Monate die Realisierung weiterer betrieblicher und finanzieller Synergieeffekte in Höhe von EUR 155 Mio. bis EUR 171 Mio.

Mit dem Erwerb der ADLER Real Estate und der Strategischen Partnerschaft mit Consus Real Estate wollen wir unser Geschäft durch einen klaren und profitablen Wachstumspfad deutschlandweit ausbauen und diversifizieren. Mit der ADLER Real Estate können wir Skaleneffekte erhöhen, unser Portfolio außerhalb Berlins diversifizieren und von Management-Synergien und Wissenstransfer profitieren. Consus Real Estate hingegen ermöglicht es uns, mit hochwertigen Projekten einen Wachstumspfad in den Top 9 Städten zu sichern. Die Neugewichtung des Portfolios in Richtung der Top 9 Städte und auf neu gebaute Wohnimmobilien verbessert die Qualität des Portfolios des Kombinierten Unternehmens und entlastet das Portfolio aus operativer und regulatorischer Sicht. Dies ermöglicht es uns, kritische Größen in den Top 9 Städten zu erreichen und ein Immobilienportfolio aufzubauen, das sich an der Portfoliorendite orientiert, was zu einer größeren Cashflow-Generierung und weiterem Wachstumspotential führt.

Durch unsere skalierbare Plattform können wir Wachstum durch weitere Akquisitionen basierend auf bedeutenden Beschaffungsmöglichkeiten, unserer Zusammenarbeit mit Consus Real Estate und unserer bestehenden Managementtätigkeit erzielen. Unsere derzeitige Plattform ermöglicht uns die Aufnahme weiterer Einheiten zu marginalen Mehrkosten und damit eine Verbesserung unserer EBITDA-Marge aus Vermietung. Vor dem Erwerb von Vermögenswerten führen wir eine Beurteilung im Hinblick auf das kurz- bis mittelfristige Wertsteigerungspotenzial, das Potenzial für Mietsteigerungen sowie das Potenzial für eine Umwandlung in Wohneigentum oder eine Privatisierung durch.

13.3.2 Unser Fokus liegt nach wie vor auf Mietsteigerungen durch aktives Asset Management und gezielte Investitionen in die Modernisierung, Renovierung und Neupositionierung unserer Objekte.

Unser Fokus liegt nach wie vor auf Mietsteigerungen durch aktives Asset Management und gezielte Investitionen in die Modernisierung, Renovierung und Neupositionierung unserer Objekte. Gleichzeitig sondieren und prognostizieren wir neue Entwicklungen an den verschiedenen Teilmärkten. Unsere Strategie zur Realisierung von Aufwärtspotenzial beinhaltet folgende Ansätze: Wir führen (i) im Rahmen der aufsichtsrechtlichen und gesetzlichen Grenzen sowie (ii) im Zuge der Mieterfluktuation ohne Investitionsausgaben reguläre Mieterhöhungen auf Marktniveau durch. Zudem prüfen wir regelmäßig das Mietpotenzial und visieren durch gezielte Investitionsausgaben zur Modernisierung, Renovierung und/oder Neupositionierung (durch Optimierung des bisherigen Asset Management) unserer Objekte, wodurch höhere Mietpreise möglich sind, ein Wachstum oberhalb des Mietspiegels an. Schließlich reduzieren wir die Leerstände innerhalb des Portfolios durch aktives Marketing mit einem auf den jeweiligen Kleinstandort zugeschnittenen Marketingansatz. Dank unserer Strategie können wir hochwertige Mieter auswählen und so unsere Mieterstruktur kontinuierlich verbessern, indem wir die Vermögenswerte in unserem Portfolio der aktuellen Nachfrage entsprechend auf dem marktweiten Standard halten.

13.3.3 Wir streben weiterhin Wertschöpfung an, indem wir Objekte in Eigentumswohnungen umwandeln und diese zu Preisen weiterverkaufen, die über dem derzeitigen Zeitwert der Objekte liegen.

Wir streben weiterhin Wertschöpfung an, indem wir Objekte in Eigentumswohnungen umwandeln und diese zu Preisen weiterverkaufen, die über dem derzeitigen Zeitwert der Objekte liegen. Zum 30. September 2019 halten wir 141 Einheiten, die bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden oder umgewandelt werden. Wir haben unter unseren Objekten 3.771 weitere Einheiten identifiziert, die sich mittelfristig in Eigentumswohnungen umwandeln lassen, sowie weitere 2.170 Einheiten, die auf lange Sicht umgewandelt werden können. Wir erwarten jährlich fortlaufend rund 100 entsprechend umgewandelte Einheiten zu verkaufen, wodurch Cashflows in unsere allgemeine Geschäftstätigkeit fließen. Wir werden zudem weiterhin das Potenzial für die Umwandlung weiterer Eigentumswohnungen und den Verkauf bestehender Eigentumswohnungen in übernommenen Portfolios bewerten.

13.3.4 Unser Ziel sind konstante Dividenden mit einer Ausschüttungsquote von bis zu 50 % unseres jährlichen FFO 1 (aus Vermietung).

Unser Portfolio und unsere herausragende operative Kompetenz sowie unsere nachhaltige Finanzierungsstrategie ermöglichen es uns, konservative Dividenden mit einer Ausschüttungsquote von bis zu 50 % unseres jährlichen FFO 1 (aus Vermietung) anzuvisieren. Wir beabsichtigen, diese Strategie auch nach den Transaktionen weiter zu verfolgen.

13.4 Unser Portfolio

13.4.1 Überblick

Zum 30. September 2019 verfügten wir über einen Immobilienbestand, der 22.157 Wohneinheiten, 1.458 Gewerbeeinheiten, 6.112 Parkplätze sowie 736 Lagerflächen, Antennenflächen etc. umfasst. Unser gesamtes Portfolio befindet sich in und um Berlin und besteht aus Mehrfamilienhäusern.

Zum 30. September 2019 betrug die Gesamtwohnfläche unseres Portfolios 1.463.385 m², bei einer durchschnittlichen Wohneinheitengröße von rund 66 m². Eine Einheit besteht im Durchschnitt aus ein oder zwei Räumen. Die ADO Properties Gruppe hatte 97,5 % der Wohneinheiten und 95,4 % der Gewerbeeinheiten vermietet und erzielte eine durchschnittliche monatliche Nettomiete von EUR 6,89 pro m² bei den Wohneinheiten und EUR 9,65 pro m² bei den Gewerbeeinheiten. Zum 30. September 2019 betrug der Leerstand bei unseren Wohn- und Gewerbeeinheiten 2,5 % bzw. 4,6 %.

13.4.2 Portfolioüberblick

In der nachstehenden Tabelle sind die wichtigsten Daten zu unserem Portfolio aufgeführt:

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019	2018	2018	2017	2016
	(ungeprüft) (in TEUR, sofern nicht anders angegeben)				
Leistungskennzahlen					
Gew. Durchschnittsmiete (Zeitraumende, annualisiert)	138.843	133.469	135.877	110.782	95.027
<i>davon Wohnimmobilien</i>	117.481	113.528	114.711	93.806	82.481
<i>davon Gewerbeimmobilien</i>	18.652	17.292	18.509	14.808	10.783
<i>davon andere & Parkplätze</i>	2.710	2.649	2.657	2.168	1.763
Gew. monatliche Durchschnittsmiete (EUR/m ²) ⁽¹⁾	6,94	6,90	6,75	6,89	6,32
<i>Wohnimmobilien</i>	6,89	6,65	6,73	6,42	6,11
<i>Gewerbeimmobilien</i>	9,65	9,14	9,42	8,94	8,60
Flächenbereinigtes Mietwachstum (Wohnimmobilien) (in %) ⁽²⁾	4,4	5,5	5,6	4,8	6,0
Gesamtportfoliowert ⁽³⁾	3.531.944	3.840.438	4.079.051	3.314.259	2.318.653
Portfoliokennzahlen					
Anzahl der Einheiten	23.615	23.667	23.694	21.970	18.700
<i>Wohnimmobilien</i>	22.157	22.218	22.202	20.649	17.701
<i>Gewerbeimmobilien</i>	1.458	1.449	1.456	1.321	999
Leerstandsquote zum Ende des Zeitraums (in % von m ²) ⁽⁴⁾	2,5	3,1	3,2	3,6	2,5
<i>Wohneinheiten (1.463.385 m²)</i>	2,5	3,1	3,2	3,6	2,5
<i>Gewerbeeinheiten (171.821 m²)</i>	4,6	5,2	4,6	4,9	3,2
Instandhaltungskosten und Modernisierungsinvestitionen (annualisiert) (EUR/m ²)	41,8	36,7	39,2	29,1	28,1

- (1) Die **gewichtete monatliche Durchschnittsmiete (EUR/m²)** ist die aktuelle Bruttomieteinnahme pro Monat für vermietete Wohn- und Gewbeeinheiten, wie in den entsprechenden Mietverträgen zum 30. September 2019 und 2018 bzw. zum 31. Dezember 2018, 2017 bzw. 2016 vereinbart, vor Abzug nicht erstattungsfähiger Betriebskosten, geteilt durch die Mietfläche der vermieteten Einheiten zu den entsprechenden Zeitpunkten. Die gewichtete Durchschnittsmiete bei Wohnimmobilien wird oft auch als „Nettokaltmiete“ bezeichnet.
- (2) Das **flächenbereinigte Mietwachstum (Wohnimmobilien)** für den jeweiligen Zeitraum entspricht dem Wachstum der Mieteinnahmen der im Eigentum befindlichen Wohneinheiten zum Ende des jeweiligen Zeitraums im Vergleich zu den Mieteinnahmen derselben Einheiten am Ende des entsprechenden Zeitraums des Vorjahres.
- (3) Der **Gesamtportfoliowert** entspricht der Summe aus Anlageimmobilien und zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (und beinhaltet nicht die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien im Wert von TEUR 929.022 im 9M 2019).
- (4) Die **Leerstandsquote zum Ende des Zeitraums (in % von m²)** entspricht der Fläche in Quadratmeter der leerstehenden Einheiten zum Ende des jeweiligen Zeitraums, geteilt durch die Gesamtfläche in Quadratmeter der zum Ende des jeweiligen Zeitraums gehaltenen Einheiten.

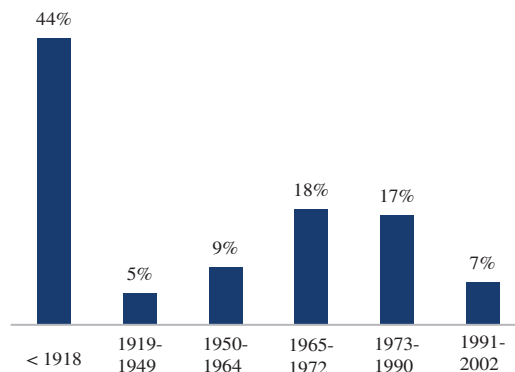
13.4.3 Portfolio nach geographischer Verteilung

Die nachstehende Tabelle liefert einen Überblick über die geografische Verteilung unseres Gesamtportfolios an Wohneinheiten auf Berliner Stadtgebiete zum 30. September 2019:

	Zentral ⁽¹⁾	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960-1990)	Innenstadt-ring	Innenstadt-ring (1960-1990)	Summe	Zur Veräußerung gehalten	Summe
Zeitwert (Mio. EUR) ⁽²⁾	1.631	524	721	333	337	3.546	920	4.466
Zeitwert der Immobilien (EUR/m ²)	3.256	2.866	2.582	2.680	2.272	2.870	2.258	2.718
Anzahl der Wohneinheiten	6.493	2.224	4.179	1.463	1.904	16.263	5.894	22.157
Gew. monatl. Durchschnittsmiete (EUR/m ²)	7,50	7,19	7,15	7,44	6,40	7,22	5,89	6,89
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²) ⁽³⁾	13,26	11,31	10,21	9,37	8,79	11,01	7,22	10,45
Vermietungsstand (physisch) in %	97,8	95,9	97,5	96,0	98,7	97,4	97,8	97,5
Mieterfluktuation in % ⁽⁴⁾	8,1	9,3	6,9	11,6	6,9	8,1	6,7	7,8

- (1) Umfasst die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain, Kreuzberg, Mitte, Neukölln-Nord, Steglitz-Nord, Prenzlauer Berg, Reinickendorf-Süd und Schöneberg.
- (2) Der Zeitwert beinhaltet das Gewerbeportfolio. Die anderen Angaben gelten ausschließlich für das Wohnimmobilienportfolio und beinhalten die erzielten Mieten für möblierte Wohnungen.
- (3) Neunmonatszeitraum bis zum 30. September 2019.
- (4) Neunmonatszeitraum bis zum 30. September 2019.

Die nachstehende Grafik zeigt die Verteilung der Gebäude der ADO Properties Gruppe auf die verschiedenen Bauzeiträume nach Immobilienwert zum 30. September 2019 (unter Berücksichtigung des Gewogab Verkauf):



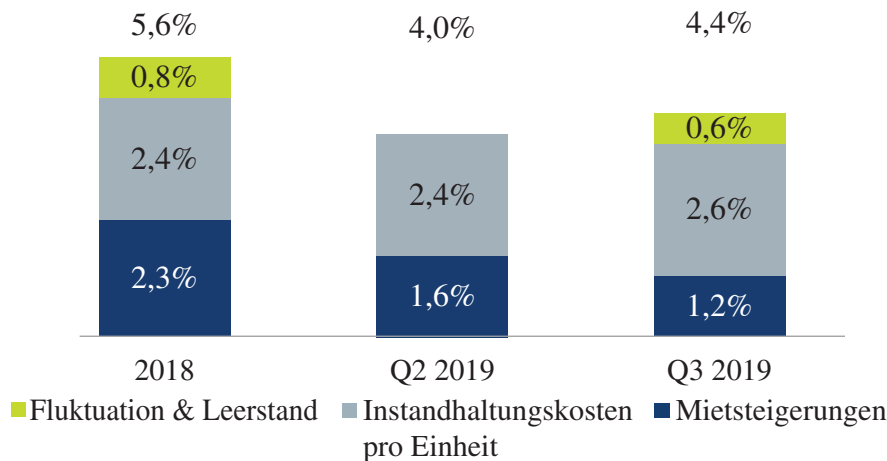
Quelle: Gesellschaft

13.4.4 Fördermittel

Zum 30. September 2019 bestanden bei 8,2 % (nach m²) der Wohneinheiten der ADO Properties Gruppe Mietbeschränkungen aufgrund von Fördermitteln.

13.4.5 Kontinuierlich starkes flächenbereinigtes Mietwachstum

Die nachstehende Grafik zeigt das flächenbereinigte Mietwachstum der ADO Properties Gruppe für die in diesem Prospekt dargestellten Zeiträume:



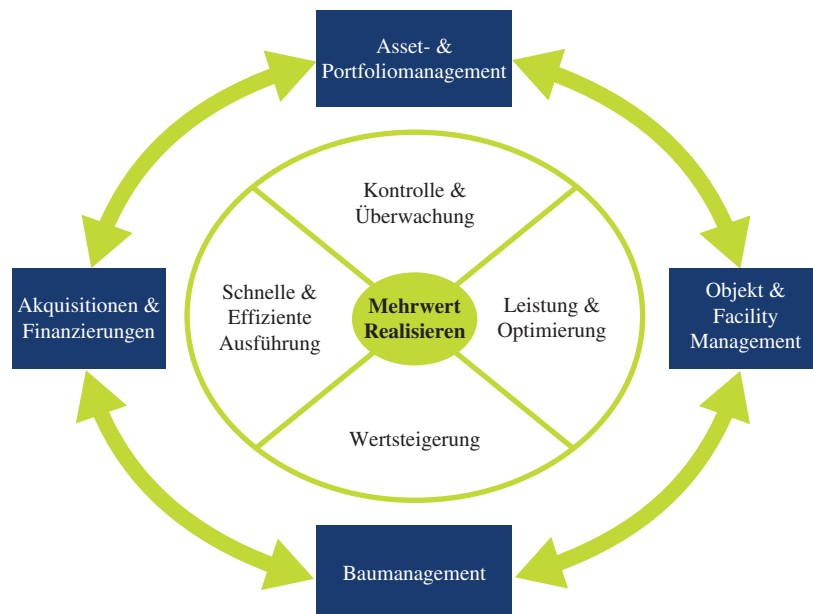
Quelle: Gesellschaft

13.5 Geschäftstätigkeit

13.5.1 Überblick

Wir betrachten Berliner Wohnimmobilien als ein sehr lokales Geschäft, bei dem eine überaus gute lokale Marktbeobachtung und eine genaue Kenntnis unserer eigenen Vermögenswerte und Mieter Voraussetzung der Wertschöpfung sind. Unsere voll integrierte unternehmenseigene skalierbare Plattform für aktives Asset Management und Privatisierungen wird von einem erfahrenen Managementteam geleitet. Somit steuern wir unser operatives Geschäft dergestalt, dass wir gezielte Investitionen, wertsteigernde Zukäufe sowie Wohnungsumwandlungen und -privatisierungen an den verschiedenen Berliner Kleinststandorten vornehmen können.

Die nachstehende Grafik zeigt einen Überblick unseres Geschäftsmodells:



Wir haben vier Geschäftsbereiche, die für (i) Asset- und Portfoliomanagement, (ii) Objekt- und Facility Management, (iii) Baumanagement sowie (iv) Akquisitionen und Finanzierungen verantwortlich sind. Die Teams jedes Geschäftsbereichs sammeln und verarbeiten bezirksspezifische Informationen in Bezug auf ihre jeweiligen Aufgaben. Die Leistung jedes Geschäftsbereichs spiegelt sich in der Wirtschaftlichkeit der Gebäude wider, die auf der Grundlage von für jedes Gebäude festgelegten Leistungsindikatoren überwacht wird.

Unser für das Asset- und Portfoliomanagement sowie Finanzierung zuständige Geschäftsbereich wird von der ADO Properties GmbH wahrgenommen. Die ADO Properties GmbH befasst sich dabei hauptsächlich mit dem Ankauf und der Verwaltung von ertragsstarken Immobilien in Berlin. Sie ist für die Koordinierung und die finanziellen Belange unseres Geschäfts zuständig. Basierend auf ihrer Kenntnis der verschiedenen Berliner Kleinstmärkte und des Zustands der jeweiligen Wohnungen sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Leerstände und des Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs passt unser Asset- und Portfoliomanagementteam regelmäßig die Zielmiete bei Neuvermietungen an.

Unser für das Objekt- und Facility Management verantwortliche Geschäftsbereich besteht aus der ADO Immobilien Management GmbH („**ADO Immobilien**“), vormals Central Asset Management GmbH, und der Central Facility Management GmbH („**CFM**“), die für das Objektmanagement bzw. Dienstleistungen für Mieter zuständig sind. ADO Immobilien ist auf Wertoptimierung durch Wohn- und Gewerbeimmobilienmanagement spezialisiert und erbringt Leistungen in den Bereichen Objektmanagement, Vermietungsmanagement, Mieterbuchhaltung, Einzug von Mieten sowie Controlling und Berichterstattung. CFM ist seit 2013 ein eigenständiges, durch Insourcing integriertes Team und eine Marke, und leistet unmittelbar alle Arten von Dienstleistungen im Facility Management, einschließlich Reinigungs-, Hausmeister- und Gartenarbeiten. Der Aufbau unseres eigenständigen Facility Management Teams hat zu Kosteneinsparungen und zu höherer Zufriedenheit bei den Mietern geführt, da die entsprechenden Dienstleistungen vollständig unter unserer Kontrolle sind.

Unser für die Produktoptimierung durch Baumanagement verantwortliche Geschäftsbereich wird von der CCM City Construction Management GmbH („**CCM**“) wahrgenommen. CCM erbringt vollständige und weitreichende Baumanagementleistungen, einschließlich Baustellenaufsicht und Evaluierung, Koordination mit lokalen Behörden, Budgetschätzung und -kontrolle, Prüfung und Genehmigung der Rechnungen von Lieferanten, Projektplanung, Baustellenleitung und Dokumentation.

13.5.2 Asset- und Portfoliomanagement

Asset Management beinhaltet bei unserem umfassenden Ansatz sämtliche Bereiche der Verbesserung und Steigerung des Cashflows und Werts unseres Geschäfts, einschließlich Portfolio- und Transaktionsmanagement, Objektmanagement, Supply Management, Organisationsmanagement und Finanzmanagement. Mit unserer Asset Management-Tätigkeit verfolgen wir das Ziel, unsere Vermögenswerte so zu verwalten, dass daraus eine Steigerung des FFO 1 (aus Vermietung) sowie des Cashflows und somit des Werts unseres Immobilienportfolios resultiert. Um dies zu erreichen, konzentrieren wir uns auf die Steigerung der Mieteinnahmen, den Abbau von Leerstand, die Reduzierung der Kosten und Risiken des Betriebs unserer Vermögenswerte und die Wahrung einer konservativen Kapitalstruktur.

Die ADO Properties GmbH erbringt alle unsere Asset Management-Dienstleistungen von unserer Geschäftsstelle in Berlin aus und beaufsichtigt die Entwicklung unseres Portfolios. Wir erachten es als wichtigen Teil unserer Strategie, die Entwicklung unseres Portfolios voranzutreiben. Zu diesem Zweck nutzen wir wichtige gesellschaftliche Trends. Die von uns identifizierten Trends sind demografische Entwicklungen wie etwa die erwartete weitere Zunahme von Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten und die Zunahme der Bevölkerung in Berlin in den nächsten zehn Jahren.

Gezielte Verkäufe von Eigentumswohnungen (Privatisierungen) sind Teil unserer Strategie des aktiven Portfoliomanagements. Die bei unseren wertorientierten Privatisierungen erzielten Preise liegen deutlich über dem Zeitwert, ausgehend von Mehrfamilienmietshäusern. Vor September 2014 haben wir Gebäude mit bereits in Eigentumswohnungen umgewandelten Einheiten gekauft, haben aber nicht sofort mit dem Verkauf dieser Wohnungen begonnen. Die Geschäftspraxis der Umwandlung von Wohneinheiten in Eigentumswohnungen und deren Verkauf haben wir im September 2014 aufgenommen, als unser Gesamtportfolio eine für Privatisierungen geeignete Größe erreichte und sich ein erhebliches Margenpotenzial und attraktive Bedingungen boten.

Zum 30. September 2019 halten wir 141 Einheiten, die bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden oder umgewandelt werden. Wir haben unter unseren Objekten 3.771 weitere Einheiten identifiziert, die sich mittelfristig in Eigentumswohnungen umwandeln lassen, sowie weitere 2.170 Einheiten, die auf lange Sicht umgewandelt werden können.

13.5.3 Objekt- und Facility Management

Unser Objekt- und Facility-Management-Bereich umfasst alle eigentümerseitigen Kompetenzen, einschließlich administrativer Funktionen in der ADO Properties Gruppe in Zusammenhang mit Mietverhältnissen.

Dieser Geschäftsbereich folgt dem Grundsatz, dass alle Aufgaben mit standardisierten und skalierbaren Verfahren durchgeführt werden können, und setzt die von unserem Asset Management-Bereich entwickelte individuell auf Einzelobjekte ausgerichtete Strategie (*Asset-by-Asset*) um. Unser Ziel ist die Maximierung der Mieteinnahmen durch Mieterhöhungen, den Abbau von Leerstand und die Steuerung der Mieterfluktuation. Dies wird durch hochintegrierte interdisziplinäre Prozesse gesteuert. Unser Objektmanagementbereich verwaltet unseren Vermietungsprozess, die Mieterbuchung und die Vermarktung, den Einzug der Miete, Mietentwicklungen und technische Dienstleistungen umfasst. Wir verwalten zudem die in unserem Besitz befindlichen Gewerbeeinheiten, die sich in den Erdgeschossen unserer Wohngebäude befinden.

Vermietungsdienstleistungen. Wir haben Maßnahmen eingeleitet, um unseren Vermietungsprozess effizienter zu gestalten. Unsere Vermietungsabteilung übernimmt praktisch alle administrativen Aufgaben zur Unterstützung unserer Vermietungsmakler, sodass diese sich auf den Abschluss neuer Mietverträge und auf Vermietungsstrategien konzentrieren können. Unsere Vermietungsspezialisten, die sich in den verschiedenen Berliner Stadtbezirken bestens auskennen, verfügen zudem über großen Ermessensspielraum, um auf die Bedürfnisse der Mietinteressenten eingehen zu können. Wir unterstützen unsere Vermietungsdienstleistungen mit vielfältigen Marketingaktivitäten (z. B. Schildern, Beleuchtung von Fenstern und Bannern), die sich sowohl auf eine ganze Immobilie, einzelne Einheiten oder einzelne Kleinststandorte als auch auf bestimmte Mieterzielgruppen gemäß spezifischen Lebens- oder wirtschaftlichen Situationen konzentrieren. Im Rahmen unserer Vermarktungsaktivitäten führen wir eine sorgfältige Mieterselektion durch, die auch eine Bonitätsprüfung beinhaltet.

Des Weiteren betreiben wir ein fortlaufendes Leerstandsmanagement. Wir prüfen die Einheiten während der dreimonatigen Kündigungsfrist, und wenn der technische Zustand der Einheit gut ist, beginnen wir sofort mit der Vermarktung, um den zwischenzeitlichen Leerstand durch möglichst sofortige Neuvermietung der Einheiten auf ein Minimum zu reduzieren. Unser Objekt- und Facility-Management-Bereich arbeitet eng mit dem internen Baumanagementbereich zusammen, um Empfehlungen zum Umfang notwendiger Sanierungsmaßnahmen zur Erfüllung der Marktbedürfnisse und zur erfolgreichen Vermietung der leerstehenden Einheiten zu erhalten.

Mietinkasso. Überfällige Mietzahlungen werden von uns streng überwacht. Wir haben einen strukturierten Debitoren-Management-Prozess eingerichtet, der von dreizehn Mitarbeitern mit Unterstützung einer spezialisierten externen Kanzlei verwaltet wird, einschließlich festgelegter Mahnschreiben, ausgehender Anrufe, E-Mails und Vor-Ort-Besuchen. Die Kundenbetreuer können den Mietern die Möglichkeit eines Zahlungsaufschubs oder von Ratenzahlungen einräumen. Hierfür beschäftigen wir derzeit Kundenbetreuer, die Mieter fachkundig beraten und individuell zugeschnittene Lösungen mit ihnen aushandeln können, um für alle Beteiligten kostspielige Räumungsverfahren zu vermeiden. Wir können eine nachhaltige hohe Quote beim Mietinkasso vorweisen.

Mietentwicklung. Mietentwicklung umfasst die Beobachtung der Marktmieten und die Fähigkeit, die Mieten bei bestehenden Mietverträgen regelmäßig anzuheben. Mietanpassungen richten sich in erster Linie nach dem Berliner Mietspiegel, den im deutschen Mietrecht vorgesehenen Einschränkungen, der wirtschaftlichen Kaufkraft unserer Mieter sowie bestehenden Mietbeschränkungen aufgrund von Fördermitteln. Siehe „14. Regulatorisches Umfeld“.

Wir streben eine Steigerung unserer Mieteinnahmen an, indem wir (i) die Lücke zu den Marktmieten bei bestehenden Mietverhältnissen im gesetzlich zulässigen Rahmen schließen, (ii) die Mieten bei Wegfall von Mietbeschränkungen dem Marktniveau angleichen, (iii) bei neuen Mietverträgen eine im Verhältnis zu bestehenden Verträgen höhere Miete verlangen und (iv) langfristig durch opportunistische Akquisitionen von Immobilien mit aus operativer Sicht erkennbarem Aufwärtspotenzial weiter wachsen. Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 haben wir rund 3.500 Wohnungsmietverträge angepasst, was auf annualisierter Basis zu zusätzlichen Nettomieteinnahmen von rund EUR 0,7 Mio. führte. Im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 haben wir rund 7.630 Wohnungsmietverträge angepasst, was auf annualisierter Basis zu zusätzlichen Nettomieteinnahmen von rund EUR 2,1 Mio. führte. Im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 haben wir rund 6.030 Wohnungsmietverträge angepasst, was auf annualisierter Basis zu zusätzlichen Nettomieteinnahmen von rund EUR 1,5 Mio. führte. Zum 31. Dezember 2018 lag die gewichtete monatliche Durchschnittsmiete für Wohnungen bei EUR 6,73 je m² und damit 15,5 % unter der Marktmiete von EUR 7,96 pro Monat und m².

Unsere Mieterfluktuationsrate auf Basis unseres Gesamtportfolios betrug im jährlichen Durchschnitt 7,8 % im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018, 8 % im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 und 7,8 % im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016 und ist ein Faktor bei der Wertsteigerung unserer Immobilien durch Sanierung und Modernisierung nach Auszug, der Möglichkeiten zu Mieterhöhungen eröffnet.

Technische Dienstleistungen. Unser Objektmanagementbereich verwaltet die technischen Dienste und den Kundendienst, einschließlich eines internen Mieteranschlusses und einer externen Servicrufnummer, die in Notfällen jederzeit erreichbar sind. Wir führen laufende Instandhaltungsarbeiten auf Anfrage von Mietern mittels Beauftragung externer Anbieter durch und arbeiten mit strengen Budgets pro Gebäude (Jahresinvestitionsprogramme). Wir stellen die Standardausstattung für Wohneinheiten wie Versorgungsanschlüsse, Kabelanschlüsse usw. bereit. Wesentliche technische Dienstleistungen für leerstehende Einheiten werden von CCM beschafft; das Objektmanagement trifft die strategischen Entscheidungen für Investitionen, die von unserem Baumanagement durchgeführt werden.

Verwaltung von Gewerbeeinheiten. Die Verwaltung der Gewerbeeinheiten in unserem Portfolio erfolgt durch ein kleines Team parallel zur Verwaltung unserer Wohnimmobilien. Neben unseren drei reinen Gewerbeimmobilien sind die derzeitigen Gewerbeeinheiten unseres Immobilienportfolios in die von uns verwalteten Wohngebäuden integriert und umfassen vor allem kleine Einzelhandelsgeschäfte in den Wohngebäuden.

13.5.4 Baumanagement

CCM erbringt vollständige und weitreichende Inhouse-Baumanagementleistungen. Über CCM investieren wir kontinuierlich in unser bestehendes Immobilienportfolio. Die durchschnittlichen Investitionen in Modernisierung und Sanierung betragen 2016 und 2017 EUR 28,1 je m² bzw. EUR 29,1 je m², und im Jahr 2018 EUR 39,2 je m², was zeigt, dass unser Investitionsansatz integraler Bestandteil unserer Mietwachstumsstrategie und Immobilienverbesserung ist.

Im Neunmonatszeitraum bis 30. September 2019 haben wir EUR 41,8 je m² in Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen investiert. Wir investieren kontinuierlich in die Modernisierung der Immobilien, damit diese den Markterwartungen entsprechen.

Darüber hinaus führen wir regelmäßige Modernisierungen unserer Objekte durch, z. B. geplante Dachsanierungen oder den Austausch von Fenstern, Fassadenmodernisierungen, Treppenhausrenovierungen usw. Entsprechende Sanierungen erfolgen nach einem jährlichen Investitionsprogramm. Durch unsere standardisierten Abläufe und Arbeitsvolumina optimieren wir unsere Bau- und Modernisierungskosten.

Wir legen bei der Auswahl von Investitionsmöglichkeiten strenge Kriterien an und konzentrieren uns auf solche, die sich in unser Asset- und Portfoliomanagement integrieren lassen und die Vermietungsmöglichkeiten weiter verbessern. Wir streben insbesondere den Erwerb von Immobilien an, die eine Erhöhung der Mieten und eine Reduzierung des Leerstandes ermöglichen, um so eine hohe Wertsteigerung zu generieren. Dies wird im Allgemeinen durch Abwägung der folgenden drei Faktoren erreicht:

- Mietperspektive: Bezahlbarkeit und auf Marktniveau entsprechend dem aktuellen Bedarf;
- technische Perspektive: Mischung aus sowohl erforderlichen als auch wertsteigernden Maßnahmen; und
- wirtschaftliche Perspektive: angemessene Erträge.

Das gesamte Investitionsverfahren von der Projektauswahl bis nach der Fertigstellung wird von CCM verwaltet, nachdem die ADO Properties GmbH als für das Asset- und Portfoliomanagement zuständige Geschäftseinheit den Investitionsantrag geprüft und genehmigt hat. Zum 30. September 2019 bestand unser Baumanagementbereich aus 60 Vollzeitmitarbeitern, bei denen es sich um Bauingenieure, Architekten, Techniker und andere handwerkliche Spezialisten mit großer Erfahrung in Bezug auf den Immobilienmarkt handelt. Über CCM beauftragen wir auch externe Dienstleister und Bauunternehmen mit der Durchführung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und Wohnungen, um den marktüblichen, bedarfsgerechten Standard herzustellen. Für alle größeren Arbeiten führen wir in der Regel ein Ausschreibungsverfahren durch, um den besten Anbieter für die gewünschten Arbeiten auszuwählen zu können.

13.5.5 Akquisitionen und Finanzierung

Wir erweitern unser bestehendes Immobilienportfolio kontinuierlich durch den Ankauf von Einzelobjekten und Portfolios. Darüber hinaus können wir über unsere strategische Partnerschaft mit Consus Real Estate zunehmend auch bestimmte Projekte von Consus Real Estate erwerben.

Unsere Akquisitionen folgen in der Regel einem standardisierten, integrierten Prozess, der drei Monate vor einer möglichen Übernahme in die Analyse des zu erwerbenden Objekts mündet. Während dieses Prozesses werden parallel Verhandlungen über die Finanzierung geführt. Zur Finanzierung unserer

Immobilien und Akquisitionen haben wir die Finanzierung mit mehreren Hypothekenbanken diversifiziert. Für weitere Informationen zu unseren wesentlichen Finanzierungen siehe „13.7.9 Sonstige Finanzierungsvereinbarungen“.

13.6 Angaben zur Gesellschaft

Die Gesellschaftsstruktur stellt die logistische Grundlage der Geschäftstätigkeit der ADO Properties Gruppe dar und umfasst die Bereiche Human Resources, Finanzbuchhaltung und Informationstechnologie der ADO Properties Gruppe. Rechtsdienstleistungen und Immobilienbewertungen werden von externen Dienstleistern erbracht.

13.6.1 Human Resources und Mitarbeiter

Für den Bereich Human Resources sind bei der ADO Properties Gruppe sechs Mitarbeiter zuständig, die von Berlin aus zentral Mitarbeitergewinnung, -ausbildung und -weiterbildung verwalten. Wir nutzen eine integrierte Human Resources-Software, die die Zeiterfassung sowie Gehaltsbuchhaltung für Mitarbeiter umfasst. Die Gehaltsbuchhaltung ist derzeit an einen externen Steuerberater ausgelagert, der zu diesem Zweck auf die Human Resources-Software zugreift, und wird voraussichtlich ab Februar 2020 hausintern durchgeführt.

13.6.1.1 Mitarbeiter

Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage umfasst unser Team 351 Vollzeitmitarbeiter, von denen viele Abschlüsse in Immobilienverwaltung, Buchhaltung, Bauingenieurwesen und Gebäudemanagement vorweisen können. Mit Ausnahme des Senior Managements, das in Berlin und Luxemburg angesiedelt ist, dem Secretary der Gesellschaft und einigen Mitgliedern des Verwaltungsrats, sind alle unsere Vollzeitmitarbeiter in Berlin verortet und innerhalb unserer operativen Geschäftsbereiche für Asset- und Objektmanagement (33 Mitarbeiter), das Facility Management (126 Mitarbeiter) und das Baumanagement (60 Mitarbeiter) zuständig. Alle unsere Mitarbeiter im Immobilienbereich sind ausgewiesene Experten in ihrem jeweiligen Beschäftigungsfeld.

In der folgenden Tabelle ist die Anzahl der Vollzeitmitarbeiter der Gruppe für die jeweiligen Berichtszeiträume dargestellt (jeweils zum Ende des Zeitraums):

	<u>Zum</u> <u>30. September</u>	<u>Zum 31. Dezember</u>		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Mitarbeiter in Vollzeit	420	354	295	247

Die Verringerung der Anzahl unserer Vollzeitmitarbeiter zwischen dem 30. September 2019 und dem Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage führen wir auf verschiedene Faktoren zurück, unter anderem der Veräußerung von rund 5.900 Wohnungen im Rahmen des Gewobag Verkaufs, der bestehenden Unsicherheit hinsichtlich des regulatorischen Umfelds für Immobilienbestandhalter in Berlin, z. B. durch die Einführung des „Mietendeckels“, sowie der allgemeinen Schwierigkeit, im aktuellen Bewerbermarkt ausscheidendes qualifiziertes Personal zeitnah neu zu besetzen.

Derzeit existiert ein Betriebsrat bei unserem Tochterunternehmen für die Gebäudeverwaltung, der Central Facility Management GmbH. Aktuell existieren keine Tarifverträge.

13.6.1.2 Altersvorsorge- und Anreizprogramme

Wir bieten keine privaten Altersvorsorgeprogramme für unsere Mitarbeiter an.

Einige Mitglieder des Verwaltungsrats und des Senior Managements partizipieren an langfristigen Anreizprogrammen und halten Aktienoptionen der ADO Group Ltd. Siehe „18.4.4 Langfristiges Anreizprogramm (LTI)“.

13.6.2 Finanzverwaltung

Die Finanzbuchhaltung und alle weiteren Treasury-Funktionen sowie die Mieterbuchhaltung erfolgen hausintern. Wir erstellen Quartals- und Jahresabschlüsse. Seit und für die Geschäftsjahre 2016, 2017 und 2018 werden unsere gesetzlichen Jahresabschlüsse gemäß den allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen von Luxemburg und unsere konsolidierten Abschlüsse gemäß IFRS erstellt. Unsere Treasury-Abteilung verwaltet die Cashflow-Planung, Bankkredite und täglichen Zahlungen der ADO Properties Gruppe. Die Mieterbuchhaltung ist als Teil des Objektmanagements in unsere Finanzbuchhaltungs- und Treasury-Prozesse integriert, um eine fortwährend hohe Qualität bei der Buchhaltung zu gewährleisten.

13.6.3 Informationstechnologie

Unsere Software in der Informationstechnologie wird von einem externen Anbieter bereitgestellt und intern durch unsere Informationstechnologieabteilung verwaltet. Sie bündelt sämtliche ERP-, Buchhaltungs- und Controlling-Funktionen in einer einzigen Software, mit der all unsere Portfolios verwaltet werden.

13.6.4 Geistiges Eigentum, Markenrechte und Domain-Namen

Wir besitzen keine Patente. Derzeit sind folgende für das Geschäft der ADO Properties Gruppe wesentliche Markenrechte zugunsten der ADO Properties GmbH eingetragen:

- Wort-Bildmarke „ADO Properties“, eingetragen unter der Nummer DE 302008045025;
- Wortmarke „ADO“, eingetragen unter der Nummer DE 302014071419;
- Wortmarke „Fortica“, eingetragen unter der Nummer DE 302014022378;
- Wortmarke „Fortica“, eingetragen unter der Nummer CTM 013031406;
- Wortmarke „Berlinsider“, eingetragen unter der Nummer DE 302016028439;
- Wortmarke „Berlinsiders“, eingetragen unter der Nummer DE 302016028259.

Die wichtigsten Internet-Domains der ADO Properties Gruppe sind: www.ado.properties und www.ado.immo.

13.6.5 Versicherungsschutz

Wir haben diverse betriebliche Versicherungspolizen abgeschlossen, u. a. für Betriebs- und Umwelthaftpflicht, Versicherungen für Geräte zur elektronischen Datenverarbeitung, Kraftfahrzeugversicherung, Arbeitnehmerunfallversicherung, Vertrauensschadenversicherung, Vermögensschaden- und Haftpflichtversicherungen, die Feuer, Blitzschlag, Explosionen, Schäden durch Wasser, Sturm und Hagel, Elementarrisiken, z. B. Überschwemmungen und Erdbeben, Glasbruch und Vandalismus abdecken, sowie eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung.

Die Gesellschaft hat eine D&O-Versicherung („**D&O**“) für die Mitglieder des Verwaltungsrates und des Senior Management abgeschlossen. Bei der XL Insurance Company SE wurde eine D&O-Grundversicherung mit einer Laufzeit bis zum 1. Januar 2021 und einer jährlichen Deckungssumme von EUR 25 Mio. abgeschlossen. Mit der Allianz Global Corporate & Specialty SE wurde eine D&O-Erstschadenversicherung mit einer Laufzeit bis zum 1. Januar 2021 abgeschlossen, die die jährliche Deckungssumme um EUR 25 Mio. auf insgesamt EUR 50 Mio. erhöht. Mit QBE Insurance (Europe) Limited wurde eine D&O-Zweitschadenexzedentenversicherung abgeschlossen, die am 1. Januar 2021 ausläuft und die jährliche Deckungssumme um weitere EUR 25 Mio. auf insgesamt EUR 75 Mio. erhöht. Mit AIG Europe Limited wurde eine D&O-Drittschadenexzedentenversicherung mit einer Laufzeit bis zum 1. Januar 2021 abgeschlossen, die die jährliche Deckungssumme um weitere EUR 25 Mio. auf insgesamt EUR 100 Mio. erhöht. Jede D&O-Versicherung sieht einen Selbstbehalt in Höhe von EUR 100.000 und eine Deckung der Rechtsschutzkosten bis zum Erreichen der Jahresdeckungsgrenze von EUR 25 Mio. vor. Die D&O-Versicherungen decken Vermögensschäden ab, die durch Pflichtverletzungen der Mitglieder des Verwaltungsrats bei der Ausübung ihrer Tätigkeit entstehen.

13.6.6 Trendinformationen

Seit dem 31. Dezember 2018 gab es keine wesentliche nachteilige Veränderung in den Geschäftsaussichten der Gesellschaft.

13.6.7 Behördliche, Gerichts-, Schieds- oder ähnliche Verfahren

Im Rahmen unserer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sind wir regelmäßig sowohl als Kläger als auch als Beklagte an Gerichtsverfahren beteiligt. Dabei handelt es sich um Routineangelegenheiten des Miet- und sonstigen Rechts, die keine wesentlichen Auswirkungen auf das Geschäft der ADO Properties Gruppe haben.

Die Gesellschaften der ADO Properties Gruppe sind und waren innerhalb der letzten 12 Monate nicht an behördlichen Verfahren, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich rechtshängiger oder angedrohter Verfahren) beteiligt, die wesentliche Auswirkungen auf die Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft oder der ADO Properties Gruppe haben könnten oder hatten.

Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage sind keine gerichtlichen oder aufsichtsrechtlichen Verfahren und Forderungen rechtshängig, die nach unserer aktuellen Einschätzung wesentliche negative Auswirkungen auf unser Geschäft, das Nettovermögen, die Finanzlage, die Cashflows, das operative Ergebnis oder die Geschäftsaussichten haben könnten.

Am 18. Oktober 2019 erhielt die Gesellschaft eine Aufforderung zur Zahlung von Beratungshonoraren in Höhe von EUR 18,4 Mio. im Zusammenhang mit dem Gewobag Verkauf. Die Gesellschaft hat Gespräche mit dem Berater aufgenommen und die Fälligkeit dieses Honorars bestritten. Am 21. November 2019 erklärte der Berater, dass er eine Zahlung in Höhe von EUR 9,2 Mio. akzeptieren würde. Der Berater erklärte, dass er der Gesellschaft weitere Informationen zur Begründung seiner Forderung zur Verfügung stellen werde. Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage hat die Gesellschaft keine weiteren Informationen von dem Berater erhalten. Ein weiteres Gespräch ist für Februar 2020 angekündigt. Die Gesellschaft hat für den Betrag eine Rückstellung gebildet.

13.7 Wesentliche Verträge

Der folgende Abschnitt enthält einen Überblick wesentlicher Verträge, an denen Mitglieder der ADO Properties Gruppe beteiligt sind. Bei sämtlichen Bankdarlehen der ADO Properties Gruppe handelt es sich um Bankdarlehen ohne Rückgriffsanspruch, die jeweils nur mit den ihnen zugrundeliegenden als Investition und zum Verkauf gehaltenen Immobilien besichert sind.

13.7.1 Zusammenschlussvereinbarung (BCA)

Eine Beschreibung der Zusammenschlussvereinbarung (BCA) findet sich unter „11.1 Vereinbarung über Unternehmenszusammenschluss (BCA)“.

13.7.2 Aktienkaufverträge

Eine Beschreibung der Aktienkaufverträge findet sich unter „11.4 Aktienkaufverträge für Aktien von Consus Real Estate“.

13.7.3 Call/Put-Optionsvereinbarung

Eine Beschreibung der Call/Put-Optionsvereinbarung findet sich unter „11.5 Call/Put-Optionsvereinbarung“.

13.7.4 Strategische Kooperationsvereinbarung

Eine Beschreibung der Strategischen Kooperationsvereinbarung findet sich unter „11.6 Strategische Kooperationsvereinbarung“.

13.7.5 Investitionsvereinbarung

13.7.5.1 Investitionsvereinbarung mit der ADO Group Ltd.

Am 26. Januar 2016 haben wir eine Investitionsvereinbarung mit der ADO Group Ltd. (die „**Investitionsvereinbarung**“) zur gemeinsamen Tötigung einer Transaktion zum Erwerb des gesamten Grundkapitals von 14 deutschen Immobiliengesellschaften (zusammen die „**Immobiliengesellschaften**“) abgeschlossen. Nach Vollzug der Transaktion hielten wir 94,9 % und die ADO Group Ltd. 5,1 % des Grundkapitals jeder der Immobiliengesellschaften.

Es wurde vereinbart, dass wir Managementrechte für jede der Immobiliengesellschaften erhalten, um insbesondere Zeichnungsberechtigungen festzulegen (soweit nicht anderweitig von der Hauptversammlung festgelegt) und Mitglieder des Verwaltungsrats zu bestimmen, abzusetzen und zu ersetzen. Nur bestimmte vorbehaltenen Angelegenheiten bedürfen der einstimmigen Genehmigung sowohl durch die ADO Group Ltd. als auch uns. Dazu gehören z. B. Ausgaben, die das Fünfjahresbudget einer der Immobiliengesellschaften übersteigen (ausgenommen dringende Ausgaben oder Ausgaben im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs), die Veräußerung von Immobilien, Vermögenswerten, Wertpapieren oder sonstigen Anlagegegenständen (die „**Vermögenswerte**“) unter dem im letzten unterzeichneten Abschluss erfassten Buchwert (außer bei als Eigentumswohnungen ausgewiesenen Vermögenswerten) oder die Schaffung oder Begebung von Aktien, Optionsscheinen, Optionen oder Wandelanleihen einer der Immobiliengesellschaften. Zudem haben wir zugesichert, dass jede der Immobiliengesellschaften, vorbehaltlich der Genehmigung durch den jeweiligen Verwaltungsrat, in den ersten zehn Jahren nach Vollzug der Transaktion eine jährliche Dividende in Höhe von insgesamt 5 % des Gesamtwerts der Transaktion an die ADO Group Ltd. und an uns auszahlt.

Zudem hat die ADO Group Ltd. für zehn Jahre ab Vollzug der Transaktion eine Verkaufsoption, um uns ihre Beteiligung an einer der Immobiliengesellschaften (i) zum Wert ihrer Beteiligung an der jeweiligen Immobiliengesellschaft (basierend auf dem geprüften Abschluss des jeweils vorangegangenen Kalenderjahrs) oder (ii) zu dem von der ADO Group Ltd. für ihre Beteiligung gezahlten Betrag (abzüglich gezahlter Dividenden), je nachdem, welcher Wert höher ist, zu verkaufen. Eine Veräußerung von Beteiligungen der ADO Group Ltd. an Immobiliengesellschaften an unabhängige Dritte bedarf nicht unserer Zustimmung. Sollten wir uns zur Veräußerung unserer Beteiligungen an Immobiliengesellschaften an unabhängige Dritte entscheiden, besitzen wir ein Drag Along-Recht, mit dem wir von der ADO Group Ltd. verlangen können, ihre jeweilige Beteiligung ebenfalls an diesen Dritten zu veräußern, und zwar (i) zum Verkehrswert der Beteiligungen entsprechend den Bedingungen der jeweiligen Veräußerung oder (ii) zu dem von der ADO Group Ltd. für ihre Beteiligung gezahlten Betrag (abzüglich gezahlter Dividenden), je nachdem, welcher Wert höher ist. Entscheidet sich der externe Käufer gegen den Erwerb der Beteiligung der ADO Group Ltd. an einer Immobiliengesellschaft, so ist die ADO Group Ltd. berechtigt, von uns den Erwerb ihrer Beteiligung zu den Bedingungen des Drag Along-Rechts zu verlangen.

Sollte die ADO Group Ltd. ihre (direkte oder indirekte) Beteiligung an der Gesellschaft auf weniger als 20 % des Grundkapitals reduzieren, kann die ADO Group Ltd. von uns verlangen, innerhalb von 12 Monaten (i) ihre Beteiligungen an den Immobiliengesellschaften vollständig zu erwerben (zu den Bedingungen des Drag Along-Rechts), (ii) einen externen Käufer für ihre Beteiligung zu finden oder (iii) zuzusichern, dass die Immobiliengesellschaften weiterhin die jährliche Dividende von 5 % an die ADO Group Ltd. zahlen. Die Investitionsvereinbarung endet, falls das Grundkapital der Immobiliengesellschaften vollständig in den Besitz der ADO Group Ltd. oder von uns übergeht, oder falls alle (oder im Wesentlichen alle) Vermögenswerte der Immobiliengesellschaften an einen unabhängigen Dritten veräußert werden.

13.7.6 Kaufverträge und Vorverträge

13.7.6.1 Vorvertrag über das Holsten Quartier

Nach Abschluss der Strategischen Kooperationsvereinbarung schloss die Gesellschaft am 17. Januar 2020 mit der Consus Swiss Finance AG einen Vorvertrag (*letter of intent*) über den Erwerb von 89,9 % der Anteile an allen Gesellschaften, welche zum Holsten Quartier Entwicklungsprojekt in Hamburg (das „**Holsten Quartier**“) gehörige Grundstücke halten. Der vorläufige Kaufpreis für 100 % der Anteile am Holsten Quartier beträgt EUR 350 Millionen auf schuldenfreier Basis, vorbehaltlich der Beendigung der Due-Diligence-Prüfung der Gesellschaft. Gemäß des Vorvertrags hat die Consus Swiss Finance AG der Gesellschaft für eine Anzahlung von EUR 10 Millionen für einen Monat Exklusivität eingeräumt, vorbehaltlich einer Verlängerung dieses Zeitraums, um die rechtliche, technische, wirtschaftliche und steuerliche Due-Diligence-Prüfung fortzusetzen und abzuschließen. Die Unterzeichnung des Anteilskaufvertrags steht unter dem Vorbehalt eines zufriedenstellenden Abschlusses der Due-Diligence-Prüfung.

13.7.6.2 Erwerb des Horizon Portfolio

2016 erwarb die ADO Properties Gruppe das Horizon Portfolio, welches aus 1.680 überwiegend zum Wohnen genutzten Wohneinheiten besteht und in Berlin im Bezirk Neukölln liegt. Der Erwerb des Horizon Portfolios wurde als Anteilstransaktion (unter Beteiligung der ADO Group Ltd.) strukturiert, bei der die ADO Properties Gruppe 94,9 % der Anteile an einer luxemburgischen Gesellschaft erwarb. Der Kaufpreis für das Horizon Portfolio betrug rund EUR 107 Mio.

13.7.6.3 Erwerb des Wilhelm I Portfolio

2016 erwarb die ADO Properties Gruppe das Wilhelm I Portfolio, welches aus 200 Wohneinheiten und 25 Gewerbeeinheiten in Berlin verteilt besteht. Der Erwerb des Wilhelm I Portfolios wurde als Anteils- transaktion (unter Beteiligung der ADO Group Ltd.) strukturiert, bei der die ADO Properties Gruppe 94,9 % der Anteile an einer luxemburgischen Gesellschaft erwarb. Der Kaufpreis für das Wilhelm I Port- folio betrug EUR 35,7 Mio.

13.7.6.4 Erwerb des Asgard Portfolio

2017 erwarb die ADO Properties Gruppe das Asgard Portfolio, welches aus 1.298 Wohneinheiten und 60 Gewerbeeinheiten in Berlin verteilt besteht. Der Erwerb des Asgard Portfolios wurde als Anteilstransak- tion (unter Beteiligung der ADO Group Ltd.) strukturiert, bei der die ADO Properties Gruppe 94,9 % der Anteile an 17 inländischen Gesellschaften mit beschränkter Haftung erwarb. Der Kaufpreis für das Asgard Portfolio betrug rund EUR 110 Mio.

13.7.6.5 Erwerb des Nox I Portfolio

2017 erwarb die ADO Properties Gruppe das Nox I Portfolio, welches aus 374 Wohneinheiten und 68 Gewerbeeinheiten besteht, die in Berlin verteilt sind. Der Erwerb umfasste Vermögens- und Anteilstransaktionen (unter Beteiligung der ADO Group Ltd.), bei denen die ADO Properties Gruppe 94,9 % der ausgegebenen Anteile von fünf inländischen Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie mehrere Immobilien im Wege einer Vermögenstransaktion erwarb. Der Gesamtkaufpreis für das Nox I Portfolio betrug EUR 70,2 Mio.

13.7.6.6 Erwerb des Wilhelm II Portfolio

2017 erwarb die ADO Properties Gruppe das Wilhelm II Portfolio, welches aus 328 Wohneinheiten und 39 Gewerbeeinheiten besteht und in Berlin in den Bezirken Charlottenburg und Friedrichshain liegt. Der Erwerb des Wilhelm II Portfolios wurde als Anteilstransaktion (unter Beteiligung der ADO Group Ltd.) strukturiert, bei der die ADO Properties Gruppe 94,9 % der Anteile an einer inländischen Gesellschaft erwarb. Der Kaufpreis für das Wilhelm I Portfolio betrug EUR 75,9 Mio.

13.7.6.7 Erwerb des Angerburger Allee Portfolios

2018 erwarb die ADO Properties Gruppe das Angerburger Allee Portfolio, welches aus 832 Wohneinheiten und 24 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtmietfläche von ca. 66.000 m² besteht und in Berlin im Bezirk Charlottenburg liegt. Der Erwerb des Angerburger Allee Portfolios wurde als Anteilstransaktion strukturiert, bei der die ADO Properties Gruppe 94 % der Anteile an einer niederländi- schen Gesellschaft erwarb. Der Kaufpreis für das gesamte erworbene Vermögen betrug EUR 160,6 Mio. (inklusive ca. 2 % Transaktionskosten).

13.7.6.8 Erwerb des NOX II Portfolio

2018 schloss die ADO Properties Gruppe fünf verbundene Kaufverträge über den Kauf des Nox II Portfo- lios, welches aus 123 Wohneinheiten und 79 Gewerbeeinheiten und einer Gesamtmietfläche von 19.800 m² in Berlin verteilt besteht. Der Erwerb umfasste Vermögens- und Anteilstransaktionen (unter Beteiligung der ADO Group Ltd.), bei denen die ADO Properties Gruppe 94,9 % der ausgegebenen Aktien von vier inländischen Gesellschaften erwarb. Der Gesamtkaufpreis für das NOX II Portfolio betrug EUR 45,3 Mio.

13.7.7 Verkaufsvereinbarungen

13.7.7.1 Kaufvertrag mit Gewobag Wohnungsbau

Am 26. September 2019 schloss die Gesellschaft einen Anteilskaufvertrag mit der GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin über den Verkauf von 100 % der Anteile an bestimmten Unter- nehmen der ADO Properties Gruppe, die 23 Immobilien mit insgesamt ca. 5.900 Wohneinheiten besitzen (der „**Gewobag Vertrag**“). Der Gesamtverkaufspreis für die Anteile beläuft sich auf EUR 920 Mio., abzüglich der Verbindlichkeiten der verkauften Gesellschaften der ADO Properties Gruppe in Höhe von ca. EUR 350 Mio.

13.7.8 Zwischenfinanzierungsvereinbarung

13.7.8.1 Überblick

Die Gesellschaft als Kreditnehmerin und J.P. Morgan Securities plc als Konsortialführer, die J.P. Morgan AG als ursprüngliche Darlehensgeberin und J.P. Morgan Europe Limited als Agent haben eine Zwischenfinanzierungsvereinbarung (die „**Zwischenfinanzierungsvereinbarung**“) abgeschlossen, gemäß der die Gesellschaft eine Zwischenfinanzierung mit einem Nennbetrag von bis zu EUR 2.963.000.000 in Anspruch nehmen kann (die „**Zwischenfinanzierung**“). Es ist beabsichtigt, dass der Zwischenfinanzierungsvereinbarung weitere Banken als zusätzliche Kreditgeber beitreten.

Im Falle der Inanspruchnahme wird die Zwischenfinanzierung bereitgestellt, um bestimmte bestehende Finanzverbindlichkeiten, u. a. Anleihen und Darlehen, der ADLER Real Estate und ihrer Tochtergesellschaften zu refinanzieren, falls diese Instrumente mit einem Kündigungsrecht bei Kontrollwechsel verbunden sind und die entsprechenden Gläubiger dieses Recht bei Übernahme der Kontrolle über ADLER Real Estate durch die Gesellschaft ausüben. Die Zwischenfinanzierung kann auch zur Refinanzierung von durch ADO Group Ltd. begebenen Anleihen genutzt werden, sofern diese durch die jeweiligen Anleihegläubiger gekündigt werden. Darüber hinaus kann ein Teil der Zwischenfinanzierung mit einem Nennbetrag von bis zu EUR 1.428.000.000 zur vorzeitigen Rückzahlung ausstehender Verbindlichkeiten von Consus Real Estate und ihren Tochtergesellschaften verwendet werden, sofern die Gesellschaft die Aktienmehrheit an Consus Real Estate erwirbt und bestimmte Bedingungen erfüllt werden.

13.7.8.2 Fälligkeitstermine

Vorbehaltlich der nachstehenden Verlängerungsoptionen wird die Zwischenfinanzierung zwölf Monate nach (i) dem Termin der ersten Inanspruchnahme der Zwischenfinanzierung oder (ii) dem 15. März 2020 fällig, je nachdem, welcher der beiden Termine früher eintritt.

Die Laufzeit der Zwischenfinanzierung kann viermal um jeweils sechs Monate verlängert werden. Für jede Verlängerung müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein; die Zustimmung einer Finanzierungsparterie ist nicht erforderlich.

13.7.8.3 Zinsen und Gebühren

Für die Zwischenfinanzierung werden Zinsen zu einem jährlichen Zinssatz fällig, der dem jeweils gültigen EURIBOR (vorbehaltlich einer Untergrenze von null) zuzüglich eines Zinsaufschlags entspricht. Der entsprechende Zinsaufschlag richtet sich nach einer Berechnung, die sowohl von der Bonitätsbewertung der Gesellschaft durch S&P als auch von der seit dem Datum der Zwischenfinanzierungsvereinbarung vergangenen Zeit abhängt.

Hält die Gesellschaft für ihre langfristigen unbesicherten Schuldverschreibungen ohne Bonitätsverbesserungsmaßnahmen eine Bonitätsbewertung von BBB-, beläuft sich der Zinsaufschlag (a) in den ersten drei Monaten nach dem Datum der Zwischenfinanzierungsvereinbarung auf 0,60 % p. a., (b) vom vierten bis sechsten Monat nach dem Datum der Zwischenfinanzierungsvereinbarung auf 1,00 % p. a. und (c) vom siebten bis zum neunten Monat nach dem Datum der Zwischenfinanzierungsvereinbarung auf 1,50 % p. a. Danach steigt der Zinsaufschlag um 0,25 % p. a.

Lautet die Bewertung für die langfristigen unbesicherten Schuldverschreibungen ohne Bonitätsverbesserungsmaßnahmen (a) BBB oder besser, so fällt der anwendbare Zinsaufschlag jeweils um 0,25 % p. a. geringer aus, (b) BB+, so fällt der anwendbare Zinsaufschlag jeweils um 0,40 % p. a. höher aus und (c) BB oder schlechter, oder vergibt S&P kein Rating mehr, so fällt der anwendbare Zinsaufschlag jeweils um 0,90 % p. a. höher aus als jeweils im vorstehenden Absatz unter der Annahme, dass die Gesellschaft eine Bewertung von BBB- für ihre langfristigen unbesicherten Schuldverschreibungen ohne Bonitätsverbesserungsmaßnahmen hält, angegeben. Für alle Stufen der Berechnungen ist eine Erhöhung des Zinsaufschlags von bis zu 0,50 % p. a. möglich.

Die Gesellschaft muss zudem monatlich rückwirkend eine Bereitstellungsgebühr zahlen. Die Bereitstellungsgebühr entspricht einem Prozentsatz von (a) 0 % in den ersten beiden Monaten nach dem Datum der Zwischenfinanzierungsvereinbarung, (b) 10 % des anwendbaren Zinsaufschlags im dritten Monat nach dem Datum der Zwischenfinanzierungsvereinbarung, (c) 20 % des anwendbaren Zinsaufschlags im vierten Monat nach dem Datum der Zwischenfinanzierungsvereinbarung und (d) 30 % des anwendbaren Zinsaufschlags ab dem fünften Monat nach dem Datum der Zwischenfinanzierungsvereinbarung.

Zudem zahlt die Gesellschaft Gebühren für das Arrangieren der, die Beteiligung an und die Laufzeit der sowie, sofern anwendbar, die Verlängerung der Zwischenfinanzierung sowie bestimmte Gebühren im Zusammenhang mit der Zwischenfinanzierung an den Agenten.

13.7.8.4 Garantiegeber und Sicherheiten

Wie bei Finanzierungen mit Investment Grade-Rating üblich, wurden und werden für die Zwischenfinanzierung weder Garantien noch Sicherheiten bestellt. Die Zwischenfinanzierungsvereinbarung enthält eine Negativerklärung (*negative pledge clause*) und weitere übliche, für die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften bindende Verpflichtungen. Die Zwischenfinanzierungsvereinbarung enthält jedoch auch Ausnahmen von der Negativerklärung, die u. a. für Take-out-Finanzierungsinstrumente gelten, deren Erlöse zur vorzeitigen Rückzahlung der Zwischenfinanzierung verwendet werden.

13.7.8.5 Vorzeitige Rückzahlungen

Unter bestimmten Bedingungen kann die Gesellschaft in Anspruch genommene Beträge freiwillig ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen oder die bereitgestellte Finanzierung mit einer Frist von drei Werktagen nach Mitteilung an den Agenten ganz oder teilweise dauerhaft kündigen. Zudem ist die Gesellschaft unter bestimmten Bedingungen berechtigt, Beteiligungen eines bestimmten Darlehensgebers an bereitgestellten Beträgen mit einer Frist von fünf Werktagen nach Mitteilung an den Agenten und den entsprechenden Darlehensgeber zu ersetzen, zurückzuzahlen oder zu kündigen.

Neben der freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung sieht die Zwischenfinanzierungsvereinbarung in bestimmten Fällen eine zwingende vollständige oder teilweise vorzeitige Rückzahlung sowie ggf. Kündigung der Zwischenfinanzierung vor, u. a.:

- (1) in Bezug auf einen Darlehensgeber, wenn die Erfüllung seiner Pflichten im Rahmen der Zwischenfinanzierung oder die Finanzierung, Bereitstellung oder Beteiligung an einer Inanspruchnahme im Rahmen der Zwischenfinanzierung für den Darlehensgeber rechtswidrig wird;
- (2) nach einem Kontrollwechsel (*Change of Control*) beim Darlehensnehmer (wie in der Zwischenfinanzierungsvereinbarung definiert) in Bezug auf einen Darlehensgeber, der sein Kündigungsrecht für den Fall eines Kontrollwechsels innerhalb von 45 Tagen nach dessen Ankündigung ausübt;
- (3) aus den von der Gesellschaft erhaltenen Nettoerlösen aus der Ausgabe von Anleihen, der Aufnahme von Krediten oder der Emission von Eigenkapitalinstrumenten, u. a. Ausgabe neuer Aktien der Gesellschaft, nach dem Datum der Zwischenfinanzierungsvereinbarung; und
- (4) aus den Nettoerlösen aus der Veräußerung bestimmter Vermögenswerte, Unternehmen oder Geschäftsbereiche, sofern die Zwischenfinanzierungsvereinbarung bestimmte Ausnahmeregelungen in Bezug auf die sowie einen Betrag von EUR 400.000.000 für eine entsprechende vorzeitige Rückzahlungsverpflichtung vorsieht.

13.7.8.6 Vereinbarte Kennzahlen (Covenants)

Die Zwischenfinanzierungsvereinbarung verpflichtet die Gesellschaft zur Einhaltung zweier vereinbarter Finanzkennzahlen, wobei die Gesellschaft zu jedem vierteljährlichen Berichtstermin sicherzustellen hat, dass:

- (1) das Verhältnis der „Nettogesamtverschuldung“ zur „Bilanzsumme“ (wie jeweils in der Zwischenfinanzierungsvereinbarung definiert) 60 % nicht übersteigt; und
- (2) die Zinsdeckungsquote (wie in der Zwischenfinanzierungsvereinbarung definiert) zumindest folgenden Werten entspricht: (i) so lange die Gesellschaft nicht die Anteilsmehrheit an der Consus Real Estate AG erworben hat: (a) 2,25 bis 1,00 bis 31. Dezember 2020, (b) 2,35 bis 1,00 vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 und (c) danach 2,45 bis 1,00; und (ii) nachdem die Gesellschaft die Anteilsmehrheit an der Consus Real Estate AG erworben hat: 1,80 bis 1,00 für die restliche Laufzeit der Zwischenfinanzierungsvereinbarung.

Zudem gelten für die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (zur Klarstellung: einschließlich Tochtergesellschaften, die nach dem Datum der Zwischenfinanzierungsvereinbarung erworben wurden) im Rahmen der Zwischenfinanzierungsvereinbarung bestimmte für diese Art von Finanzierung, die an bestimmte Ausnahmen und/oder Bedingungen gebunden ist, übliche einschränkende vereinbarte Kennzahlen (*covenants*) (zugeschnitten auf die Geschäfts- und aktuelle Bonitätssituation der ADO Properties Gruppe). Darüber hinaus muss die Gesellschaft den Darlehensgebern bestimmte Finanz- und sonstige Informationen zur Finanzlage der Gesellschaft und der ADO Properties Gruppe bereitstellen.

13.7.8.7 Kündigungsgründe (Events of default)

Die Zwischenfinanzierung enthält bestimmte, für diese Art der Finanzierung übliche Kündigungsgründe. Das Eintreten eines solchen Kündigungsgrundes berechtigt die Darlehensgeber, vorbehaltlich geltender Nachfristen und/oder Nacherfüllungsrechte und/oder vereinbarter Ausnahmen, zur Kündigung ihrer Verpflichtungen und dazu, die Darlehen (zusammen mit den aufgelaufenen Zinsen und allen sonstigen im Rahmen der Zwischenfinanzierung aufgelaufenen oder ausstehenden Beträgen) vollständig oder teilweise unverzüglich fällig zu stellen oder eine Zahlung auf Aufforderung zu verlangen.

13.7.9 Sonstige Finanzierungsvereinbarungen

13.7.9.1 2024 Schuldverschreibungen

Am 27. Juli 2017 hat die Gesellschaft Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennwert von EUR 400 Mio. (die „**2024 Schuldverschreibungen**“) begeben. Die 2024 Schuldverschreibungen wurden in einer Stückelung von EUR 100.000 ausgegeben und sind mit einem festen Zinssatz von 1,500 % verzinst. Die Zinsen werden jährlich rückwirkend jeweils am 26. Juli fällig. Die 2024 Schuldverschreibungen werden (vorbehaltlich einer vorzeitigen Rückzahlung) am 26. Juli 2024 fällig.

Bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Rahmen der 2024 Schuldverschreibungen können die Anleiheinhaber von der Gesellschaft innerhalb von 30 Tagen nach Bekanntgabe des Kontrollwechsels durch die Gesellschaft eine vollständige oder anteilige Rückzahlung der von ihnen gehaltenen 2024 Schuldverschreibungen verlangen. Ein Kontrollwechsel liegt immer dann vor, wenn 50 % des Grundkapitals der Gesellschaft oder Aktien, die 50 % der Stimmrechte entsprechen, von einer Person oder gemeinsam handelnden Personen erworben werden.

Gemäß den Bedingungen der 2024 Schuldverschreibungen hat sich die Gesellschaft verpflichtet, keine Finanzverbindlichkeiten (außer zur Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten) aufzunehmen, sofern dadurch das *Loan-to-Value*-Verhältnis einen Wert von 60 % oder das besicherte *Loan-to-Value*-Verhältnis (wie jeweils in den Bedingungen genauer ausgeführt) einen Wert von 45 % übersteigen würde.

Folgende Ereignisse gelten im Rahmen der 2024 Schuldverschreibungen als Kündigungsgründe:

- Nichtleistung von Kapital-, Zins- oder sonstigen im Rahmen der 2024 Schuldverschreibungen fälligen Zahlungen innerhalb von 30 Tagen ab dem maßgeblichen Fälligkeitsdatum;
- Nichterfüllung sonstiger wesentlicher Pflichten im Rahmen der 2024 Schuldverschreibungen, die auch innerhalb einer Frist von 60 Tagen nach Eingang der Mitteilung eines Schuldverschreibungsinhabers bei der Zahlstelle nicht behoben wird;
- *Cross-Default* in Bezug auf andere Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft oder ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften, sofern davon mehr als 1 % der Konzernbilanzsumme der Gesellschaft betroffen sind;
- Ankündigung der Gesellschaft, ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen zu können, oder grundsätzliche Einstellung aller Zahlungen durch die Gesellschaft;
- Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gegen die Gesellschaft, sofern diesbezüglich nicht innerhalb von 90 Tagen eine Schuldbefreiung eintritt oder das Verfahren eingestellt wird, bzw. die eigene Beantragung oder Einleitung eines solchen Verfahrens durch die Gesellschaft; oder
- Eintritt der Gesellschaft in die Liquidation (außer im Rahmen einer Verschmelzung oder anderen Art des Zusammenschlusses mit einem anderen Unternehmen, das alle Verpflichtungen der Gesellschaft im Zusammenhang mit den 2024 Schuldverschreibungen übernimmt).

13.7.9.2 2023 Wandelschuldverschreibungen

Am 23. November 2018 hat die Gesellschaft Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennwert von EUR 165 Mio. (die „**2023 Wandelschuldverschreibungen**“) begeben. Die 2023 Wandelschuldverschreibungen wurden in einer Stückelung von EUR 100.000 ausgegeben und werden (vorbehaltlich einer vorzeitigen Rückzahlung) am 23. November 2023 fällig. Die Gesellschaft kann ihrer Pflicht zur Rückzahlung der 2023 Wandelschuldverschreibungen bei Fälligkeit am Fälligkeitsdatum nach ihrer Wahl durch Lieferung von Aktien nachkommen. Von diesem Wahlrecht kann die Gesellschaft nur für die Gesamtheit der 2023 Wandelschuldverschreibungen, nicht für einen Teil davon Gebrauch machen.

Die 2023 Wandelschuldverschreibungen sind mit einem festen Zinssatz von 1,250 % verzinst. Die Zinsen werden halbjährlich rückwirkend jeweils am 23. Mai und 23. November fällig. Der Zinssatz kann um 0,50 % erhöht werden, falls die Gesellschaft ein Rating erhält, das unter *Investment-Grade*-Niveau liegt. Liegt mehr als ein Rating für die Gesellschaft vor, wird der Zinssatz nur dann erhöht, wenn mehr als eine Ratingagentur der Gesellschaft ein Rating unter *Investment-Grade*-Niveau zuweist. Der Zinssatz kann jedoch wieder auf den Ausgangszinssatz zurückgesetzt werden, wenn das jeweilige Rating in ein *Investment-Grade*-Rating geändert wird.

Schuldverschreibungsinhaber sind berechtigt, die von ihnen gehaltenen 2023 Wandelschuldverschreibungen vollständig, jedoch nicht teilweise in Aktien der Gesellschaft umzuwandeln. Dabei gilt ein anfänglicher Wandlungspreis von EUR 60,5690, der mit Wirkung zum 19. Juni 2019 in einen Wandlungspreis von EUR 60,3444 geändert wurde und bestimmten Anpassungen unterliegt, unter anderem bei Kapitalerhöhungen aus den Kapitalrücklagen oder Gewinnrücklagen, Aktienaufteilungen, Aktienzusammenlegungen und Kapitalherabsetzungen, Barkapitalerhöhungen mit Bezugsrechten, Ausgaben anderer mit Bezugsrechten ausgestatteter Wertpapiere, Verkäufen eigener Aktien, Verschmelzungen durch Übertragung, Abspaltungen, Aufspaltungen und Ausschüttungen. Bei Ausübung eines Wandlungsrechts steht es der Gesellschaft frei, entweder Aktien zu liefern oder stattdessen eine Barzahlung zu leisten.

Gibt die Gesellschaft einen Kontrollwechsel, ein Übernahmeangebot für ihre Aktien oder einen Streubesitzanteil von weniger als 20 % ihrer Aktien bekannt, können Schuldverschreibungsinhaber alle von ihnen gehaltenen 2023 Wandelschuldverschreibungen bis zum von der Gesellschaft festzulegenden Stichtag umwandeln oder von der Gesellschaft die Rücknahme der 2023 Wandelschuldverschreibungen gegen Barzahlung einfordern. Optiert der Schuldverschreibungsinhaber für die Umwandlung der 2023 Wandelschuldverschreibungen bis zum Stichtag, kann der Wandlungspreis angepasst werden. Die Schuldverschreibungsinhaber können sich nach einem Kontrollwechsel auch gegen eine Umwandlung oder Rückzahlung ihrer 2023 Wandelschuldverschreibungen entscheiden.

Folgende Ereignisse gelten im Rahmen der 2023 Wandelschuldverschreibungen als Kündigungsrechte:

- Nichtleistung von Kapital-, Zins- oder sonstigen im Rahmen der 2023 Wandelschuldverschreibungen fälligen Zahlungen innerhalb von 30 Tagen ab dem maßgeblichen Fälligkeitsdatum;
- Nichterfüllung sonstiger wesentlicher Pflichten im Rahmen der 2023 Wandelschuldverschreibungen, die auch innerhalb einer Frist von 60 Tagen nach Eingang der Mitteilung eines Schuldverschreibungsinhabers bei der Zahlstelle nicht behoben wird;
- Cross-Default in Bezug auf andere Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft oder ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften, sofern davon mehr als 1 % der Konzernbilanzsumme der Gesellschaft betroffen sind;
- Ankündigung der Gesellschaft, ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen zu können, oder grundsätzliche Einstellung aller Zahlungen durch die Gesellschaft;
- Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gegen die Gesellschaft, sofern diesbezüglich nicht innerhalb von 90 Tagen eine Schuldbefreiung eintritt oder das Verfahren eingestellt wird, bzw. eigene Beantragung oder Einleitung eines solchen Verfahrens durch die Gesellschaft; oder
- Eintritt der Gesellschaft in die Liquidation (außer im Rahmen einer Verschmelzung oder anderen Art des Zusammenschlusses mit einem anderen Unternehmen, das alle Verpflichtungen der Gesellschaft im Zusammenhang mit den 2023 Wandelschuldverschreibungen übernimmt).

Bei sämtlichen Bankdarlehen der ADO Properties Gruppe handelt es sich um Bankdarlehen ohne Rückgriffsanspruch, die jeweils nur mit den ihnen zugrundeliegenden Vermögenswerten besichert sind.

13.7.9.3 Rahmenvereinbarung

Am 28. März 2018 schlossen die Gesellschaft als Emittentin sowie ADO Lux Finance S.à r.l. und ADO Treasury GmbH eine Rahmenvereinbarung mit der Commerzbank Aktiengesellschaft Frankfurt am Main als Arrangeur und der Bayerischen Landesbank, BNP Paribas, Société Générale und UBS Limited als Händler (die „**Rahmenvereinbarung**“) zur Errichtung eines mehrwährungsfähigen Commercial Paper-Programms (das „**Programm**“) in Höhe von EUR 500.000.000. Die Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen des Programms (die „**CP-Schuldverschreibungen**“) stellen direkte, unbedingte, unbesicherte und nicht nachrangige Verpflichtungen der Emittenten gemäß der Rahmenvereinbarung dar, die grundsätzlich untereinander und mit allen anderen unbesicherten und nicht nachrangigen Verpflichtungen

tungen der Emittenten unter der Rahmenvereinbarung gleichrangig sind. Die Gesellschaft hat als Garantiegeberin eine unbedingte und unwiderrufliche Garantie für die ordnungsgemäße und pünktliche Zahlung des Kapitals und der Zinsen sowie aller anderen Beträge, die aufgrund der CP-Schuldverschreibungen zu zahlen sind, gewährt. Die Rahmenvereinbarung enthält marktübliche Klauseln bzgl. einer Negativklärung sowie verschiedene diesbezügliche Nichtanwendungsklauseln.

Die CP-Schuldverschreibungen können entweder diskontiert, festverzinslich oder unter bestimmten, in der Globalurkunde festgelegten Bedingungen variabel verzinslich sein. Gemäß der Rahmenvereinbarung werden die Emittenten sämtliche Schuldverschreibungen am jeweiligen Fälligkeitsdatum zu ihrem Nennbetrag zurückzahlen. Die Rahmenvereinbarung enthält mehrere marktübliche Zusicherungen und Verpflichtungen, und für die CP-Schuldverschreibungen gelten die marktüblichen Kündigungsgründe. Gemäß der Rahmenvereinbarung können die Emittenten das Programm mit einer Frist von mindestens 60 Tagen schriftlich kündigen. Der Arrangeur kann das Programm mit einer Frist von mindestens 60 Tagen schriftlich gegenüber den Emittenten und den Händlern kündigen.

13.7.9.4 Kreditvertrag der Gesellschaft, ADO Lux Finance S.à r.l. und ADO Treasury GmbH mit Barclays Bank Plc, ABN AMRO Bank N.V., BNP Paribas S.A., Niederlassung Deutschland und Société Générale S.A., Frankfurt Branch

Am 9. März 2018 schlossen die Gesellschaft, ADO Lux Finance S.à r.l. und ADO Treasury GmbH einen Kreditvertrag mit der Barclays Bank Plc, ABN AMRO Bank N.V., BNP Paribas S.A., Niederlassung Deutschland und Société Générale S.A., Frankfurt Branch ab, der durch eine zusätzliche Verpflichtungserklärung vom 27. März 2018 ergänzt wurde (der „**Kreditvertrag**“). Im Rahmen des Kreditvertrags kann die Gesellschaft eine revolvingende Kreditfazilität (und eine Swingline-Fazilität als Teil der revolvingenden Fazilität) mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 200.000.000 (die „**Fazilität**“) in Anspruch nehmen, die für die Refinanzierung von Schuldverschreibungen oder anderen Instrumenten, die im Rahmen eines Commercial-Paper-Programms eines Mitglieds der ADO Properties-Gruppe fällig werden, und/oder für allgemeine Unternehmenszwecke zur Verfügung gestellt wird.

Die Fazilität ist garantiert und besichert und wird zu einem jährlichen Zinssatz in Höhe des EURIBOR zuzüglich eines Zinsaufschlags verzinst, wobei der Zinsaufschlag in Abhängigkeit von der Bonität der Gesellschaft gestaffelt ist. Darüber hinaus ist die Gesellschaft verpflichtet, in bestimmten Abständen eine Bereitstellungsgebühr, Gebühren im Zusammenhang mit der Einrichtung sowie Nutzungs- und Vermittlungsgebühren zu zahlen. Der Kreditvertrag enthält marktübliche Rückzahlungs-, vorzeitige Rückzahlungs- und Kündigungsbestimmungen. Der Kreditvertrag sieht außerdem eine obligatorische vorzeitige Rückzahlung nach Eintritt eines Kontrollwechsels vor, wenn ein Kreditgeber sein Kündigungsrecht ausübt. Darüber hinaus sind im Kreditvertrag bestimmte übliche Kündigungsgründe festgelegt. Des Weiteren verpflichtet der Kreditvertrag die Gesellschaft zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (*financial covenants*), darunter eine Beleihungsquote von höchstens 60 %, eine besicherte Beleihungsquote von höchstens 45 %, eine unbelastete Anlagenquote von mindestens 125 % und eine Zinsdeckungsquote von mindestens 1,80:1,00. Weiterhin ist die Gesellschaft verpflichtet, bestimmte Finanzinformationen und sonstige Informationen über die Finanzlage der ADO Properties-Gruppe zur Verfügung zu stellen.

Vorbehaltlich bestimmter Verlängerungsoptionen endet die Fazilität an dem Tag, der zwei Jahre nach dem Datum des Kreditvertrags liegt. Die Fazilität kann unter bestimmten Bedingungen bis zu zweimal um ein und/oder zwei Jahre pro Verlängerung verlängert werden, in jedem Fall jedoch nicht über den Zeitpunkt hinaus, der vier Jahre nach dem Datum des Kreditvertrags liegt.

13.7.9.5 Finanzierungsvereinbarung der ADO Sonnensiedlung S.à r.l. (vormals Brandenburg Properties 5 S.à r.l.) mit der Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG

Am 26. Juni 2017 schloss die ADO Sonnensiedlung S.à r.l. (*vormals Brandenburg Properties 5 S.à r.l.*), eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg errichtete Gesellschaft mit beschränkter Haftung (*société à responsabilité limitée*), als Darlehensnehmer mit der Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG als Darlehensgeber einen Vertrag zur Änderung und Neufassung des ursprünglich am 22./23. August 2013 geschlossenen und am 28. August 2013 geänderten Vertrags nach deutschem Recht über ein zum 30. Juni 2024 endfälliges Darlehen in Höhe eines Gesamtbetrags von nun EUR 90.000.000 (der „**BerlinHyp1 Vertrag**“) zum Zweck der Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten bei der Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG sowie zu anderen Zwecken. Am 19. Januar 2017 wurde der Name der Gesellschaft von Brandenburg Properties 5 S.à r.l. in ADO Sonnensiedlung S.à r.l. geändert.

Der BerlinHyp1 Vertrag ist besichert durch Grundschulden (nebst Übernahme der persönlichen Haftung und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung), Sicherungsabtretungen an den Rechten und Ansprüchen der ADO Sonnensiedlung S.à r.l. aus Mietverhältnissen und Versicherungspolice, Pfandrechte an bestimmten Bankkonten der Darlehensnehmerin und Gesellschaftsanteilen an der Darlehensnehmerin und durch eine Nachrangigkeitsvereinbarung mit konzerninternen oder externen Gläubigern. Die Zinsen in Höhe von 1,25 % p. a. sind unveränderlich und bis einschließlich zum Fälligkeitstag monatlich zahlbar. Tilgungszahlungen müssen monatlich in Höhe von EUR 243.750 erfolgen. Weitere Rückzahlungen (einschließlich einer vorzeitigen Rückzahlung) vor dem Fälligkeitstag sind nicht erforderlich oder zulässig, sofern die ADO Sonnensiedlung S.à r.l. weiterhin ihre Verpflichtungen aus dem BerlinHyp1 Vertrag erfüllt und kein zwingendes Rückzahlungsereignis eintritt, mit der Ausnahme, dass eine vorzeitige Rückzahlung eines Teilbetrags zwecks erneuter Einhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen zulässig ist. Der BerlinHyp1 Vertrag sieht eine Reihe marktüblicher Zusicherungen, Verpflichtungserklärungen und Kündigungsgründe vor. Unter bestimmten Bedingungen ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank AG erforderlich, insbesondere im Falle eines Kontrollwechsels, Abschlusses eines Beherrschungsvertrages und/oder Ergebnisabführungsvertrages, eines Wechsels des Mittelpunkts der hauptsächlichen Interessen des Darlehensnehmers, einer Bestellung oder Genehmigung zum Fortbestehen von Sicherheiten oder einer Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten. Im Rahmen der vereinbarten Finanzkennzahlen ist vorgesehen, dass der Darlehensnehmer einen Schuldendienstdeckungsgrad von mindestens 185 % einhalten muss und die Beleihungsquote bis zum Ende des dritten Jahres 75 % und ab dem Beginn des vierten Jahres bis zur Fälligkeit 65 % nicht übersteigen darf.

13.7.9.6 Finanzierungvereinbarung mit der Deutsche Pfandbriefbank AG und der Investitionsbank Berlin

Am 6. März 2015 schlossen acht deutsche Gesellschaften mit beschränkter Haftung der ADO Properties Gruppe als Darlehensnehmer mit der Deutsche Pfandbriefbank AG und der Investitionsbank Berlin als Darlehensgeber einen Vertrag über ein Darlehen in Höhe eines maximalen Gesamtbetrags von EUR 280.000.000 mit einer Laufzeit von sieben Jahren (der „**PBB1 Vertrag**“) zum Zwecke der Teilfinanzierung eines Immobilienkaufs.

Der PBB1 Vertrag ist gesichert durch Grundschulden, Sicherungsabtretungen (von Rechten und Ansprüchen der Darlehensnehmer aus Mietverhältnissen, Versicherungspolice, Kaufverträgen, Objektverwaltungsverträgen und Gesellschafterdarlehen) sowie Pfandrechte an Gesellschaftsanteilen der Darlehensnehmer und Bankkonten der Darlehensnehmer. Der Vertrag sieht vierteljährliche Zinszahlungen und als Fälligkeitstag den 31. März 2022 vor. Der feste Zinssatz beträgt 1,7 % p. a. Tilgungszahlungen müssen vierteljährlich in Höhe von 2 % des ursprünglichen Darlehensbetrags (zuzüglich ersparter Zinsen) erfolgen, erstmals am 30. Juni 2015. Vor dem Fälligkeitstag ist keine weitere Rückzahlung erforderlich, sofern die Darlehensnehmer ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag weiterhin erfüllen und kein zwingendes Rückzahlungsereignis eintritt.

Der PBB1 Vertrag sieht eine Reihe marktüblicher Zusicherungen, Verpflichtungserklärungen und Kündigungsgründe vor. Die Darlehensnehmer sind nicht berechtigt, weitere Tilgungszahlungen vorzunehmen. Die Darlehensnehmer dürfen keine Beleihungsobjekte veräußern. Im Falle eines Immobilienverkaufs wird eine obligatorische Sondertilgung in Höhe des gesamten mit dem Beleihungswert der jeweiligen Immobilie verbundenen Darlehensteilbetrags und eines zusätzlichen Aufschlags fällig. Als vereinbarte Finanzkennzahlen sind vorgesehen, dass die Darlehensnehmer einen Schuldendienstdeckungsgrad von mindestens 120 % einhalten müssen und die Beleihungsquote in den ersten drei Jahren 80 % und danach 75 % und der Beleihungsauslauf in den ersten drei Jahren 95 % und danach 90 % nicht übersteigen darf.

13.7.9.7 Finanzierungvereinbarung der Yona Investment GmbH & Co. KG und Yanshuf Investment GmbH & Co. KG mit der Deutsche Genossenschafts- Hypothekenbank AG

Am 27. November 2014 schlossen die Yona Investment GmbH & Co. KG und die Yanshuf Investment GmbH & Co. KG – Kommanditgesellschaften mit einer GmbH als Komplementär, die Teil der ADO Properties Gruppe ist – als Darlehensnehmer mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG als Darlehensgeber einen Vertrag über ein Darlehen in Höhe eines Gesamtbetrags von EUR 64.500.000 mit einer Laufzeit von sieben Jahren (der „**DGHyp Vertrag**“) zum Zwecke der Teilfinanzierung des Erwerbs von Anteilen an Immobiliengesellschaften.

Der DGHyp Vertrag ist gesichert durch Grundschulden in Bezug auf die zu finanzierenden Objekte, ein vollstreckbares abstraktes Schuldanerkenntnis der Darlehensnehmer, Sicherungsabtretungen (von Rechten und Ansprüchen der Darlehensnehmer aus Mietverhältnissen, Versicherungspolice und dem Erwerb von

Anteilen an den Immobiliengesellschaften) sowie Pfandrechte an bestimmten Bankkonten der Darlehensnehmer. Der Vertrag sieht monatliche Zinszahlungen und als Fälligkeitstag den 30. November 2021 vor. Der Zinssatz beträgt 1,76 % und ist für sieben Jahre festgeschrieben. Zins- und Tilgungszahlungen werden monatlich in Höhe von EUR 203.175 fällig, erstmals am 31. Januar 2015. Vor dem Fälligkeitstag ist keine weitere Rückzahlung erforderlich, sofern die Darlehensnehmer ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag weiterhin erfüllen und kein zwingendes Rückzahlungsereignis eintritt. Die Tilgungsbeträge steigen während der Laufzeit, der monatlich zu entrichtende Gesamtbetrag bleibt jedoch gleich, da der Zinsanteil sinkt.

Der DGHyp Vertrag sieht eine Reihe marktüblicher Zusicherungen, Verpflichtungserklärungen und Kündigungsgründe vor. Als vereinbarte Finanzkennzahlen sind vorgesehen, dass die Darlehensnehmer einen Schuldendienstdeckungsgrad von mindestens 105 % (110 % ab 31. Dezember 2016) einhalten müssen und die Beleihungsquote 75 % nicht übersteigen darf. Darüber hinaus sind die Darlehensnehmer im Falle eines bei ihnen eintretenden Kontrollwechsels verpflichtet, dies unverzüglich anzuzeigen. Tritt der vorgenannte Fall ein, sind die Darlehensnehmer verpflichtet, mit dem Darlehensgeber eine einvernehmliche Einigung über eine Fortführung und vertragliche Anpassung des DGHyp Vertrags zu erzielen. Der Darlehensgeber ist zur Kündigung des Vertrags berechtigt, wenn die Parteien keine Einigung erzielen konnten, es sei denn, er ist der Ansicht, dass keine negativen Auswirkungen auf das ihn betreffende Finanzierungsrisiko bestehen.

13.7.9.8 Finanzierungsvereinbarung der Marbien B.V., Alexandra Properties B.V., Jessica Properties B.V. und Meghan Properties B.V. mit der Deutsche Kreditbank AG

Am 24. Juni 2019 haben Marbien B.V., Alexandra Properties B.V., Jessica Properties B.V. und Meghan Properties B.V., Gesellschaften der ADO Properties Gruppe, als Darlehensnehmer mehrere befristete Darlehensverträge mit der Deutschen Kreditbank AG als Darlehensgeber in Höhe von insgesamt EUR 80.000.000 (der „**DKB Vertrag**“) mit einer Laufzeit von acht Jahren zum Zwecke der Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten der ADOF abgeschlossen.

Der DKB Vertrag ist u. a. durch Grundpfandrechte, Grundschulden und Sicherungsabtretungen (einschließlich der Rechte und Ansprüche der Kreditnehmer aus Miet- und Pachtverträgen in Bezug auf die verpfändeten Objekte) besichert. Die Zinszahlungen werden monatlich fällig und die Endfälligkeit ist der 30. Juni 2027. Der Zinssatz ist auf einen Nominalbetrag entsprechend 1,07 % p.a. festgelegt. Die Rückzahlung erfolgt in gleichen monatlichen Raten in Höhe von 1,5 % (zuzüglich der jeweils durch die Rückzahlung ersparten Zinsen) und beginnt spätestens ab dem 30. August 2019.

Der DKB Vertrag umfasst mehrere Mitteilungspflichten, wobei diesbezügliche Verstöße zur Kündigung berechtigen. Die Darlehensnehmer haben die Bedienung der Darlehen der Gesellschafter oder verbundener Unternehmen nachrangig zum Schuldendienst aller Finanzierungen der Deutschen Kreditbank AG und zur Zahlung aller objektbezogenen Verwaltungskosten und sonstigen notwendigen Gesellschaftskosten zu leisten.

13.7.9.9 Finanzierungsvereinbarung von 44 Unternehmen mit der Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG

Am 22. Juni 2016 (mit am 29. Juni 2016 geänderter Fassung) schlossen 44 deutsche Gesellschaften mit beschränkter Haftung der ADO Properties Gruppe als Darlehensnehmer mit der Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG als Darlehensgeber einen am 2. Februar 2023 endfälligen Laufzeitdarlehensvertrag nach deutschem Recht über ein Darlehen in Höhe eines Gesamtbetrags von EUR 150.000.000 (der „**BerlinHyp2 Vertrag**“) zum Zwecke der Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten gegenüber der Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG sowie der Finanzierung von Kündigungsgebühren im Zusammenhang mit bestimmten Sicherungsgeschäften und etwaiger Vorfälligkeitsgebühren.

Der BerlinHyp2 Vertrag ist besichert durch Grundschulden, Sicherungsabtretungen von Rechten und Ansprüchen der Darlehensnehmer aus Mietverträgen, Pfandrechte an bestimmten Bankkonten der Darlehensnehmer sowie durch eine Nachrangigkeitsvereinbarung mit konzerninternen oder externen Gläubigern. Der Zinssatz beträgt 1,33 % und ist bis zum Fälligkeitstag festgeschrieben. Die Zinszahlungen werden monatlich fällig. Vor dem Fälligkeitstag ist keine weitere Rückzahlung (einschließlich einer vorzeitigen Rückzahlung) erforderlich oder zulässig, sofern die Darlehensnehmer ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag weiterhin erfüllen und kein Ereignis einer zwingenden vorzeitigen Rückzahlung eintritt. Im Falle eines Immobilienverkaufs wird eine obligatorische vorzeitige Sondertilgung in Höhe des gesamten mit dem Beleihungswert der jeweiligen Immobilie verbundenen Darlehensteilbetrags und eines zusätzlichen Aufschlags in Höhe von 20 % dieses Darlehensteilbetrags fällig.

Der BerlinHyp2 Vertrag sieht eine Reihe marktüblicher Zusicherungen, Verpflichtungserklärungen und Kündigungsgründe vor. Als vereinbarte Finanzkennzahlen sind vorgesehen, dass die Darlehensnehmer einen Schuldendienstdeckungsgrad von mindestens 150 % bis zum 30. Juni 2021 und 100 % ab dem 1. Juli 2021 einhalten müssen und die Beleihungsquote 65 % und der Nachrangwertauslauf 0 % nicht übersteigen dürfen.

13.7.9.10 Finanzierungsvereinbarung der ADO 9370 Grundstücks GmbH mit der Berliner Sparkasse

Am 20. Januar 2016 hat die ADO 9370 Grundstücks GmbH, ein Unternehmen der ADO Properties Gruppe, als Darlehensnehmerin, einen Laufzeitdarlehensvertrag mit der Berliner Sparkasse, einer Niederlassung der Landesbank Berlin AG, als Darlehensgeberin, in Höhe von insgesamt EUR 67.100.000 (der „**LBB Vertrag**“) mit einer Laufzeit von zehn Jahren zum Zweck der Finanzierung bestimmter Investitionen im Zusammenhang mit dem Erwerb bestimmter Immobilien abgeschlossen.

Der LBB Vertrag ist unter anderem durch Sicherungsrechte, Grundschulden und Sicherungsabtretungen der Rechte und Ansprüche des Darlehensnehmers aus Mietverträgen, Verpfändungen bestimmter Bankkonten der Darlehensnehmer sowie durch eine Nachrangvereinbarung mit konzerninternen und Drittgläubigern besichert.

Der Zinssatz beträgt 1,79 % und ist bis zum Endfälligkeitstermin festgeschrieben. Die Zinszahlungen sind monatlich fällig und der Endfälligkeitstermin ist der 31. Januar 2026. Die Rückzahlung erfolgt in gleichen monatlichen Raten in Höhe von EUR 225.225. Es ist keine zusätzliche Rückzahlung (einschließlich Vorauszahlung) erforderlich.

Der LBB Vertrag enthält mehrere marktübliche Zusagen und Ausfallereignisse. Als vereinbarte Finanzkennzahlen soll das Verhältnis von grundbuchlich eingetragenen nachrangigen Sicherungsrechten zum aktuellen Marktwert (Nachrangwertauslauf) höchstens 0 % betragen.

14. REGULATORISCHES UMFELD

Unser Immobilienportfolio besteht derzeit nur aus Immobilien in Berlin. Daher unterliegt unsere Geschäftstätigkeit den für das Eigentum und die Verwaltung von Wohnimmobilien in Deutschland und insbesondere in Berlin geltenden Vorschriften. In diesem Abschnitt sind bestimmte Aspekte des deutschen Immobilienrechts, des Liegenschaftsrechts und bestehender Praktiken in Berlin zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage zusammengefasst. Diese Analyse erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit – insbesondere bleiben vertragliche Anforderungen und Einschränkungen in Verbindung mit dem Erwerb bestimmter Immobilienportfolios durch uns unberücksichtigt (siehe dazu „13.7 Wesentliche Verträge“) – und kann daher eine umfassende professionelle, rechtliche und steuerliche Beratung zu in Zusammenhang mit diesem Prospekt möglicherweise relevanten Fragen nicht ersetzen.

14.1 Einschränkungen des deutschen Mietrechts

Das deutsche Mietrecht unterscheidet zwischen Wohn- und Geschäftsräumen. Der Großteil unseres Immobilienportfolios unterliegt dem Wohnraummietrecht, das Mieter zum großen Teil durch umfassende soziale Absicherungen begünstigt. Dadurch ist die ADO Properties Gruppe insbesondere in Bezug auf die Erhöhung der Miete, die Umlage der Nebenkosten einschließlich Reparatur- und Wartungskosten, die Kündigung von Mietverträgen und die Räumung vertragswidriger Mieter eingeschränkt. Zudem kann der Verkauf von Wohnraummobilien Beschränkungen unterliegen.

14.1.1 Schriftformerfordernis

Das deutsche Mietrecht ist Teil des Bürgerlichen Gesetzbuches („**BGB**“) und sieht für Mietverträge mit einer Laufzeit von über einem Jahr grundsätzlich die Schriftform vor. Das gesetzliche Schriftformerfordernis wurde durch umfassende Rechtsprechung präzisiert. Ein Mietvertrag wird durch einen Verstoß gegen das Schriftformerfordernis jedoch nicht unwirksam, sondern gilt dann als unbefristet. Er kann daher unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist (d. h. die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag eines Kalenderquartals für Ende des nächsten Kalenderquartals erfolgen), frühestens am Ende eines Jahres nach Überlassung der Mietsache an den Mieter gekündigt werden. Unsere Mietverträge für Wohnimmobilien sind generell unbefristet. Daher ist dieses Formerfordernis von geringer Bedeutung.

14.1.2 Gesetzliche Vorgaben für Mieterhöhungen

Wie weiter unten näher beschrieben, unterliegt der Vermieter erheblichen Auflagen in Bezug auf die Kündigung von Wohnungsmietverträgen und ist daher unter Umständen für einen langen Zeitraum an diese Mietverhältnisse gebunden. Nach deutschem Recht darf der Vermieter die Miete im Rahmen bestehender Mietverträge unter bestimmten Voraussetzungen und im rechtlich festgelegten Umfang erhöhen. Die entsprechenden Regelungen werden in diesem Abschnitt erläutert. Die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zur Begrenzung der Miethöhe bei Neu- und Wiedervermietungen (Mietpreisbremse) und zur Deckelung und des rückwirkenden Senkens von Mieten (Mietendeckel) werden unter „14.2 Aktuelle Entwicklungen im deutschen Mietrecht“ erläutert.

Grundsätzlich können Vermieter und bestehende oder neue Mieter ohne Beschränkungen beidseitige Verträge zur Festlegung oder Erhöhung der Miete abschließen. Die Vertragsfreiheit gemäß dem Willen der Vertragsparteien unterliegt diesbezüglich lediglich folgenden Einschränkungen:

§ 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) verbietet die vorsätzliche oder leichtfertige Vermietung von Wohnräumen zu unangemessen hohen Mieten oder Nebenkosten. Unangemessen hoch sind Mieten oder Nebenkosten, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die ortsübliche Vergleichsmiete erheblich (generell um mehr als 20 %) übersteigen. In der vorangegangenen Legislaturperiode wurde im Deutschen Bundestag ein Gesetzesentwurf eingebracht, nach welchem 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Mieten in einer Gemeinde oder einem Stadtteil eine Ordnungswidrigkeit darstellen, ohne dass dabei der Grund für das unangemessen hohe Entgelt in der „Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ liegen muss. Die Frist für diesen Gesetzesentwurf ist verstrichen. Am 29. November 2019 hat der Bundesrat eine neue Gesetzesvorlage mit den vorstehend genannten Änderungen eingereicht, die dem Deutschen Bundestag vorgelegt werden soll. Gemäß dieser neuen Gesetzesvorlage soll zudem das Bußgeld für Verstöße gegen diese Vorschriften von EUR 50.000 auf EUR 100.000 angehoben werden.

Der Bundesgerichtshof hat zudem entschieden, dass Mieten, die die ortsübliche Vergleichsmiete um ca. 50 % übersteigen, gemäß § 291 StGB den Tatbestand des Wuchers erfüllen.

Bei Mietverträgen, die nicht der mietrechtlichen Kontrolle unterliegen und für die keine vertraglichen Vereinbarungen zu Einschränkungen in Bezug auf Mieterhöhungen getroffen wurden, kann der Vermieter vorbehaltlich gesetzlicher und vertraglicher Vorschriften ein Recht auf vertragliche Erhöhung der Miete bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete geltend machen, wenn die Miete in den letzten 15 Monaten vor der beabsichtigten Erhöhung unverändert geblieben ist. Nach aktuell geltendem Recht kann die Miete in der Regel jedoch innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht werden (Kappungsgrenze). Die Landesregierungen der Bundesländer sind allerdings befugt, Vorschriften zur Senkung der Kappungsgrenze auf 15 % einzuführen. Das Land Berlin hat von diesem Recht Gebrauch gemacht und die Obergrenze für ganz Berlin mit Gültigkeit bis zum 10. Mai 2023 gemäß der Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung auf 15 % gesenkt. Die Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmieten erfolgt in gewissem Umfang anhand des jeweiligen örtlichen Mietspiegels.

Bei freifinanzierten Wohneinheiten und Mietverträgen, die keinen vertraglichen Mietbeschränkungen unterliegen, kann der Vermieter die Jahresmiete vorbehaltlich gesetzlicher und vertraglicher Vorschriften zudem um 8 % der bei der Modernisierung der jeweiligen Wohneinheit anfallenden Kosten erhöhen. Unsere Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete nach einer Modernisierung können jedoch auch in Fällen beschränkt sein, in denen die durchgeführten Arbeiten als Instandhaltungsarbeiten in Einklang mit den Standards für geförderte Wohnungsbaumaßnahmen gelten, oder im Falle von Luxus-Modernisierungen, d. h. über das von einem durchschnittlichen Eigentümer als Investition in sein Eigentum eingreifende Maß hinausgehende Modernisierungen. Zu den aktuellen Entwicklungen in dieser Hinsicht siehe den nachstehenden Abschnitt „14.2 Aktuelle Entwicklungen im deutschen Mietrecht“.

Nach einer Mieterhöhung können Mieter ein außerordentliches Kündigungsrecht haben.

Siehe auch Informationen zu Beschränkungen der Möglichkeiten zur Mieterhöhung unter „1.3.1 Das deutsche Mieterschutzrecht und bestehende Beschränkungen für Mieterhöhungen könnten es uns erschweren, die Mieten unserer Wohneinheiten anzuheben.“

14.1.3 Reparatur- und Wartungsverpflichtungen des Eigentümers und Modernisierungsmaßnahmen

Nach deutschem Recht muss der Vermieter – sofern von den Parteien nicht anders vereinbart – die Immobilie reparieren und instand halten (diese Verpflichtung erstreckt sich auf die Struktur, die Fassade und das Dach des Gebäudes, aber auch auf das Innere der Wohneinheiten). Grundsätzlich kann der Vermieter diese Reparatur- und Wartungsverpflichtung nicht im Rahmen von Standardmietverträgen formularmäßig uneingeschränkt auf den Mieter übertragen.

Unter Beachtung gesetzlicher Vorschriften kann der Vermieter jedoch die Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen und die Kosten für Kleinreparaturen für das Innere einer Wohneinheit auf den Mieter übertragen, wobei die Kosten für Kleinreparaturen je Einzelfall und hinsichtlich eines jährlichen Gesamtbetrags begrenzt sind. Überträgt der Vermieter diese Verpflichtungen im Rahmen von Standardmietverträgen, müssen die Klauseln die strengen Vorgaben an allgemeine Geschäftsbedingungen erfüllen. Der Bundesgerichtshof hat beispielsweise entschieden, dass Formulklauseln in Mietverträgen unwirksam sind, wenn sie den Mieter verpflichten, Schönheitsreparaturen innerhalb eines festgelegten Zeitraums durchzuführen oder die Wohnung unabhängig vom Zustand der Räumlichkeiten am Ende der Mietdauer vollständig zu renovieren (Endrenovierung). Darüber hinaus kann die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen formularmäßig nur dann wirksam auf den Mieter übertragen werden, wenn die Wohnung im renoviertem Zustand übergeben wird bzw. bei Übergabe der Wohnung im unrenovierten Zustand der Mieter hierfür eine angemessene Entschädigung erhält. Die Unwirksamkeit solcher Klauseln führt dazu, dass der Vermieter für die Reparatur und Wartung verantwortlich bleibt und alle damit verbundenen Kosten trägt. Wenn der Mieter solche Reparatur- und Wartungsarbeiten durchführt, ohne dass er tatsächlich dazu verpflichtet ist, könnte der Vermieter zur Erstattung der entsprechenden Kosten verpflichtet sein. Dadurch können sich die Wartungskosten solcher Immobilien für den Vermieter erhöhen.

Im Allgemeinen müssen Mieter Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen dulden. Dazu gehören insbesondere Maßnahmen der energetischen Modernisierung, die vom Vermieter drei Monate vor Beginn der geplanten Arbeiten schriftlich angekündigt wurden, außer wenn solche Maßnahmen eine unangemessene Härte für den Mieter, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts darstellen würden. Nach Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen haben Mieter ein Sonderkündigungsrecht. Für Einzelheiten zu den Möglichkeiten, einen Teil der entstandenen Kosten durch eine Mieterhöhung auf den Mieter abzuwälzen, siehe „14.1.2 Gesetzliche Vorgaben für Mieterhöhungen“.

14.1.4 Gesetzlicher Kündigungs- und Räumungsschutz für den Mieter

Außer beim Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Rechtfertigung einer außerordentlichen Kündigung kann der Vermieter einen Mietvertrag für Wohnraum in der Regel nur ordentlich kündigen, und nur dann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Nach geltendem Recht liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses nur dann vor, wenn (i) der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft und erheblich verletzt hat, (ii) der Eigentümer die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (Eigenbedarf), oder (iii) der Eigentümer ansonsten an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

„Angemessene wirtschaftliche Verwertung“ als Kündigungsgrund soll die freie wirtschaftliche Verfügbarkeit von Immobilien sicherstellen. Ein solcher Grund liegt vor, wenn dem Eigentümer durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erhebliche Nachteile entstehen würden (z. B. durch einen deutlich niedrigeren Kaufpreis oder Aufwendungen, die die Einnahmen deutlich übersteigen). Die Möglichkeit, durch Vermietung an einen anderen Mieter eine höhere Miete zu erzielen oder die Absicht eines Vermieters, den Wohnraum in Verbindung mit der Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen zu verkaufen, erfüllen diese Kriterien jedoch beispielsweise nicht.

Bei einer Umwandlung in Eigentumswohnungen sind Eigenbedarf und angemessene wirtschaftliche Verwertung als Kündigungsgrund für den Käufer für einen Zeitraum von drei Jahren nach Eigentumsübergang laut BGB unzulässig, wenn die Wohnung vor einer solchen Umwandlung in eine Eigentumswohnung bereits an einen Mieter vermietet war. In Regionen, in denen der verfügbare Wohnraum als nicht ausreichend gilt, können die Landesregierungen der Bundesländer diesen für eine Kündigung einzuhaltenden Zeitraum per Verordnung auf bis zu zehn Jahre verlängern. Eine solche Verordnung wurde für das Land Berlin mit Gültigkeit bis zum 30. September 2023 verabschiedet.

Ein Wohnungsmieter kann Widerspruch gegen eine Kündigung durch den Vermieter einlegen (außer bei Kündigung aus wichtigem Grund) und die Fortsetzung des Mietvertrags verlangen, wenn die Kündigung eine unzumutbare Härte für den Mieter, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts darstellt, die selbst unter Berücksichtigung des berechtigten Interesses des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (*Sozialklausel*). Laut Rechtsprechung ist ein solcher Widerspruch beispielsweise bei fortgeschrittenem Alter, Schwangerschaft oder einer schweren Erkrankung des Mieters oder bei fehlenden vergleichbaren Wohnangeboten gerechtfertigt.

Auch wenn der Vermieter den Mietvertrag unter Berufung auf ein berechtigtes Interesse wirksam kündigt, ist der Mieter nach deutschem Mietrecht vor sofortiger Zwangsräumung geschützt. Daher kann ein Gericht dem Mieter eine angemessene Frist (maximal ein Jahr) gewähren, in der er die Wohnung nach wirksamer Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter zu räumen hat. Als Alternative zum klassischen Räumungsverfahren wurde mit dem Mietrechtsänderungsgesetz die sogenannte „*Berliner Räumung*“ eingeführt. Dieses Modell bietet dem Vermieter eine kostengünstige Möglichkeit, das Räumungsverfahren auf die Herausgabe der Wohnung zu beschränken. Zudem soll sich das Räumungsverfahren nicht mehr wegen eines nicht unter den Vollstreckungstitel fallenden Besitzrechts Dritter lange hinziehen. Ein weiterer Titel gegen solche Dritte kann inzwischen durch einstweiligen Rechtsschutz erwirkt werden.

14.1.5 Gesetzliche Einschränkungen in Bezug auf den Verkauf von Wohnungen

Wenn vermietete Wohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden oder werden sollen, an Dritte verkauft werden sollen (d. h. nicht an Familienangehörige oder Angehörige des Haushalts des Vermieters), sieht das BGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht für den Mieter vor, d. h. der Mieter ist zum Vorkauf zu den gleichen Konditionen wie der Käufer berechtigt. Ein Vorkaufsrecht besteht jedoch nicht, wenn die Wohnung bereits zu Beginn der Laufzeit des Mietvertrags eine Eigentumswohnung war.

14.1.6 Gesetzliche Einschränkungen in Bezug auf die Nutzungsänderung von Wohnraum

Am 4. März 2014 verabschiedete der Berliner Senat die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung, die am 1. Mai 2014 in Kraft trat und für das gesamte Stadtgebiet Berlin gilt. Gemäß der Verordnung bedarf jegliche Nutzungsänderung von Wohnraum der vorherigen Genehmigung des zuständigen Bezirksamtes. Dies gilt insbesondere für die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung oder zur gewerblichen oder beruflichen Nutzung, einen Leerstand von Wohnraum für mehr als drei Monate, bauliche Veränderungen, aufgrund derer eine Nutzung für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, sowie die Beseitigung von

Wohnraum. Die Behörden erteilen nur dann eine Genehmigung, wenn das öffentliche Interesse an einer dauerhaften Erhaltung des Wohnraums nicht überwiegt oder angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung steht. Da Berlin zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt wurde, werden solche Genehmigungen voraussichtlich nur in Ausnahmefällen erteilt.

14.1.7 Gesetzliche Einschränkungen in Bezug auf die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Am 3. März 2015 verabschiedete der Berliner Senat die Umwandlungsverordnung, der zufolge die Umwandlung von Wohnraum in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten der Stadt außer bei Vorliegen einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung durch das zuständige Bezirksamt verboten ist. Für den Verkauf einer vermieteten Wohnung muss der Eigentümer eine Ausnahmegenehmigung beim zuständigen Bezirksamt einholen. Diese kann beispielsweise erteilt werden, wenn die Wohnung an den aktuellen Mieter verkauft werden soll. Der Verkauf eines gesamten Gebäudes ist davon zwar nicht betroffen, doch kann die Verordnung die Umwandlung und den Verkauf einzelner Wohnungen verhindern. Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage sind 59 Gebiete in Berlin als Milieuschutzgebiete ausgewiesen. Die Landesregierung von Berlin kann fortlaufend eine Ausweitung des Milieuschutzes beschließen.

14.1.8 Anforderungen für den Energieausweis und Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs

Grundsätzlich muss bei der Errichtung eines neuen Gebäudes und unter bestimmten Umständen auch bei baulichen Veränderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen eines Gebäudes ein Energieausweis ausgestellt werden. Es handelt sich dabei um ein Dokument, aus dem die Energieeffizienz der Immobilie hervorgeht. Der Energieausweis zeigt den energetischen Zustand eines Gebäudes und enthält Vorschläge für Modernisierungsmaßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs. Der Energieausweis ist in der Regel zehn Jahre gültig. Seit Mai 2014 muss ein Energieausweis auch potenziellen neuen Mietern oder potenziellen Käufern vorgelegt werden. Die Nichtbeachtung dieser Vorschrift kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Mit der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 wurde ein gesetzlicher Rahmen für energetische Anforderungen an Gebäude geschaffen, die mit Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Sie enthält zudem Vorschriften für energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik. Ihr genereller Zweck besteht in der Senkung des Energieverbrauchs für Gebäude. Im November 2013 verabschiedete die Bundesregierung die zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung, die im Mai 2014 in Kraft trat. Gemäß dieser zweiten Verordnung müssen Neubauten seit dem 1. Januar 2016 energieeffizienter errichtet werden. Im Vergleich zur vorherigen gesetzlichen Regelung muss die Energieeffizienz bezüglich des Jahres-Primärenergiebedarfs um 25 % und bezüglich der Wärmedämmung der Gebäudehülle durchschnittlich um 20 % gesteigert werden. Ab 2021 müssen gemäß EU-Recht alle privaten Neubauten bestimmte Niedrigenergiestandards erfüllen. Auch für Bestandsgebäude gelten bei Vornahme bestimmter wesentlicher Renovierungsarbeiten bestimmte Energieeffizienzanforderungen.

Die Bundesregierung hat am 23. Oktober 2019 einen Entwurf für ein Gebäudeenergiegesetz (GEG) verabschiedet, mit dem die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energiegesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengelegt werden. Insbesondere ist zu erwähnen, dass Gas- oder Ölheizkessel, die 1991 oder später eingebaut oder aufgestellt wurden, laut dem Entwurf nur für 30 Jahre betrieben werden dürfen. Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden. Der Entwurf enthält Ausnahmen von dieser Regelung, etwa wenn ein Haus weder mit Gas noch mit Fernwärme versorgt werden kann und die Heizung auch nicht aus erneuerbaren Energien betrieben werden kann. Es ist zudem vorgesehen, dass der Austausch alter Gas-/Ölheizungen gefördert werden soll.

Um die nationalen Klimaziele für 2030 erfüllen zu können, gab die Bundesregierung am 20. September 2019 die Einführung von Emissionszertifikaten für den Bausektor mit Wirkung ab 2021 bekannt. Am 19. Dezember 2019 verabschiedete der Deutsche Bundestag das Klimapaket der Bundesregierung. Die Zertifikate werden nicht an die Eigentümer, sondern an die Öl- und Gasunternehmen verkauft. Der Preis soll zunächst bei EUR 25 pro Tonne CO₂ liegen und in den darauffolgenden Jahren stufenweise angehoben werden. Die zusätzlichen finanziellen Auswirkungen durch den obligatorischen Handel mit Emissionszertifikaten können wir nicht abschätzen.

14.1.9 Anforderungen in Bezug auf Legionellen-Tests und mögliche Behebungsmaßnahmen

Die Trinkwasserverordnung in ihrer überarbeiteten Fassung von Januar 2018 sieht unter anderem vor, dass Eigentümer bestimmter zentraler Trinkwassererwärmungsanlagen zur Nutzung in Mehrfamilienhäu-

sern das gespeicherte Heißwasser mindestens alle drei Jahre auf die Legionellenkonzentration untersuchen müssen. Die Untersuchung erfolgt durch akkreditierte und vom jeweiligen Land angegebene Untersuchungsstellen (Labore). Auffällige Befunde sind an das lokale Gesundheitsamt zu melden. Bei Überschreitung bestimmter Parameter muss der Eigentümer der zentralen Trinkwassererwärmungsanlage die Ursache klären, einen Bericht beim zuständigen Gesundheitsamt einreichen und geeignete Gegenmaßnahmen – von chemischen Filtern oder thermischer Desinfektion bis zur Modernisierung der gesamten Wasserversorgungsanlage – ergreifen.

Wir gehen davon aus, dass wir die Kosten für routinemäßige Trinkwasseruntersuchungen wie von der Trinkwasserverordnung vorgeschrieben als Teil der Betriebskosten auf Mieter umlegen können.

14.1.10 Verpflichtung zur Installation und Wartung von Rauchmeldern

In allen Bundesländern ist die Installation und Wartung von Rauchmeldern in Wohneinheiten gesetzlich vorgeschrieben. In fast allen Bundesländern müssen nicht nur neue, sondern auch bestehende Gebäude entsprechend ausgestattet werden, wobei in der Regel eine Übergangszeit vorgesehen ist. Zuletzt beschloss das Abgeordnetenhaus von Berlin am 9. Juni 2016 die Pflicht zur Installation von Rauchmeldern in Wohneinheiten, die am 28. Juni 2016 als Gesetz verabschiedet wurde und am 1. Januar 2017 in Kraft trat. Ab 1. Januar 2017 müssen alle Neubauten dieser Auflage entsprechen. Bestehende Wohnungen müssen spätestens bis 31. Dezember 2020 mit Rauchmeldern ausgestattet werden.

Die für Erstkauf und -installation von Rauchmeldern in Wohngebäuden anfallenden Kosten können als Modernisierungskosten durch Anhebung der Jahresmiete um bis zu 8 % der für die jeweilige Wohneinheit anfallenden Kosten auf die Mieter umgelegt werden. Die Kosten für Miete und Wartung von Rauchmeldern können vertraglich im Rahmen der Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.

14.2 Aktuelle Entwicklungen im deutschen Mietrecht

14.2.1 Mietpreisbremse und Maklerprovisionen

Am 1. Juni 2015 trat das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung – Mietrechtsnovellierungsgesetz („MietNovG“) in Kraft. Das MietNovG dient der mietrechtlichen Kontrolle und begrenzt die Miethöhe für neue Mietverträge auf ein Niveau von maximal 10 % über der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete in Gemeinden oder Stadtteilen, in denen die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum als gefährdet gilt (Mietpreisbremse), sofern die mit dem vorherigen Mieter vereinbarte Miete nicht höher war. Zudem gilt die Begrenzung von Mieterhöhungen nicht für neue oder vollständig modernisierte Gebäude.

Die geltenden ortsüblichen Vergleichsmieten werden auf Basis von Vertragsmieten festgelegt, die in den letzten vier Jahren für vergleichbaren Wohnraum in der jeweiligen Gemeinde vereinbart wurden. Am 19. Dezember 2019 beschloss der Deutsche Bundestag die Verlängerung des Berechnungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre. Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen werden bei der Festlegung der geltenden ortsüblichen Vergleichsmieten jedoch nicht berücksichtigt. Bei der Feststellung, ob Wohnraum vergleichbar ist, werden Art, Größe, Ausstattung, Qualität, Lage sowie Energiesysteme und energetische Merkmale mit einbezogen. Dabei kann sich der Vermieter insbesondere auf Folgendes berufen: (i) den Mietspiegel, (ii) eine Mietdatenbank, (iii) das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder (iv) die für mindestens drei vergleichbare Wohneinheiten verlangte Miete. Der Mietspiegel ist eine Tabelle, welche die übliche Referenzmiete in einer bestimmten Gemeinde enthält. Die Tabelle muss von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt werden. Erfolgt die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, gilt er als sogenannter qualifizierter Mietspiegel. Im Gegensatz zu einfachen Mietspiegeln begründet der qualifizierte Mietspiegel die (widerlegbare) Vermutung, dass die darin verzeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete in der jeweiligen Gemeinde darstellen. Ein Mietspiegel sollte alle zwei Jahre an die aktuelle Marktentwicklung angepasst werden. Der qualifizierte Mietspiegel ist alle zwei Jahre anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten. Diese Option ist nur dann geeignet, wenn die Erhebung von Mietdaten u. a. (i) aus einem ausreichenden und ständig aktualisierten Datenbestand an bestehenden und neuen Verträgen erfolgt, der für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einzelne Wohnungen in der jeweiligen Gemeinde repräsentativ ist, und (ii) von der Gemeinde oder den Ver-

tretern der Vermieter und Mieter anerkannt wird. Aus diesem Grund finden Mietdatenbanken in der Praxis kaum Anwendung.

Die Erstvermietung neuer oder grundlegend modernisierter Gebäude ist von der Mietpreisbremse ausgenommen. Bis zum 31. Dezember 2020 kann die Bundesregierung gemäß Mietrechtsnovellierungsgesetz Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festlegen und für maximal fünf Jahre Begrenzungen für Mieterhöhungen vorsehen. Daher gilt die Mietpreisbremse nur für entsprechend ausgewiesene Gebiete. Die Bundesregierung hat kürzlich einer Verlängerung der Frist bis 31. Dezember 2025 zugestimmt.

In Berlin wurde die Mietpreisbremse mit der Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 mit Wirkung zum 1. Juni 2015 eingeführt. Gemäß Mietenbegrenzungsverordnung ist Berlin ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders knapp ist. Das Landgericht Berlin hält die Mietpreisbremse für verfassungswidrig und legte diese rechtliche Frage dem Bundesverfassungsgericht vor. In seinem Urteil vom 18. Juli 2019 stellte das Bundesverfassungsgericht jedoch fest, dass die Mietpreisbremse als solche nicht verfassungswidrig ist.

Zudem enthält das MietNovG Vorschriften bezüglich der Zahlung von Maklerprovisionen bei der Vermietung von Wohnraum. Seit dem 1. Juni 2015 muss der Vermieter die Provision für einen von ihm beauftragten Makler selbst tragen (Bestellerprinzip). Ein Mieter muss weiterhin dann die Maklerprovision zahlen, wenn er den Makler mit der Suche nach einer Wohnung für ihn beauftragt hat.

Mit Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes am 1. Januar 2019 wurde die maximale Erhöhung der Jahresmiete von 11 % auf 8 % der Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahmen gesenkt. Die Verringerung der Modernisierungsumlage gilt für ab dem 1. Januar 2019 bekanntgegebene Modernisierungsprojekte. Für die Umlegung von Modernisierungskosten gilt nun zudem eine maximale Höhe von EUR 3 pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren. Bei einer Miete von weniger als EUR 7,00 pro Quadratmeter darf die Miete bei Modernisierung innerhalb von sechs Jahren um nur EUR 2,00 erhöht werden. Darüber hinaus stellt eine auf eine Kündigung der Mieter abzielende Modernisierung (sog. „Herausmodernisierung“), etwa bei nur angekündigter, aber nicht durchgeführter Modernisierung oder bei erheblichen, offensichtlich unnötigen Belastungen des Mieters, nun eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße von bis zu EUR 100.000 geahndet werden kann.

Zudem verschärft das Mietrechtsanpassungsgesetz die Bestimmungen zur Durchsetzung der Mietpreisbremse zuungunsten des Vermieters. Gemäß den neuen Bestimmungen sind Vermieter in bestimmten Fällen dazu verpflichtet, Mietern vor Abschluss eines Mietvertrags unaufgefordert Auskunft über die für die jeweilige Wohnung bisher geltende Miete zu erteilen. Zudem ist es für Mieter inzwischen einfacher, Rügen wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse zu erteilen. Während der Mieter bisher eine qualifizierte Rüge einschließlich der Fakten, auf denen sie beruhte, aussprechen musste, reicht nach aktuellem Recht eine einfache Rüge nunmehr aus.

Gegenwärtig kann der Mieter nur Ansprüche in Bezug auf nach der Rüge anfallende Mietzahlungen geltend machen. Die Bundesregierung hat jedoch einen Gesetzesentwurf vorgelegt, demzufolge Mieter bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse künftig rückwirkende Ansprüche in Bezug auf überhöhte Mietzahlungen für einen Zeitraum von bis zu 2 ½ Jahren geltend machen können. In bestimmten Fällen können Ansprüche im Rahmen einer Rüge indes nicht rückwirkend geltend gemacht werden: wenn die Rüge mehr als 2 ½ Jahre nach Beginn des Mietverhältnisses erteilt wird oder das Mietverhältnis bereits beendet ist.

14.2.2 Mietendeckel

Am 18. Juni 2019 kündigte der Berliner Senat an, die Mieten in Berlin für die nächsten fünf Jahre zu deckeln (Mietendeckel). Das Berliner Abgeordnetenhaus hat das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (*MietenWoG Bln*) am 30. Januar 2020 beschlossen. Das Gesetz wird vermutlich noch im ersten Quartal 2020 in Kraft treten. Die Deckelung der Mieten gilt rückwirkend ab dem 18. Juni 2019. Vom Mietendeckel ausgenommen sind Wohnungen des bezuschussten Wohnungsbaus (Sozialwohnungen), Wohnungen, für die öffentliche Mittel zur Modernisierung und Reparatur bereitgestellt wurden und die einer Mietpreisbindung unterliegen, sowie Wohnungen in Wohnheimen und Neubauten seit 2014. Der Gesetzesentwurf enthält u. a. folgende zentrale Punkte:

- Der Mietendeckel gilt für mindestens fünf Jahre. Ab 2022 dürfen Vermieter die Miete jährlich um bis zu 1,3 % der aktuellen Miete erhöhen;
- Die zulässige Miethöhe errechnet sich anhand der im Berliner Mietspiegel von 2013 angegebenen Mieten nach Anpassung an die Entwicklung der Reallöhne bis 2019;

- Bei einer Neuvermietung von Wohnungen kann maximal die Miete verlangt werden, die im vorherigen Mietvertrag mit Stand zum 18. Juni 2019 vereinbart wurde. Liegt diese Miete über der zulässigen Obergrenze, muss sie gesenkt werden;
- Bei bestehenden Mietverträgen können Mieter eine Senkung ihrer Miete verlangen, wenn sie mehr als 120 % der zulässigen Miete beträgt. Dabei sind bestimmte lageabhängige Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die Behörde kann nach Anzeige einer überhöhten Miete durch den Mieter von Amts wegen gegen den Vermieter vorgehen. Diese Vorschriften treten neun Monate nach Verabschiedung des Mietgesetzes in Kraft;
- Ist die Miete einer modern ausgestatteten Wohnung besonders niedrig (d. h. < EUR 5,02 pro m²), kann der Vermieter die Miete bei Neuvermietung um maximal EUR 1,00 pro m² auf maximal EUR 5,02 pro m² erhöhen; und
- Die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen können maximal bis zu einem Betrag von EUR 1,00 pro m² umgelegt werden. Für über diesen Betrag hinausgehende Modernisierungskosten wird der Berliner Senat Förderprogramme bis zu maximal einem weiteren Euro pro Quadratmeter Wohnraum zur Verfügung stellen.

Vorsätzliche oder fahrlässige Verstöße gegen diese Vorschriften können eine Ordnungswidrigkeit darstellen, die mit einem Bußgeld von bis zu EUR 500.000 geahndet werden kann.

Gegen den Berliner Mietendeckel dürfte unmittelbar nach Inkrafttreten Verfassungsbeschwerde bei den Verfassungsgerichten auf Bundes- und Länderebene eingereicht werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass das Gesetz unverändert oder mit seinem wesentlichen Inhalt Bestand haben wird.

14.2.3 Enteignung von Wohnimmobilien

Zusätzlich zu den jüngsten gesetzlichen Änderungen im Mietrecht versucht eine Berliner Bürgerinitiative, ein Gesetzgebungsprojekt im Landtag durch ein Referendum zu erzwingen, nach dem die „Deutsche Wohnen SE und andere“ gemäß Artikel 14 Abs. 3 des deutschen Grundgesetzes („**Grundgesetz**“) in Bezug auf ihre Berliner Portfolios enteignet werden sollen.

Der Schutz des Eigentums ist in Deutschland durch das Grundgesetz garantiert. Durch diese Garantie ist der Eigentümer von Grundstücken grundsätzlich berechtigt, das Grundstück nach eigenem Ermessen weiter zu bebauen und andere von jeglichem Einfluss auszuschließen, es sei denn, das Gesetz oder die Rechte Dritter stehen dem entgegen. Umgekehrt schließt die Eigentumsgarantie per se nicht aus, dass der Staat diese geschützte Rechtsposition durch Enteignung aufhebt. Gemäß Artikel 15 Satz 1 Grundgesetz können Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Es gelten jedoch hohe rechtliche Anforderungen in Bezug auf die Enteignung von Grundbesitz.

Während sich die Berliner Bürgerinitiative in erster Linie gegen die Deutsche Wohnen SE zu richten scheint, würde der vorgeschlagene Gesetzesentwurf alle Unternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht erfassen, die in Berlin mindestens 3.000 Wohnungen in ihrem Bestand haben. So wären, sollte der Gesetzesentwurf verabschiedet werden, neben der Deutsche Wohnen SE auch andere Immobiliengesellschaften von der geplanten Enteignung betroffen. Obwohl das Grundgesetz grundsätzlich eine Entschädigung im Falle einer Enteignung vorsieht, wäre es möglich, dass diese Entschädigung deutlich unter dem Marktwert der Immobilien liegt. Das Ergebnis einer aktuellen Initiative in Berlin „Deutsche Wohnen und Co. enteignen!“ zur Durchführung eines Volksentscheids zur Enteignung von Wohnimmobilienunternehmen ist ungewiss. Bei einem erfolgreichen Volksbegehren, muss ein Volksentscheid durchgeführt werden. Nur wenn dieser Volksentscheid auch Erfolg hat, wäre das Land Berlin verpflichtet, den Gesetzesentwurf umzusetzen. In diesem Falle wäre davon auszugehen, dass das Gesetz zur Enteignung in umfangreichen und langwierigen Gerichtsverfahren angefochten werden würde. Zwar haben Rechtsexperten darauf hingewiesen, dass eine erhebliche Unsicherheit darüber besteht, ob die vorgeschlagene Gesetzesmaßnahme verfassungskonform wäre, aber es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das mit der Initiative verfolgte Ziel in Zukunft in irgendeiner Weise erreicht werden wird.

14.3 Beschränkungen im Zusammenhang mit Sozialwohnungen

14.3.1 Allgemeiner Überblick

Die deutsche Bundesregierung, die deutschen Bundesländer und Gemeinden fördern und subventionieren den sozialen Wohnungsbau, d. h. die Bereitstellung von Wohnraum für Familien und Einzelpersonen, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können und daher auf staatliche Unterstützung angewiesen sind. Staatliche Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau können in verschiedener Form gewährt werden. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang u. a. Baudarlehen, Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen sowie Annuitätshilfedarlehen.

14.3.2 Auswirkungen staatlicher Förderung

Für Sozialwohnungen gelten in der Regel Mietobergrenzen und der Kreis anspruchsberechtigter Mieter ist auf Personen in besonderen sozialen Situationen (d. h. Großfamilien, Menschen mit Behinderung) oder Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins, für dessen Ausstellung vor allem das Einkommen des Mieters ausschlaggebend ist, beschränkt. Der Bindungszeitraum sowie die technischen Modalitäten sind abhängig von der konkreten Art der Fördermittel. In Einzelfällen können weitere Beschränkungen, beispielsweise in Bezug auf den Verkauf und die Übertragung von Sozialwohnungen gelten. Solche Beschränkungen können aus Verwaltungsakten, öffentlich-rechtlichen Verträgen oder auch anderen Verträgen wie Kreditverträgen resultieren. Bei Verstoß gegen für ein einzelnes gefördertes Objekt geltende Auflagen kann die Gewährung von Fördergeldern eingestellt und der bereits ausgezahlte Betrag nebst Zinsen zurückgefordert werden.

Mit Ablauf des Bindungszeitraums gelten für diese Wohnungen dieselben Regelungen wie für nicht sozial geförderte Wohnungen.

14.3.3 Anwendbare Rechtsvorschriften

Zum 30. September 2019 unterlagen 8,2 % (nach m²) der Wohneinheiten der ADO Properties Gruppe Mietbeschränkungen aufgrund staatlicher Förderung (die „**Sozialwohnungen**“). Zudem bestehen in manchen Fällen Einschränkungen in Bezug auf die anspruchsberechtigten Mieter. Zum gleichen Zeitpunkt laufen 44,0 % bzw. 80,8 % der Mietbeschränkungen aufgrund von Subventionen bis 2022 bzw. 2023 aus.

Für die Sozialwohnungen wurden zu verschiedenen Zeitpunkten aus verschiedenen Programmen und auf Basis unterschiedlicher Rechtsgrundlagen Fördermittel gewährt. Die Programme beinhalten Fördermittel für Neubauten sowie für die Modernisierung und Renovierung von Bestandsimmobilien. Dementsprechend und je nach Gewährungszeitpunkt basiert die Förderung für den sozialen Wohnungsbau auf unterschiedlichen gesetzlichen Grundlagen.

Gesetzliche Grundlagen für den sozialen Wohnungsbau sind in erster Linie das von 1950 bis 1956 geltende Erste Wohnungsbaugesetz, das II. Wohnungsbaugesetz von 1956 sowie das Wohnungsbindungsgesetz, die Neubaumietenverordnung von 1970 und die II. Berechnungsverordnung. Diese gesetzlichen Regelungen werden auf Länderebene weiter konkretisiert. Am 1. Januar 2002 löste das Wohnraumförderungsgesetz das II. Wohnungsbaugesetz ab. Entscheidungen und Maßnahmen auf der Grundlage des II. Wohnungsbaugesetzes blieben jedoch gültig, und das II. Wohnungsbaugesetz gilt weiterhin für vor dem 1. Januar 2002 (oder in besonderen Fällen vor dem 1. Januar 2003) gewährte Fördermittel.

Mit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes im Jahr 2002 können Fördermittel in Form von Darlehen oder Zuschüssen, Garantien oder durch die Bereitstellung von Baugrund zu Vorzugskonditionen gewährt werden. Voraussetzung für die Gewährung solcher Fördermittel ist nach dem Wohnraumförderungsgesetz eine Förderzusage in Form eines Verwaltungsaktes oder eines öffentlich-rechtlichen Vertrages. In der Förderzusage sind von der zuständigen Stelle, welche die Förderzusage gewährt, Bestimmungen zu treffen über Zweckbestimmung, Einsatzart und Höhe der Förderung sowie zu Belegungs- und Mietbindungen oder Belegungsrechten. Auch der Bindungszeitraum ist grundsätzlich in der Förderzusage anzugeben. Besondere Beschränkungen im konkreten Einzelfall ergeben sich daher in der Regel aus der Förderzusage.

Die Gesetzgebungskompetenz für die soziale Wohnraumförderung ist zum 1. September 2006 vom Bund auf die Länder übergegangen. Infolgedessen haben einzelne Länder seither neue Gesetze zur sozialen Wohnraumförderung erlassen. Das Wohnraumförderungsgesetz und das Wohnungsbindungsgesetz behalten jedoch in dem Umfang Geltung, in dem sie nicht durch entsprechende Ländergesetze abgelöst wurden. In Berlin ist im Jahr 2011 das Wohnraumgesetz Berlin in Kraft getreten. In seiner aktuell gültigen Fassung vom 20. Juli 2017 ergänzt dieses die Gesetze auf Bundesebene, ersetzt diese jedoch nicht.

In Abhängigkeit von der Art der Fördermittel und der rechtlichen Grundlage, auf der diese gewährt wurden, variieren Miet- und Belegungsbindung sowie der Bindungszeitraum. Ein Förderempfänger, dem die Fördermittel vor Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes im Jahr 2002 gewährt wurden, kann beispielsweise gesetzlich dazu verpflichtet sein, während des Bindungszeitraums nur eine Kostenmiete zu verlangen. Als Kostenmiete bezeichnet man einen Mietzins, der zur vollständigen Deckung aller Kosten, einschließlich einer Verzinsung des Eigenkapitals, erforderlich ist und von Zeit zu Zeit angepasst wird.

Nach Auslaufen der staatlichen Förderung bleiben allgemeine gesetzliche Bestimmungen wie die oben genannte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen (§ 558 Abs. 3 BGB) weiter gültig.

14.3.4 Arten staatlicher Förderung; Förderzusage und Darlehensvertrag

Staatliche Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau können in verschiedener Form gewährt werden. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang u. a. Baudarlehen, Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen sowie Annuitätshilfedarlehen.

Werden für ein Objekt Fördermittel in Form eines Darlehens gewährt, erteilt die zuständige Stelle zunächst eine Förderzusage. Auf Basis dieser Förderzusage schließt der Förderempfänger einen Darlehensvertrag mit einer staatlichen Stelle oder einer Bank ab. Die Förderzusage bezieht sich (entweder explizit oder indirekt durch Bezugnahme auf das geförderte Gebäude) in der Regel auf das Förderdarlehen und umgekehrt.

Aufgrund dieser rechtlichen Verknüpfung besteht eine starke Verbindung zwischen Förderzusage und Förderdarlehen. In den entsprechenden Darlehensverträgen ist in der Regel bestimmt, dass ein Recht zur Rücknahme oder zum Widerruf der Förderzusage automatisch ein Recht zur Kündigung des Darlehensvertrages begründet. In anderen Fällen kann dem Darlehensgeber im Falle eines Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage und eines daraus resultierenden Widerrufs derselben in Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung des Darlehensvertrages beispielsweise ein Rückforderungsrecht oder ein Recht zur Änderung oder Kündigung des Darlehensvertrages zustehen. Umgekehrt kann ein Verstoß gegen die Bestimmungen des Darlehensvertrages auch Auswirkungen auf die Förderzusage haben, der zufolge eine Verletzung des Darlehensvertrages die zuständige Stelle zur Rücknahme der Förderzusage berechtigen kann.

Darüber hinaus können die Förderzusage oder der Förderdarlehensvertrag auch Bedingungen für gewerbliche Darlehen enthalten, die der Darlehensnehmer zur Finanzierung des geförderten Objekts zusätzlich zu dem Förderdarlehen aufnimmt. Bei Verstoß gegen solche Bedingungen kann vorgesehen sein, dass die staatliche Stelle die Förderzusage zurücknimmt oder der Darlehensgeber das Förderdarlehen kündigen kann.

14.3.5 Verkauf und Abtretung geförderter Objekte

Wird ein gefördertes Objekt, nach Erhalt einer entsprechenden Genehmigung der zuständigen Behörde, verkauft und an einen neuen Eigentümer übertragen, gelten die sich aus den gesetzlichen Regelungen oder der Förderzusage ergebenden Bindungen auch für den neuen Eigentümer. Resultieren die Bindungen direkt aus den gesetzlichen Bestimmungen, gelten sie für den jeweiligen Eigentümer der Immobilie. Resultieren sie aus der Förderzusage, kann die Förderzusage, obwohl sie nach wie vor an den ursprünglichen Förderempfänger gerichtet ist, nach allgemeinen Grundsätzen des deutschen Verwaltungsrechts auch für den neuen Eigentümer des geförderten Objekts gelten. Die zuständige Stelle kann die Förderzusage auch auf den neuen Eigentümer übertragen oder neu auf diesen ausstellen. Förderzusage und Förderdarlehensvertrag können jedoch abweichende Bestimmungen in Bezug auf die Auswirkungen von Verkauf und Übertragung des Objekts auf die staatlichen Fördermittel enthalten.

Mit Verkauf und Übertragung der Immobilie geht jedoch nicht automatisch der Darlehensvertrag auf Basis der Förderzusage auf den neuen Eigentümer über. Da Darlehensverträge dem Zivilrecht unterliegen, kann ein Darlehensvertrag nur mit Zustimmung des betreffenden Darlehensgebers übertragen werden. Außerdem werden bei Umwandlung von Wohnraum in Eigentumswohnungen und Verkauf zur Eigennutzung eventuelle staatliche Fördermittel zurückgefordert.

14.4 Weitere privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen für Immobilien

14.4.1 Beschränkungen aufgrund von im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten

Eine Dienstbarkeit kann entweder in Form einer Belastung eines bestimmten Grundstücks zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks (*Grunddienstbarkeit*) oder einer Belastung zugunsten eines Drit-

ten, die ein vom Eigentum an der betreffenden Immobilie unabhängiges persönliches Recht begründet (*beschränkte persönliche Dienstbarkeit*), bestehen. Mit einer Dienstbarkeit kann für den Eigentümer des belasteten Grundstücks die dingliche Verpflichtung bestehen, auf bestimmte Maßnahmen zu verzichten (z. B. nicht auf bestimmte Teile des Grundstücks zu bauen) oder Maßnahmen des Eigentümers des herrschenden Grundstücks oder des begünstigten Dritten (z. B. die Gewährung von Wegerechten oder die Verlegung von Rohren oder Kabeln zugunsten Dritter) zu akzeptieren. Darüber hinaus kann in einer Dienstbarkeit die Kostentragung, z. B. für die Wartung und Instandhaltung von Gebäuden oder Leitungen, geregelt werden. Der Inhalt der betreffenden Verpflichtung kann vom Eigentümer des herrschenden Grundstücks oder den begünstigten Dritten durchgesetzt werden. Da eingetragene Dienstbarkeiten an das Grundstück selbst „gebunden“ sind, können sie sowohl gegen den aktuellen und jeden späteren Eigentümer des belasteten Grundstücks als auch gegen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden. Zu einigen der Objekte im Portfolio sind Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

14.4.2 Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasten)

Eine Baulast kann das Tätigwerden (z. B. eine bestimmte Anzahl von Parkplätzen zu schaffen) oder das Nicht-Tätigwerden des Eigentümers des belasteten Grundstücks (z. B. nicht auf bestimmte Teile des Grundstücks zu bauen) vorsehen; möglich ist auch, dass der Eigentümer Maßnahmen Dritter (z. B. Rohr- oder Kabelverlegung durch Dritte) akzeptieren muss. Der Inhalt der Verpflichtung kann durch eine behördliche Anordnung durchgesetzt werden. Solche Baulasten sind für einige der Objekte im Portfolio eingetragen.

Einige der Immobilien im Portfolio unterliegen zudem Vereinigungsbaulasten. Diese Baulasten vereinen mehrere Grundstücke zu einem einzigen öffentlich-rechtlichen Baugrundstück, die zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse bleiben hiervon unberührt. Viele Bestimmungen des öffentlichen Baurechts, wie z. B. Anforderungen an die Mindestabstände zwischen den Gebäuden, gelten für das Baugrundstück so, als ob die Grundstücksgrenzen nicht vorhanden wären.

Gemäß der Bauordnung Berlin werden Baulasten mit ihrer Eintragung in das öffentliche Baulastenverzeichnis wirksam. Da Baulasten an das Grundstück gebunden sind, können sie gegen den Willen des Eigentümers des belasteten Grundstücks und gegen Dritte durchgesetzt werden. Eine Baulast ist auch gegen Rechtsnachfolger (d. h. Käufer des belasteten Grundstücks) wirksam und erlischt nur bei einem Verzicht der zuständigen Behörde. Die sich aus der Baulast ergebenden Einschränkungen können den Wert des belasteten Grundstücks beeinträchtigen. Die Baulast erlischt mit dem schriftlichen Verzicht der zuständigen Behörde.

Weitere Beschränkungen in Bezug auf die Objekte im Portfolio der ADO Properties Gruppe können sich aus städtebaulichen Verträgen oder öffentlich-rechtlichen Verträgen mit staatlichen Stellen, z. B. im Zusammenhang mit der Erschließung urbaner Flächen, ergeben.

14.4.3 Allgemeine rechtliche Anforderungen gemäß Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Grundsätzlich ist für die meisten größeren Gebäude und deren Nutzung betreffenden Projekte und Maßnahmen eine Baugenehmigung erforderlich. Dies gilt nicht nur für den Neubau eines Gebäudes oder wesentliche Umbauten an einem Gebäude, sondern auch für eine wesentliche Nutzungsänderung, auch wenn diese nicht mit Baumaßnahmen verbunden ist, sowie für den Abriss und den Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen.

Durch Erteilung der Baugenehmigung erklärt die zuständige Behörde, dass das Vorhaben sowohl in Bezug auf das Bauplanungsrecht, einschließlich der Bestimmungen der geltenden lokalen Entwicklungspläne, als auch in Bezug auf das in den jeweiligen Landesbauordnungen geregelte Bauordnungsrecht mit dem anwendbaren Recht in Einklang steht. Während das Bauplanungsrecht regelt, welche Nutzungen für ein Grundstück zulässig sind, insbesondere im Hinblick auf Nutzungsart, Typ und Größe von Gebäuden, regelt das Bauordnungsrecht die baulich-technischen Anforderungen an Bauvorhaben im Hinblick auf Gebäudesicherheit und Gefahrenabwehr.

Sofern sie nicht angefochten werden, werden Baugenehmigungen bestandskräftig. Ein rechtmäßig errichtetes Gebäude genießt somit auch bei späteren Änderungen des einschlägigen Bauplanungs- und Bauordnungsrechts Bestandsschutz.

Die zuständige Behörde kann jedoch unter bestimmten Bedingungen aufgrund bestehender Sicherheitsrisiken (z. B. im Zusammenhang mit Brandschutz) oder Gesundheitsrisiken Umbauten an Gebäuden verlangen. Die Nichteinhaltung geltender Vorschriften allein stellt in der Regel keine Rechtfertigung für eine

entsprechende Anordnung dar, das Auftreten unmittelbarer Sicherheits- oder Gesundheitsrisiken für die Nutzer des Gebäudes oder die Öffentlichkeit berechtigen die zuständige Behörde jedoch dazu, vom Eigentümer die Ergreifung sofortiger Maßnahmen zu verlangen. Relevante Risiken in diesem Zusammenhang sind u. a. Brandrisiken, Verkehrsrisiken, Einsturzrisiken und Gesundheitsrisiken aufgrund gefährlicher Bausubstanzen wie Asbest oder Wasserverschmutzung.

14.4.4 Beschränkungen in Bezug auf denkmalgeschützte und/oder besonderen städtebaulichen Gesetzen unterliegende Immobilien

Im Hinblick auf Nutzungs- und Verkaufsbeschränkungen ist zu erwähnen, dass einige der Immobilien der ADO Properties Gruppe in städtebaulichen Sanierungsgebieten oder Erhaltungsgebieten belegen sind. Zudem handelt es sich teilweise um denkmalgeschützte Gebäude. In diesen Fällen kommen besondere Erhaltungssatzungen zur Anwendung, die auf dem Baugesetzbuch und dem Denkmalschutzgesetz Berlin basieren.

Befindet sich eine Immobilie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet, müssen wir insbesondere für den Abriss oder Veränderungen von Gebäuden, den Abschluss von Mietverträgen mit einer Mietdauer von mehr als einem Jahr, den Verkauf der Immobilie, die Bestellung von Belastungen und die Bestellung, Änderung oder Aufhebung von Dienstbarkeiten die Genehmigung der Gemeinde einholen. Zudem erhebt die Gemeinde nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme einen Ausgleichsbetrag, um dem infolge der Sanierung gestiegenen Grundstückswert Rechnung zu tragen. Der Eigentümer der Immobilie ist für die Umsetzung der von den Behörden festgelegten notwendigen Maßnahmen verantwortlich. Nur wenn es dem Eigentümer nicht möglich ist, die Maßnahmen zügig und in angemessener Weise umzusetzen, können die Behörden stattdessen aktiv werden.

Ein Großteil der Immobilien der ADO Properties Gruppe befindet sich in Erhaltungsgebieten, weshalb für den Abriss und Veränderungen von Gebäuden oder des Nutzungszwecks eine Genehmigung der zuständigen Behörde eingeholt werden muss (unabhängig davon, ob eine Baugenehmigung erforderlich ist). Ferner können Verordnungen vorschreiben, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Wohneinheiten nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Grundlage für die Festlegung von Milieuschutzgebieten und Erhaltungsgebieten ist das Baugesetzbuch. Erhaltungsgebiete dienen in erster Linie der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und können durch lokale Entwicklungspläne und andere lokale Satzungen vorgesehen sein. Milieuschutzgebiete dienen ebenfalls der Erhaltung der Gebiete, wobei der Fokus auf dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem bestimmten Gebiet liegt. Um die bestehende Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, bietet das Baugesetzbuch den Bundesländern die Möglichkeit, Verordnungen zu erlassen, die die Umwandlung vermieteter Wohnungen in Eigentumswohnungen untersagen. Wie bereits erwähnt, wurde eine solche Umwandlungsverordnung am 3. März 2015 vom Berliner Senat mit Gültigkeit bis zum 13. März 2020 verabschiedet. Der Senator für Stadtentwicklung und Umwelt des Bundeslands Berlin gab im Dezember 2019 bekannt, dass beabsichtigt sei, die Geltungsdauer der vorgenannten Umwandlungsverordnung bis ins Jahr 2025 zu verlängern.

Bei einem kleinen Teil der Gebäude im Gesamtportfolio der ADO Properties Gruppe handelt es sich um denkmalgeschützte Gebäude, die aus historischen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Gründen erhalten werden müssen. Der Eigentümer eines solchen Gebäudes unterliegt einer besonderen Verpflichtung, das unter Denkmalschutz stehende Objekt zu erhalten und instand zu setzen. Jede Veränderung an dem Gebäude selbst oder seiner Nutzung bedarf einer besonderen Genehmigung. In der Genehmigung werden von der Behörde in der Regel bestimmte Auflagen für die Ausführung der vom Bauträger geplanten Baumaßnahmen gemacht. Diese Auflagen können Einschränkungen für die geplanten Maßnahmen bedeuten, zusätzliche Kosten verursachen und längere Zeit in Anspruch nehmen und müssen daher vor der Entscheidung über eine Entwicklung sowie bei der Durchführung des Entwicklungsprojekts berücksichtigt werden. Befindet sich ein Gebäude in unmittelbarer Nähe eines denkmalgeschützten Gebäudes, ist zudem zu beachten, dass dieses Gebäude unter Umständen ebenfalls Einschränkungen unterliegt, soweit es den baulichen Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes beeinflussen kann.

14.5 Haftung für Umweltschäden

Es kann sich eine zivilrechtliche oder öffentlich-rechtliche Haftung für Umweltschäden und gefährliche Bodenverunreinigungen ergeben. Eine öffentlich-rechtliche Haftung kann nicht vertraglich ausgeschlossen werden. Die zivilrechtliche Gewährleistungshaftung kann dagegen vertraglich beschränkt oder ausge-

geschlossen werden. Siehe „1.3.6 Wir könnten einer Umwelthaftung unterliegen, zum Beispiel durch Umweltbelastungen des Wohnraums durch Kampfmittelüberreste, Bodenbelastungen, Asbest und Schadstoffe in Baumaterialien oder aufgrund von möglichen Verstößen gegen das Baurecht.“

14.5.1 Öffentlich-rechtliche Umwelthaftung

14.5.1.1 Bodenkontamination

Verantwortlich im Hinblick auf die Kontamination des Bodens ist nach dem Bundesbodenschutzgesetz der Verursacher, sein Gesamtrechtsnachfolger, der Eigentümer des kontaminierten Grundstücks und jeder Vorbesitzer des kontaminierten Grundstücks (sofern dieser Vorbesitzer das Eigentum nach Inkrafttreten des Bundesbodenschutzgesetzes vom 1. März 1999 übertragen hat und von der Kontamination wusste oder hätte wissen müssen) sowie der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück. Es gibt keine allgemeine Rangfolge, welche der vorgenannten Parteien primär haftet. Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, zu entscheiden, welche dieser Personen haftbar gemacht wird. Mit der größten Wahrscheinlichkeit ist dies der derzeitige Eigentümer des kontaminierten Grundstücks, da er gesetzlich berechtigt ist, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen auch durchzuführen. Darüber hinaus erfordert die Haftung der Unternehmen und Personen, die von den Behörden für die Mängelbeseitigung haftbar gemacht werden können, keinen Nachweis von Fahrlässigkeit oder Vorsatz der haftenden Parteien.

Das Bundesbodenschutzgesetz ermächtigt die örtlich zuständigen Behörden, Risikoprüfungen, Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen sowie andere notwendige Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten zu verlangen.

Das Bundesbodenschutzgesetz sieht vor, dass mehrere Verantwortliche untereinander einen Ausgleichsanspruch haben, unabhängig davon, welcher Verantwortliche von den zuständigen Behörden herangezogen wird. Kriterium für die Bestimmung der Höhe des Ausgleichsanspruchs ist der jeweilige Anteil an der Verursachung der schädlichen Bodenveränderung. Auf diesen Ausgleichsanspruch kann durch eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung verzichtet oder dieser kann übertragen werden.

14.5.1.2 Grundwasserverunreinigung

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz und entsprechenden umwelt- und wasserrechtlichen Bestimmungen auf Bundes- und Länderebene können die Verursacher von Wasserverunreinigungen für die behördlich angeordneten Sanierungsmaßnahmen haftbar gemacht werden.

Hat die Wasserverunreinigung negative Auswirkungen auf Grundstücke Dritter, können die Verschmutzer für den daraus resultierenden Schaden belangt werden. Diese Haftung besteht unabhängig von potenziellen behördlichen Maßnahmen.

14.5.1.3 Asbest

Nach deutschem Recht bestehen unter bestimmten Umständen Pflichten zur Beseitigung einer Asbestbelastung. Gemäß den Asbest-Richtlinien der deutschen Bundesländer sind Gesundheitsrisiken das maßgebliche Kriterium für die Bestimmung einer Sanierungspflicht. Rechtlich wird differenziert zwischen schwach gebundenem Asbest, bei dem durch Alterung oder äußere Einwirkung Asbestfasern in die Raumluft freigesetzt werden können, sowie fest gebundenem Asbest, bei dem in der Regel keine Fasern freigesetzt werden und damit nur begrenzte Gesundheitsgefahren für den Menschen bestehen. Außer bei baulichen Veränderungen besteht nach den Asbest-Richtlinien im Allgemeinen keine Verpflichtung zur Entfernung von fest gebundenem Asbest.

Schwach gebundener Asbest ist in der Regel Bestandteil von Baumaterialien zum Brandschutz, zum Lärmschutz, zum Feuchtigkeitsschutz, zur Wärmedämmung und zum Wärmeschutz. Die Asbest-Richtlinien enthalten Kriterien zur Bewertung der Dringlichkeit einer Sanierung. Das Spektrum reicht dabei von sofortigem Handlungsbedarf (einschließlich Zerstörung oder Entfernung der Asbestfasern oder Kapselung) bis hin zu einer langfristigen Neubewertung des Gesundheitsrisikos in Abständen von höchstens fünf Jahren. Die Entfernung und Entsorgung von asbesthaltigen Materialien erfordert besondere Sicherheitsvorkehrungen und kann hohe Kosten verursachen.

Bei Asbestbelastung kann der Mieter ebenfalls Mietminderung geltend machen oder in Extremfällen den Mietvertrag aus wichtigem Grund kündigen. Nach der Rechtsprechung deutscher Gerichte verletzt der Vermieter seine gesetzlichen Pflichten, wenn ein Gesundheitsrisiko nicht ausgeschlossen werden kann. Dementsprechend kann der Mieter nach Ansicht der Gerichte auch in Fällen Mietminderung geltend

machen, in denen nach den Asbest-Richtlinien keine unverzügliche Sanierung erforderlich ist. Der Mieter kann auch Schadensersatz fordern, wenn der Mangel bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bestand, sowie Schmerzensgeld verlangen. Schließlich hat der Mieter unter bestimmten Bedingungen auch das Recht, den Mangel selbst zu beheben und Erstattung der ihm dafür in angemessener Höhe entstandenen Kosten zu verlangen.

14.5.1.4 Pentachlorphenol (PCP), Lindan, Dichlordiphenyltrichlorethan (DDT) und polychlorierte Biphenyle (PCB)

Wegen ihrer gesundheitsschädlichen Wirkung für den Menschen ist die Verwendung von PCP verboten. PCP kann jedoch noch in Gebäuden vorhanden sein, beispielsweise in Holzschutzmitteln, Kunststoffen, Dämmmaterialien oder Fugen, wenn es als Fungizid gegen Schimmel eingesetzt wurde. DDT und Lindan sind synthetische Pestizide, die ebenfalls in Holzschutzmitteln verwendet wurden und in dem Verdacht einer stark gesundheitsschädlichen Wirkung für den Menschen stehen. Ihre Verwendung ist verboten. Die Verwendung von PCB ist generell verboten. Es wurde in der Vergangenheit jedoch in großem Umfang als Weichmacher in Kunststoffen sowie als Brandverzögerer eingesetzt und könnte ebenfalls gesundheitsschädlich sein.

Bei Nachweis von PCP, Lindan, DDT und PCB in Gebäuden können Mieter unter bestimmten Umständen Mietminderung geltend machen oder Schadensersatz fordern. Ferner kann die Sanierung von Räumen oder Gebäuden erforderlich sein, wenn die Konzentration von PCP, Lindan, DDT und PCB bestimmte Grenzwerte übersteigt.

Insbesondere in Bezug auf PCB kann der Gebäudeeigentümer verpflichtet sein, PCB-Quellen durch Entfernung oder Versiegelung PCB-haltiger Bauelemente zu beseitigen. Sanierungsmaßnahmen können erforderlich werden, wenn die PCB-Konzentration in für die Nutzung durch Menschen bestimmten Räumen 300 Nanogramm pro Kubikmeter Luft übersteigt.

In Bezug auf PCP sind zudem Untersuchungen erforderlich, wenn die PCP-Konzentration in dauerhaft zu Wohnzwecken genutzten Räumen in Staub und Holz bestimmte Grenzwerte übersteigt. Wenn diese Untersuchungen eine PCP-Konzentration von mehr als 0,1 Mikrogramm pro Kubikmeter Luft ergeben, müssen die Bewohner weiteren medizinischen Tests unterzogen werden. In Abhängigkeit von festgelegten Grenzwerten für die PCP-Konzentration kann dann eine Sanierung erforderlich sein.

14.5.1.5 Kampfmittelräumung

In Deutschland ist die Kampfmittelräumung und Beseitigung sonstiger Hinterlassenschaften kriegerischer Auseinandersetzungen Ländersache. In den meisten Bundesländern sind staatliche Stellen für die Kampfmittelräumung zuständig, während in anderen Bundesländern darauf spezialisierte Privatunternehmen damit beauftragt werden. Alle Länder übernehmen und entsorgen nicht explodierte Kampfmittel selbst. In welchem Umfang ein privater Investor oder der Eigentümer eines kontaminierten Grundstücks jedoch in Zusammenhang mit der Beseitigung der Hinterlassenschaften kriegerischer Auseinandersetzungen oder der Kampfmittelräumung haftet, einschließlich vorbereitender Maßnahmen wie die Entsorgung von Pflanzen und Bodenschichten oder präventiver Suchmaßnahmen, wenn sich ein Anfangsverdacht als unbegründet erweist, variiert von Bundesland zu Bundesland.

14.5.2 Zivilrechtliche Umwelthaftung

Eine zivilrechtliche Haftung für Umweltschäden kann sich aus vertraglichen Gewährleistungspflichten sowie gesetzlichen Pflichten ergeben. Gewährleistungsansprüche können grundsätzlich durch entsprechende vertragliche Regelungen abbedungen oder beschränkt werden. Die gesetzlichen Ansprüche können den Verursacher der Bodenkontamination oder Wasserverunreinigung zu Schadensersatz oder Beseitigung der Umweltschäden und ihrer Auswirkungen verpflichten. Wir können solchen Schadensersatz- oder Beseitigungsansprüchen ausgesetzt werden, wenn ein Objekt in unserem Portfolio negative Auswirkungen auf die Grundstücke Dritter hat. Diese zivilrechtliche Haftung besteht unabhängig von behördlichen Maßnahmen gemäß den Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes.

14.5.3 Restitutionsansprüche und Übertragungsgenehmigung

Nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen können Personen, die entweder von der nationalsozialistischen Regierung zwischen dem 30. Januar 1933 und dem 8. Mai 1945 oder von der ehemali-

gen Deutschen Demokratischen Republik enteignet wurden, eine Rückübertragung ihres Eigentums verlangen. Ist eine Rückübertragung wegen eines wirksamen Verkaufs an Dritte nicht möglich, haben die Alteigentümer Entschädigungsansprüche gemäß Entschädigungsgesetz. Das Vermögenszuordnungsgesetz enthält ähnliche Regelungen.

In Bezug auf Grundstücke auf dem Gebiet der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik sieht die Grundstücksverkehrsordnung im Allgemeinen vor, dass Grundstückeigentümer nur mit Genehmigung der zuständigen Behörden über Grundstücke verfügen dürfen, sofern eine solche Genehmigung nicht schon für eine nach dem 28. September 1990 vollzogene Grundstücksübertragung erteilt wurde. Liegt in Bezug auf ein Grundstück ein Antrag auf Rückübertragung von Alteigentümern vor, wird diese Genehmigung nicht erteilt, bis dieser erledigt ist.

15. AKTIONÄRSSTRUKTUR

Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage beläuft sich das Grundkapital der Gesellschaft auf EUR 54.801,31 eingeteilt in 44.194.607 dematerialisierte Aktien ohne Nennwert. Nach Kenntnis der Gesellschaft und auf der Grundlage der Stimmrechtsmitteilungen, die bei der Gesellschaft zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage eingegangen waren, hielten die folgenden Aktionäre zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage (direkt oder indirekt) eine Beteiligung von mindestens 5 % an den Aktien der Gesellschaft. Die in der Tabelle angegebenen Prozentsätze beziehen sich auf die der Gesellschaft zuletzt in Bezug auf das Grundkapital der Gesellschaft mitgeteilten Anteile an den Stimmrechten zum Datum der jeweiligen Mitteilung. Es ist anzumerken, dass sich die zuletzt mitgeteilte Anzahl und der Anteil der Stimmrechte seit der jeweiligen Mitteilung an die Gesellschaft geändert haben können, da keine Meldepflicht besteht, solange keine meldepflichtigen Schwellenwerte erreicht, überschritten oder unterschritten werden:

<u>Aktionär</u>	<u>Anteil der Stimmrechte (in %)⁽¹⁾</u>
ADLER Real Estate Aktiengesellschaft ⁽²⁾	33,25
Union Asset Management Holding AG ⁽³⁾	5,13
Streubesitz	61,62
Gesamt	100,00

- (1) Der Prozentsatz der Stimmrechte wurde auf der Grundlage des registrierten Grundkapitals der Gesellschaft zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage berechnet.
- (2) Mittelbarer Anteilsbesitz der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, wie für den 10. Dezember 2019 mitgeteilt. ADLER Real Estate Aktiengesellschaft ist, wie in ihrer Konzernmitteilung aufgeführt, der beherrschende Aktionär der ADO Group Ltd., die wiederum die Aktien an der Gesellschaft unmittelbar hält.
- (3) Mittelbarer Anteilsbesitz der Union Asset Management Holding AG gemäß der Meldung zum 16. Juli 2019. Die Union Asset Management Holding AG ist der wirtschaftliche Eigentümer der in der Gruppenmitteilung aufgeführten Uni Fonds, UniFonds-net, UniDeutschland XS, FVB-Deutscher Aktienfonds, UniRak Konservativ, Bright Future Fund, BBBank Kontinuität Union, BBBank Wachstum Union, BBBank Dynamik Union, GI Portfolio I, Global Sel. Portf. II Seg. Aktien und Global Sel. Portf. I Seg. Aktien. Keiner dieser Fonds hielt zu diesem Datum direkt 5% oder mehr der Stimmrechte der Gesellschaft.

Jede Aktie der Gesellschaft verleiht eine Stimme auf der Hauptversammlung. Die Gesellschaft wird weder direkt noch indirekt von einer anderen Gesellschaft oder Person gehalten oder beherrscht. Der Gesellschaft sind keine Vereinbarungen bekannt, die zu einem späteren Datum zu einer Änderung der Beherrschungsverhältnisse der Gesellschaft führen könnten.

16. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER GESELLSCHAFT UND DER ADO PROPERTIES GRUPPE

16.1 Gründung und Errichtung, Geschichte und Entwicklung, Firma

Die Errichtung der Gesellschaft erfolgte am 13. November 2007 in Zypern als Gesellschaft mit beschränkter Haftung beim Unternehmens- und Insolvenzregisteramt (*Department of the Registrar of Companies and Official Receiver*) von Zypern unter der Firma „Swallowbird Trading & Investments Limited“ mit Sitz in 48 Inomenon Ethnon, Guricon House, Ground floor, Flat/office D, 6042, Larnaca, Zypern, unter der Eintragsnummer HE212131.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2015 verlegte die Gesellschaft ihren Sitz und die Hauptverwaltung nach Luxemburg und änderte ihre Rechtsform in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Luxemburger Recht (*société à responsabilité limitée*) und ihre Firma in „ADO Properties S.à r.l.“. Im Folgenden erfolgte die Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft nach Luxemburger Recht (*société anonyme*) durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 16. Juni 2015 einschließlich der Änderung ihrer Firma in „ADO Properties S.A.“.

Die Gesellschaft wurde am 11. Juni 2015 im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) unter der Eintragsnummer B197554 eingetragen. Die Löschung des Eintrags der Gesellschaft in Zypern erfolgte am 8. Juni 2015.

Am 23. Juli 2015 vollzog die Gesellschaft ihren Börsengang und alle Aktien der Gesellschaft werden am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse sowie in dem Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgeflichten (*Prime Standard*) gehandelt.

Der Handelsname der Gesellschaft lautet „ADO Properties“.

16.2 Juristische und kommerzielle Bezeichnung, Geschäftsanschrift, LEI

Die juristische Bezeichnung der Gesellschaft ist ADO Properties S.A. und die Gesellschaft ist unter ihrer kommerziellen Bezeichnung ADO Properties tätig.

Die Gesellschaft, mit Legal Entity Identifier (LEI) 391200OYYFJ3DWAMEC69, hat ihre Geschäftsanschrift in 1B Heienhaff, L-1736 Senningerberg, Luxemburg, und ist im Luxemburger Handels- und Geschäftsregister (*Register de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) unter Nummer B197554 eingetragen.

Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft nach luxemburgischen Recht (*société anonyme*).

16.3 Gegenstand des Unternehmens, Sitz, Geschäftsjahr und Dauer

Als Luxemburger Aktiengesellschaft (*société anonyme*) unterliegt die Gesellschaft dem Recht des Großherzogtums Luxemburg und insbesondere dem Luxemburger Gesellschaftsgesetz.

Artikel 4 der Satzung der Gesellschaft legt den Unternehmensgegenstand und den Gesellschaftszweck der Gesellschaft wie folgt fest:

- Der Gesellschaftszweck der Gesellschaft besteht in der langfristigen Wertschaffung durch Investitionen in und der Entwicklung von Grundstücken und Immobilien sowie im Kauf, der Vermietung und Veräußerung derartiger Immobilien. Sie kann auch die Immobilienverwaltung für eigene Zwecke und jede sonstige Tätigkeit in der Immobilienbranche ausüben.
- Die Gesellschaft kann diesen Gesellschaftszweck entweder direkt oder durch die Gründung von Gesellschaften, die Übernahme, Beteiligung oder den Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften oder Partnerschaften, die Mitgliedschaft in Verbänden, Konsortien und Joint-Ventures realisieren.
- Die Gesellschaft kann durch Kauf, Zeichnung oder auf sonstige Weise sowie durch Übertragung durch Kauf, Tausch oder auf sonstige Weise Aktien, Anleihen, Schuldverschreibungen, Bezugsrechte und sonstige Wertpapiere und Instrumente jeglicher Art erwerben.
- Die Gesellschaft kann Darlehen in jeglicher Form aufnehmen, einschließlich durch ein öffentliches Angebot von Wertpapieren. Sie kann Aktien, Anleihen, Wandel- und Schuldverschreibungen und jegliche Art von Schuld- und/oder Eigenkapitaltitel ausgeben. Die Gesellschaft kann Finanzmittel einschließlich der Erträge aus etwaigen Darlehen und/oder der Ausgabe von Schuldtiteln an verbundene Unternehmen und Konzerngesellschaften verleihen. Sie kann auch Bürgschaften und Sicherheiten zugunsten Dritter zur Besicherung ihrer Verpflichtungen oder der Verpflichtungen von mit ihr verbundenen Unternehmen oder Konzerngesellschaften bestellen. Die Gesellschaft kann außerdem alle oder einen Teil ihrer Vermögenswerte verpfänden, übertragen, belasten oder auf sonstige Weise als Sicherheit zur Verfügung stellen.

- Die Gesellschaft kann unabhängige Rechtsanwälte, Steuerberater, Berater, Gutachter und andere Personen beauftragen, soweit die Gesellschaft dies für notwendig hält.
- Die Gesellschaft kann im Allgemeinen alle Techniken und Instrumente in Bezug auf ihre Investitionen zum Zweck ihrer effizienten Verwaltung anwenden, insbesondere Techniken und Instrumente, die dazu dienen, die Gesellschaft gegen Kredit-, Wechselkurs-, Zins- und sonstigen Risiken abzusichern.
- Die Gesellschaft kann alle kommerziellen und/oder finanziellen Transaktionen hinsichtlich direkter und indirekter Investitionen in bewegliches und unbewegliches Vermögen, insbesondere Immobilienvermögen, ausführen, unter anderem kann sie bewegliches oder unbewegliches Vermögen erwerben, besitzen, mieten, vermieten, verpachten, pachten, teilen, entwässern, aufwerten, entwickeln, verbessern, kultivieren, darauf anbauen, es bebauen, verkaufen oder auf sonstige Weise veräußern, es mit einer Hypothek belasten, verpfänden oder auf sonstige Weise belasten, und sie kann auf sonstige Weise mit den Vermögenswerten oder Geschäftstätigkeiten, die den direkten oder indirekten Investitionen der Gesellschaft zugrunde liegen, handeln und alle Tätigkeiten und Transaktionen durchführen, die die Gesellschaft für notwendig, ratsam oder zweckdienlich hält zur Erreichung der vorstehenden Gegenstände und Ziele.
- Die vorstehende Beschreibung ist jeweils im weitesten Sinne zu verstehen. Die vorstehende Aufzählung ist nicht abschließend.

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in 1B Heienhaff, L-1736 Senningerberg, Großherzogtum Luxemburg (Telefon: +352 278 456 710). Die Website der Gesellschaft ist www.ado.properties. Die auf dieser Website enthaltenen Informationen stellen keinen Teil dieses Prospekts dar.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar jeden Jahres und endet am 31. Dezember desselben Jahres.

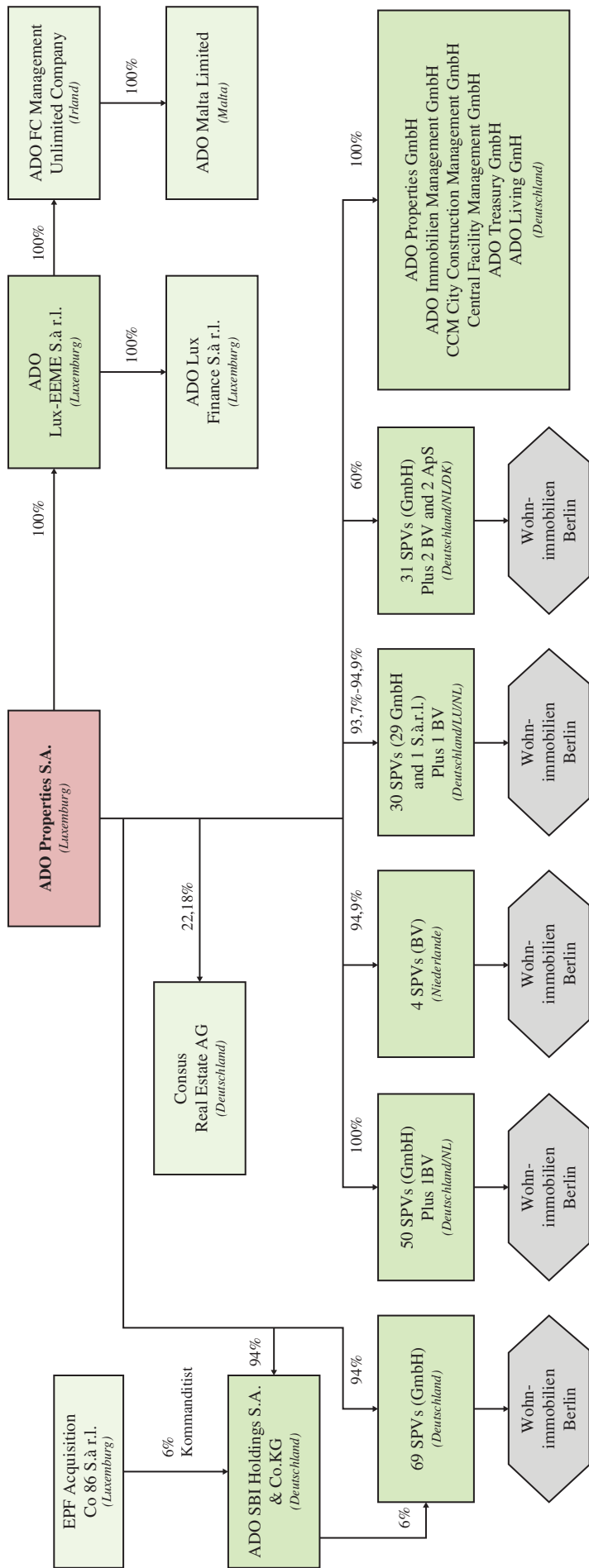
Die Gesellschaft ist für eine unbestimmte Dauer errichtet.

16.4 Konzernstruktur

Die Gesellschaft ist die Holdinggesellschaft der ADO Properties Gruppe. Im Wesentlichen wird die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft durch die jeweiligen operativen Tochtergesellschaften ausgeübt. In den Konzernabschluss der ADO Properties Gruppe werden die Jahresabschlüsse sämtlicher derjenigen wesentlicher Tochtergesellschaften einbezogen, deren Finanz- und Geschäftspolitik direkt oder indirekt von der Gesellschaft bestimmt werden kann, sowie die Beteiligungen derjenigen wesentlichen Tochtergesellschaften, deren Finanz- und Geschäftspolitik von der ADO Properties Gruppe wesentlich beeinflusst werden kann. Der Konsolidierungskreis umfasst zum 30. September 2019 197 Tochtergesellschaften (vor dem Gewobag Verkauf: 206 Tochtergesellschaften). Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage umfasst der Konsolidierungskreis 199 Tochtergesellschaften.

Die Gesellschaft hat bestimmte Führungs- und Verwaltungsfunktionen für die ADO Properties Gruppe, wie z. B. die Bereiche Controlling, Recht, Steuern, Finanzen, Public Relations, Investor Relations und Human Resources, auf der Ebene der Gesellschaft zentralisiert. Dabei hat die Gesellschaft Dienstleistungsverträge mit der Mehrheit der Konzerngesellschaften der ADO Properties Gruppe abgeschlossen.

Das folgende Organigramm gibt (in vereinfachter Form) einen Überblick über die wesentlichen Tochtergesellschaften der Gesellschaft zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und jeweils unter Berücksichtigung des durchgerechneten Beteiligungsanteils. Die Kommanditgesellschaften der ADO Properties Gruppe werden über Drittbeteiligungsgesellschaften gehalten. Die nachstehenden Beteiligungen sind jeweils auf ganze Zahlen gerundet (soweit nicht anders angegeben).



16.5 Die Tochtergesellschaften der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist die Holdinggesellschaft der ADO Properties Gruppe. Soweit nicht anders angegeben, führt die nachfolgende Tabelle die direkt und indirekt von der Gesellschaft gehaltenen Tochtergesellschaften zum 30. September 2019 auf, jeweils zu einem Buchwert, der mindestens

- (i) 5 % des Zeitwertes unseres gesamten Immobilienportfolios zum 30. September 2019;
- (ii) 5 % der Konzernmieteinnahmen für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2018 entspricht; oder
- (iii) die für unser Geschäft von Bedeutung sind.

Die Zahlen stammen aus der internen Buchführung der Gesellschaft. Die Beteiligungen der Gesellschaft entsprechen jeweils ihren Stimmrechten in den jeweiligen wesentlichen Tochtergesellschaften. Die aufgeführten Beteiligungen sind auf zwei Dezimalstellen gerundet.

Name der Gesellschaft	Land der Gründung	Anteil am Kapital und Stimmrechte (in %)			
		Zum 30. September		Zum 31. Dezember	
		2019	2018	2017	2016
ADO Properties GmbH	Deutschland	100,00	100,00	100,00	100,00
ADO Immobilien Management GmbH	Deutschland	100,00	100,00	100,00	100,00
Central Facility Management GmbH	Deutschland	100,00	100,00	100,00	100,00
CCM City Construction Management GmbH . .	Deutschland	100,00	100,00	100,00	100,00
ADO FC Management Unlimited Company . . .	Irland	100,00	100,00	100,00	100,00
ADO Sonnensiedlung S.à r.l.	Luxemburg	94,90	94,90	94,90	94,90
RVB Angerburgerallee B.V.	Niederlande	94,00	94,00	—	—
Shemesh Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64	99,64	99,64
Ofek 1 Grundstücks GmbH (*)	Deutschland	100,00	100,00	100,00	100,00
Ofek 2 Grundstücks GmbH (*)	Deutschland	100,00	100,00	100,00	100,00
Ofek 3 Grundstücks GmbH (*)	Deutschland	100,00	100,00	100,00	100,00
Ofek 4 Grundstücks GmbH (*)	Deutschland	100,00	100,00	100,00	100,00
Ofek 5 Grundstücks GmbH (*)	Deutschland	100,00	100,00	100,00	100,00
Galim 1 Grundstücks GmbH (*)	Deutschland	100,00	100,00	100,00	100,00
Galim 2 Grundstücks GmbH (*)	Deutschland	100,00	100,00	100,00	100,00
Galim 3 Grundstücks GmbH (*)	Deutschland	100,00	100,00	100,00	100,00

(*) Im Rahmen des Gewobag Verkaufs zum 29. November 2019 veräußert.

Die einzigen wesentlichen Sachanlagen, die der Gesellschaft gehören (einschließlich Mietimmobilien), sind Wohnimmobilien, die sämtlich im Rahmen von Hypothekendarlehen an Banken verpfändet sind.

16.6 Gesetzlicher Abschlussprüfer

Der gesetzliche Abschlussprüfer (*réviseur d'entreprises agréé*) der Gesellschaft ist KPMG Luxemburg, *Société cooperative* („KPMG“), mit Sitz in 39, avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Großherzogtum Luxemburg, und ist eingetragen bei der Finanzmarktaufsicht (*Commission de Surveillance du Secteur Financier*) des Großherzogtums Luxemburg („CSSF“) als zugelassene Revisionsgesellschaft (*cabinet de révision agréé*) sowie im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) unter der Nummer B149133 und ist Mitglied des Luxemburger Instituts der Wirtschaftsprüfer (*Institut des Réviseurs d'Entreprises, Luxembourg*). KPMG hat die gemäß IFRS erstellten Konzernabschlüsse der Gesellschaft für die zum 31. Dezember 2016, 2017 und 2018 endenden Geschäftsjahre geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

16.7 Luxemburger Zahlstelle und LuxCSD Hauptzahlstelle

Die Luxemburger Zahlstelle und LuxCSD Hauptzahlstelle für die Aktien der Gesellschaft ist BNP Paribas Securities Services, Luxembourg branch. Die Postanschrift und eingetragene Anschrift von BNP Paribas Securities Services, Luxembourg branch, ist 60, avenue J.F. Kennedy, L-2085 Luxembourg, Luxembourg. Sämtliche Aktien der Gesellschaft sind in einem einzigen Wertpapierdepot bei der alleinigen Abwicklungsorganisation LuxCSD registriert. LuxCSD ermöglicht die Hinterlegung von Emissionen sowie die zentrale Abwicklung und Verwahrung von Wertpapieren aller Art, einschließlich Aktien in dematerialisierter Form.

17. BESCHREIBUNG DES GRUNDKAPITALS VON ADO PROPERTIES S.A. UND DEN MABGEBLICHEN BESTIMMUNGEN

17.1 Aktuelles Grundkapital; Aktien

Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage beläuft sich das Grundkapital der Gesellschaft auf EUR 54.801,31 unterteilt in 44.194.607 dematerialisierte Aktien ohne Nennwert. Dies bedeutet, dass das Grundkapital insoweit abweichend von der Rechtslage bei Stückaktien deutscher Aktiengesellschaften nicht in einer Globalurkunde verbrieft ist. Das Grundkapital wurde vollständig eingezahlt. Die Angebotsaktien werden gemäß Luxemburger Recht ausgegeben.

Alle dematerialisierten Aktien sind bei einem Zentralabwickler in Luxemburg, LuxCSD, registriert. Die Angebotsaktien werden ausschließlich in dematerialisierter Form begeben und unterliegen dem Luxemburger Gesetz vom 6. April 2013 über stückelose Wertpapiere.

17.2 Entwicklung des Grundkapitals seit der Gründung der Gesellschaft

Das Grundkapital der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

Am 13. November 2007 wurden 2.000 Aktien zu EUR 1,00 mit einem Nennwert von EUR 2.000 an Dadlaw Nominees Limited und Dadlaw Secretarial Limited ausgegeben, die von ADO Holdings Limited am 3. Dezember 2007 gekauft wurden. Am 17. Juni 2008 hat ADO Holdings Limited ihre Aktien an ADO Group Ltd. übertragen. Am 20. Oktober 2009 übertrug ADO Group Ltd. ihre Beteiligung an der Gesellschaft an Rolf Müller. Am 24. November 2009 wurde diese Beteiligung an ADO Group Ltd. Zürich übertragen. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2015, bei der die Gesellschaft die Gesellschaftsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (*société à responsabilité limitée*) nach luxemburger Recht annahm, wurde das Grundkapital der Gesellschaft gegen eine Bareinlage in Höhe von EUR 29.000 von EUR 2.000 auf EUR 31.000 erhöht, unterteilt in 31.000 Gesellschaftsanteile (*parts sociales*) mit einem Nennwert von je EUR 1,00. Anschließend wurde beschlossen, den Nennwert der 31.000 Gesellschaftsanteile, die das Grundkapital der Gesellschaft repräsentierten, aufzuheben und diese in 25.000.000 nennwertlose Anteile umzuwandeln.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2015, auf der die Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft (*société anonyme*) umgewandelt wurde, wurden die 25.000.000 Gesellschaftsanteile (*parts sociales*) in Namensaktien umklassifiziert, mit dem Ziel ihrer obligatorischen Umwandlung in dematerialisierte Aktien gemäß dem in diesem Beschluss verabschiedeten Zwangsumwandlungsverfahren. Diese Umwandlung wurde vor einem Luxemburger Notar vorgenommen und dokumentiert, wobei die anschließende Satzungsänderung am 22. Juni 2015 erfolgte.

Durch Beschluss des zu diesem Zeitpunkt einzigen Verwaltungsratsmitglieds der Gesellschaft vom 22. Juli 2015 wurde das Grundkapital der Gesellschaft gegen eine Bareinlage in Höhe von EUR 12.400 von EUR 31.000 auf EUR 43.400 erhöht, repräsentiert durch 35.000.000 dematerialisierte Aktien ohne Nennwert.

Durch Beschluss des Verwaltungsrats vom 20. April 2016 und die Bestätigung durch zwei Bevollmächtigte des Verwaltungsrats am 21. April 2016 wurde das Grundkapital der Gesellschaft gegen eine Bareinlage in Höhe von EUR 4.340 von EUR 43.400 auf EUR 47.740 erhöht, repräsentiert durch 38.499.999 dematerialisierte Aktien ohne Nennwert.

Durch Beschluss des Verwaltungsrats vom 12. September 2016 und die Bestätigung durch zwei Bevollmächtigte des Verwaltungsrats am 14. September 2016 wurde das Grundkapital der Gesellschaft gegen eine Bareinlage in Höhe von EUR 6.944 von EUR 47.740 auf EUR 54.684 erhöht, repräsentiert durch 44.100.000 dematerialisierte Aktien ohne Nennwert.

Durch Beschluss des Verwaltungsrats vom 13. November 2018 und eine Bestätigung durch einen Bevollmächtigten des Verwaltungsrats am 14. Dezember 2018 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Einbeziehung von Rücklagen in Höhe von EUR 38,14 von EUR 54.684 auf EUR 54.722,14 erhöht, repräsentiert durch 44.130.757 dematerialisierte Aktien ohne Nennwert (zum Zweck der Ausgabe neuer Aktien im Rahmen eines langfristigen Anreizprogramms).

Durch Beschluss des Verwaltungsrats vom 13. Juni 2019 und eine Bestätigung durch zwei Bevollmächtigte des Verwaltungsrats am 5. Juli 2019 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Einbeziehung von Rücklagen in Höhe von EUR 79,17 von EUR 54.722,14 auf EUR 54.801,31 erhöht, repräsentiert durch 44.194.607 dematerialisierte Aktien ohne Nennwert (zum Zweck der Ausgabe neuer Aktien im Rahmen eines langfristigen Anreizprogramms).

17.3 Genehmigtes Kapital

Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage beläuft sich das genehmigte Kapital der Gesellschaft auf EUR 750.000.000, wovon EUR 54.801,31 ausgegeben wurden.

17.4 Emission neuer Aktien

Die Hauptversammlung oder der Verwaltungsrat (innerhalb der nachstehend dargelegten Grenzen) können von Zeit zu Zeit Aktien bis zur Höhe des genehmigten Kapitals ausgeben. Aktien in dematerialisierter Form werden im Einklang mit Kapitel II, Abschnitt 1 des Luxemburger Gesetzes vom 6. April 2013 über stückelose Wertpapiere begeben.

Gemäß Artikel 5 der Satzung ist der Verwaltungsrat (oder die von ihm ordnungsgemäß ernannten Bevollmächtigten) 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, wozu auch der Ausgabepreis gehört, auszugeben. Der Verwaltungsrat ist befugt, den folgenden Personen kostenlos bestehende Aktien zuzuteilen oder kostenlos neue Aktien an diese auszugeben: Mitarbeiter oder eine bestimmte Mitarbeiterkategorie der Gesellschaft, Mitarbeiter von Tochtergesellschaften, bei denen die Gesellschaft direkt oder indirekt mindestens 10 % des Grundkapitals oder der Stimmrechte hält, Mitarbeiter von Gesellschaften, bei denen mindestens 50 % des Grundkapitals oder der Stimmrechte direkt oder indirekt von einer Gesellschaft gehalten werden, die selbst direkt oder indirekt mindestens 50 % des Grundkapitals der Gesellschaft hält, Mitglieder der Geschäftsleitung der Gesellschaft oder der vorstehend genannten Gesellschaften oder bestimmte Kategorien derartiger Mitglieder der Geschäftsleitung. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, die Bedingungen und Modalitäten jeder kostenlosen Zuteilung oder Ausgabe von Aktien zu bestimmen (einschließlich einer eventuellen Mindesthaltefrist).

Gemäß Artikel 5 der Satzung haben die Aktionäre bei einer Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlagen gesetzliche Bezugsrechte. Bezugsrechte werden anteilig gemäß dem von den Aktien der einzelnen Aktionäre repräsentierten Kapital gewährt. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, die Bezugsrechte der Aktionäre in einem Beschluss in Bezug auf eine Kapitalerhöhung auszuschließen, aufzugeben oder einzuschränken, sofern der Verwaltungsrat der Ansicht ist, dass dieser Ausschluss, Aufgabe oder Einschränkung für eine oder mehrere Ausgaben von Aktien im Rahmen des genehmigten nicht ausgegebenen Kapitals der Gesellschaft ratsam ist. Darüber hinaus kann die Hauptversammlung beschließen, die Bezugsrechte von Aktionären im Einklang mit den maßgeblichen Rechtsvorschriften einzuschränken oder auszuschließen.

Wenn die Gesellschaft zukünftig die Ausgabe neuer Aktien beschließt und die Bezugsrechte bestehender Aktionäre nicht ausschließt, veröffentlicht die Gesellschaft den Beschluss im Wege einer Ankündigung im *Recueil électronique des sociétés et associations*, in einer in Luxemburg veröffentlichten Zeitung und auf der Internetseite der Gesellschaft. In der Ankündigung muss die Frist angegeben sein, innerhalb derer die Bezugsrechte ausgeübt werden können. Diese Frist muss mindestens 14 Tage ab dem Datum der Veröffentlichung im *Recueil électronique des sociétés et associations* betragen. Das Luxemburger Recht sieht kein Verfahren zur Bestimmung des Ausübungsdatums der Bezugsrechte vor, und dieses Datum wird immer im jeweiligen Beschluss über die Ausgabe von Aktien festgelegt. Die Ankündigung muss außerdem die Einzelheiten in Bezug auf das Verfahren zur Ausübung der Bezugsrechte spezifizieren. Das Bezugsrecht wird durch Platzieren eines Auftrags bei der Gesellschaft und Bezahlung der neu begebenen Aktien ausgeübt. Gemäß Luxemburger Recht sind Bezugsrechte übertragbare und handelbare dingliche Rechte.

Die Satzung untersagt der Gesellschaft die Emission von Aktienbruchteilen. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, in seinem Ermessen anstelle von Aktienbruchteilen Barzahlungen vorzusehen.

17.5 Emissionsagio

Zusätzlich zum ausgegebenen Kapital kann die Gesellschaft ein Agiokonto unterhalten, auf das sämtliche auf Aktien gezahlte Agios übertragen werden. Das Guthaben auf dem Agiokonto kann vom Verwaltungsrat dazu verwendet werden, (i) um Aktien der Gesellschaft zu bezahlen, die die Gesellschaft eventuell von ihren Aktionären zurückkauft, (ii) um realisierte Nettoverluste auszugleichen, (iii) um Ausschüttungen an die Aktionäre in Form einer Dividende vorzunehmen oder (iv) um der gesetzlichen Rücklage Mittel zuzuführen.

17.6 Aktienlose Kapitaleinlagen

Die Gesellschaft kann uneingeschränkt Eigenkapital- oder sonstige Einlagen von bestehenden Aktionären annehmen, ohne als Gegenleistung für die Einlage Aktien oder sonstige Wertpapiere auszugeben, und sie

kann die Einlagen einem oder mehreren Konten gutschreiben. Entscheidungen über die Verwendung solcher Konten werden vom Verwaltungsrat vorbehaltlich der Einhaltung der Satzung und der maßgeblichen Rechtsvorschriften getroffen. Zur Klarstellung: Derartige Entscheidungen müssen dem Einleger einen in diese Konten eingelegten Betrag nicht zuordnen.

17.7 Kauf eigener Aktien

Derzeit halten die Gesellschaft und ihre Tochterunternehmen keine eigenen Aktien, auch hält kein Dritter Aktien im Namen der Gesellschaft oder ihrer Tochterunternehmen. Nach Vollzug des Angebots hält die ADO Group Ltd. 33,25 % der Aktien der Gesellschaft.

Gemäß Artikel 5 der Satzung kann die Gesellschaft im gesetzlich zulässigen Umfang und zu den gesetzlich zulässigen Konditionen ihre eigenen Aktien zurückkaufen. Unbeschadet des Grundsatzes der Gleichbehandlung von Aktionären in derselben Situation und der Bestimmungen des Luxemburger Gesetzes vom 23. Dezember 2016 über Marktmissbrauch kann die Gesellschaft gemäß Artikel 430-15 des Luxemburger Gesellschaftsgesetzes ihre eigenen Aktien vorbehaltlich der folgenden gesetzlichen Bedingungen entweder selbst oder über eine Person erwerben, die in ihrem eigenen Namen auf Rechnung der Gesellschaft handelt:

- (1) Die Genehmigung zum Erwerb von Aktien muss von der Hauptversammlung erteilt werden, die die Konditionen des geplanten Erwerbs und insbesondere die Höchstzahl der zu erwerbenden Aktien, die Dauer des Zeitraums, für den die Genehmigung erteilt wird und der nicht länger als fünf Jahre sein darf, und im Falle eines entgeltlichen Erwerbs die Höchst- und Mindestgegenleistung festlegt,
- (2) der Erwerb darf nicht zur Folge haben, dass das Nettovermögen der Gesellschaft unter den Gesamtbetrag des gezeichneten Kapitals und der Rücklagen fällt, die gemäß den gesetzlichen Vorschriften oder der Satzung nicht ausgeschüttet werden dürfen, und
- (3) es dürfen nur vollständig eingezahlte Aktien in die Transaktion einbezogen werden.

Zum Zeitpunkt jedes genehmigten Erwerbs muss der Verwaltungsrat sicherstellen, dass die im vorstehenden Absatz erwähnten gesetzlichen Bedingungen erfüllt sind.

Wenn der Erwerb der eigenen Aktien der Gesellschaft erforderlich ist, um eine schwerwiegende und unmittelbar bevorstehende Schädigung der Gesellschaft zu verhindern, ist keine Genehmigung der Hauptversammlung erforderlich. In diesem Fall muss der Verwaltungsrat in der nächsten Hauptversammlung dieser die Gründe für die und den Zweck der getätigten Käufe, die Anzahl und Nennwerte oder bei deren Nichtverfügbarkeit den rechnerischen Wert der erworbenen Aktien, ihren Anteil am gezeichneten Kapital und die dafür gezahlte Gegenleistung mitteilen.

Es ist außerdem keine Genehmigung der Hauptversammlung erforderlich, wenn Aktien von der Gesellschaft selbst oder von einer Person, die in ihrem eigenen Namen aber auf Rechnung der Gesellschaft handelt, zu deren Ausgabe an die Mitarbeiter der Gesellschaft erworben werden. Die Ausgabe solcher Aktien muss innerhalb von zwölf Monaten ab dem Datum ihres Erwerbs erfolgen.

Gemäß Artikel 430-16 des Luxemburger Gesellschaftsgesetzes gelten keine der vorgenannten gesetzlichen Bedingungen mit Ausnahme der vorstehend unter (2) beschriebenen Bedingung für den Erwerb von:

- (a) Aktien, die gemäß einem Beschluss zur Reduzierung des Kapitals oder in Verbindung mit der Ausgabe rücknehmbarer Aktien erworben werden,
- (b) Aktien, die aufgrund einer Vermögensübertragung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge erworben werden,
- (c) kostenlos oder von Banken und sonstigen Finanzinstituten im Rahmen eines Kaufkommissionsvertrags erworbenen vollständig eingezahlten Aktien,
- (d) aufgrund einer rechtlichen Verpflichtung oder eines Gerichtsbeschlusses zum Schutz von Minderheitsaktionären erworbenen Aktien, insbesondere im Falle einer Verschmelzung, der Aufteilung der Gesellschaft, einer Änderung des Gesellschaftszwecks oder der Rechtsform der Gesellschaft, der Verlagerung ihres eingetragenen Sitzes ins Ausland oder der Einführung von Beschränkungen in Bezug auf die Übertragung von Aktien,
- (e) Aktien, die von einem Aktionär erworben werden, der die entsprechende Einzahlung versäumt, und
- (f) vollständig eingezahlten Aktien, die im Rahmen einer Zuteilung per Gerichtsbeschluss zur Begleichung einer Schuld des Eigentümers der Aktien gegenüber der Gesellschaft erworben werden.

In den unter (b) bis (f) angegebenen Fällen erworbene Aktien müssen jedoch innerhalb von höchstens drei Jahren ab ihrem Erwerb veräußert werden, sofern der Nennwert oder ansonsten der rechnerische Wert der erworbenen Aktien einschließlich von Aktien, die die Gesellschaft eventuell über eine Person erworben hat, die in ihrem eigenen Namen auf Rechnung der Gesellschaft handelte, nicht höchstens zehn Prozent des gezeichneten Kapitals ausmacht.

Wenn die auf diesem Wege erworbenen Aktien nicht innerhalb der vorgeschriebenen Frist veräußert wurden, müssen sie eingezogen werden. Das gezeichnete Kapital kann um einen entsprechenden Betrag reduziert werden. Eine solche Reduzierung ist obligatorisch, wenn der Erwerb von Aktien und ihre anschließende Einziehung dazu führt, dass das Nettovermögen der Gesellschaft unter den Betrag des gezeichneten Kapitals und der Rücklagen fällt, die gemäß den gesetzlichen Vorschriften oder der Satzung nicht ausgeschüttet werden dürfen.

Unter Verstoß gegen die vorstehenden Bedingungen (a) bis (f) erworbene Aktien müssen innerhalb eines Jahres ab dem Erwerb veräußert werden. Wenn sie innerhalb dieser Frist nicht veräußert wurden, müssen sie eingezogen werden.

Unter Verstoß gegen die Artikel 430-15 und 430-17 erworbene Aktien müssen innerhalb eines Jahres ab dem Erwerb veräußert werden. Wenn sie innerhalb dieser Frist nicht veräußert wurden, müssen sie eingezogen werden.

Wenn der Erwerb ihrer eigenen Aktien durch die Gesellschaft gemäß den vorstehenden Ausführungen zulässig ist, unterliegt das Halten dieser Aktien den folgenden Bedingungen: (i) von den mit den Aktien verbundenen Rechten sind die mit den eigenen Aktien der Gesellschaft verbundenen Stimmrechte ausgesetzt, und (ii) wenn die besagten Aktien in den in der Bilanz ausgewiesenen Vermögenswerten ausgewiesen sind, muss bei den Verbindlichkeiten eine nicht ausschüttbare Rücklage in derselben Höhe gebildet werden.

Wenn die Gesellschaft eigene Aktien im Einklang mit den vorstehenden Ausführungen erworben hat, muss der Jahresbericht des Verwaltungsrats die folgenden Angaben enthalten: (i) die Gründe für im Geschäftsjahr getätigte Erwerbe, (ii) die Anzahl und gegebenenfalls den Nennwert der im Geschäftsjahr erworbenen und veräußerten Aktien sowie ihren Anteil am gezeichneten Kapital, (iii) bei entgeltlichen Erwerben oder Veräußerungen den Gegenwert der Aktien und (iv) die Anzahl und gegebenenfalls den Nennwert aller erworbenen und im Portfolio der Gesellschaft gehaltenen Aktien sowie ihren Anteil am gezeichneten Kapital.

17.8 Aktienbasierte Vergütung und Anreizpläne

Die Gesellschaft hatte mit den bisherigen Mitgliedern des Verwaltungsrates und des Senior Managements Dienstverträge abgeschlossen, die langfristige und kurzfristige Leistungsprämien enthalten. Die jeweiligen Dienstverträge mit den bisherigen Mitgliedern des Verwaltungsrates und des Senior Management wurden mit Wirkung zum Ende Juni 2020 gekündigt. Das derzeitige Mitglied der Geschäftsleitung hat ebenfalls einen Dienstvertrag mit langfristiger Leistungsprämie und kurzfristiger Leistungsprämie. Weitere Informationen siehe „18.4.3 Kurzfristiges Anreizprogramm (STI)“ und „18.4.4 Langfristiges Anreizprogramm (LTI)“.

17.9 Eigentum an und Übertragung von Aktien

Die stückelosen Aktien werden nur durch einen Eintrag im Namen des Aktionärs auf einem Wertpapierkonto repräsentiert und das Eigentum an ihnen wird nur durch einen solchen Eintrag begründet. LuxCSD kann für den internationalen Wertpapierverkehr Urkunden für stückelose Aktien ausgeben oder die Gesellschaft zu deren Ausgabe auffordern.

Die von der Gesellschaft begebenen stückelosen Aktien werden jederzeit im zentralen Wertpapieremissionskonto von LuxCSD verbucht, aus dem die Identifikationsmerkmale dieser stückelosen Aktien, die ausgegebene Anzahl und alle späteren Änderungen hervorgehen müssen.

Um den Kontoführern oder gegebenenfalls den ausländischen Kontoführern die Ausübung ihrer Gesellschafterrechte und die Geltendmachung von Ansprüche gegenüber der Gesellschaft oder Dritten zu ermöglichen, müssen diese ihren Kontoinhabern Urkunden ausstellen, wobei diese im Gegenzug schriftlich bestätigen müssen, dass sie die betreffenden Wertpapiere auf eigene Rechnung halten oder im Rahmen eines Rechts handeln, das ihnen vom Inhaber der Wertpapierrechte gewährt wurde. Dies muss auf der Urkunde vermerkt werden.

Die Aktien der Gesellschaft sind im Einklang mit den rechtlichen Anforderungen für stückelose Aktien frei übertragbar. Der Verwaltungsrat kann jedoch im Einklang mit den jeweiligen Rechtsvorschriften Übertragungsbeschränkungen für die Aktien der Gesellschaft verhängen, die in bestimmten Rechtsordnungen registriert oder notiert sind oder gehandelt werden oder platziert wurden.

Die Übertragung stückeloser Aktien erfolgt per Umbuchung (*virement de compte à compte*).

17.10 Änderung von Rechten, Satzungsänderungen

Alle oder ein Teil der mit den Aktien verbundenen Rechte können gelegentlich (unabhängig davon, ob die Gesellschaft aufgelöst wird) durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung auf die für Satzungsänderungen erforderliche Weise geändert werden. Sämtliche Bestimmungen der Satzung können durch Beschluss der Aktionäre auf einer außerordentlichen Hauptversammlung geändert werden.

17.11 Änderungen des Grundkapitals

Die Gesellschaft kann durch einen Beschluss der Hauptversammlung in der für Satzungsänderungen erforderlichen Weise alle oder einen Teil ihrer Aktien erhöhen, reduzieren, zusammenfassen oder unterteilen. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat zur Emission von Aktien bis zum Gesamtbetrag des genehmigten und noch nicht ausgegebenen Grundkapitals befugt (siehe oben unter „17.4 Emission neuer Aktien“).

Die Gesellschaft kann innerhalb der gesetzlichen Grenzen ihre eigenen Aktien zurückkaufen (siehe „17.7 Kauf eigener Aktien“).

17.12 Dividenden

Es gibt keine festen Daten, an denen ein Aktionär Anspruch auf Erhalt einer Dividende hat. Die Gesellschaft kann im Einklang mit dem Luxemburger Gesellschaftsrecht Dividenden beschließen und ausschütten. Dividenden können von der Hauptversammlung nach der Verabschiedung des Jahresabschlusses für das unmittelbar vorhergehende Geschäftsjahr beschlossen werden.

Die Satzung sieht ebenfalls vor, dass der Verwaltungsrat im Einklang mit den für Handelsgesellschaften geltenden Rechtsvorschriften Quartalsdividenden (unter anderem auch in Form von gestaffelten Zahlungen) in Form von Bar- oder Sachdividenden beschließen und ausschütten kann.

Dividenden können in Bar- oder Sachdividenden festgesetzt oder ausgeschüttet werden, unter anderem auch durch die Ausgabe von Aktien.

Der Betrag einer von der Hauptversammlung bei der Verabschiedung des Jahresabschlusses beschlossenen Dividende darf den Betrag der Gewinne zum Ende des letzten Geschäftsjahrs zuzüglich eventuell vorgetragener Gewinne und Entnahmen aus den Rücklagen, die zu diesem Zweck verfügbar sind, abzüglich eventueller Verlustvorträge und Beträge, die im Einklang mit den Rechtsvorschriften oder der Satzung den Rücklagen zugeführt werden müssen, nicht überschreiten. Zwischendividenden können vom Verwaltungsrat vorbehaltlich der Einhaltung von gemäß dem Luxemburger Gesellschaftsrecht geltenden Bedingungen aus den verfügbaren Nettogewinnen, Agios oder sonstigen verfügbaren Rücklagen beschlossen und ausgeschüttet werden, wobei diese Dividenden den zur Ausschüttung verfügbaren Betrag nicht überschreiten dürfen, der die gesamten seit dem Ende des letzten Geschäftsjahrs, für das der Jahresabschluss verabschiedet wurde, erzielten Gewinne zuzüglich eventuell vorgetragener Gewinne und Entnahmen aus den Rücklagen, die zu diesem Zweck verfügbar sind, abzüglich eventueller Verlustvorträge und Beträge, die im Einklang mit den Rechtsvorschriften oder der Satzung den Rücklagen zugeführt werden müssen, nicht überschreiten darf.

Dividenden oder sonstige auf oder in Bezug auf Stammaktien zu zahlenden Beträge müssen von der Gesellschaft nicht verzinst werden. Wenn die Gesellschaft die Ausschüttung von Dividenden an ihre Aktionäre beschließt, hat jeder Aktionär Anspruch auf Erhalt einer Dividende, die proportional zu dem Kapitalbetrag ist, den er an der Gesellschaft hält. Dividenden, die nicht innerhalb von fünf Jahren ab ihrer Festlegung oder Fälligkeit eingefordert wurden, verfallen zugunsten der Gesellschaft. Es bestehen keine besonderen Gewinnanteilsbeschränkungen oder -verfahren für nicht im Inland ansässige Aktionäre.

Die Gesellschaft leistet Dividenden- und sonstige Zahlungen in bar, Aktien oder sonstigen Vermögenswerten nur an LuxCSD, und diese Zahlung stellt die Gesellschaft von sämtlichen Verpflichtungen in Bezug auf diese Zahlung frei.

17.13 Stimmrechte, Hauptversammlung

Jede Aktie der Gesellschaft verleiht ihrem Inhaber das Recht zur Teilnahme an allen Hauptversammlungen der Aktionäre, entweder persönlich oder über einen Vertreter, das Rederecht auf der Hauptversammlung und das Recht zur Ausübung von Stimmrechten. Jede Aktie der Gesellschaft berechtigt den Inhaber zu einer Stimme auf einer Hauptversammlung. Für die Teilnahme an oder die Stimmabgabe auf einer Hauptversammlung ist keine Mindestbeteiligung erforderlich.

Solange die Aktien der Gesellschaft an einem regulierten Markt in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union zum Handel zugelassen sind, werden Hauptversammlungen der Aktionäre im Einklang mit den Bestimmungen des Luxemburger Gesetzes vom 24. Mai 2011 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären bei Hauptversammlungen der Aktionäre börsennotierter Gesellschaften und zur Umsetzung der Richtlinie 2007/36/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Juli 2007 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären in börsennotierten Gesellschaften in der durch das Luxemburger Gesetz vom 1. August 2019 zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2017/828 im Hinblick auf die Förderung der langfristigen Mitwirkung der Aktionäre geänderten Fassung (das „**Luxemburger Gesetz über Aktionärsrechte**“) und der Satzung einberufen.

Zur Stimmabgabe auf Versammlungen müssen stimmberechtigte Aktionäre ihre Beteiligungen zum im Einklang mit dem Luxemburger Gesetzes über Aktionärsrechte festgelegten Stichtag ordnungsgemäß nachweisen. Ein Aktionär kann bei einer Hauptversammlung handeln, indem er eine andere Person (die kein Aktionär sein muss) im Einklang mit den Bestimmungen des Luxemburger Gesetzes über Aktionärsrechte zu seinem Vertreter bestellt.

Gemäß dem Luxemburger Gesetz über Aktionärsrechte ist die Einberufung mindestens dreißig Tage vor dem Tag der Versammlung im Amtsblatt des Großherzogtums Luxemburg (*Recueil électronique 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 Frist von 30 Tagen auf 17 Tage, vorausgesetzt, die Vorschriften des Luxemburger 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.

Das Luxemburger Recht unterscheidet zwischen ordentlichen Beschlüssen und außerordentlichen Beschlüssen. Außerordentliche Beschlüsse beziehen sich auf geplante Satzungsänderungen und bestimmte sonstige eingeschränkte Angelegenheiten. Alle sonstigen Beschlüsse sind im Allgemeinen ordentliche Beschlüsse.

Außerordentliche Beschlüsse sind im Allgemeinen unter anderem für die folgenden Angelegenheiten erforderlich: (a) eine Erhöhung oder Reduzierung des genehmigten oder ausgegebenen Kapitals, (b) eine Beschränkung oder ein Ausschluss von Bezugsrechten, (c) die Genehmigung eines Zusammenschlusses oder Aufspaltung oder bestimmter anderer Umstrukturierungen, (d) die Auflösung der Gesellschaft und (e) eine Änderung der Satzung.

Zur Beschlussfähigkeit für außerordentliche Beschlüsse auf einer Hauptversammlung muss im Allgemeinen mindestens die Hälfte des ausgegebenen Grundkapitals, mit dem laut Satzung oder des Luxemburger Rechts Stimmrechte verbunden sind, anwesend oder vertreten sein, sofern die Satzung oder obligatorische Rechtsvorschriften keine abweichende Regelung vorsehen. Wenn diese Voraussetzung für die Beschlussfähigkeit nicht erfüllt ist, kann im Einklang mit den entsprechenden Benachrichtigungsverfahren eine zweite Hauptversammlung zu einem späteren Datum einberufen werden, bei der keine Voraussetzungen für die Beschlussfähigkeit gelten. Außerordentliche Beschlüsse müssen im Allgemeinen von der Hauptversammlung mit einer Zweidrittelmehrheit der rechtswirksam zu diesem Beschluss abgegebenen Stimmen verabschiedet werden (sofern obligatorische Rechtsvorschriften oder die Satzung keine abweichende Regelung vorsehen). Enthaltungen werden nicht als „Stimmen“ gezählt.

Erhöhungen der Verpflichtungen der Aktionäre müssen einstimmig verabschiedet werden.

Für die Befassung mit ordentlichen Beschlüssen auf der Hauptversammlung gelten keine Mindestvoraussetzungen für die Beschlussfähigkeit. Ordentliche Beschlüsse werden mit einer einfachen Mehrheit der

von anwesenden oder vertretenen Aktionären rechtmäßig zu einem solchen Beschluss abgegebenen Stimmen verabschiedet, wobei gemäß Satzung oder Luxemburger Recht unter bestimmten Umständen eine andere Mehrheit erforderlich ist. Enthaltungen werden nicht als „Stimmen“ gezählt.

Die Jahreshauptversammlung der Gesellschaft muss im Einklang mit Luxemburger Recht innerhalb von sechs Monaten ab dem Ende des Geschäftsjahrs der Gesellschaft (die „**Jahreshauptversammlung**“) in Luxemburg am eingetragenen Sitz der Gesellschaft oder an einem anderen Ort in Luxemburg, der in der Einberufung der Versammlung angegeben werden kann, abgehalten werden.

Andere Hauptversammlungen der Aktionäre können so oft, wie es die Interessen der Gesellschaft verlangen, einberufen und an einem in der entsprechenden Einberufung der Hauptversammlung genannten Ort und Zeitpunkt abgehalten werden.

Wenn das gesamte ausgegebene Grundkapital der Gesellschaft auf einer Hauptversammlung anwesend oder vertreten ist und erklärt, dass es über die Tagesordnung informiert wurde, kann die Hauptversammlung ohne Vorankündigung abgehalten werden.

Der Verwaltungsrat, gegebenenfalls der Aufsichtsrat, sowie der Abschlussprüfer haben das Recht, eine Hauptversammlung einzuberufen. Der Verwaltungsrat ist verpflichtet, eine innerhalb eines Monats abzuhaltende 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 verlangt. Wenn auf einen rechtswirksamen Antrag von Aktionären innerhalb der Frist keine Hauptversammlung einberufen wird, kann die Hauptversammlung auf Antrag von Aktionären, die mindestens ein Zehntel der ausgegebenen und ausstehenden Aktien repräsentieren, von einer vom Vorsitzenden der Handelsabteilung des Amtsgerichts (*président du tribunal d'arrondissement*) benannten Person einberufen werden.

Gemäß dem Luxemburger Gesetz über Aktionärsrechte haben Aktionäre, die einzeln oder zusammen mindestens 5 % des ausgegebenen Aktienkapitals der Gesellschaft halten, (a) das Recht, Ergänzungen der Tagesordnung der Hauptversammlung 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 zweiundzwanzigsten Tag vor dem Datum der Hauptversammlung bei der Gesellschaft eingegangen sein.

17.14 Informationsrechte

Im Einklang mit dem Luxemburger Gesetz über Aktionärsrechte muss die Gesellschaft ihren Aktionären auf ihrer Internetseite über einen durchgehenden Zeitraum von dem Tag der Veröffentlichung der Einberufung der Hauptversammlung (der mindestens 30 Tage vor der Versammlung liegen muss) bis zum Tag der Hauptversammlung unter anderem alle Dokumente zur Verfügung stellen, die der Hauptversammlung vorgelegt werden müssen, sowie die Einberufungsmitteilung. Aktionäre können ein Exemplar des vollständigen, ungekürzten Textes der Dokumente, die der Hauptversammlung vorgelegt werden sollen, auf Anfrage auf elektronischem Weg oder vom eingetragenen Sitz der Gesellschaft beziehen.

Der Verwaltungsrat kann die Hauptversammlung während der Versammlung jederzeit um bis zu vier Wochen vertagen. Er muss dies auf Antrag von Aktionären tun, die mindestens 10 % des ausgegebenen Aktienkapitals vertreten. Die Vertagung (die auch für Versammlungen gilt, die zur Änderung der Satzung einberufen wurden) macht alle auf der Hauptversammlung gefassten Beschlüsse nichtig. Die zweite Hauptversammlung kann endgültige Beschlüsse verabschieden, sofern die für eine Änderung der Satzung erforderlichen Voraussetzungen für die Beschlussfähigkeit erfüllt sind.

Im Einklang mit dem Luxemburger Gesetz über Aktionärsrechte haben Aktionäre das Recht, auf der Hauptversammlung Fragen zu den Tagesordnungspunkten zu stellen. Das Recht, Fragen zu stellen, und die Verpflichtung der Gesellschaft zu deren Beantwortung bestehen vorbehaltlich der Maßnahmen, die die Gesellschaft ergreifen muss, um die Identifizierung der Aktionäre, den ordnungsgemäßen Ablauf der Hauptversammlung und ihre Vorbereitung sowie den Schutz der Vertraulichkeit und der geschäftlichen Interessen der Gesellschaft sicherzustellen.

Die Aktionäre müssen detailliert über die Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder und die Vergütungspolitik der Gesellschaft informiert werden. Die Gesellschaft muss eine Management-Vergütungsrichtlinie

erstellen, die alle Komponenten, Kriterien, Methoden und Modalitäten zur Bestimmung der festen und variablen Vergütung von Verwaltungsratsmitgliedern beschreibt. Sofern die Satzung keine abweichende Regelung vorsieht, haben die Aktionäre hierzu eine beratende Stimme. Die Vergütungsrichtlinie muss der Hauptversammlung bei jeder erheblichen Änderung und mindestens alle vier Jahre zur Verabschiedung vorgelegt werden. Darüber hinaus muss die Gesellschaft einen Bericht für die Hauptversammlung über die Vergütung und Vergünstigungen der Verwaltungsratsmitglieder erstellen.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, wesentliche Transaktionen (mit Ausnahme von „Transaktionen“ im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zu marktüblichen Konditionen) mit verbundene Parteien spätestens beim Abschluss der Transaktion öffentlich bekanntzugeben. Die Aktionäre der Gesellschaft müssen wesentliche Transaktionen mit verbundenen Parteien genehmigen. Im Hinblick auf die Definition einer wesentlichen Transaktion müssen sowohl die Wesensart der Transaktion als auch die Position der verbundenen Partei berücksichtigt werden. Es ist zu beachten, dass institutionelle Investoren und Vermögensverwalter gemäß dem Luxemburger Gesetz über Aktionärsrechte bestimmten Offenlegungsverpflichtungen (einschließlich bestimmter jährlicher Offenlegungsverpflichtungen) unterliegen (insbesondere in Bezug auf ihre Richtlinie für die aktive Dialogführung und deren Umsetzung). Darüber hinaus unterliegen Stimmrechtsvertreter und Vermittler bestimmten Verpflichtungen.

17.15 Verteilung von Vermögenswerten bei Auflösung

Im Falle der Liquidation, Auflösung oder Abwicklung der Gesellschaft wird das nach Bezahlung aller Schulden, Lasten und Aufwendungen verbleibende Nettovermögen anteilig gemäß ihrer jeweiligen Beteiligung an die Aktionäre verteilt.

Im Falle der Auflösung der Gesellschaft aus beliebigem Grund wird die Liquidation von Liquidationsverwaltern durchgeführt, die von der Hauptversammlung bestellt werden, oder wenn keine Liquidationsverwalter auf diese Weise bestellt werden, von allen Mitgliedern des Verwaltungsrats. Nach der Begleichung aller Schulden, Lasten und Liquidationskosten wird der Restbetrag an die Aktionäre gezahlt.

17.16 Pflichtübernahmeangebote und Ausschluss von Minderheitsaktionären

17.16.1 Pflichtangebote, Squeeze-Out- und Andienungsrechte

Das Luxemburger Übernahmegesetz (*Offres Publiques d'Acquisition*) sieht vor, dass eine Person zur Abgabe eines Pflichtangebots für die verbleibenden stimmberechtigten Wertpapiere der Gesellschaft zu einem angemessenen Preis verpflichtet ist, wenn sie alleine oder in Absprache mit anderen handelnd stimmberechtigte Wertpapiere der Gesellschaft erlangt, die dieser Person zusammen mit eventuellen bestehenden Beteiligungen an den stimmberechtigten Wertpapieren der Gesellschaft die Kontrolle über die Gesellschaft verschaffen, die gemäß dem Luxemburger Übernahmegesetz bei 33 1/3 % aller mit den stimmberechtigten Wertpapieren der Gesellschaft verbundenen Stimmrechte festgelegt ist.

Im Anschluss an die Umsetzung der Richtlinie 2004/25/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 unterliegen alle freiwilligen Angebote zur Übernahme der Gesellschaft und alle Pflichtangebote der gemeinsamen Regulierung durch die Finanzmarktaufsicht (*Commission de Surveillance du Secteur Financier*) des Großherzogtums Luxemburg („CSSF“) gemäß dem Luxemburger Übernahmegesetz, das die Übernahmerichtlinie in Luxemburger Recht umgesetzt hat, und durch die BaFin gemäß dem deutschen WpÜG.

Im Rahmen der gemeinsamen Regulierung gilt das deutsche Übernahmerecht für die Angelegenheiten in Bezug auf die angebotene Gegenleistung, das Angebotsverfahren, den Inhalt der Angebotsunterlage und das Verfahren des Angebots. Die deutsche WpÜG-Angebotsverordnung spezifiziert die maßgeblichen Bestimmungen genauer. Gesellschaftsrechtliche Angelegenheiten (und damit verbundene Fragen), wie zum Beispiel die Frage in Bezug auf den Prozentsatz der Stimmrechte, der die Kontrolle über eine Gesellschaft verleiht, und Befreiungen von der Verpflichtung zur Abgabe eines Angebots oder in Bezug auf die Informationen, die den Mitarbeitern der Zielgesellschaft bereitgestellt werden müssen, und gegebenenfalls Andienungs- oder Squeeze-Out-Verfahren im Anschluss an ein freiwilliges oder Pflichtübernahmeangebot unterliegen ausschließlich luxemburgischem Recht.

Das Luxemburger Übernahmegesetz sieht vor, dass der Bieter von den Inhabern der verbleibenden stimmberechtigten Wertpapiere den Verkauf dieser Wertpapiere an den Bieter verlangen kann, wenn ein freiwilliges oder Pflichtangebot an alle Inhaber stimmberechtigter Wertpapiere der Gesellschaft gerichtet wird und der Bieter stimmberechtigte Wertpapiere hält, die mindestens 95 % des mit Stimmrechten verbundenen Grundkapitals repräsentieren, auf das sich das Angebot bezieht, sowie 95 % der Stimmrechte.

Der für diese Wertpapiere angebotene Preis muss ein „angemessener Preis“ sein. Der bei einem freiwilligen Angebot angebotene Preis würde im Squeeze-Out-Verfahren als „angemessener Preis“ angesehen, wenn mindestens 90 % der im Angebot enthaltenen Wertpapiere im Rahmen eines solchen freiwilligen Angebots erworben würden. Der bei einem Pflichtangebot gezahlte Preis wird als „angemessener Preis“ angesehen. Die im Squeeze-Out-Verfahren gezahlte Gegenleistung muss dieselbe Form haben wie die im Angebot angebotene Gegenleistung oder ausschließlich aus Bargeld bestehen. Darüber hinaus muss den verbleibenden Aktionären der Gesellschaft eine reine Baroption angeboten werden. Schließlich muss das Recht auf Einleitung eines Squeeze-Out-Verfahrens innerhalb von drei Monaten ab dem Ablauf der Annahmefrist des Angebots ausgeübt werden.

Das Luxemburger Übernahmegesetz sieht vor, dass die verbleibenden Wertpapierinhaber vom Bieter den Kauf der verbleibenden stimmberechtigten Wertpapiere verlangen können, wenn ein freiwilliges oder Pflichtangebot an alle Inhaber stimmberechtigter Wertpapiere der Gesellschaft gerichtet wird und der Bieter (und jede in Absprache mit dem Bieter handelnde Person) nach diesem Angebot stimmberechtigte Wertpapiere hält, die mit mehr als 90 % der Stimmrechte verbunden sind. Der bei einem freiwilligen Angebot angebotene Preis würde im Andienungsverfahren als „angemessen“ angesehen, wenn mindestens 90 % der im Angebot enthaltenen Wertpapiere im Rahmen eines solchen freiwilligen Angebots erworben würden. Der bei einem Pflichtangebot gezahlte Preis wird als „angemessener Preis“ angesehen. Die im Andienungsverfahren gezahlte Gegenleistung muss dieselbe Form haben wie die im Angebot angebotene Gegenleistung oder ausschließlich aus Bargeld bestehen.

Darüber hinaus muss den verbleibenden Aktionären der Gesellschaft eine reine Baroption angeboten werden. Schließlich muss das Recht auf Einleitung eines Andienungsverfahrens innerhalb von drei Monaten ab dem Ablauf der Annahmefrist des Angebots ausgeübt werden.

Wenn die Gesellschaft mehrere Gattungen stimmberechtigter Wertpapiere begeben hat, können die in den beiden vorhergehenden Absätzen beschriebenen Squeeze-Out- und Andienungsrechte nur in der Gattung ausgeübt werden, in der die jeweiligen Schwellen erreicht sind.

17.16.2 Luxemburger Squeeze-Out und Andienungsgesetz

Die Gesellschaft kann auch dem Luxemburger Gesetz vom 21. Juli 2012 über den Squeeze-Out und die Andienung von Wertpapieren von Unternehmen, die an einem geregelten Markt zum Handel zugelassen sind oder waren oder die Gegenstand eines öffentlichen Angebots waren (das „**Luxemburger Squeeze-Out und Andienungsgesetz**“), unterliegen. Für den Fall, dass eine natürliche oder juristische Person alleine oder in Absprache mit einer anderen Person direkt oder indirekt zum Eigentümer einer Anzahl von Aktien oder sonstiger stimmberechtigter Wertpapiere wird, die mindestens 95 % des stimmberechtigten Aktienkapitals und 95 % der Stimmrechte der Gesellschaft repräsentieren, sieht das Luxemburger Squeeze-Out und Andienungsgesetz vor, dass: (i) dieser Eigentümer von den Inhabern der verbleibenden Aktien oder sonstigen stimmberechtigten Wertpapiere den Verkauf dieser verbleibenden Wertpapiere verlangen kann (der „**obligatorische Squeeze-Out**“) und (ii) die Inhaber der verbleibenden Aktien oder Wertpapiere von diesem Eigentümer den Kauf dieser verbleibenden Aktien oder sonstigen stimmberechtigten Wertpapiere verlangen können (die „**obligatorische Andienung**“). Der obligatorische Squeeze-Out und die obligatorische Andienung müssen zu einem angemessenen Preis ausgeübt werden, der sich aus objektiven und geeigneten Methoden für Anlagenveräußerungen ergibt. Die für den obligatorischen Squeeze-Out und die obligatorische Andienung maßgeblichen Verfahren müssen im Einklang mit dem Luxemburger Squeeze-Out und Andienungsgesetz und unter der Aufsicht der CSSF durchgeführt werden.

17.17 Verpflichtungen zur Offenlegung von Beteiligungen

17.17.1 Luxemburger Transparenzgesetz

Inhaber der Aktien und derivativer Finanzinstrumente oder sonstiger Finanzinstrumente, die mit den Aktien verbunden sind, können gemäß dem Luxemburger Gesetz vom 11. Januar 2008 über Transparenzanforderungen in Bezug auf Informationen über Emittenten, deren Wertpapiere an einem regulierten Markt zum Handel zugelassen sind, in der jeweils geltenden Fassung (das „**Luxemburger Transparenzgesetz**“) Meldepflichten unterliegen. Die folgende Beschreibung bietet einen Überblick über diese Verpflichtungen. Den Aktionären der Gesellschaft wird empfohlen, mit ihren eigenen Rechtsberatern zu besprechen, ob die Meldepflichten für sie gelten.

Das Luxemburger Transparenzgesetz sieht vor, dass eine Person der Gesellschaft und der CSSF gleichzeitig den Anteil der Stimmrechte melden muss, die sie im Anschluss an ein Ereignis hält, wodurch sie

eine Beteiligung an der Gesellschaft erwirbt oder veräußert und der Anteil der von der Person gehaltenen Stimmrechte im Anschluss an den Erwerb oder die Veräußerung einen der Schwellenwerte von 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33 1/3 %, 50 % oder 66 2/3 % aller beim Eintreten der Situation, die zu einer Meldung führt, bestehenden Stimmrechte erreicht, über- oder unterschreitet (der „**maßgebliche Schwellenwert**“).

Eine Person muss der Gesellschaft und der CSSF ebenfalls den Anteil ihrer Stimmrechte melden, wenn dieser Anteil den maßgeblichen Schwellenwert aufgrund von Ereignissen erreicht, über- oder unterschreitet, die die Zusammensetzung der Stimmrechte ändern, sowie auf der Grundlage der von der Gesellschaft offengelegten Informationen.

Dieselben Meldeanforderungen gelten für eine natürliche oder juristische Person, sofern diese zum Erwerb, zur Veräußerung oder zur Ausübung von Stimmrechten in den folgenden Fällen oder einer Kombination aus diesen berechtigt ist:

- (a) Stimmrechte, die von einem Dritten gehalten werden, mit dem diese natürliche oder juristische Person eine Vereinbarung abgeschlossen hat, die sie dazu verpflichtet, durch koordinierte Ausübung der von ihnen gehaltenen Stimmrechte eine dauerhafte gemeinsame Politik in Bezug auf die Führung der Gesellschaft zu verfolgen,
- (b) Stimmrechte, die von einem Dritten im Rahmen einer Vereinbarung mit dieser natürlichen oder juristischen Person gehalten werden, die die entgeltliche vorübergehende Übertragung der fraglichen Stimmrechte vorsieht,
- (c) Stimmrechte, die mit Aktien verbunden sind, die bei dieser natürlichen oder juristischen Person als Sicherheit hinterlegt sind, sofern die natürliche oder juristische Person die Stimmrechte beherrscht und ihre Absicht zu deren Ausübung erklärt,
- (d) Stimmrechte, die mit Aktien verbunden sind, an denen für diese natürliche oder juristische Person ein Nießbrauch bestellt ist,
- (e) Stimmrechte, die von einem von dieser natürlichen oder juristischen Person beherrschten Unternehmen gehalten werden oder im Sinne der Punkte (a) bis (d) ausgeübt werden können,
- (f) Stimmrechte, die mit Aktien verbunden sind, die bei dieser natürlichen oder juristischen Person eingelegt sind, die die natürliche oder juristische Person in Ermangelung konkreter Anweisungen von den Aktionären in ihrem Ermessen ausüben kann,
- (g) von einem Dritten in seinem Namen für diese natürliche oder juristische Person gehaltene Stimmrechte und
- (h) Stimmrechte, die diese natürliche oder juristische Person als Bevollmächtigter ausüben kann, wenn die natürliche oder juristische Person die Stimmrechte in Ermangelung konkreter Anweisungen von den Aktionären in ihrem Ermessen ausüben kann.

Die Meldeanforderungen gelten auch für eine natürliche oder juristische Person, die direkt oder indirekt Finanzinstrumente hält, die einen Anspruch auf Erwerb von Aktien, mit denen Stimmrechte verbunden und bereits ausgegeben sind, im Rahmen einer formellen Vereinbarung auf alleinige Initiative dieses Inhabers begründen.

Die vorstehenden Meldeanforderungen gelten auch für natürliche und juristische Personen, die direkt oder indirekt:

- (i) Finanzinstrumente halten, die dem Inhaber bei ihrer Fälligkeit im Rahmen einer förmlichen Vereinbarung entweder das unbedingte Recht zum Erwerb oder das Ermessen in Bezug auf sein Recht zum Erwerb von Aktien verleihen, mit denen Stimmrechte verbunden sind und die bereits von der Gesellschaft ausgegeben wurden, oder
- (ii) Finanzinstrumente, die nicht im vorstehenden Punkt (i) enthalten sind, die sich jedoch auf die in diesem Punkt genannten Aktien beziehen und eine ähnliche wirtschaftliche Wirkung haben wie die in diesem Punkt genannten Finanzinstrumente, unabhängig davon, ob sie ein Recht zu einer physischen Abwicklung verleihen.

Die erforderliche Meldung muss eine Aufschlüsselung nach Art der im Einklang mit den vorstehenden Punkt (i) und im Einklang mit dem vorstehenden Punkt (ii) gehaltenen Finanzinstrumente enthalten, wobei zwischen den Finanzinstrumenten unterschieden werden muss, die ein Recht zu einer physischen Abwicklung und ein Recht zu einer Barabwicklung verleihen.

Die Anzahl der Stimmrechte wird unter Bezugnahme auf den gesamten Nennwert der dem Finanzinstrument zugrundeliegenden Aktien berechnet, außer wenn das Finanzinstrument ausschließlich eine Barabwicklung vorsieht. In diesem Fall wird die Anzahl der Stimmrechte auf „delta-bereinigter“ Basis berechnet, indem der Nennwert der zugrundeliegenden Aktien mit dem Delta des Instruments multipliziert wird. Zu diesem Zweck muss der Inhaber alle Finanzinstrumente, die sich auf denselben zugrundeliegenden Emittenten beziehen, zusammenfassen und melden. Für die Berechnung von Stimmrechten werden nur *Long*-Positionen, d.h. solche Käuferpositionen, die in der Erwartung, dass die Aktie an Wert gewinnen wird, getätigt werden, berücksichtigt. *Long*-Positionen werden nicht mit *Short*-Positionen, d.h. solche Verkäuferpositionen, die in der Erwartung, dass die Aktie an Wert verlieren wird, getätigt werden, verrechnet, die sich auf denselben zugrundeliegenden Emittenten beziehen.

Für die Zwecke der vorstehenden Ausführungen gelten als Finanzinstrumente, sofern sie eine der in den vorstehenden Punkten (i) oder (ii) dargelegten Bedingungen erfüllen:

- (a) übertragbare Wertpapiere,
- (b) Optionen,
- (c) *Futures* (d.h. Termingeschäfte, bei denen sich ein Verkäufer vertraglich dazu verpflichtet, eine Ware oder einen Vermögenswert zu einem vorab vereinbarten Termin und Preis an den Käufer zu liefern),
- (d) *Swaps* (d.h. Vereinbarungen über einen Tausch von Verbindlichkeiten oder Forderungen),
- (e) *Forward Rate Agreements* (d.h. Vereinbarungen über Zinstermingeschäfte, die es ermöglichen, einen Zinssatz für einen in der Zukunft liegenden Anlagezeitraum zu sichern),
- (f) Differenzkontrakte und
- (g) sonstige Verträge oder Vereinbarungen mit ähnlicher wirtschaftlicher Wirkung, die physisch oder in bar abgewickelt werden können.

Die vorstehend beschriebenen Meldeanforderungen gelten auch für eine natürliche oder juristische Person, wenn die Anzahl der von dieser natürlichen oder juristischen Person direkt oder indirekt gehaltenen Stimmrechte zusammen mit der Anzahl der Stimmrechte in Bezug auf direkt oder indirekt gehaltene Finanzinstrumente einen maßgeblichen Schwellenwert erreicht, über- oder unterschreitet. Jede derartige Meldung muss eine Aufstellung der Anzahl der mit Aktien verbundenen Stimmrechte und der Stimmrechte in Bezug auf Finanzinstrumente enthalten.

Stimmrechte in Bezug auf Finanzinstrumente, die diesbezüglich bereits gemeldet wurden, müssen erneut gemeldet werden, wenn die natürliche oder juristische Person die zugrundeliegenden Aktien erworben hat und dieser Erwerb dazu führt, dass die Gesamtzahl der mit von denselben Emittenten begebenen Aktien verbundenen Stimmrechte einen maßgeblichen Schwellenwert erreicht oder überschreitet.

Die Meldung an die Gesellschaft und die CSSF muss unverzüglich erfolgen, jedoch spätestens innerhalb von vier Handelstagen ab dem Datum, an dem der Aktionär oder die Person, der die Stimmrechte wie vorstehend dargelegt zugeordnet werden, (i) vom Erwerb oder der Veräußerung oder der Möglichkeit zur Ausübung von Stimmrechten erfährt oder angesichts der Umstände erfahren haben sollte, unabhängig vom Datum des Inkrafttretens des Erwerbs, der Veräußerung oder der Möglichkeit zur Ausübung von Stimmrechten, oder (ii) von der Gesellschaft über ein Ereignis informiert wird, das die Zusammensetzung der Stimmrechte ändert. Beim Erhalt der Meldung muss die Gesellschaft alle in der Meldung enthaltenen Informationen innerhalb von höchstens drei Handelstagen als regulierte Informationen im Sinne des Luxemburger Transparenzgesetzes veröffentlichen.

Solange die Meldungen an die Gesellschaft nicht auf die vorgeschriebene Weise erfolgt sind, ist die Ausübung der Stimmrechte in Bezug auf die Aktien, die den Teil, der gemeldet werden sollte, überschreiten, ausgesetzt. Die Aussetzung der Ausübung von Stimmrechten wird aufgehoben, sobald der Aktionär die Meldung vornimmt.

Wenn die Gesellschaft innerhalb von fünfzehn Tagen vor dem Datum, zu dem die Hauptversammlung der Aktionäre einberufen wurde, eine Meldung erhält oder Kenntnis davon bekommt, dass eine Meldung im Einklang mit dem Luxemburger Transparenzgesetz erforderlich ist oder gewesen wäre, kann der Verwaltungsrat die Hauptversammlung der Aktionäre um bis zu vier Wochen verschieben.

Gemäß Artikel 8(4) des Luxemburger Transparenzgesetzes gelten die Offenlegungsanforderungen nicht für den Erwerb oder die Veräußerung einer erheblichen Beteiligung an Wertpapieren durch einen Market Maker (*teneur de marché*), sofern der Erwerb oder die Veräußerung in seiner Eigenschaft als Market Maker für Wertpapiere vorgenommen wird und sofern der Erwerb von dem Market Maker nicht dazu verwendet wird, die Führung der Gesellschaft zu beeinflussen.

Gemäß Artikel 8(6) des Luxemburger Transparenzgesetzes gelten die Offenlegungsanforderungen nicht für Stimmrechte, die mit zu Stabilisierungszwecken erworbenen Wertpapieren verbunden sind, sofern die mit diesen Aktien verbundenen Stimmrechte nicht ausgeübt oder auf sonstige Weise verwendet werden, um die Führung der Gesellschaft zu beeinflussen.

17.17.2 Deutsches Wertpapierhandelsgesetz

Die Gesellschaft unterliegt außerdem bestimmten Bestimmungen des deutschen Wertpapierhandelsgesetzes das Offenlegungspflichten gegenüber den Aktionären und Berichtspflichten regelt. Diese Bestimmungen sehen unter anderem vor, dass die Gesellschaft von Aktionären gemäß dem Luxemburger Transparenzgesetz gemachte Meldungen über das Erreichen, Über- oder Unterschreiten eines der Schwellenwerte von 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33 1/3 %, 50 % und 66 2/3 % durch die Beteiligung dieser Aktionäre an der Gesellschaft unverzüglich und spätestens innerhalb von drei Handelstagen ab ihrem Erhalt über Medien oder Kanäle veröffentlichen muss, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass die Meldung in der Europäischen Union und den nicht der Europäischen Union angehörigen Parteien des Vertrags über den Europäischen Wirtschaftsraum verbreitet wird. Die Gesellschaft muss die Meldung auch an die BaFin und das deutsche Unternehmensregister zur Verwahrung übermitteln.

17.17.3 Luxemburger Squeeze-Out und Andienungsgesetz

Gemäß Artikel 3 des Luxemburger Zwangsausschluss- und Veräußerungsgesetzes muss jede natürliche oder juristische Person, die allein oder in Absprache mit einer anderen Person handelt und (i) direkt oder indirekt Eigentümer einer Anzahl von Aktien oder anderen stimmberechtigten Wertpapieren wird, die mindestens 95 % des stimmberechtigten Aktienkapitals und 95 % der Stimmrechte der Gesellschaft repräsentieren, (ii) eine der unter (i) genannten Schwellen unterschreitet (nach Überschreiten dieser Schwellen zuvor) oder (iii) zusätzliche Aktien erwirbt (nach Überschreiten der Schwellen), dies der Gesellschaft und der CSSF mitteilen. Die Mitteilung der betreffenden natürlichen oder juristischen Person muss neben dem relevanten Prozentsatz der an der Gesellschaft gehaltenen Beteiligung (i) die Transaktion, die die Meldepflicht ausgelöst hat, (ii) das Datum des Vollzugs dieser Transaktion, (iii) ihre Identität und (iv) die Art und Weise, wie die Aktien oder anderen stimmberechtigten Wertpapiere gehalten werden, enthalten.

Die Meldung an die Gesellschaft und die CSSF muss so schnell wie möglich und höchstens innerhalb von vier Werktagen ab der Kenntnisnahme des wirksamen Erwerbs oder der Veräußerung oder der Möglichkeit zur Ausübung der Stimmrechte erfolgen. Beim Erhalt der Meldung muss die Gesellschaft alle in der Meldung enthaltenen Informationen innerhalb von höchstens drei Luxemburger Werktagen auf eine Weise veröffentlichen, die den schnellen und gleichberechtigten Zugang zu den Informationen sicherstellt.

17.18 Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte (Directors Dealings)

Eine Person, die Führungsaufgaben wahrnimmt, im Sinne von Artikel 3 Abs. 1 Nr. 25 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 („**MAR**“) muss der Gesellschaft und der CSSF auf eigene Rechnung getätigte Transaktionen in Bezug auf die Aktien der Gesellschaft oder in Bezug auf Finanzinstrumente melden, die auf den Aktien der Gesellschaft basieren (vorbehaltlich eines Freibetrags von EUR 5.000,00 pro Kalenderjahr für alle derartigen Transaktionen). Dies gilt auch für Personen, die im Sinne von Artikel 3 Abs. 1 Nr. 26 **MAR** eng mit Personen verbunden sind, die Führungsaufgaben wahrnehmen. Solche Meldungen müssen unverzüglich und spätestens drei Werktage nach dem Datum der jeweiligen Transaktion erfolgen. Die Gesellschaft muss sicherstellen, dass diese Meldungen unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Datum der jeweiligen Transaktion veröffentlicht werden.

Während einer Sperrfrist von 30 Kalendertagen vor der Veröffentlichung eines Quartal- oder Jahresberichts, den die Gesellschaft gemäß (i) den Regeln des Handelsplatzes, an dem die Aktien der Gesellschaft zum Handel zugelassen sind, oder (ii) nationalem Recht veröffentlichen muss, ist es Personen, die Führungsaufgaben wahrnehmen, untersagt, auf eigene Rechnung oder auf Rechnung Dritter Transaktionen zu tätigen, die sich direkt oder indirekt auf Aktien oder Schuldinstrumente der Gesellschaft oder auf mit solchen Wertpapieren verbundene derivative Finanzinstrumente oder sonstige Finanzinstrumente beziehen.

18. BESCHREIBUNG DER ORGANE DER GESELLSCHAFT

18.1 Überblick

Die Organe der Gesellschaft sind der Verwaltungsrat (wie nachstehend definiert) und die Hauptversammlung. Die Befugnisse dieser Organe sind im Luxemburger Gesellschaftsgesetz und in der Satzung festgelegt. Der Verwaltungsrat steuert zusammen mit dem Senior Management (wie nachstehend definiert) die Gesellschaft in Übereinstimmung mit geltendem Recht (siehe „18.9 Corporate Governance“).

18.2 Verwaltungsrat

Die Leitung der Gesellschaft obliegt dem Verwaltungsrat (der „**Verwaltungsrat**“). Laut Satzung muss der Verwaltungsrat, wenn es nur einen Aktionär gibt, aus mindestens einem Mitglied und bei mehr als einem Aktionär aus mindestens drei Mitgliedern bestehen.

Sitzungen des Verwaltungsrats werden einberufen wann immer es die Angelegenheiten der Gesellschaft erfordern. Die Einberufung erfolgt durch den Vorsitzenden des Verwaltungsrats (der „**Vorsitzende**“). Weiterhin können Sitzungen des Verwaltungsrats auf Verlangen jedes seiner Mitglieder einberufen werden. Den Vorsitz führt bei Sitzungen des Verwaltungsrats der Vorsitzende.

Die Sitzungen des Verwaltungsrats finden in Luxemburg an dem Ort und zu dem Zeitpunkt statt, die in der Einberufung angegeben sind, sofern sie nicht ausnahmsweise im Ausland abgehalten werden müssen. Außer in dringenden Fällen oder bei turnusgemäßen Sitzungen sind die Sitzungen des Verwaltungsrats mindestens fünf Tage im Voraus schriftlich einzuberufen. Ein Verzicht auf eine schriftliche Einberufung ist mit Zustimmung aller Mitglieder des Verwaltungsrats möglich. Die Sitzungen des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse können mittels Telekommunikationsmedien (zum Beispiel als Video- oder Telefonkonferenz) abgehalten werden, sofern eine ununterbrochene Internetverbindung, eine Identifizierung der an der Sitzung teilnehmenden Mitglieder und die Möglichkeit zur wechselseitigen Kommunikation aller Teilnehmer gewährleistet ist.

Beschlussfähigkeit des Verwaltungsrats ist gegeben, wenn die Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Mitglieder des Verwaltungsrats bei einer Sitzung anwesend oder vertreten ist und die Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Mitglieder des Verwaltungsrats gefasst werden. Beschlüsse des Verwaltungsrats können auch mittels schriftlichem Umlaufbeschluss gefasst werden, der von allen Verwaltungsratsmitgliedern unterzeichnet sein muss. Jedes Mitglied des Verwaltungsrats kann jedes andere Mitglied des Verwaltungsrats schriftlich mit seiner Vertretung beauftragen. Jedes Mitglied des Verwaltungsrats kann ein oder mehrere andere Mitglieder des Verwaltungsrats vertreten.

Die Hauptversammlung wählt die Mitglieder des Verwaltungsrats, bei denen es sich um Aktionäre handeln kann, aber nicht muss, und beschließt ihre jeweilige Amtszeit, die sechs Jahre nicht überschreiten darf. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Hauptversammlung kann unabhängig von der Anzahl der bei der jeweiligen Hauptversammlung vertretenen Aktien der Gesellschaft jederzeit, mit oder ohne Grund, einen oder mehrere Verwaltungsratsmitglieder durch einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss abberufen. Ist ein Sitz im Verwaltungsrat unbesetzt, können die verbleibenden Verwaltungsratsmitglieder bis zur nächsten Hauptversammlung ein Ersatzmitglied bestellen.

Geschäftsadresse aller Mitglieder des Verwaltungsrats ist der Sitz der Gesellschaft: 1B Heienhaff, L-1736 Senningerberg, Großherzogtum Luxemburg.

18.2.1 Pflichten eines Mitglieds des Verwaltungsrats nach luxemburgischem Recht

Die Mitglieder des Verwaltungsrats haften gegenüber der Gesellschaft gemäß dem allgemeinen luxemburgischen Recht für die Ausführung des ihnen erteilten Mandats und für jedes Fehlverhalten bei der Führung der Geschäfte der Gesellschaft. Sie haften gegenüber der Gesellschaft sowie gegenüber Dritten gesamtschuldnerisch für Schäden, die aus Rechtsverletzungen oder Verstößen gegen die Satzung resultieren, können jedoch von dieser Haftung befreit werden, wenn ein Verstoß vorliegt, an dem sie nicht beteiligt waren, sofern ihnen kein Fehlverhalten anzulasten ist und sie einen solchen Verstoß der nächsten Hauptversammlung gemeldet haben, nachdem sie Kenntnis davon erlangt hatten.

Die Haftung der Mitglieder des Verwaltungsrats kann im Namen der Gesellschaft nach entsprechendem Beschluss der Hauptversammlung geltend gemacht werden.

Minderheitsaktionäre und Inhaber von Gewinnanteilsscheinen (*parts bénéficiaires*) können im Namen der Gesellschaft gerichtlich gegen Mitglieder des Verwaltungsrats vorgehen. Solche Verfahren können von

einem oder mehreren Aktionären oder Inhabern von Gewinnanteilscheinen (*parts bénéficiaires*) eingeleitet werden, die mindestens 10 % der Stimmrechte aus denjenigen Instrumenten auf sich vereinigen, die ein Stimmrecht bei einer Hauptversammlung verbriefen, bei der über eine Entlastung von Mitgliedern des Verwaltungsrats abgestimmt wurde.

Ein oder mehrere Aktionäre, die mindestens 10 % des gezeichneten Kapitals oder 10 % der Stimmrechte aller stimmberechtigten Instrumente auf sich vereinigen, können beim Verwaltungsrat alleine oder als Gruppe schriftlich Fragen zu einer oder mehreren Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft oder von der Gesellschaft kontrollierten verbundenen Unternehmen im Sinne von Artikel 1711-1 des Luxemburger Gesellschaftsgesetzes stellen. In letzterem Fall ist die Anfrage unter Berücksichtigung der Interessen der konsolidierten Unternehmen zu beantworten. Die Antwort geht dem Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft in Kopie zu. Bleibt eine Antwort innerhalb einer Frist von einem Monat aus, können die Aktionäre den Präsidenten des zuständigen Bezirksgerichts ersuchen, einen oder mehrere Sachverständige mit der Erstellung eines Berichts über die Geschäftsaktivitäten zu beauftragen, auf die sich die schriftliche Anfrage bezieht.

18.2.2 Befugnisse und Pflichten des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat ist mit umfassenden Befugnissen ausgestattet, alle zur Erfüllung des Geschäftszwecks der Gesellschaft erforderlichen oder sinnvollen Handlungen vorzunehmen, die nicht gesetzlich oder satzungsgemäß der Hauptversammlung vorbehalten sind.

Laut Satzung ist der Verwaltungsrat insbesondere befugt, im Namen der Gesellschaft direkt oder mittels zwischengeschalteter Unternehmen Immobilien zu erwerben, Anleihen und andere Schuldtitel zu begeben, Hypotheken oder andere Sicherheiten zu bestellen, Schulden teilweise oder ganz zu erlassen und Vergleiche zu schließen. Innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Grenzen kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung der Gesellschaft im Tagesgeschäft und die Befugnis zur Vertretung der Gesellschaft einer oder mehreren Personen (einem „**Daily Manager**“) übertragen. Eine solche Übertragung von Aufgaben an einen oder mehrere Daily Manager kann vom Verwaltungsrat jederzeit widerrufen werden. Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ist Thierry Beaudemoulin (Chief Executive Officer) zum Daily Manager bestellt.

Der Verwaltungsrat ist laut Satzung dazu befugt, einen Vorsitzenden, einen Stellvertretenden Vorsitzenden und weitere stellvertretende Vorsitzende zu wählen.

Die Aufgaben, Zuständigkeiten und interne Geschäftsordnung des Verwaltungsrats sind in der am 16. Januar 2020 vom Verwaltungsrat beschlossenen Geschäftsordnung der Gesellschaft (die „**Geschäftsordnung**“) festgehalten. Der Verwaltungsrat kann diese Geschäftsordnung von Zeit zu Zeit ändern.

18.2.3 Vertretung gegenüber Dritten

Die Gesellschaft ist gebunden durch (i) die gemeinsame Unterschrift zweier Mitglieder des Verwaltungsrats oder (ii) die alleinige oder gemeinsame Unterschrift(en) einer oder mehrerer Personen, die vom Verwaltungsrat mit der entsprechenden Zeichnungsberechtigung ausgestattet wurde(n).

Der Daily Manager vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten im Tagesgeschäft.

18.2.4 Zusammensetzung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat besteht aus folgenden sieben Mitgliedern:

<u>Name</u>	<u>Position</u>	<u>Beginn der Amtszeit</u>	<u>Ende der Amtszeit</u>
Dr. Peter Maser	Vorsitzender	10. Dezember 2019	Datum der Hauptversammlung 2020
Thierry Beaudemoulin . . .	Verwaltungs- ratsmitglied	10. Dezember 2019	Datum der Hauptversammlung 2020
Dr. Ben Irle	Verwaltungs- ratsmitglied	10. Dezember 2019	Datum der Hauptversammlung 2020
Florian Sitta	Verwaltungs- ratsmitglied	10. Dezember 2019	Datum der Hauptversammlung 2020
Dr. Michael Bütter	Unabhängiges Verwaltungs- ratsmitglied	20. Juni 2019	Datum der Hauptversammlung 2020
Arzu Akkemik	Unabhängiges Verwaltungs- ratsmitglied	10. Dezember 2019	Datum der Hauptversammlung 2020
Jörn Stobbe	Unabhängiges Verwaltungs- ratsmitglied	20. Juni 2019	Datum der Hauptversammlung 2020

Dr. Peter Maser ist in Deutschland als Rechtsanwalt zugelassen und hat an der Universität Tübingen promoviert. Von 1989 bis 1995 hielt er verschiedene Positionen bei Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und Treuhandanstalten sowie bei der Mediagroup Ebner. Seit 1992 ist Dr. Maser als Rechtsanwalt tätig und war Partner bei einer Rechtsanwaltskanzlei in Freiburg im Breisgau. 2003 wurde er Partner bei der Deloitte Legal Rechtsanwalts-gesellschaft mbH.

Thierry Beaudemoulin erwarb nach seinem Abschluss am Institut d'Etudes Politiques de Paris im Jahr 1993 an der gleichen Universität 1995 einen Mastertitel im Bereich Immobilien und Stadtplanung. Von 1996 bis 1998 war Thierry Beaudemoulin als Sonderberater des Vorstandsvorsitzenden von Batigère tätig. Von 1998 bis 2000 leitete er den Bereich Property Management bei Foncia und übernahm von 2000 bis 2004 Funktionen als Asset Manager und Managing Director France bei ING REIM (Europe). Von 2004 bis 2006 war Thierry Beaudemoulin als Managing Director für den Großraum Paris bei Batigère tätig. Im Anschluss war er von 2006 bis Oktober 2019 Vorstandsvorsitzender bei Covivio Deutschland und Mitglied des Vorstands von Covivio.

Dr. Ben Irle absolvierte nach einer Ausbildung zum Verlagskaufmann bei Gruner & Jahr in Hamburg und London sein Jurastudium an den Universitäten Hamburg und Birmingham mit anschließendem Postgraduiertenstudium in Wirtschaftsrecht in Hamburg und LL.M.-Abschluss an der Universität Birmingham. Außerdem hat Dr. Irle an der Universität Hamburg in Rechtswissenschaften promoviert. Von 2005 bis 2011 war er einer der Gründungspartner einer Rechtsanwaltskanzlei in Berlin. Im Anschluss war er von 2012 bis 2013 Managing Partner bei Irle Kalckreuth LLP und ist seit 2014 Managing Partner bei Irle Moser Rechtsanwälte PartG in Berlin. Seit 2017 ist Dr. Irle Vorsitzender des Aufsichtsrates der Focus Hören AG (Hamburg) und seit 2019 ist Dr. Irle Mitglied des Verwaltungsrats der ADO Group Ltd. in Israel.

Florian Sitta hat sein Studium der Rechtswissenschaften in Kiel, Düsseldorf und New York zwischen 1994 und 2002 abgeschlossen. Im Jahr 2003 wurde Herr Sitta als deutscher Rechtsanwalt zugelassen. Von 2004 bis 2015 war er Legal Counsel und Leiter der Rechtsabteilung der Beathe Uhse AG in Flensburg. Seit 2016 ist Herr Sitta Leiter der Rechtsabteilung der ADLER Real Estate AG in Hamburg und Berlin. Seit 2019 ist er zudem Vorstandsvorsitzender der ADO Group Ltd. in Israel.

Arzu Akkemik begann nach ihrem Abschluss in International Finance and Accounting an der London School of Economics ihre berufliche Laufbahn 1993 als Analystin bei Barings Securities in London. Ab 1994 war sie in den Unternehmensbereichen Corporate Finance und Fund Management in London tätig. Von 2005 bis 2013 war sie Director/Senior Fund Manager bei Rexiter Capital in London. 2013 gründete sie Cornucopia Advisors Limited und Cornucopia Asset Management Limited.

Dr. Michael Bütter ist als promovierter Jurist in Deutschland als Rechtsanwalt zugelassen und verfügt zudem über einen Master of Studies der Universität Oxford. Von 2001 bis 2008 war er als Rechtsanwalt in mehreren Kanzleien tätig, darunter von 2005 bis 2008 als Partner bei Hogan Lovells LLP. Von 2008 bis 2013 war er unter anderem General Counsel und Chief Compliance Officer bei der Deutsche Anning-

ton SE (heutige Vonovia SE). Anschließend war er von 2015 bis 2018 Mitglied im Aufsichtsrat der Scout24 AG und Geschäftsführer der Immobilien Scout GmbH. Von 2016 bis 2018 war Dr. Bütter Mitglied des Advisory Board und Vorstandsvorsitzender der Corestate Capital S.A.

Jörn Stobbe legte nach seinem Jurastudium an der Universität Kiel im Jahr 1995 sein Zweites Juristisches Staatsexamen ab. Seine berufliche Laufbahn begann er 1995 bei der Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH. Von 2000 bis 2013 war er für die Anwaltskanzlei Clifford Chance tätig. Anschließend war er von 2013 bis 2017 bei der RREEF Management GmbH tätig. Seit 2017 verstärkt er – jeweils als Mitglied der Geschäftsführung – die Führungsteams der Union Investment Real Estate GmbH sowie der Union Investment Institutional Property GmbH.

18.2.5 Mandate der Mitglieder des Verwaltungsrats in sonstigen Leitungsorganen

Abgesehen von den nachstehend aufgeführten Mandaten war kein Mitglied des Verwaltungsrats innerhalb der letzten fünf Jahre Mitglied in Leitungsorganen anderer Kapitalgesellschaften (mit Ausnahme von Gesellschaften, die zur ADO Properties Gruppe gehören, und Gesellschaften, bei denen es sich um Tochtergesellschaften von Gesellschaften handelt, bei denen das jeweilige Mitglied des Verwaltungsrats als Mitglied des Verwaltungsrats oder eines anderen Leitungsorgans tätig ist oder war) oder Personengesellschaften:

<u>Name</u>	<u>Unternehmen</u>	<u>Position</u>	<u>Dauer</u>
Dr. Peter Maser . . .	Volksbank Stuttgart eG	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	bis heute
	BF.direkt AG	Aufsichtsratsvorsitzender	bis heute
	EURAM Bank AG	Aufsichtsratsvorsitzender	bis heute
	The Grounds Real Estate Development AG	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	bis August 2019
	DEMIRE Deutsche Mittelstands Real Estate AG	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	bis Februar 2017
	Thierry Beaudemoulin . .	Covivio SA	Mitglied des Vorstands
Dr. Ben Irle	ADO Group Ltd.	Mitglied des Verwaltungsrats	bis heute
	Focus Hören AG	Aufsichtsratsvorsitzender	bis heute
Florian Sitta	ADO Group Ltd.	Mitglied des Verwaltungsrats	bis heute
	Sitta & Partner Gesellschaft für Logistik mbH	Geschäftsführer	bis heute
Dr. Michael Bütter	ASSMANN BERATEN+PLANEN AG	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	bis heute
	RICS Germany	Mitglied des Vorstands	bis heute
	Realconnext.com	Vorsitzender des Beirats	bis heute
	Bots4YouGmbH	Mitglied des Beirats und Gesellschafter	bis heute
	TLG Immobilien AG	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	bis 2019
	Corestate Capital S.A.	Mitglied des Advisory Board und Vorstandsvorsitzender	bis 2018
	Scout 24 AG	Mitglied im Executive Board	bis 2018
	Immobilien Scout GmbH	Geschäftsführer	bis 2018
Jörn Stobbe	Union Investment Real Estate GmbH	Mitglied des Vorstands	bis heute
	Union Investment Institutional Properties GmbH	Mitglied der Geschäftsführung	bis heute
	1. FC Köln KGaA	Vorsitzender des Aufsichtsrats	bis heute
	Geneba Properties N.V. RREEF Management GmbH	Mitglied des Aufsichtsrats Mitglied der Geschäftsführung	bis 2018 bis 2017

Mit Ausnahme der vorstehend aufgeführten Mandate nimmt kein Mitglied des Verwaltungsrats Aufgaben außerhalb der Gesellschaft wahr, die in Bezug auf die Gesellschaft relevant sind.

18.2.6 Vergütung und Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats

Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats wird in der Regel von der Hauptversammlung festgelegt. Im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 wurden die zu diesem Zeitpunkt amtierenden Mitglieder des Verwaltungsrates wie folgt vergütet: Die unabhängigen Mitglieder des Verwaltungsrats hatten Anspruch auf eine feste jährliche Vergütung in Höhe von EUR 50.000 sowie auf eine zusätzliche Vergütung von EUR 1.500 je Teilnahme an einer Sitzung des Verwaltungsrats oder eines Ausschusses des Verwaltungsrats. Die drei übrigen Mitglieder des Verwaltungsrats erhielten keine Zahlungen. Herr Rabin Savion erhielt nur im Zusammenhang mit seiner Position als Chief Executive Officer des Senior Management eine Vergütung.

Die neuen Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten bis zur nächsten Hauptversammlung die Vergütung der von ihnen ersetzten Mitglieder, die in der Hauptversammlung 2019 festgelegt wurde.

Allen Mitgliedern des Verwaltungsrats werden ihre im Zusammenhang mit der Teilnahme an den Sitzungen des Verwaltungsrats und der Ausschüsse angefallenen angemessenen Auslagen erstattet. Die jeweiligen Vergütungen für die Mitglieder des Verwaltungsrats werden *pro rata* für die Tage des Jahres, an denen sie Mitglied des Verwaltungsrats waren, und für die Ausschussmitglieder *pro rata temporis* für die tatsächlich stattgefundenen Sitzungen gezahlt. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Mitglieder des Verwaltungsrats in eine D&O-Gruppenversicherung einbezogen (siehe „13.6.5 Versicherungsschutz“). Es bestehen keine Anstellungsverträge zwischen Mitgliedern des Verwaltungsrats einerseits und der Gesellschaft oder einem Mitglied der ADO Properties Gruppe andererseits, die Leistungen nach Beendigung des Anstellungsverhältnisses vorsehen.

Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage hält kein Mitglied des Verwaltungsrats direkt Anteile an der Gesellschaft oder Optionen auf Anteile der Gesellschaft.

18.3 Ausschüsse

Der Verwaltungsrat kann von Zeit zu Zeit einen oder mehrere Ausschüsse bilden, die aus Verwaltungsratsmitgliedern und/oder externen Personen bestehen, an die der Verwaltungsrat entsprechend Befugnisse und Zuständigkeiten übertragen kann. Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage hat die Gesellschaft drei Ausschüsse gebildet: den Prüfungsausschuss, den Nominierungs- und Vergütungsausschuss und den Ad-hoc-Ausschuss. Die Geschäftsordnung für die Ausschüsse richtet sich nach der am 16. Januar 2020 vom Verwaltungsrat beschlossenen Geschäftsordnung der Gesellschaft für den Prüfungsausschuss, den Nominierungs- und Vergütungsausschuss und den Ad-hoc-Ausschuss (die „**Ausschussgeschäftsordnung**“). Ausschusssitzungen werden gemäß der Ausschussgeschäftsordnung einberufen, wenn die Angelegenheiten der Gesellschaft dies erfordern. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des jeweiligen Ausschusses einberufen. Weiterhin können die Sitzungen eines Ausschusses auf Anfrage jedes seiner Mitglieder einberufen werden. Ausschusssitzungen finden in Luxemburg an dem Ort und zu dem Zeitpunkt statt, die in der Einberufung angegeben sind, sofern sie nicht ausnahmsweise im Ausland abgehalten werden müssen. Außer in dringenden Fällen oder bei turnusgemäßen Sitzungen sind die Ausschusssitzungen mindestens fünf Tage im Voraus schriftlich einzuberufen. Ein Verzicht auf eine schriftliche Einberufung ist mit Zustimmung aller Mitglieder des jeweiligen Ausschusses möglich. Die Sitzungen der Ausschüsse können mittels Telekommunikationsmedien (zum Beispiel als Video- oder Telefonkonferenz) abgehalten werden, sofern eine ununterbrochene Internetverbindung, eine Identifizierung der an der Sitzung teilnehmenden Mitglieder und die Möglichkeit zur wechselseitigen Kommunikation aller Teilnehmer gewährleistet ist. Die Beschlussfähigkeit einer Ausschusssitzung ist gegeben, wenn die Mehrheit der Mitglieder des Ausschusses anwesend oder vertreten ist. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Ausschussmitglieder gefasst. Jedes Ausschussmitglied kann jedes andere Mitglied des Ausschusses schriftlich mit seiner Vertretung beauftragen. Jedes Ausschussmitglied kann ein anderes oder mehrere andere Mitglieder des Ausschusses vertreten.

18.3.1 Prüfungsausschuss

Aufgabe des Prüfungsausschusses ist es, (i) den Verwaltungsrat in der Erfüllung seiner Aufsichtsfunktion in Bezug auf die Integrität der Abschlüsse und die Angemessenheit interner Kontrollsysteme für die Finanzberichterstattung zu unterstützen, (ii) die Effektivität der internen Qualitätskontrolle und Risikomanagement-Systeme zu überwachen und (iii) Empfehlungen in Bezug auf die Bestellung, Vergütung, Weitermandatierung und Beaufsichtigung externer Prüfer abzugeben und deren Unabhängigkeit zu prüfen. Der Prüfungsausschuss erfüllt zudem weitere Aufgaben gemäß anwendbarem Recht des regulier-

ten Marktes bzw. der regulierten Märkte, an dem bzw. an denen die Aktien der Gesellschaft notiert sind, sowie andere ihm übertragene Aufgaben. Der Prüfungsausschuss ist auch dafür verantwortlich zu beurteilen, ob eine Transaktion zwischen der Gesellschaft und einer verbundenen Partei eine wesentliche Transaktion ist, die die Genehmigung des Verwaltungsrats und eine Veröffentlichung erfordern würde. Der Prüfungsausschuss berichtet dem Verwaltungsrat regelmäßig über seine Tätigkeit. Zur Klarstellung: Der Prüfungsausschuss hat lediglich eine interne Funktion. Der Prüfungsausschuss besitzt keine Entscheidungsbefugnisse oder Vertretungsmacht. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses muss unabhängig von der Gesellschaft sein. Der Prüfungsausschuss besteht aus Dr. Michael Bütter (Vorsitzender), Dr. Peter Maser und Jörn Stobbe.

18.3.2 Nominierungs- und Vergütungsausschuss

Aufgabe des Nominierungs- und Vergütungsausschusses ist es, die Vergütungspolitik zu überprüfen, Vorschläge für die Vergütung des Senior Managements zu machen und zu Bonus- oder Anreizprogrammen zu beraten. Darüber hinaus unterstützt der Nominierungs- und Vergütungsausschuss den Verwaltungsrat bei Angelegenheiten in Zusammenhang mit der Nominierung von Kandidaten für den Verwaltungsrat oder die Ausschüsse. Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss entscheidet über die Eignung potenzieller Kandidaten und empfiehlt dem Verwaltungsrat bei Bedarf Kandidaten für die Wahl zu Verwaltungsratsmitgliedern durch die Hauptversammlung. Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss hilft auch bei der Erstellung eines Vergütungsberichts der Gesellschaft, sofern ein solcher Bericht gesetzlich vorgeschrieben ist. Zur Klarstellung: Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss hat lediglich eine interne Funktion. Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss besitzt keine Entscheidungsbefugnisse oder Vertretungsmacht. Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss besteht aus Dr. Peter Maser (Vorsitzender), Jörn Stobbe und Arzu Akkemik.

18.3.3 Ad-hoc-Ausschuss

Aufgabe des Ad-hoc-Ausschusses ist es, über die Offenlegung von Informationen durch die Gesellschaft zur Erfüllung ihrer Pflichten gemäß MAR zu entscheiden. Der Ad-hoc-Ausschuss prüft und entscheidet – manchmal kurzfristig –, ob Informationen als Insiderinformationen zu behandeln und offenzulegen sind, oder ob die Voraussetzungen für einen Aufschub der Offenlegung von Insiderinformationen erfüllt sind. Eine zentrale Anforderung an den Ad-hoc-Ausschuss besteht darin, dass seine Mitglieder kurzfristig verfügbar sein müssen. Der Verwaltungsrat hat Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse im Hinblick auf die Offenlegung von Informationen durch die Gesellschaft zur Erfüllung ihrer Pflichten gemäß MAR an den Ad-hoc-Ausschuss delegiert. Die Mitglieder des Ad-hoc-Ausschusses sind Thierry Beaudemoulin, Florian Sitta und Kay Engbring.

18.4 Senior Management der ADO Properties Gruppe

Ziel der Gesellschaft ist die langfristige Wertschöpfung durch Investments in und die Entwicklung von Immobilien sowie durch Immobilienverwaltung für eigene Zwecke. Die Immobilien der Gesellschaft befinden sich im Besitz operativer Tochtergesellschaften unter der Leitung des Senior Managements (das „Senior Management“), das derzeit lediglich aus Thierry Beaudemoulin (als Chief Executive Officer) besteht. Das Senior Management der ADO Properties Gruppe ist ein integraler Bestandteil der Geschäftsführung der Tochtergesellschaften der Gesellschaft und verantwortet das Tagesgeschäft der Tochtergesellschaften. Thierry Beaudemoulin ist sowohl Mitglied des Senior Managements als auch Mitglied des Verwaltungsrats.

18.4.1 Sonstige Mandate in Leitungsorganen von Mitgliedern des Senior Managements

Kein Mitglied des Senior Managements ist Mitglied in Leitungsorganen anderer Kapitalgesellschaften (mit Ausnahme von Gesellschaften, die zur ADO Properties Gruppe gehören, und Gesellschaften, bei denen es sich um Tochtergesellschaften von Gesellschaften handelt, bei denen das jeweilige Mitglied des Senior Managements als Mitglied des Senior Managements tätig ist oder war) oder Personengesellschaften. Darüber hinaus nimmt kein Mitglied des Senior Managements Aufgaben außerhalb der ADO Properties Gruppe wahr, die in Bezug auf die Gesellschaft relevant sind.

18.4.2 Vergütung und Beteiligungen des Senior Managements der ADO Properties Gruppe

Im Rahmen des aktuellen Dienstvertrags besteht die Vergütung des einzigen Mitglieds des Senior Managements, Thierry Beaudemoulin, aus einem festen Bruttojahresgehalt in Höhe von EUR 500.000,

das in 12 gleichen Raten am Ende jedes Kalendermonats gezahlt wird, sowie aus einer erfolgsabhängigen jährlichen variablen Barzahlung in Form eines kurzfristigen Anreizprogrammes („STI“) (siehe „18.4.3 Kurzfristiges Anreizprogramm (STI)“) und einer erfolgsabhängigen variablen Vergütung mittels Barzahlung oder mittels Zahlung in Aktien in Gestalt eines langfristigen Anreizprogrammes („LTI“) (siehe „18.4.4 Langfristiges Anreizprogramm (LTI)“).

Zusätzlich zu der festen und der variablen Vergütung hat Herr Beaudemoulin Anspruch auf weitere Leistungen wie die Fortzahlung der festen Vergütung für einen bestimmten Zeitraum in Falle einer krankheitsbedingten Leistungsunfähigkeit, die Zahlung der Beiträge für eine Krankenversicherung (max. EUR 1.500 pro Monat), Bereitstellung eines Firmenwagens für die geschäftliche und private Nutzung, eine jährliche Zahlung von bis zu EUR 3.000 für Zwecke der Gesundheitsvorsorge sowie Erstattungen von Auslagen, einschließlich Reisekosten, die in Übereinstimmung mit den geltenden Richtlinien der Gesellschaft im Rahmen der Tätigkeit als Mitglied des Senior Managements ordnungsgemäßer Weise und angemessener Weise entstanden sind.

Während der Laufzeit des Dienstvertrags ist es dem Mitglied des Senior Managements untersagt, für ein Unternehmen zu arbeiten, das unmittelbar oder mittelbar mit der Gesellschaft in Wettbewerb steht, und es ist ihm untersagt, einen solchen Wettbewerber zu gründen, zu erwerben oder direkt oder indirekt in ihn zu investieren. Eine Beteiligung an einem Wettbewerber ist jedoch insoweit zulässig, als die Beteiligung an einem solchen Unternehmen es dem Mitglied des Senior Managements nicht ermöglicht, auf dessen Geschäftstätigkeit Einfluss zu nehmen. Das Mitglied des Senior Managements ist verpflichtet, die Gesellschaft über solche Beteiligungen in Kenntnis zu setzen. Darüber hinaus hat das Mitglied des Senior Managements der Vereinbarung eines nachvertraglichen Wettbewerbsverbots für eine Laufzeit von drei Monaten zugestimmt. Während dieses Zeitraums erhält das Mitglied des Senior Managements für jeden Monat eine Entschädigung in Höhe der Hälfte seiner aktuellsten monatlichen Gesamtvergütung, d. h. die jährliche Gesamtvergütung geteilt durch zwölf.

Die Laufzeit des Dienstvertrags zwischen dem Mitglied des Senior Managements und der Gesellschaft begann mit dem Datum des Inkrafttretens der Bestellung zum Mitglied Senior Managements und läuft mit einer festen Laufzeit bis zum 9. Dezember 2023. Im Falle einer Wiederbestellung als Mitglied des Senior Managements werden die Bedingungen des Dienstvertrags des Mitglieds des Senior Managements entsprechend erweitert.

Im Falle eines endgültigen Widerrufs der Bestellung eines Mitglieds des Senior Managements aus wichtigem Grund gemäß § 84 Abs. 3 des Aktiengesetzes, der nicht als wichtiger Grund im Sinne von § 626 BGB zu qualifizieren ist, endet der Dienstvertrag mit Ablauf der jeweils geltenden gesetzlichen Kündigungsfrist gemäß § 622 BGB. Gleiches gilt, wenn das Mitglied des Senior Managements sein Amt niederlegt. Während der Kündigungsfrist ist die Gesellschaft berechtigt, das Mitglied des Senior Managements von seinen Leistungspflichten zu entbinden und gleichzeitig seine feste und variable Vergütung weiterzuzahlen. Das Recht jeder Partei den Dienstvertrag aus wichtigem Grund gemäß § 626 BGB mit sofortiger Wirkung zu kündigen, bleibt davon unberührt.

Sollte das Mitglied des Senior Managements durch eine dauernde Invalidität an der Ausübung seiner Tätigkeit gehindert werden, so läuft sein Dienstvertrag automatisch mit dem Ende des Kalenderquartals aus, in dem eine solche Feststellung getroffen wurde.

Im Falle eines Kontrollwechsels ist das Mitglied des Senior Managements berechtigt, den Dienstvertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats zu kündigen, sofern die Kündigung innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab dem Tag, an dem das Mitglied des Senior Managements Kenntnis vom Kontrollwechsel erlangt hat, erfolgt. Kontrollwechsel tritt ein, wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Dritte mehr als 30 % der Anteile an der Gesellschaft erwerben und die Position als Mitglied des Senior Managements hiervon wesentlich betroffen ist. Die Position des Mitgliedes des Senior Managements gilt insbesondere als wesentlich betroffen im Falle einer wesentlichen Änderung (i) in der Strategie der Gesellschaft, (ii) in den Verantwortlichkeiten des Mitglieds des Senior Managements, oder (iii) bezüglich des aktuellen Arbeitsplatzes (z. B. im Ausland oder mehr als 500 km von dem tatsächlichen Arbeitsort). Bei einer solchen vorzeitigen Beendigung des Dienstvertrages infolge eines Kontrollwechsels hat das Mitglied des Senior Managements Anspruch auf eine Abfindung in Höhe der Gesamtbezüge, die für die restliche Laufzeit des Dienstvertrags zu zahlen wären, jedoch in keinem Fall mehr als einen Betrag in Höhe von zwei Jahresgesamtvergütungen. Ein Anspruch auf eine Abfindung besteht nicht, wenn der Dienstvertrag ohnehin innerhalb der nächsten zwölf Monate unabhängig vom Eintritt eines Kontrollwechsels beendet worden wäre.

Die Gesellschaft hat das Mitglied des Senior Managements in einer D&O-Gruppenversicherung versichert (siehe „13.6.5 Versicherungsschutz“).

Zudem hat die Gesellschaft mit den vorherigen Mitgliedern des Senior Managements Dienstverträge abgeschlossen. Die jeweiligen Dienstverträge mit den bisherigen Mitgliedern des Verwaltungsrats und des Senior Management wurden mit Wirkung zum Ende Juni 2020 gekündigt.

18.4.3 Kurzfristiges Anreizprogramm (STI)

Der Dienstvertrag beinhaltet ein STI. Ein STI ist ein jährlicher variabler Anreiz, der von der Erreichung bestimmter individueller Ziele (die „STI-Ziele“) und der gleichen Gewichtung der einzelnen STI-Ziele abhängig ist. Die STI-Ziele setzen sich zusammen aus (i) einem quantitativen Ziel in Form eines EBITDA-Ziels und (ii) einem qualitativen Ziel, das zwischen den Parteien des Dienstvertrags vereinbart wird. Sofern zwischen den Parteien des Dienstvertrags nichts anderes vereinbart wurde, steht die Festlegung der Höhe der zu zahlenden STI im Ermessen der Gesellschaft. Die Zahlung des STI erfolgt ab einer Zielerreichungsquote von mindestens 50 % für jedes STI-Ziel bis zu einer maximalen Zielerreichungsquote von 100 % für jedes STI-Ziel. Der maximale Auszahlungsbetrag für die Erreichung eines Gesamtziels liegt bei EUR 250.000. Es wird erwartet, dass der Verwaltungsrat bis Ende März 2020 einen revidierten STI beschließen wird.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit den ehemaligen Mitgliedern des Senior Managements Dienstverträge abgeschlossen, die vergleichbare STIs enthalten. Die jeweiligen Dienstverträge mit den bisherigen Mitgliedern des Verwaltungsrats und des Senior Managements wurden mit Wirkung zum Ende Juni 2020 gekündigt.

18.4.4 Langfristiges Anreizprogramm (LTI)

Der Dienstvertrag enthält auch ein LTI. Das LTI ist ein variabler Anreiz, der von der Erreichung bestimmter individueller Ziele über einen festgelegten Zeitraum besteht. Die Auszahlung des LTI erfolgt ab einer Zielerreichungsquote von mindestens 50 % bis hin zu einer maximalen Zielerreichungsquote von 100 %. Es ist zu erwarten, dass der Verwaltungsrat bis Ende März 2020 einen revidierten LTI beschließen wird.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit den ehemaligen Mitgliedern des Senior Managements Dienstverträge abgeschlossen, die vergleichbare LTIs enthalten. Die jeweiligen Dienstverträge mit den bisherigen Mitgliedern des Verwaltungsrats und des Senior Managements wurden mit Wirkung zum Ende Juni 2020 gekündigt.

18.5 Bestimmte Informationen zu den Mitgliedern des Verwaltungsrats, des Prüfungsausschusses, des Nominierungs- und Vergütungsausschusses, des Ad-hoc-Ausschusses und des Senior Managements der ADO Properties Gruppe

Kein Mitglied des Verwaltungsrats oder des Senior Managements wurde innerhalb der letzten fünf Jahre wegen Betrugs verurteilt, öffentlich angeklagt und/oder von gesetzlichen oder regulatorischen Instanzen (einschließlich Berufsverbänden) sanktioniert oder stand in seiner Eigenschaft als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Gründer eines Unternehmens in Zusammenhang mit Insolvenzen, Zwangsverwaltungen oder Liquidationen.

Kein Mitglied des Verwaltungsrats oder Senior Managements wurde innerhalb der letzten fünf Jahre von einem Gericht für ungeeignet befunden als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans einer Kapitalgesellschaft zu fungieren, Geschäftsführungsaufgaben wahrzunehmen oder die Geschäfte eines Unternehmens zu führen.

Die einzelnen Mitglieder von Verwaltungsrat oder Senior Management sind nicht miteinander verwandt oder verschwägert.

Die Gesellschaft hat keinem der Mitglieder des Verwaltungsrats Darlehen gewährt oder für diese Garantien oder Bürgschaften übernommen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats waren und sind nicht an Geschäftsaktivitäten außerhalb des satzungsmäßigen Geschäftszwecks der Gesellschaft oder an sonstigen, nach Form oder Inhalt unüblichen Transaktionen der Gesellschaft beteiligt.

18.6 Interessenkonflikte

Vier Mitglieder des Verwaltungsrats sind unabhängig.

Florian Sitta ist Vorsitzender des Verwaltungsrats der ADO Group Ltd., dem größten Einzelaktionär der Gesellschaft, und zugleich Mitglied des Verwaltungsrats der Gesellschaft. Dr. Ben Irle ist Mitglied des Verwaltungsrats der ADO Group Ltd. und zugleich Mitglied des Verwaltungsrats der Gesellschaft. Falls sich die Interessen der ADO Group Ltd. und der Gesellschaft unterscheiden, können Interessenkonflikte auftreten.

Im Hinblick auf die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrats bestehen keine Interessenkonflikte zwischen ihren Pflichten gegenüber der Gesellschaft und privaten Interessen oder anderen Pflichten.

18.7 Hauptversammlung

Die Gesellschaft muss die Gleichbehandlung aller Aktionäre sicherstellen, die im Hinblick auf die Teilnahme an und der Stimmrechtsausübung bei Hauptversammlungen gleichgestellt sind. Eine ordnungsgemäß konstituierte Hauptversammlung vertritt alle Aktionäre der Gesellschaft. Die Hauptversammlung ist mit umfassenden Befugnissen zu Rechtshandlungen im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ausgestattet, die dem Verwaltungsrat nicht übertragen wurden.

18.7.1 Einberufung von Hauptversammlungen (mit Ausnahme der Jahreshauptversammlung) und Ort

Hauptversammlungen (mit Ausnahme der Jahreshauptversammlung) können so häufig einberufen werden, wie dies im Interesse der Gesellschaft erforderlich ist, und finden am Sitz der Gesellschaft in Luxemburg oder an einem anderen dafür in der Einberufung der Versammlung angegebenen Ort in Luxemburg statt. Der Verwaltungsrat ist zur Einberufung einer Hauptversammlung verpflichtet, wenn eine Gruppe von Aktionären, die mindestens ein Zehntel der gezeichneten und in Umlauf befindlichen Aktien auf sich vereinigen, schriftlich die Einberufung einer Hauptversammlung beantragt und eine Tagesordnung für die vorgeschlagene Versammlung vorschlägt.

Die Einberufung der Versammlung ist mindestens 30 Tage vor dem Datum der Versammlung im Amtsblatt von Luxemburg (*Recueil électronique des sociétés et associations*), einer Luxemburger Zeitung sowie in Medien zu veröffentlichen, bei denen vernünftigerweise von einer wirksamen Verbreitung von Informationen für die Öffentlichkeit im Europäischen Wirtschaftsraum ausgegangen werden kann und ein schneller und diskriminierungsfreier Zugang zu den Informationen gewährleistet ist. Wird eine Hauptversammlung mangels Beschlussfähigkeit verschoben, verkürzt sich die Frist von 30 auf 17 Tage, sofern die Anforderungen für eine Einberufung gemäß dem Luxemburger Gesetz über Aktionärsrechte erfüllt waren und der Tagesordnung kein neuer Punkt hinzugefügt wurde.

Die Einberufung der Versammlung muss unter anderem das genaue Datum und den Ort sowie die vorgeschlagene Tagesordnung der Hauptversammlung enthalten. Zudem müssen die Bedingungen für die Teilnahme und Vertretung im Rahmen der Versammlung dargelegt sein.

Ist das gesamte gezeichnete Grundkapital der Gesellschaft auf einer Hauptversammlung vertreten und erklären alle Aktionäre, über die Tagesordnung der Hauptversammlung informiert worden zu sein, ist keine Einberufung der Versammlung erforderlich, damit die Versammlung stattfinden kann, und ist die Beschlussfassung im Rahmen der Hauptversammlung gültig.

Aktionäre, die einzeln oder gemeinsam mindestens 5 % des gezeichneten Grundkapitals der Gesellschaft halten, sind berechtigt, (a) Themen auf die Tagesordnung der Hauptversammlung zu setzen und (b) Beschlussvorlagen zu Themen vorzulegen, die in die Tagesordnung der Hauptversammlung aufgenommen wurden oder aufgenommen werden sollen. Diese Rechte sind durch schriftlichen Antrag auszuüben, welcher der Gesellschaft auf dem Postweg oder auf elektronischem Wege zu übermitteln ist. Dem Antrag, der eine E-Mail- oder Postadresse enthalten muss, unter der die Gesellschaft den Erhalt des Antrags bestätigen kann, muss eine Begründung oder eine Beschlussvorlage für die Hauptversammlung beigelegt sein. Entsprechende Anträge von Aktionären müssen spätestens am 22. Tag vor dem Datum der Hauptversammlung bei der Gesellschaft eingehen.

Jeder Aktionär ist berechtigt, persönlich oder durch einen Stimmrechtsvertreter an der Hauptversammlung teilzunehmen und seine Stimmrechte gemäß Satzung auszuüben. Jede Aktie der Gesellschaft (mit Ausnahme der von der Gesellschaft gehaltenen Aktien) gewährt ihrem Inhaber *eine* Stimme.

Stichtag für Hauptversammlungen ist der 14. Tag um Mitternacht (24.00 Uhr) (Luxemburger Zeit) vor dem Datum der Hauptversammlung (der „**Stichtag**“). Aktionäre sind nur dann zur Teilnahme an und Stimmabgabe bei der Hauptversammlung berechtigt, wenn sie spätestens zum Stichtag Aktien der Gesellschaft halten. Aktionäre müssen die Gesellschaft spätestens an dem in der Einberufung der Versammlung angegebenen Datum, das nicht vor dem Stichtag liegen darf, schriftlich auf dem Postweg oder auf elektronischem Wege über ihre Absicht zur Teilnahme an der Hauptversammlung informieren.

18.7.2 Vorsitzender, Beschlussfähigkeit und Stimmmehrheit

Die Leitung der Hauptversammlung übernimmt der Vorsitzende. Bei Abwesenheit des Vorsitzenden übernimmt das dienstälteste anwesende Mitglied des Verwaltungsrats die Leitung der Hauptversammlung.

Außer bei außerordentlichen Hauptversammlungen, die zur Änderung der Satzung oder Beschlussfassung zu Themen einberufen wurden, die den Beschlussfähigkeits- und Mehrheitserfordernissen für Satzungsän-

derungen unterliegen, bestehen für Hauptversammlungen keine Beschlussfähigkeitsvoraussetzungen und können Beschlüsse ungeachtet der Anzahl der vertretenen Aktien der Gesellschaft mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst werden.

Bei einer außerordentlichen Hauptversammlung, die zur Änderung der Satzung oder Beschlussfassung zu Themen einberufen wurde, die Beschlussfähigkeits- und Mehrheitserfordernissen für Satzungsänderungen unterliegen, ist die Beschlussfähigkeit bei Anwesenheit von mindestens der Hälfte aller gezeichneten und im Umlauf befindlichen Aktien der Gesellschaft gegeben. Ist Beschlussfähigkeit gegeben, kann eine zweite Hauptversammlung einberufen werden, für die keine Beschlussfähigkeitsvoraussetzungen gelten. Beschlüsse werden bei einer Hauptversammlung vorbehaltlich anderer gesetzlicher Vorschriften mit einer Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen der bei der Hauptversammlung anwesenden oder vertretenen und an der Abstimmung teilnehmenden Aktionäre gefasst.

Sind alle Aktionäre auf einer Hauptversammlung anwesend oder vertreten und erklären diese, über die Tagesordnung der Hauptversammlung informiert worden zu sein, so kann die Hauptversammlung ohne vorherige Einberufung der Versammlung stattfinden.

18.8 Jahreshauptversammlung

Die Jahreshauptversammlung wird gemäß luxemburgischem Recht innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft oder an einem anderen in der Einberufung der Jahreshauptversammlung angegebenen Ort im Großherzogtum Luxemburg abgehalten. Die Tagesordnung der Jahreshauptversammlung, die Berichte und die für die Versammlung erforderlichen Dokumente werden auf der Webseite der Gesellschaft veröffentlicht. Nach Genehmigung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses entscheidet die Jahreshauptversammlung per Sonderbeschluss über die Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats.

18.9 Corporate Governance

Die Corporate-Governance-Praktiken der Gesellschaft unterliegen luxemburgischem Recht, insbesondere dem Luxemburger Gesellschaftsgesetz, und der Satzung der Gesellschaft. Als luxemburgische Gesellschaft, die nur an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert ist, unterliegt die Gesellschaft keinen speziellen obligatorischen Corporate-Governance-Regeln.

19. BESTIMMTE BEZIEHUNGEN UND TRANSAKTIONEN MIT VERBUNDENEN PARTEIEN

Nach IAS 24 sind Transaktionen mit Personen oder Unternehmen, die unter anderem zum selben Konzern wie die Gesellschaft gehören oder die die Gesellschaft beherrschen oder von ihr beherrscht werden, offenzulegen, soweit sie nicht bereits als konsolidierte Unternehmen in die geprüften Abschlüsse der Gesellschaft einbezogen werden. Beherrschung liegt vor, wenn ein Aktionär mehr als die Hälfte der Stimmrechte an der Gesellschaft besitzt oder aufgrund einer Vereinbarung die Möglichkeit hat, die Finanz- und Geschäftspolitik des Verwaltungsrats der Gesellschaft zu kontrollieren. Die Offenlegungspflichten nach IAS 24 erstrecken sich auch auf Geschäfte mit verbundenen Unternehmen (einschließlich Joint Ventures) sowie Geschäfte mit Personen, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik der Gesellschaft ausüben, einschließlich naher Familienangehöriger und zwischengeschalteter Unternehmen. Dazu gehören die Mitglieder des Verwaltungsrats und deren nahe Familienangehörige sowie diejenigen Unternehmen, auf die die Mitglieder des Verwaltungsrats oder deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen bedeutenden Stimmrechtsanteil halten.

Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019 sowie in den Geschäftsjahren zum 31. Dezember 2018, 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016 sowie für den Zeitraum vom 30. September 2019 bis einschließlich zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage haben keine relevanten Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen stattgefunden, außer den in diesem Abschnitt beschriebenen Transaktionen. Weitere Informationen über Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen, einschließlich quantitativer Beträge, sind im Anhang zum jeweiligen Konzernabschluss enthalten, der im Abschnitt „21 Finanzinformationen“ dieses Prospekts enthalten ist.

ADO Group Ltd., eingetragen in Israel, hält 33,25 % des gesamten ausgegebenen und eingezahlten Grundkapitals der Gesellschaft zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage. Der größte Gesellschafter der ADO Group Ltd. ist ADLER Real Estate.

Am 26. Januar 2016 schloss die ADO Properties Gruppe eine Investitionsvereinbarung mit ADO Group Ltd. zum gemeinsamen Abschluss einer Transaktion zum Erwerb des gesamten Grundkapitals von vierzehn deutschen Immobiliengesellschaften ab, so dass die ADO Properties Gruppe beim Vollzug der Transaktion 94,9 % und ADO Group Ltd. 5,1 % des Grundkapitals jeder dieser Immobiliengesellschaften hielt (siehe „13.7.5.1 Investitionsvereinbarung mit der ADO Group Ltd.“).

Die Transaktionen zwischen der Gesellschaft und ihren verbundenen Parteien sind in den folgenden Tabellen dargelegt:

	Für den Neunmonats- zeitraum zum 30. September	Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019 (ungeprüft) (in TEUR)	2018	2017 (geprüft)	2016
Umlaufvermögen				
ADO Properties Gruppe	—	280	—	—
Kurzfristige Schulden				
ADO Properties Gruppe	90	5	42	16
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.535	1.535	867	414
Zinsverbindlichkeiten	278	83	—	
Langfristige Schulden				
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	45.311	40.492	27.238	14.723
Wandelanleihe	59.553	58.940	—	—
Derivat	2.690	5.182	—	—
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	23.369	22.600	21.610	—

	Für den Neunmonats- zeitraum zum 30. September	Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019	2018	2017	2016
	(ungeprüft)	(geprüft)		
	(in TEUR)	(in TEUR)		
Konzerngewinn- und Verlustrechnung				
Service- und Managementgebühren	78	46	64	75
An die ADO Properties Gruppe zu zahlende Zinsen	1.183	165	—	—
An Harel Insurance Company Ltd zu zahlende Zinsen	770	990	946	907

Am 16. November 2018 platzierte die Gesellschaft vorrangige unbesicherte Wandelanleihen mit einem Nennwert von insgesamt EUR 165 Mio. Der ADO Group Ltd. wurden Anleihen zugeteilt, die ihrer anteiligen Beteiligung an der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Platzierung der Anleihen entsprachen.

Gemäß IAS 24 umfasst das Schlüsselführungspersonal Personen mit Befugnis und Verantwortung für die direkte oder indirekte Planung, Leitung und Kontrolle der Aktivitäten des jeweiligen Unternehmens einschließlich von geschäftsführenden und nicht geschäftsführenden Verwaltungsratsmitgliedern sowie enge Familienangehörige des Schlüsselführungspersonals.

In Bezug auf die Gesellschaft umfassen die Personen in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24 die Verwaltungsratsmitglieder. Vergütung und Vergünstigungen zentraler Mitglieder der Geschäftsleitung, die bei der ADO Properties Gruppe beschäftigt sind:

	Für den Neunmonats- zeitraum zum 30. September	Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019	2018	2017	2016
	(ungeprüft)	(geprüft)		
	(in TEUR)	(in TEUR)		
Kurzfristige Mitarbeitervergünstigungen	308	800	955	915
Aktienbasierte Vergütungen	358	335	350	376
Sonstige Vergütung	1.630	279	—	—
Gesamt	2.296	1.414	1.305	1.291

Den Mitgliedern von Aufsichtsgremien wurden in dieser Eigenschaft für die jeweiligen Zeiträume die folgenden Bezüge gewährt:

	Für den Neunmonats- zeitraum zum 30. September	Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019	2018	2017	2016
	(ungeprüft)	(geprüft)		
	(in TEUR)	(in TEUR)		
Den Mitgliedern des Verwaltungsrats gewährte Honorare ...	819	608	714	661
Einmalige Abfindungszahlung	1.500	279	—	—
Gesamt	2.319	887	714	661

Die den Mitgliedern des Senior Managements gewährten Bezüge sind wie folgt:

	Für den Neunmonats- zeitraum zum 30. September	Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2019	2018	2017	2016
	(ungeprüft)	(geprüft)		
	(in TEUR)	(in TEUR)		
Festgehalt	683	662	662	720
Kurzfristiger Baranreiz	308	349	343	311
In Aktien zahlbarer langfristiger Anreiz	1.630	376	387	462
Büromiete	3	3	—	612
Gesamt	2.982	1.390	1.392	2.105

Mit Ausnahme der Vergütung des Verwaltungsrats wurden in den Geschäftsjahren 2018, 2017 und 2016 keine Vergütungen an derartige verbundene Parteien gezahlt.

Alle Transaktionen mit verbundenen Parteien werden wie zwischen unabhängigen Vertragspartnern auf der Grundlage internationaler Preisvergleichsmethoden im Einklang mit IAS 24 durchgeführt.

Die Geschäftsordnung für Transaktionen mit verbundenen Parteien richtet sich nach den spezifischen Regelungen für Transaktionen mit verbundenen Parteien die vom Verwaltungsrat am 16. Januar 2020 verabschiedet wurden (die „**Spezifische Geschäftsordnung**“).

20. BESTEUERUNG

20.1 Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland

In den folgenden Abschnitten werden einige wichtige deutsche Steuergrundsätze beschrieben, die für den Tausch von Aktien im Rahmen des Angebots sowie für den Erwerb, das Halten oder die Veräußerung von Aktien der Gesellschaft relevant sein können. Die bereitgestellten Informationen stellen keine umfassende oder endgültige Erklärung aller möglichen Aspekte der Besteuerung in diesem Bereich dar. Diese Zusammenfassung basiert auf dem zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage geltenden deutschen Steuerrecht, einschließlich der Doppelbesteuerungsabkommen, die Deutschland mit anderen Ländern geschlossen hat. Es ist zu beachten, dass sich die Rechtslage ändern kann, in bestimmten Fällen auch rückwirkend. Personen, die am Erwerb der Aktien der Gesellschaft interessiert sind, wird nachdrücklich empfohlen, sich von ihrem Steuerberater über die steuerlichen Auswirkungen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung, der Schenkung und des Vermächtnisses der Aktien der Gesellschaft sowie über die Bestimmungen zur Rückerstattung der zuvor einbehaltenen Kapitalertragsteuer beraten zu lassen. Die steuerlichen Besonderheiten eines Aktionärs können nur im Rahmen einer individuellen Steuerberatung berücksichtigt werden. Aktionäre der Gesellschaft unterliegen der Besteuerung im Zusammenhang mit dem Halten der Aktien der Gesellschaft (siehe „20.1.2.1 Besteuerung von Dividenden“), der Veräußerung der Aktien der Gesellschaft (siehe „20.1.2.4 Besteuerung der Veräußerungsgewinne“) und der unentgeltlichen Übertragung der Aktien der Gesellschaft (siehe „20.1.5 Erbschaft- und Schenkungsteuer“).

20.1.1 Besteuerung des Tauschs von ADLER Aktien gegen Aktien der Gesellschaft

20.1.1.1 ADLER Aktionäre mit steuerlicher Ansässigkeit in Deutschland

20.1.1.1.1 Im Privatvermögen gehaltene ADLER Aktien

Für ADLER Aktionäre, die steuerlich in Deutschland ansässig sind und ihre Aktien im Privatvermögen halten, gestaltet sich der Tausch von ADLER Aktien gegen Angebotsaktien im Rahmen des Angebots grundsätzlich als steuerneutral, sofern die Voraussetzungen der Vereinfachungsregel des § 20 Abs. 4a Satz 1 des Einkommensteuergesetzes („EStG“) erfüllt sind. Dies setzt voraus, dass (i) die ADLER Aktien des tauschenden ADLER Aktionärs im Privatvermögen gehalten werden, (ii) sich die Beteiligungsquote des ADLER Aktionärs zu dem Zeitpunkt des Tauschs und mindestens während der dem Tausch von ADLER Aktien gegen Aktien der Gesellschaft vorangehenden fünf Jahre auf weniger als 1 % belief, (iii) es sich bei den im Tausch gegen die ADLER Aktien ausgegebenen Angebotsaktien um junge Aktien handelt (d. h. um Aktien aus einer Kapitalerhöhung der Gesellschaft) und (iv) das Recht der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich der Besteuerung des Gewinns aus der Veräußerung der erhaltenen Anteile nicht ausgeschlossen oder beschränkt ist. Die Bedingung (iii) wird erfüllt, da die im Tausch gegen ADLER Aktien erhaltenen Angebotsaktien neu ausgegebene Aktien sind. Soweit § 20 Abs. 4a Satz 1 EStG gilt, treten die im Tausch gegen ADLER Aktien bezogenen Angebotsaktien an die Stelle der betreffenden ADLER Aktien und übernehmen im Grundsatz deren steuerliche Qualifikation. Damit sind die Anschaffungskosten der ADLER Aktien in den getauschten Angebotsaktien fortzuführen. Etwaige im Zusammenhang mit dem Aktientausch entstehende Aufwendungen sind steuerlich nicht abzugsfähig.

Soweit der Aktientausch gemäß § 20 Abs. 4a Satz 1 EStG steuerneutral ist, erfolgt kein Einbehalt deutscher Kapitalertragsteuer. Soweit der Aktientausch nicht wie oben dargestellt steuerneutral ist, gelten die allgemeinen Regelungen zur deutschen Kapitalertragsteuer (siehe „20.1.2.4 Besteuerung der Veräußerungsgewinne“).

Sofern ein Aktionär – oder im Falle einer unentgeltlichen Übertragung, sein Rechtsvorgänger – zu irgendeinem Zeitpunkt während der dem Tausch von ADLER Aktien gegen Angebotsaktien vorangehenden fünf Jahre oder zu dem Zeitpunkt des Tauschs zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der ADLER Real Estate beteiligt war, erfüllt der Tausch nicht die Anforderungen der Vereinfachungsregel des § 20 Abs. 4a Satz 1 EStG. In diesem Falle gelten die Regelungen entsprechend, die für die einkommensteuerliche Behandlung des Tauschs von ADLER Aktien gelten, die zum Betriebsvermögen des Aktionärs gehören.

Für die Veräußerung von Aktienspitzen im Zusammenhang mit dem Aktientausch gelten die in „20.1.2.4 Besteuerung der Veräußerungsgewinne“ dargestellten allgemeinen Grundsätze.

20.1.1.1.2 Im Betriebsvermögen natürlicher Personen (Einzelunternehmer) gehaltene ADLER Aktien

Für natürliche Personen, die steuerlich in Deutschland ansässig sind und ADLER Aktien im Betriebsvermögen halten, wird durch den Tausch von ADLER Aktien gegen Angebotsaktien im Rahmen des Ange-

bots grundsätzlich ein steuerlicher Realisationstatbestand verwirklicht. Grundsätzlich unterliegen 60 % der Veräußerungsgewinne, die aus dem Tausch von ADLER Aktien resultieren, der Besteuerung nach Maßgabe des persönlichen Einkommensteuersatzes (zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % auf die Einkommensteuerschuld). Entsprechend sind nur 60 % der mit einem solchen Veräußerungsgewinn in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben (vorbehaltlich etwaiger allgemeiner Abzugsbeschränkungen) und nur 60 % etwaiger Veräußerungsverluste steuerlich abzugsfähig. Bei Zuordnung der ADLER Aktien zu einem stehenden Gewerbebetrieb in Deutschland unterliegen 60 % der Veräußerungsgewinne zusätzlich der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer ist jedoch im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens vollständig oder teilweise auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs anrechenbar. Die in diesem Abschnitt erörterten Regelungen gelten auch, sofern ein Aktionär – oder im Falle einer unentgeltlichen Übertragung, sein Rechtsvorgänger – zu irgendeinem Zeitpunkt während der dem Tausch von ADLER Aktien gegen Angebotsaktien vorangehenden fünf Jahre oder zu dem Zeitpunkt des Tauschs zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der ADLER Real Estate beteiligt war. Für Veräußerungsverluste gelten spezielle Regelungen (d. h. begrenzte steuerliche Abzugsfähigkeit). Siehe insofern die nachstehend unter „20.1.2.4 Besteuerung der Veräußerungsgewinne“ dargelegten allgemeinen Regelungen zur Kapitalertragsteuer.

Für die Veräußerung von Aktienspitzen im Zusammenhang mit dem Aktientausch gelten die in „20.1.2.4 Besteuerung der Veräußerungsgewinne“ dargestellten allgemeinen Grundsätze.

20.1.1.1.3 Von Körperschaften gehaltene ADLER Aktien

Grundsätzlich sind Veräußerungsgewinne, die von Körperschaften beim Tausch von ADLER Aktien gegen Angebotsaktien im Rahmen des Angebots erzielt werden, bei Zuordnung der ADLER Aktien zum Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit (§ 8b Abs. 2 des Körperschaftsteuergesetzes). 5 % des Veräußerungsgewinns gelten allerdings pauschal als steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen somit der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % auf die Körperschaftsteuerschuld) und der Gewerbesteuer. Verluste aus dem Tausch von ADLER Aktien und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit dem Tausch stehen, sind steuerlich grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Besondere Regelungen gelten für Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors und für sogenannte Finanzunternehmen.

Für die Veräußerung von Aktienspitzen im Zusammenhang mit dem Aktientausch gelten die in „20.1.2.4 Besteuerung der Veräußerungsgewinne“ dargestellten allgemeinen Grundsätze.

20.1.1.1.4 Von Personengesellschaften gehaltene ADLER Aktien

Ist ein Aktionär eine gewerblich oder freiberuflich tätige oder gewerblich geprägte Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft), so wird die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer nicht auf Ebene der Personengesellschaft, sondern auf Ebene des jeweiligen Gesellschafters erhoben. Die Besteuerung bestimmt sich dabei danach, ob der jeweilige Gesellschafter eine Körperschaft oder eine natürliche Person ist. Ist der Gesellschafter eine Körperschaft, sind Veräußerungsgewinne aus dem Tausch der ADLER Aktien grundsätzlich im Ergebnis zu 95 % steuerfrei (siehe „20.1.1.1.3 Von Körperschaften gehaltene ADLER Aktien“). Ist der Gesellschafter eine natürliche Person, sind 60 % der Veräußerungsgewinne aus dem Tausch der ADLER Aktien steuerpflichtig (siehe „20.1.1.1.2 Im Betriebsvermögen natürlicher Personen (Einzelunternehmer) gehaltene ADLER Aktien“). Bei Zuordnung der ADLER Aktien zu einer deutschen Betriebsstätte unterliegen die Gewinne aus ihrem Tausch zudem der Gewerbesteuer auf Ebene der Personengesellschaft, und zwar zu 60 %, soweit natürliche Personen Gesellschafter sind, und zu 5 %, soweit Körperschaften Gesellschafter sind. Sind natürliche Personen Gesellschafter, wird die Gewerbesteuer grundsätzlich nach einem pauschalierten Verfahren vollständig oder teilweise auf deren Einkommensteuer angerechnet. Im Hinblick auf die steuerliche Abzugsfähigkeit von mit den Veräußerungsgewinnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben sowie auf die steuerliche Abzugsfähigkeit von Veräußerungsverlusten im Rahmen der Einkommens- bzw. Körperschaftsbesteuerung, gelten die oben dargestellten Regelungen entsprechend für die Gesellschafter der Personengesellschaft. Handelt es sich bei einem Aktionär um eine Personengesellschaft, die weder gewerblich oder freiberuflich tätig noch gewerblich geprägt ist, erfolgt die Besteuerung jedes Gesellschafters so, als hielte er seinen Anteil unmittelbar (siehe „20.1.1.1.1 Im Privatvermögen gehaltene ADLER Aktien“, „20.1.1.1.2 Im Betriebsvermögen natürlicher Personen (Einzelunternehmer) gehaltene ADLER Aktien“ und „20.1.1.1.3 Von Körperschaften gehaltene ADLER Aktien“).

Für die Veräußerung von Aktienspitzen im Zusammenhang mit dem Aktientausch gelten die in „20.1.2.4 Besteuerung der Veräußerungsgewinne“ dargestellten allgemeinen Grundsätze.

20.1.1.2 ADLER Aktionäre mit steuerlicher Ansässigkeit im Ausland

Beim Tausch von ADLER Aktien im Zuge des Angebots erzielte Gewinne unterliegen in Deutschland insoweit der beschränkten Steuerpflicht, als (i) die Aktien von einem im Ausland ansässigen Aktionär über eine inländische Betriebsstätte oder feste Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen, für das im Inland ein ständiger Vertreter bestellt ist, gehalten werden oder (ii) die unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsquote des ADLER Aktionärs während der dem Tausch von ADLER Aktien gegen Aktien der Gesellschaft vorangehenden fünf Jahre zu irgendeinem Zeitpunkt oder zu dem Zeitpunkt des Tauschs 1 % oder mehr betrug. In diesem Fall finden grundsätzlich die vorstehend dargestellten Regelungen in Bezug auf ADLER Aktien im Betriebsvermögen Anwendung. Jedoch können sich aus gegebenenfalls auf den Sachverhalt anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen abweichende Regelungen ergeben. Sofern dennoch eine Besteuerung im Inland erfolgt, wären bei einer ausländischen Körperschaft die Einkünfte nach § 8b Abs. 2 Satz 1 KStG körperschaftsteuerfrei. Sofern keine inländische Betriebsstätte und kein inländischer ständiger Vertreter vorhanden sind, kommt es in diesem Fall auch nicht zum Ansatz von 5 % nicht abzugsfähiger Betriebsausgaben.

Für die Veräußerung von Aktienspitzen im Zusammenhang mit dem Aktientausch gelten die in „20.1.2.4 Besteuerung der Veräußerungsgewinne“ dargestellten allgemeinen Grundsätze.

20.1.2 Allgemeine Grundsätze der Besteuerung von Aktionären der Gesellschaft

20.1.2.1 Besteuerung von Dividenden

Bei Dividenden, die von einer ausländischen Kapitalgesellschaft gezahlt werden, wird die deutsche Kapitalertragsteuer grundsätzlich einbehalten, unabhängig davon, ob und inwieweit die Dividende auf der Ebene eines in Deutschland steueransässigen Aktionärs steuerfrei ist, wenn die Aktien bei einer Deutschen Zahlstelle verwahrt werden (wie unten definiert). Es ist jedoch keine deutsche Kapitalertragsteuer auf Dividenden zu erheben, die an inländische Kapitalgesellschaften, nicht inländische Aktionäre oder unter bestimmten Voraussetzungen an inländische Unternehmen gezahlt werden, wenn es sich dabei um Erträge aus der Geschäftstätigkeit handelt. Die Kapitalertragsteuer beträgt 25 % des ausgeschütteten Betrages. Auf die Kapitalertragsteuerschuld wird zudem ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % erhoben, woraus sich eine Gesamtsteuerbelastung in Höhe von 26,375 % (ggf. zuzüglich Kirchensteuer) ergibt. Der Gesetzgeber plant ab dem 1. Januar 2021 die teilweise Abschaffung des Solidaritätszuschlags. Werden Aktien – wie bei den Aktien der Gesellschaft – in Sammelverwahrung bei einer Wertpapiersammelbank gemäß § 5 Depotgesetz in Deutschland gehalten, die wiederum in Deutschland steueransässig ist, so wird die Kapitalertragsteuer einbehalten und für Rechnung des in Deutschland steueransässigen Aktionärs von der inländischen Filiale des inländischen oder ausländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstituts, vom inländischen Wertpapierhandelsunternehmen oder von der inländischen Wertpapierhandelsbank entrichtet, die die Aktien verwahrt und verwaltet und die Dividenden ausschüttet oder gutschreibt (nachfolgend gemeinsam oder gesondert als „**Deutsche Zahlstelle**“ bezeichnet). Die Gesellschaft übernimmt keine Verantwortung für das Einbehalten deutscher Kapitalertragsteuer.

Sofern und soweit die Verwendung von Mitteln aus dem steuerlichen Einlagekonto für die Ausschüttung als verwendet gelten, fällt auf die Ausschüttungen grundsätzlich keine Kapitalertragsteuer, persönliche Einkommensteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag und etwaige Kirchensteuer) bzw. Körperschaft- oder Gewerbesteuer an, sofern die Gesellschaft einen Antrag auf gesonderte Feststellung beim Bundeszentralamt für Steuern stellt und vorbehaltlich weiterer Voraussetzungen. Aus dem steuerlichen Einlagekonto gezahlte Dividenden verringern jedoch entsprechend die Anschaffungskosten oder den Buchwert der Aktien der Gesellschaft, was zu höheren steuerpflichtigen Erträgen bei der Veräußerung der Aktien durch den jeweiligen Aktionär führen kann. Soweit die Ausschüttungen aus dem steuerlichen Einlagekonto die Anschaffungskosten bzw. den Buchwert der Aktien der Gesellschaft übersteigen, führt dies beim Aktionär zu einem Veräußerungsgewinn, der nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen steuerpflichtig sein kann.

20.1.2.2 Besteuerung von Dividenden von in Deutschland steuerlich ansässigen Aktionären

20.1.2.2.1 Im Privatvermögen gehaltene Aktien

Grundsätzlich gilt die Steuerpflicht für Dividendenzahlungen an private Aktionäre, die steuerlich in Deutschland ansässig sind und die Aktien als Teil ihres Privatvermögens halten, durch Einbehaltung der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich eines Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5 % als abgegolten (Abgeltungssteuer). Daraus ergibt sich ein Gesamtsteuersatz von 26,375 % (ggf. zuzüglich Kirch-

ensteuer), wie oben beschrieben (siehe „20.1.2.1 Besteuerung von Dividenden“). Aufwendungen im Zusammenhang mit privaten Kapitalerträgen sind steuerlich grundsätzlich nicht abzugsfähig. Der einzige Abzug, der vorgenommen werden kann, ist ein jährlicher Pauschalabzug von EUR 801 (EUR 1.602 für gemeinsam veranlagte Ehepaare und eingetragene Lebenspartner) auf alle privaten Einkünfte aus Kapitalvermögen. Aktionäre können allerdings beantragen, dass anstelle der pauschalen Abgeltungssteuer der gesamte Betrag ihres Kapitalertrags einschließlich Dividenden mit dem persönlichen Einkommensteuersatz besteuert wird, sofern dies zu einer geringeren Steuerschuld führt (sog. Günstigerprüfung). In solchen Fällen ist es ebenfalls nicht möglich, andere einkommensbezogene Aufwendungen als den jährlichen Pauschalabzug abzuziehen. Darüber hinaus können Dividendenerträge grundsätzlich mit anderen Verlusten aus Kapitalvermögen (mit Ausnahme von Verlusten aus der Veräußerung von Aktien) ausgeglichen werden. Aktionäre können der Kirchensteuerpflicht unterliegen. Die Erhebung der Kirchensteuer bei Kapitalerträgen erfolgt im Wege des Steuereinbehalts durch die Deutsche Zahlstelle, es sei denn, der Aktionär hat beim Bundeszentralamt für Steuern einen Sperrvermerk hinterlegt. Soweit die Kirchensteuer nicht im Wege des Quellensteuerabzugs erhoben wird, erfolgt die Ermittlung im Rahmen der Einkommensteueranmeldung.

Natürliche Personen, die direkt oder indirekt einen Anteil von mindestens 25 % an der Gesellschaft halten, und natürliche Personen, die direkt oder indirekt mindestens 1 % an der Gesellschaft halten sowie für die Gesellschaft tätig und dadurch in der Lage sind, einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Tätigkeit der Gesellschaft auszuüben, können grundsätzlich eine Befreiung von der abgeltenden Besteuerung der Kapitalerträge in Höhe von 25 % im Sinne von § 32d Abs. 1 Satz 1 EStG verlangen. In diesem Fall unterliegen 60 % der an den Aktionär gezahlten Dividenden der Einkommensteuer in Höhe des persönlichen Steuersatzes zuzüglich Solidaritätszuschlag (ggf. zuzüglich Kirchensteuer). Aufwendungen im Zusammenhang mit Dividendenerträgen sind in diesem Fall grundsätzlich zu 60 % steuerlich abzugsfähig. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet. Eine etwaig zu viel erhobene Kapitalertragsteuer wird erstattet. Ausschüttungen, die aus dem steuerlichen Einlagekonto erfolgen, sind unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich nicht steuerpflichtig.

In Luxemburg einbehaltene Steuern (15 % der Dividenden, siehe „20.2.3.1 Quellensteuer“) können grundsätzlich auf die deutsche Steuerschuld, die auf die aus Luxemburg bezogenen Dividenden entfällt, angerechnet werden.

20.1.2.2.2 Aktien, die von Körperschaften im Betriebsvermögen gehalten werden

Dividenden, die an Körperschaften mit Sitz in Deutschland ausgeschüttet werden, unterliegen grundsätzlich der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) in Höhe von 15,825 %. Die erhaltenen Dividenden sind jedoch zu 95 % von der Körperschaftsteuer (und dem zusätzlichen Solidaritätszuschlag) befreit, wenn die Körperschaft zu Beginn des Kalenderjahres, in dem die Dividenden ausbezahlt werden, eine unmittelbare Beteiligung in Höhe von mindestens 10 % am Grundkapital der Gesellschaft hält. Im Sinne dieser Regelung gilt der Erwerb einer Beteiligung in Höhe von mindestens 10 % im Laufe eines Kalenderjahres als zu Beginn eines solchen Kalenderjahres erfolgt. Beteiligungen, die eine Körperschaft über eine Personengesellschaft (einschließlich Mitunternehmerschaften) am Grundkapital der Gesellschaft hält, sind dieser Körperschaft nur anteilig im Verhältnis ihres Anteils an dem Vermögen der jeweiligen Personengesellschaft zuzurechnen und gelten als unmittelbare Beteiligung. 5 % der Dividendenausschüttungen gelten jedoch als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen der Körperschaftsteuer. Betriebsausgaben im Zusammenhang mit Dividendenerträgen sind grundsätzlich steuerlich abzugsfähig.

Für Zwecke der Gewerbesteuer waren Dividenden, die von einer in einem anderen EU-Mitgliedsstaat ansässigen Körperschaft gezahlt wurden, nur dann wie oben beschrieben befreit, wenn der Dividendenempfänger zu Beginn des Veranlagungszeitraums mit mindestens 10 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war. Durch das Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften („**Jahressteuergesetz 2019**“) wird diese Mindestbeteiligung angehoben, so dass beginnend ab dem Veranlagungszeitraum 2020 Dividenden von der Gewerbesteuer befreit sind, sofern die Beteiligung am Grundkapital der ausschüttenden Gesellschaft zu Beginn des Veranlagungszeitraums mindestens 15 % betragen hat. Ist dies nicht der Fall, unterliegen die Dividenden in vollem Umfang der Gewerbesteuer. Unter bestimmten Voraussetzungen ist auf Dividenden an Körperschaften, die in Deutschland steuerlich ansässig sind, von der Deutschen Zahlstelle keine Kapitalertragsteuer zu erheben. Gleiches gilt für den Solidaritätszuschlag, der zusätzlich zur Körperschaftsteuer erhoben wird. Ausschüttungen, die aus Mitteln des steuerlichen Einlagekontos erfolgen, sind unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich nicht steuerpflichtig.

In Luxemburg einbehaltene Steuern (15 % der Dividenden, siehe „20.2.3.1 Quellensteuer“) können grundsätzlich auf die deutsche Steuerschuld, die auf die aus Luxemburg bezogenen Dividenden entfällt, angerechnet werden. Eine Anrechnung ist jedoch nicht möglich bei nach § 8b Abs. 1 KStG körperschaftsteuerfreien Einkünften. Ebenfalls nicht möglich ist in diesem Fall eine Anrechnung auf die Körperschaftsteuer für die 5 % nichtabzugsfähigen Betriebsausgaben im Sinne von § 8b Abs. 5 Satz 1 KStG.

20.1.2.2.3 Aktien, die von Einzelunternehmern im Betriebsvermögen gehalten werden

Grundsätzlich unterliegen nur 60 % der Dividenden, die an natürliche Personen mit steuerlicher Ansässigkeit in Deutschland ausgezahlt werden und die Aktien als Teil ihres Betriebsvermögens halten, der Einkommensteuer mit dem persönlichen Steuersatz. Ebenso fällt der Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % dieses Betrags sowie ggf. Kirchensteuer an. Unter bestimmten Voraussetzungen ist durch die Deutsche Zahlstelle keine Kapitalertragsteuer von in Deutschland steueransässigen Einzelunternehmern zu erheben. Soweit Kapitalertragsteuer erhoben wird, wird diese auf die anfallende Einkommensteuer angerechnet. Ein etwaiger überschüssig entrichteter Betrag wird erstattet. Gleiches gilt für den Solidaritätszuschlag und ggf. die Kirchensteuer. Betriebsausgaben im Zusammenhang mit Dividendenerträgen sind aus steuerlicher Sicht grundsätzlich nur zu 60 % steuerlich abzugsfähig. Die Dividenden unterliegen auch der Gewerbesteuer, die in pauschalierter Form ganz oder teilweise auf die Einkommensteuer des jeweiligen Steuerpflichtigen angerechnet wird. Auf die Dividenden fällt keine Gewerbesteuer an, sofern der Aktionär zu Beginn des jeweiligen Veranlagungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt ist. Ausschüttungen, die aus Mitteln des steuerlichen Einlagekontos erfolgen, sind unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich nicht steuerpflichtig.

In Luxemburg einbehaltene Steuern (15 % der Dividenden, siehe „20.2.3.1 Quellensteuer“) können grundsätzlich auf die deutsche Steuerschuld, die auf die aus Luxemburg bezogenen Dividenden entfällt, angerechnet werden.

20.1.2.2.4 Aktien, die von gewerblichen Personengesellschaften im Betriebsvermögen gehalten werden

Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer (jeweils einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) wird nicht auf der Ebene der Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft), sondern auf der Ebene des jeweiligen Gesellschafters erhoben. Die Besteuerung eines Gesellschafters hängt davon ab, ob es sich bei diesem Gesellschafter um eine Kapitalgesellschaft oder eine natürliche Person handelt.

Handelt es sich bei dem Gesellschafter um eine Kapitalgesellschaft, werden die dieser zugerechneten Einkünfte enthaltenen Dividenden gemäß den für Kapitalgesellschaften geltenden Grundsätzen besteuert (siehe „20.1.2.4.1.2 Aktien, die von Körperschaften gehalten werden“). Wenn es sich bei dem Gesellschafter um eine natürliche Person (Einzelunternehmer) handelt, werden die in den jeweils zugerechneten Einkünften enthaltenen Dividenden gemäß den für Einzelunternehmer geltenden Grundsätzen besteuert (siehe „20.1.2.2.3 Aktien, die von Einzelunternehmern im Betriebsvermögen gehalten werden“). Wenn es sich bei dem Gesellschafter um eine natürliche Person handelt, kann er unter bestimmten Voraussetzungen beantragen, dass für die auf ihn entfallenden Einkünfte, die nicht aus der Gesellschaft entnommen wurden, ein begünstigter Steuersatz Anwendung findet.

Ist die Personengesellschaft gewerbsteuerpflichtig, so wird die Gewerbesteuer auf der Ebene der Personengesellschaft erhoben. Wenn eine natürliche Person an der Personengesellschaft beteiligt ist, kann die anteilige Gewerbesteuer pauschal ganz oder teilweise auf die Einkommensteuer der natürlichen Person angerechnet werden. Auf die Dividenden fällt keine Gewerbesteuer an, sofern die Personengesellschaft zu Beginn des jeweiligen Veranlagungszeitraums mindestens 15 % des Grundkapitals der Gesellschaft hielt. Ausschüttungen, die aus Mitteln des steuerlichen Einlagekontos erfolgen, sind unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich nicht steuerpflichtig.

In Luxemburg einbehaltene Steuern (15 % der Dividenden, siehe „20.2.3.1 Quellensteuer“) grundsätzlich auf die deutsche Steuerschuld, die auf die aus Luxemburg bezogenen Dividenden entfällt, angerechnet werden.

20.1.2.2.5 Aktien, die im Betriebsvermögen bestimmter Unternehmen aus dem Finanz- und Versicherungssektor gehalten werden

Die Steuerbefreiung für Dividenden gilt nicht für Dividenden, die an bestimmte Unternehmen aus dem Finanz- und Versicherungssektor gezahlt werden.

Dividenden aus Aktien, die in den Handelsbüchern von Banken und Finanzdienstleistungsinstituten im Sinne des Kreditwesengesetzes stehen, sowie Dividenden aus Aktien, die von bestimmten Finanzunternehmen mit dem Ziel erworben wurden, einen kurzfristigen Gewinn aus dem Eigenhandel zu erwirtschaften, unterliegen vollständig der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beträgt der zu Beginn des jeweiligen Veranlagungszeitraums gehaltene Anteil 15 % oder mehr, entfällt auf die Dividenden unter bestimmten Voraussetzungen keine Gewerbesteuer. Dividenden aus Aktien, die bei Lebensversicherern, Krankenversicherern und Pensionskassen als Kapitalanlagen eingestuft werden, unterliegen in vollem Umfang der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer.

In Luxemburg einbehaltene Steuern (15 % der Dividenden, siehe „20.2.3.1 Quellensteuer“) können grundsätzlich auf die deutsche Steuerschuld, die auf die aus Luxemburg bezogenen Dividenden entfällt, angerechnet werden.

20.1.2.3 Aktionäre mit steuerlicher Ansässigkeit außerhalb Deutschlands

Dividenden, die an Aktionäre gezahlt werden, die nicht in Deutschland steuerlich ansässig sind (natürliche Personen und Kapitalgesellschaften), sollten (sofern keine beschränkte Steuerpflicht in Deutschland vorliegt) grundsätzlich nicht der deutschen Besteuerung unterliegen. Sofern die Aktien der Gesellschaft jedoch als Teil des Betriebsvermögens in Deutschland gehalten werden (d. h. über eine Betriebsstätte oder als Teil des Betriebsvermögens, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt wurde), gelten die oben aufgeführten Bestimmungen im Hinblick auf die Besteuerung der Aktionäre, die in Deutschland steuerlich ansässig sind und die Aktien der Gesellschaft im Betriebsvermögen halten, grundsätzlich entsprechend. Von einer Deutschen Zahlstelle ist keine Kapitalertragsteuer für Kapitalgesellschaften zu erheben, die in Deutschland steuerlich ansässig sind. Hat eine Deutsche Zahlstelle auf die Erhebung der Kapitalertragsteuer nicht verzichtet, sind die Kapitalertragsteuerbeträge auf die Einkommensteuerschuld des Aktionärs oder auf seine Körperschaftsteuerschuld anzurechnen bzw. in Höhe des etwaig entrichteten überschüssigen Betrages zu erstatten.

20.1.2.4 Besteuerung der Veräußerungsgewinne

20.1.2.4.1 Aktionäre mit steuerlicher Ansässigkeit in Deutschland

20.1.2.4.1.1 Aktien, die im Privatvermögen gehalten werden

Veräußerungsgewinne sind als Einkünfte aus Kapitalvermögen klassifiziert und unterliegen unabhängig von der Haltedauer der Aktien der Einkommensteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Werden die Aktien von einer Deutschen Zahlstelle verwahrt oder verwaltet, so wird die Steuer auf die Veräußerungsgewinne grundsätzlich von der Deutschen Zahlstelle für Rechnung des Verkäufers entrichtet, wobei die Kapitalertragsteuer auf Kapitalerträge in Höhe von 25 % erhoben wird (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag, was zu einer Gesamtsteuer von insgesamt 26,375 % führt, ggf. zusätzlich Kirchensteuer). Die Höhe des zu versteuernden Veräußerungsgewinns wird berechnet, indem die Anschaffungskosten der Aktien der Gesellschaft und die direkt mit der Veräußerung in Zusammenhang stehenden Aufwendungen vom Veräußerungserlös abgezogen werden.

Mit der Einbehaltung der Kapitalertragsteuer gilt in der Regel die Einkommensteuer- und Solidaritätszuschlagspflicht eines Aktionärs als abgegolten. Aktionäre können jedoch verlangen, dass für ihre Einkünfte aus Kapitalvermögen eine Steuerveranlagung vorgenommen wird, wenn dies zu einer geringeren Steuerschuld führt (Günstigerprüfung). Von den Einkünften aus Kapitalvermögen kann der jährliche Pauschalabzug in Höhe von pauschal EUR 801 (EUR 1.602 für gemeinsam veranlagte Ehepartner und eingetragene Lebenspartner) zum Abzug gebracht werden. Es ist nicht möglich, weitere tatsächlich angefallene Aufwendungen abzuziehen, es sei denn, es handelt sich um Aufwendungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Veräußerung anfallen. Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Aktien können mit anderen Verlusten aus Kapitalvermögen ausgeglichen werden, während Verluste aus der Veräußerung von Aktien nur mit Gewinnen aus der Veräußerung von Aktien ausgeglichen werden können. Aktionäre können der Kirchensteuer unterliegen, die grundsätzlich von der Deutschen Zahlstelle einbehalten wird, es sei denn, der Aktionär hat beim Bundeszentralamt für Steuern einen Sperrvermerk hinterlegt. Soweit die Kirchensteuer nicht im Wege des Steuerabzugs erhoben wird, erfolgt die Ermittlung im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung.

Hat der Aktionär, der die Veräußerung vorgenommen hat -oder-, im Fall einer Veräußerung von Aktien, die ohne Gegenleistung erworben wurden, sein Rechtsvorgänger – zu dem Zeitpunkt der Veräußerung

oder einem beliebigen Zeitpunkt innerhalb von fünf Jahren vor der Veräußerung unmittelbar oder mittelbar einen Anteil von mindestens 1 % am Grundkapital der Gesellschaft gehalten, unterliegen sämtliche Veräußerungsgewinne dem Teileinkünfteverfahren und nicht der Abgeltungssteuer. Die Veräußerungsgewinne sind zu 60 % mit dem individuellen Einkommensteuersatz des Aktionärs (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) zu versteuern, und dementsprechend sind grundsätzlich nur 60 % der mit den Veräußerungsgewinnen im Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben und 60 % aller Veräußerungsverluste einkommensteuerlich abzugsfähig. Die gegebenenfalls einbehaltene Kapitalertragsteuer sowie der Solidaritätszuschlag und ggf. die Kirchensteuer werden auf die Steuerschuld der Aktionäre angerechnet oder ggf. erstattet.

20.1.2.4.1.2 Aktien, die von Körperschaften gehalten werden

Erträge aus der Veräußerung von Aktien, die von in Deutschland steuerlich ansässigen (Sitz oder Geschäftsleitung) Körperschaften gehalten werden, unterliegen grundsätzlich nicht der Kapitalertragsteuer und sind grundsätzlich von der Gewerbesteuer und der Körperschaftsteuer befreit.

Allerdings gelten 5 % des Veräußerungsgewinns als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen daher der Körperschaftsteuer (zuzüglich dem darauf anfallenden Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer. Infolge dessen sind Veräußerungsgewinne grundsätzlich zu 95 % steuerfrei. Im Regelfall können Veräußerungsverluste und sonstige Gewinnminderungen im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien nicht als Betriebsausgaben abgesetzt werden.

20.1.2.4.1.3 Aktien, die von Einzelunternehmern im Betriebsvermögen gehalten werden

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die von natürlichen Personen gehalten werden, unterliegen nicht der Kapitalertragsteuer, wenn der Veräußerungserlös zu den Betriebseinnahmen eines in Deutschland ansässigen Einzelunternehmers gehört und der Aktionär der Deutschen Zahlstelle diesen Umstand auf dem bezeichneten amtlichen Formular erklärt. Wenn Kapitalertragsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag erhoben wurde, hat diese keine Abgeltungswirkung. Stattdessen wird die einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Einkommensteuerschuld (zuzüglich Solidaritätszuschlag) des Verkäufers angerechnet oder in Höhe des gezahlten überschüssigen Betrages erstattet. 60 % der Gewinne aus der Veräußerung der Aktien unterliegen der Einkommensteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) zum individuellen Steuersatz des Aktionärs sowie – sofern die Aktien in einem inländischen Betriebsvermögen gehalten werden – der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer wird (teilweise) pauschal auf die Einkommensteuer des Aktionärs angerechnet. Grundsätzlich sind nur 60 % der Veräußerungsverluste und der mit den verkauften Aktien in Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben abzugsfähig.

20.1.2.4.1.4 Aktien, die von einer gewerblichen Personengesellschaft im Betriebsvermögen gehalten werden

Die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer wird nicht auf der Ebene der Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft), sondern auf der Ebene des jeweiligen Gesellschafters erhoben. Wenn Aktien im Betriebsvermögen der Personengesellschaft gehalten werden, gestaltet sich die Besteuerung derart, als ob der Gesellschafter der Personengesellschaft eine direkte Beteiligung an der Gesellschaft hielte, und zwar gemäß den oben dargelegten Vorschriften abhängig davon, ob es sich bei dem Gesellschafter um eine Kapitalgesellschaft (siehe „20.1.2.4.1.2 Aktien, die von Körperschaften gehalten werden“) oder um eine natürliche Person (siehe „20.1.2.2.3 Aktien, die von Einzelunternehmern im Betriebsvermögen gehalten werden“) handelt. Auf Antrag und abhängig von der Erfüllung weiterer Bedingungen kann ein Gesellschafter, sofern es sich bei ihm um eine natürliche Person handelt, unter bestimmten Voraussetzungen verlangen, dass für die auf ihn entfallenden Einkünfte, die nicht aus der Personengesellschaft entnommen wurden, ein begünstigter Steuersatz Anwendung findet.

Die Gewerbesteuer wird jedoch auf der Ebene der Personengesellschaft veranlagt und erhoben, unter der Berücksichtigung der Gewerbesteuervorschriften, die auf die Gesellschafter, die Anteile an der entsprechenden Personengesellschaft halten, Anwendung finden. Handelt es sich bei dem Gesellschafter um eine natürliche Person, wird die von der Personengesellschaft gezahlte Gewerbesteuer grundsätzlich anteilig als Pauschalbetrag auf die persönliche Einkommensteuerschuld des Gesellschafters angerechnet.

20.1.2.4.1.5 Aktien, die im Betriebsvermögen bestimmter Unternehmen aus dem Finanz- und Versicherungssektor gehalten werden

Veräußerungsgewinne, die von bestimmten Unternehmen aus dem Finanz- und Versicherungssektor erzielt werden, sind abweichend von den vorgenannten Vorschriften voll steuerpflichtig. Dies gilt für

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die in den Handelsbüchern von Banken und Finanzdienstleistungsunternehmen im Sinne des Kreditwesengesetzes stehen, und für Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die von Finanzunternehmen mit dem Ziel erworben wurden, einen kurzfristigen Gewinn aus dem Eigenhandel zu erwirtschaften sowie für Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die von Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds als Kapitalanlagen gehalten werden. Veräußerungsverluste sind in der Regel wiederum vollständig steuerlich abzugsfähig.

20.1.2.4.1.6 *Aktionäre mit steuerlicher Ansässigkeit außerhalb Deutschlands*

Erträge aus der Veräußerung von Aktien, die von Aktionären (natürliche Personen und Kapitalgesellschaften) gehalten werden, die nicht in Deutschland steuerlich ansässig sind, können aufgrund gesetzlicher Änderungen ab dem 1. Januar 2019 grundsätzlich auch in Deutschland der Besteuerung unterliegen, sofern (i) der Aktionär unter Berücksichtigung eines Zeitraums von fünf Jahren vor dem Veräußerungszeitpunkt oder zu dem Veräußerungszeitpunkt mittelbar oder unmittelbar zu mindestens 1 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war und (ii) der Wert der Anteile zu irgendeinem Zeitpunkt während der 365 Tage vor der Veräußerung unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 % auf in Deutschland belegenen unbeweglichem Vermögen beruht. Inwiefern die jeweilig anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen das Besteuerungsrecht Deutschlands einschränken bzw. dem Ansässigkeitsstaat das alleinige Besteuerungsrecht zuweisen, ist individuell nach den Regelungen der Doppelbesteuerungsabkommen für den einzelnen Anleger zu prüfen. Im Falle einer Besteuerung der Veräußerungsgewinne in Deutschland gelten die gleichen Bestimmungen, die auf die Besteuerung von Aktionären Anwendung finden, die in Deutschland ansässig sind und die Aktien im Betriebsvermögen halten (siehe „20.1.2.4 Besteuerung der Veräußerungsgewinne“).

Einkünfte aus der Veräußerung von Aktien, die von Aktionären ohne steuerliche Ansässigkeit in einem inländischen Betriebsvermögen (d. h. über eine Betriebsstätte oder als Teil des Betriebsvermögens, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt wurde) gehalten werden, werden in Deutschland grundsätzlich nach den gleichen Bestimmungen besteuert, die auf die Besteuerung von Aktionären Anwendung finden, die in Deutschland steuerlich ansässig sind und die Aktien im steuerlichen Betriebsvermögen halten (siehe „20.1.2.4 Besteuerung der Veräußerungsgewinne“).

20.1.3 *Wenn die Gesellschaft als Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes eingestuft wird*

Ab dem 1. Januar 2018 sind Änderungen des Investmentsteuergesetzes in Kraft getreten, mit denen ein neues Besteuerungssystem für (Privatanleger-)Investmentfonds eingeführt wurde, während das semitransparente Besteuerungssystem für Spezial-Investmentfonds grundsätzlich weiterhin gilt (allgemeine Behandlung des Anteilsinhabers, als würde er das Fondsvermögen direkt halten, mit bestimmten Ausnahmen), sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind. Wenn die Gesellschaft nicht als Spezialinvestmentfonds eingestuft würde, unterlägen die Anteilsinhaber der Besteuerung von (i) Ausschüttungen, (ii) Vorabpauschalen und (iii) Veräußerungsgewinnen aus dem Verkauf von Investmentfonds-Anteilen. Abhängig von der Anlagestrategie des Fonds und dem individuellen Steuerstatus des Anteilinhabers (natürliche oder juristische Person) wären für solche Einkünfte aus dem Fonds besondere teilweise Steuerbefreiungen möglich.

20.1.4 *Deutsche Vorschriften zur Hinzurechnungsbesteuerung (Außensteuergesetz)*

In Deutschland ansässige Anleger (natürliche Personen oder Aktionäre, die juristische Personen sind), die gemeinsam 50 % oder mehr der Aktien oder Stimmrechte an der Gesellschaft halten, können den deutschen Vorschriften zur Hinzurechnungsbesteuerung gemäß dem deutschen Außensteuergesetz unterliegen, soweit die Einkünfte der Gesellschaft als (niedrig besteuerte) Zwischeneinkünfte im Sinne der Vorschriften zur Hinzurechnungsbesteuerung gelten. Der Niedrigsteuersatz nach den deutschen Hinzurechnungsregeln beträgt derzeit 25 %.

Ungeachtet der 50 %-Schwelle kann jeder in Deutschland ansässige Aktionär, der mindestens 1 % der Aktien oder Stimmrechte an der Gesellschaft hält, den deutschen Vorschriften zur Hinzurechnungsbesteuerung unterliegen, soweit die Einkünfte aus der Gesellschaft als Zwischeneinkünfte mit Kapitalanlagecharakter gelten, vorausgesetzt, dass die Bruttoeinkünfte, auf denen sich die Zwischeneinkünfte mit Kapitalanlagecharakter begründen, mehr als 10 % der gesamten Bruttoeinkünfte aller Zwischeneinkünfte der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

In beiden oben dargestellten Konstellationen kann es jedoch vorkommen, dass die deutschen Vorschriften zur Hinzurechnungsbesteuerung nicht zu einer Einkommenszurechnung im Sinne der Besteuerung in

Deutschland führen, soweit der in Deutschland ansässige Anleger gegenüber den deutschen Steuerbehörden belegen kann, dass die Gesellschaft eine tatsächliche wirtschaftliche Geschäftstätigkeit in Luxemburg ausübt.

Der Gesetzesentwurf zur Umsetzung der Anti-Steuervermeidungsrichtlinie (ATAD) der EU aus dem Jahr 2016 wurde am 10. Dezember 2019 in Deutschland veröffentlicht und enthält u. a. eine Überarbeitung der aktuellen deutschen Regeln zur Hinzurechnungsbesteuerung. Es wird davon ausgegangen, dass das endgültige Gesetz rückwirkend zum 1. Januar 2020 in Kraft tritt.

Der derzeitige Gesetzesentwurf beinhaltet unter anderem Änderungen bezüglich der Beurteilung des Tatbestandsmerkmals der „Inländerbeherrschung“. Die derzeitigen Vorschriften zur Hinzurechnungsbesteuerung stellen auf eine Gesamtbetrachtung aller Gesellschafter ab, um zu bestimmen, inwiefern eine inländische Beteiligung von über 50 % an einer im niedrigbesteuerten Ausland ansässigen Gesellschaft vorliegt. Der Gesetzesentwurf hingegen plant, zukünftig eine gesellschafterbezogene Prüfung zur Bestimmung der Inländerbeherrschung vorzunehmen. Im Ergebnis würden somit lediglich Gesellschafter (unter Einbezug nahestehender Personen), die eine Beteiligung von über 50 % an der Gesellschaft halten, in den Anwendungsbereich der Hinzurechnungsbesteuerung fallen.

20.1.5 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die Übertragung von Aktien auf eine andere Person von Todes wegen oder durch Schenkung unterliegt grundsätzlich in folgenden Fällen der deutschen Erbschaft- oder Schenkungsteuer:

- (i) Der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder der sonstige Erwerber hat zum Zeitpunkt des Vermögensübergangs seinen Wohnsitz, seinen gewöhnlichen Aufenthalt, seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz in Deutschland oder hat sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf Jahre dauernd im Ausland aufgehalten, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben (diese Frist verlängert sich für im Ausland lebende deutsche Staatsangehörige mit Wohnsitz in den USA auf zehn Jahre); oder
- (ii) Die Aktien gehörten beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war.

Die wenigen bis heute abgeschlossenen deutschen Doppelbesteuerungsabkommen zur Erbschaft- und Schenkungsteuer sehen üblicherweise vor, dass deutsche Erbschaft- oder Schenkungsteuer nur in der Fallgruppe (i) und mit gewissen Einschränkungen auch in der Fallgruppe (ii) erhoben werden kann. Sonderregelungen gelten für bestimmte außerhalb Deutschlands lebende deutsche Staatsangehörige und ehemalige deutsche Staatsangehörige.

20.1.6 Sonstige Steuern

Beim Kauf oder Verkauf von Aktien oder bei anderen Formen der Übertragung von Aktien wird keine deutsche Kapitalverkehrssteuer, Umsatzsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuer erhoben. Ein Unternehmer kann jedoch grundsätzlich auf die Umsatzsteuerfreiheit für den Verkauf von Aktien verzichten, wenn er umsatzsteuerlicher Unternehmer ist und die Aktien an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen verkauft werden. Derzeit wird in Deutschland keine Vermögenssteuer erhoben.

20.1.7 Der Entwurf zur Finanztransaktionssteuer

Die Europäische Kommission hat einen Vorschlag für eine Richtlinie für eine gemeinsame Finanztransaktionssteuer (Financial Transaction Tax, „FTT“) in bestimmten teilnehmenden Mitgliedstaaten veröffentlicht.

Die vorgeschlagene Finanztransaktionssteuer hat einen sehr breiten Anwendungsbereich und könnte für bestimmte Geschäfte mit Finanzinstrumenten (einschließlich Sekundärmarkt-Transaktionen) gelten.

Die Finanztransaktionssteuer könnte sowohl für Personen innerhalb als auch außerhalb der teilnehmenden Mitgliedstaaten gelten. Im Allgemeinen würde sie auf bestimmte Geschäfte mit Finanzinstrumenten anfallen, bei denen mindestens eine Partei ein Finanzinstitut ist und entweder (i) mindestens eine Partei in einem teilnehmenden Mitgliedstaat niedergelassen ist oder dort als niedergelassen gilt oder (ii) die Finanzinstrumente in einem teilnehmenden Mitgliedstaat emittiert werden.

Laut einer Pressemitteilung des EU-Rates beabsichtigen derzeit zehn teilnehmende Mitgliedstaaten, darunter Deutschland, an der Einführung einer Finanztransaktionssteuer auf der Grundlage einer schritt-

weisen Umsetzung einer solchen Steuer zu arbeiten. Die schrittweise Umsetzung soll sich zunächst nur auf die Besteuerung von Aktien sowie von bestimmten Derivaten konzentrieren. Für die weitere Umsetzung einer Finanztransaktionssteuer stehen derzeit weder Einzelheiten noch ein Zeitplan fest.

Der Richtlinienvorschlag ist jedoch weiterhin Gegenstand von Verhandlungen zwischen den teilnehmenden Mitgliedstaaten. Daher kann er vor einer etwaigen Einführung der Finanztransaktionssteuer, deren Zeitpunkt weiterhin unklar ist, noch geändert werden. Der deutsche Bundesfinanzminister hat seinen europäischen Amtskollegen im Dezember 2019 einen ersten Gesetzentwurf zur Finanztransaktionssteuer vorgelegt. Dieser sieht zunächst eine Steuer auf Aktienkäufe in zehn EU-Mitgliedsstaaten vor.

20.2 Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg

Es folgt eine Übersicht über bestimmte wesentliche luxemburgische Steuerfolgen in Bezug auf die Gesellschaft und ihre Aktien. Diese Übersicht stellt keine umfassende Beschreibung aller steuerlichen Überlegungen dar, die für einen bestimmten Inhaber der Aktien der Gesellschaft relevant sein können, und enthält keine steuerlichen Überlegungen, die sich aus allgemein geltenden Regeln ergeben oder von denen allgemein ausgegangen wird, dass sie Aktionären der Gesellschaft bekannt sind. Sie soll nicht dazu dienen, einen rechtlichen oder steuerlichen Rat zu erteilen, noch sollte sie so ausgelegt werden. Diese Erörterung basiert auf den luxemburgischen Gesetzen und Verordnungen zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und unterliegt Änderungen von Gesetzen oder Verordnungen oder deren Auslegung oder Anwendung, die nach diesem Datum in Kraft treten können. Potenzielle Aktionäre der Gesellschaft sollten daher ihre eigenen Berater zu den Auswirkungen staatlicher, lokaler oder ausländischer Gesetze und Vorschriften konsultieren, einschließlich luxemburgischer Steuergesetze und -vorschriften, denen sie möglicherweise unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass das in den jeweiligen Rubriken hierunter verwendete Wohnsitzprinzip nur für Zwecke der Einkommensteuerveranlagung in Luxemburg gilt. Jede Bezugnahme in diesem Abschnitt auf Steuer-, Zoll-, Abgaben- oder sonstige Lasten oder Einbehaltungen einer ähnlichen Art, bezieht sich nur auf das luxemburgische Steuerrecht und/oder -konzepte. Bitte beachten Sie auch, dass ein Verweis auf die luxemburgische Einkommensteuer die Körperschaftsteuer (*impôt sur le revenu des collectivités*), die kommunale Gewerbesteuer (*impôt commercial communal*), einen Solidaritätszuschlag (*contribution au fonds pour l'emploi*) sowie die persönliche Einkommensteuer (*impôt sur le revenu*) im Allgemeinen umfasst. Anleger können weiterhin einer Vermögenssteuer (*impôt sur la fortune*), sowie anderen Gebühren, Abgaben und Steuern unterliegen. Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag (die zusammen als Luxemburger Körperschaftsteuer bezeichnet werden) gelten für die meisten Körperschaftsteuerpflichtigen, die steuerlich in Luxemburg ansässig sind. Steuerpflichtige natürliche Personen unterliegen in der Regel der Einkommensteuer und dem Solidaritätszuschlag. Unter bestimmten Umständen, in denen eine steuerpflichtige natürliche Person im Rahmen der Leitung einer Betriebsstätte oder als ständiger Vertreter tätig ist, kann auch die kommunale Gewerbesteuer gelten.

20.2.1 Besteuerung des Tauschs von ADLER Aktien gegen Aktien der Gesellschaft

Der Tausch von ADLER Aktien gegen Angebotsaktien würde grundsätzlich die Realisierung von latenten Gewinnen auf Ebene in Luxemburg ansässiger ADLER Aktionäre gemäß den Vorgaben des Artikel 22 Abs. 5 des luxemburgischen Einkommensteuergesetzes auslösen. Gemäß dieser Vorgaben wird der Tausch von Vermögenswerten effektiv als Übertragung dieser Vermögenswerte zu deren Marktwert, gefolgt vom anschließenden Erwerb der empfangenen Vermögenswerte, behandelt.

Für in Luxemburg ansässige ADLER Aktionäre, die natürliche oder juristische Personen sind, löst der Tausch von ADLER Aktien gegen Angebotsaktien nicht die Realisierung von Veräußerungsgewinnen in Anwendung des in Artikel 22bis Abs. 2 Nr. 4 des luxemburgischen Einkommensteuergesetzes vorgesehenen „roll-over mechanism“ aus, vorausgesetzt, dass alle Voraussetzungen erfüllt sind, da die Gesellschaft jedenfalls eine Mehrheit an Stimmrechten in der ADLER Real Estate nach dem Angebot erwerben wird.

Infolge des „roll-over mechanism“ behalten die von in Luxemburg ansässigen ADLER Aktionären erhaltenen Angebotsaktien den gleichen Anschaffungswert und das gleiche Anschaffungsdatum wie die ADLER Aktien.

In Luxemburg ansässige ADLER Aktionäre, die natürliche oder juristische Personen sind, können für die Realisierung der Veräußerungsgewinne aus dem Aktientausch optieren. In diesem Fall unterliegen die in Luxemburg ansässigen ADLER Aktionäre der luxemburgischen Einkommensteuer auf die realisierten Veräußerungsgewinne, es sei denn, sie können sich auf eine der anwendbaren Befreiungen gemäß dem luxemburgischen Einkommensteuergesetz berufen, wie nachstehend erläutert.

20.2.2 Besteuerung der Gesellschaft

20.2.2.1 Körperschaftsteuer

Die Gesellschaft ist in Luxemburg körperschaftsteuerpflichtig. Der insgesamt anzuwendende Höchstsatz einschließlich Körperschaftsteuer (*impôt sur le revenu des collectivités*), Gewerbesteuer (*impôt commercial communal*) und Beitrag zum Beschäftigungsfonds beträgt 24,94 % für ein in Senningerberg ansässiges Unternehmen in 2019. Die Haftung für solche Körperschaftsteuern erstreckt sich auf die weltweiten Gewinne der Gesellschaft, einschließlich Veräußerungsgewinne, vorbehaltlich der Bestimmungen eines einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommens und der Steuerbefreiungen für berechnete Beteiligungen gemäß Artikel 166 des luxemburgischen Einkommensteuergesetzes oder der großherzoglichen Verordnung vom 21. Dezember 2001. Das zu versteuernde Einkommen der Gesellschaft wird unter Anwendung des luxemburgischen Einkommensteuergesetzes vom 4. Dezember 1967 in der jeweils gültigen Fassung (*loi concernant l'impôt sur le revenu*) berechnet, wie es von den luxemburgischen Steuerbehörden kommentiert und gegenwärtig angewendet wird. Die Gesellschaft ist eine in Luxemburg ansässige Gesellschaft mit voller Steuerpflicht und sollte daher aus luxemburgischer Steuerperspektive in der Lage sein, von Doppelbesteuerungsabkommen und Europäischen Richtlinien in Einkommensteuerangelegenheiten zu profitieren.

20.2.2.2 Nettovermögenssteuer

Die Gesellschaft unterliegt in vollem Umfang der jährlichen Nettovermögenssteuer (*impôt sur la fortune*), die sich auf 0,5 % des Nettoinventarwerts der Gesellschaft bei einem Nettoinventarwert bis einschließlich EUR 500.000.000 beläuft. Übersteigt der Nettoinventarwert der Gesellschaft EUR 500.000.000, unterliegt jeder darüberhinausgehende Betrag einer Nettovermögenssteuer in Höhe von 0,05 %. Bestimmte Vermögenswerte (z. B. qualifizierte Beteiligungen) können für die Zwecke der Berechnung der Nettovermögenssteuer vom Nettoinventarwert ausgenommen werden, sofern die Bestimmungen von § 60 des Bewertungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 in der jeweils gültigen Fassung (*BewG*) erfüllt sind.

Die Gesellschaft unterliegt der festen Mindestnettovermögenssteuer von EUR 4.815, wenn die Summe aus Finanzanlagen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen, Wertpapieren und Bankguthaben 90 % ihrer Bilanz und EUR 350.000 übersteigt. Sollte die Gesellschaft nicht in den Geltungsbereich der Mindestnettovermögenssteuer von EUR 4.815 fallen, wird eine progressive Mindestnettovermögenssteuer in Höhe von EUR 535 bis EUR 32.100 erhoben, die vom gesamten Bruttovermögen der Gesellschaft abhängt.

20.2.3 Besteuerung von Anlegern

Diese steuerliche Offenlegung beschränkt sich auf die steuerlichen Konsequenzen für Anleger, die Aktien der Gesellschaft besitzen. Diese Angaben beschränken sich daher auf steuerliche Fragen in Bezug auf das Halten und den Verkauf dieser Aktien.

20.2.3.1 Quellensteuer

In Luxemburg wird eine Quellensteuer von 15 % auf die von der Gesellschaft an ihre Aktionäre gezahlte Ausschüttung fällig, es sei denn, es gilt die inländische Quellensteuerbefreiungsregelung oder eine Quellensteuerminderung oder -befreiung gemäß einem von Luxemburg geschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen. Liquidationserlöse unterliegen keiner Quellensteuer. Sollten Quellensteuern auf von der Gesellschaft gezahlte Beträge anfallen, übernimmt die Gesellschaft die Verantwortung für das Einbehalten von luxemburgischen Steuern an der Quelle.

20.2.3.2 Nicht in Luxemburg ansässige Aktionäre

Ein Aktionär wird weder in Luxemburg ansässig, noch wird er aufgrund des Erwerbs, des Haltens und/oder der Veräußerung der Aktien der Gesellschaft oder der Ausübung, Erfüllung, Lieferung und/oder Durchsetzung seiner/ihrer Rechte als in Luxemburg ansässig erachtet.

Veräußerungsgewinne, die von einem Aktionär der Gesellschaft erzielt werden, der nicht in Luxemburg ansässig ist und der keine Betriebsstätte und auch keinen ständigen Vertreter hat, der bzw. dem die Aktien der Gesellschaft zuzurechnen wären, sind in Luxemburg nicht steuerpflichtig, es sei denn, die Aktien der Gesellschaft gehören zu einer wesentlichen Beteiligung von mehr als 10 % an der Gesellschaft, sofern diese Aktien innerhalb von sechs Monaten nach ihrem Erwerb verkauft werden oder der betreffende

Aktionär unter bestimmten Bedingungen seit mehr als 15 Jahren in Luxemburg ansässig ist und seit weniger als 5 Jahren nach dem Verkauf oder der Rücknahme der Aktien der Gesellschaft nicht mehr in Luxemburg ansässig ist und unter der Voraussetzung, dass kein Doppelbesteuerungsabkommen Luxemburg das Recht auf Besteuerung versagt.

Nicht ansässige Aktionäre, die juristische Personen sind und die eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in Luxemburg haben, denen die Aktien der Gesellschaft zuzurechnen sind, müssen alle erhaltenen Erträge sowie etwaige Gewinne aus dem Verkauf, der Veräußerung oder der Rücknahme von Aktien der Gesellschaft in ihr zu versteuerndes Einkommen für luxemburgische Veranlagungszwecke aufnehmen. Die gleiche Angabepflicht gilt für eine natürliche Person, die im Rahmen der Verwaltung einer Betriebsstätte handelt und die eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in Luxemburg unterhalten, der oder dem die Aktien der Gesellschaft zuzuordnen sind.

20.2.3.3 *In Luxemburg ansässige Aktionäre*

20.2.3.3.1 Personen mit Wohnsitz in Luxemburg

Alle Dividenden und sonstigen Zahlungen aus den Aktien der Gesellschaft, die gebietsansässige natürliche Personen, die im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens oder einer beruflichen/geschäftlichen Tätigkeit handeln, erhalten, unterliegen der Einkommensteuer in Höhe des progressiven Normalsatzes für die Hälfte der erhaltenen Beträge, die andere Hälfte ist nach Artikel 115 Abs. 15a des luxemburgischen Einkommensteuergesetzes steuerfrei. Für das Jahr 2019 liegt der Spitzensteuersatz einschließlich Solidaritätszuschlag bei 45,78 %.

Ein Gewinn, der durch den Verkauf, die Veräußerung oder die Rücknahme von Aktien der Gesellschaft durch in Luxemburg ansässige Aktionäre als Privatpersonen erzielt wird, die im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln, unterliegt nicht der Luxemburger Einkommensteuer, sofern dieser Verkauf, diese Veräußerung oder diese Rücknahme mehr als 6 Monate nach Erwerb der Aktien der Gesellschaft stattgefunden hat oder die Veräußerung der Aktien der Gesellschaft nicht vor dem Erwerb erfolgte und vorausgesetzt, dass die Aktien der Gesellschaft keine wesentliche Beteiligung darstellen.

Eine Beteiligung gilt als wesentlich, wenn ein gebietsansässiger Aktionär allein oder zusammen mit seinem Ehepartner oder Partner und/oder minderjährigen Kindern zu einem beliebigen Zeitpunkt innerhalb der 5 Jahre vor der Veräußerung unmittelbar oder mittelbar mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft, deren Aktien veräußert werden, hält oder hielt. Es wird auch dann angenommen, dass ein Aktionär eine wesentliche Beteiligung veräußert, wenn er innerhalb von 5 Jahren vor der Übertragung eine Beteiligung unentgeltlich erworben hat, die eine wesentliche Beteiligung in den Händen des Veräußerers (oder der Veräußerer bei aufeinanderfolgenden unentgeltlichen Übertragungen innerhalb des gleichen 5-Jahres-Zeitraums) darstellt. Kapitalerträge, die aus einer wesentlichen Beteiligung mehr als 6 Monate nach ihrem Erwerb erzielt werden, unterliegen der Einkommensteuer gemäß der Methode des halben Pauschalsteuersatzes (d. h. der durchschnittliche Steuersatz, der auf das Gesamteinkommen angewendet wird, wird nach progressiven Einkommensteuersätzen berechnet und die Hälfte des Steuersatzes wird auf die Kapitalerträge angewendet, die aus der wesentlichen Beteiligung erzielt werden). Zu einer Veräußerung gehört ein Verkauf, ein Tausch, eine Sacheinlage oder jede andere Art von Veräußerung der Beteiligung.

Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Aktien der Gesellschaft durch in Luxemburg ansässige Aktionäre, die natürliche Personen sind, die im Rahmen ihrer beruflichen/geschäftlichen Tätigkeit tätig sind, unterliegen der Einkommensteuer zu gewöhnlichen Sätzen. Die steuerpflichtigen Gewinne werden nach der Differenz zwischen dem Preis, zu dem die Aktien der Gesellschaft veräußert wurden, und dem niedrigeren Betrag aus ihren Anschaffungskosten oder ihrem Buchwert bestimmt.

20.2.3.3.2 In Luxemburg ansässige Gesellschaften

Aktionäre, die eine juristische Person mit Sitz in Luxemburg sind, unterliegen einer Körperschaftsteuer in Höhe von bis zu 24,94 % für Gesellschaften mit Sitz in Luxemburg-Stadt auf Dividendenausschüttungen der Gesellschaft und auf die bei der Veräußerung der Aktien der Gesellschaft erzielten Gewinne, sofern keine Steuerbefreiung gemäß den Bestimmungen des Artikels 166 des Luxemburger Einkommensteuergesetzes oder der großherzoglichen Verordnung vom 21. Dezember 2001 vorliegt, oder sofern die Aktionäre einer besonderen Steuerregelung unterliegen, wie für Unternehmen für gemeinsame Vermögensanlagen gemäß dem Gesetz vom 17. Dezember 2010 in seiner jeweils gültigen Fassung, oder für spezielle Investmentfonds gemäß dem Gesetz vom 13. Februar 2007 in der jeweils geltenden Fassung, oder für Investmentgesellschaften mit Risikokapital gemäß dem Gesetz vom 15. Juni 2004 in der jeweils

geltenden Fassung, oder für Verwaltungsgesellschaften für Familienvermögen gemäß dem Gesetz vom 11. Mai 2007 in der jeweils gültigen Fassung, oder aber für Reserved Alternative Investment Funds („RAIF“) gemäß dem Gesetz vom 23. Juli 2016 in der jeweils gültigen Fassung.

20.2.3.4 *Nettovermögenssteuer*

Ansässige und nicht ansässige Aktionäre, die natürliche Personen sind, sind von der Vermögenssteuer auf die Aktien der Gesellschaft in Luxemburg befreit.

20.2.3.4.1 Nicht in Luxemburg ansässige Aktionäre

Das bloße Halten der Aktien in luxemburgischen Depots stellt keine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in Luxemburg dar. In Abwesenheit einer Betriebsstätte oder eines ständigen Vertreters in Luxemburg unterliegen nicht in Luxemburg ansässige Aktionäre, bei denen es sich um juristische Personen handelt, die die Aktien der Gesellschaft halten, in Luxemburg keiner Vermögenssteuer.

Nicht in Luxemburg ansässige Aktionäre mit einer Betriebsstätte oder einem ständigen Vertreter in Luxemburg, denen die Aktien der Gesellschaft zuzurechnen sind, unterliegen der luxemburgischen Vermögenssteuer auf die Aktien der Gesellschaft, sofern nicht die in Paragraph 60 des Bewertungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 in der jeweils gültigen Fassung (*BewG*) vorgesehenen Bedingungen erfüllt sind.

20.2.3.4.2 In Luxemburg ansässige Aktionäre

Aktien der Gesellschaft, die von in Luxemburg ansässigen Aktionären, die juristische Personen sind, gehalten werden, unterliegen einer jährlichen Nettovermögenssteuer (*impôt sur la fortune*) von 0,5 % (von 0,05 % auf das Nettovermögen von mehr als EUR 500.000.000), es sei denn:

- (i) die Bedingungen des Bewertungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 in seiner jeweils geltenden Fassung (*BewG*) sind erfüllt; oder
- (ii) ii. das in Luxemburg ansässige Unternehmen profitiert von einer besonderen Steuerregelung wie für Unternehmen für gemeinsame Vermögensanlagen gemäß dem Gesetz vom 17. Dezember 2010 in seiner jeweils geltenden Fassung, oder für spezielle Investmentfonds gemäß dem Gesetz vom 13. Februar 2007 in seiner jeweils geltenden Fassung, oder für Investmentgesellschaften mit Risikokapital gemäß dem Gesetz vom 15. Juni 2004 in der jeweils geltenden Fassung, oder für Verwaltungsgesellschaften für Familienvermögen gemäß dem Gesetz vom 11. Mai 2007 in der jeweils geltenden Fassung, eine professionellen Pensionseinrichtung, die dem Gesetz vom 15. Juli 2005 in seiner jeweils geltenden Fassung unterliegt, oder für Verbriefungsgesellschaften, die dem geänderten Gesetz vom 22. März 2004 über die Verbriefung unterliegen, oder aber für Reserved Alternative Investment Funds (RAIF) gemäß dem geänderten Gesetz vom 23. Juli 2016.

In Luxemburg ansässige Aktionäre, die juristische Personen sind, unterliegen der festen Mindestnettovermögenssteuer von EUR 4.815, wenn die Summe aus Finanzanlagen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen, Wertpapieren und Bankguthaben 90 % ihrer Bilanz und EUR 350.000 übersteigt. Sollten die in Luxemburg ansässigen Aktionäre, die juristische Personen sind, nicht in den Geltungsbereich der Mindestnettovermögenssteuer von EUR 4.815 fallen, wird eine progressive Mindestnettovermögenssteuer in Höhe von EUR 535 bis EUR 32.100 erhoben, die von ihrem gesamten Bruttovermögen abhängt.

Investmentgesellschaften, die dem Gesetz vom 15. Juni 2004 in der jeweils gültigen Fassung unterliegen, professionelle Pensionsinstitute, die dem geänderten Gesetz vom 13. Juli 2005 unterliegen, Verbriefungsgesellschaften, die dem geänderten Gesetz vom 22. März 2004 über die Verbriefung unterliegen oder Reserved Alternative Investment Funds (RAIF), die dem geänderten Gesetz vom 23. Juli 2016 unterfallen und soweit deren ausschließliches Ziel die Anlage in Risikokapital ist und Artikel 48 des geänderten Gesetz vom 23. Juli 2016 auf sie Anwendung findet, unterliegen weiterhin der Mindestnettovermögenssteuer.

20.2.3.5 *Sonstige steuerliche Folgen*

20.2.3.5.1 Stempelsteuern und Übertragungssteuern

Es gibt weder eine luxemburgische Registrierungssteuer, eine Stempelsteuer oder eine ähnliche Steuer oder Abgabe in Luxemburg, die von den Inhabern der Aktien der Gesellschaft aufgrund der Ausgabe der Aktien der Gesellschaft zu zahlen ist, noch ist irgendeine dieser Steuern aufgrund einer nachfolgenden

Übertragung, Rückkauf oder Rücknahme der Aktien der Gesellschaft zahlbar, soweit die die Aktien der Gesellschaft betreffenden Unterlagen nicht freiwillig registriert oder einem Dokument beigefügt werden, das eine Registrierungspflicht in Luxemburg erfordert.

20.2.3.5.2 Schenkungssteuern

Für die Übertragung der Aktien der Gesellschaft nach dem Tod eines Aktionärs der Gesellschaft wird keine Erbschaft- oder Nachlasssteuer erhoben, wenn der Verstorbene nicht in Luxemburg ansässig war und auf eine Schenkung der Aktien der Gesellschaft wird keine Schenkungsteuer erhoben, wenn die Schenkung nicht vor einem luxemburgischen Notar oder in einer in Luxemburg eingetragenen Urkunde erfolgt. Wenn ein Inhaber der Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt seines Todes in Luxemburg steuerlich ansässig ist, werden die Aktien der Gesellschaft zu Erbschafts- oder Nachlasssteuerzwecken in das steuerpflichtige Vermögen einbezogen.

20.2.3.5.3 Mehrwertsteuer

Wenn es sich bei der Tätigkeit der Gesellschaft um eine reine Holding-Tätigkeit handelt, ist es der Gesellschaft nicht möglich, sich in Luxemburg für Zwecke der Mehrwertsteuer (MwSt.) zu registrieren, und eine bei der Gesellschaft anfallende Mehrwertsteuer ist somit endgültig und nicht erstattungsfähig.

Wenn die Gesellschaft Dienstleistungen erbringt, die der Mehrwertsteuer unterliegen, müsste sie sich in Luxemburg für Mehrwertsteuerzwecke registrieren lassen und es besteht dann für die Gesellschaft die Möglichkeit, sich die auf ihre Kosten entfallende Mehrwertsteuer ganz oder teilweise erstatten zu lassen.

21. FINANZINFORMATIONEN

Der nachfolgende deutschsprachige ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss der ADO Properties S.A. sowie die nachfolgenden deutschsprachigen Konzernabschlüsse der ADO Properties S.A. sind Übersetzungen des englischsprachigen ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschlusses der ADO Properties S.A. bzw. der englischsprachigen Konzernabschlüsse der ADO Properties S.A.

	Seite
Ungeprüfter verkürzter Konzernzwischenabschluss der ADO Properties S.A. zum und für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. September 2019	F-2
Bericht des Abschlussprüfers (<i>Réviseur d'Entreprises agréé</i>) über die prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses	F-3
Ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenbilanz	F-4
Ungeprüfte verkürzte Konzernzwischen-gewinn- und Verlustrechnung	F-5
Ungeprüfte verkürzte Konzernzwischen-gesamtergebnisrechnung	F-6
Ungeprüfte verkürzte Konzernkapitalflussrechnung	F-7
Ungeprüfte verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	F-8
Konzernabschluss der ADO Properties S.A. zum und für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2018	F-24
Bericht des Abschlussprüfers (<i>Réviseur d'Enterprises agréé</i>)	F-25
Konzernbilanz	F-29
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	F-30
Konzerngesamt-ergebnisrechnung	F-31
Konzernkapitalflussrechnung	F-32
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	F-33
Konzernabschluss der ADO Properties S.A. zum und für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2017	F-82
Bericht des Abschlussprüfers	F-83
Konzernbilanz	F-88
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	F-89
Konzerngesamt-ergebnisrechnung	F-90
Konzernkapitalflussrechnung	F-91
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	F-92
Konzernabschluss der ADO Properties S.A. zum und für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2016	F-132
Bericht des Abschlussprüfers	F-133
Konzernbilanz	F-135
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	F-136
Konzerngesamt-ergebnisrechnung	F-137
Konzernkapitalflussrechnung	F-138
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	F-139
Konzernanhang	F-141

ADO Properties S.A.

**Ungeprüfter verkürzter Konzernzwischenabschluss der ADO Properties S.A.
zum und für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. September 2019**

An die Aktionäre der

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

Bericht des Abschlussprüfers (Réviseur d'Entreprises agréé) über die prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses

Einleitung

Wir haben die beigefügte verkürzte Konzernzwischenbilanz der ADO Properties S.A. („die Gesellschaft“) zum 30. September 2019, die verkürzte Konzernzwischenbilanzgewinn- und Verlustrechnung, die Konzernzwischenbilanzgesamtergebnis-, -eigenkapitalveränderungs- und -kapitalflussrechnung für den 3-Monatszeitraum und den 9-Monatszeitraum bis zum 30. September 2019 sowie die Anhangangaben zum Zwischenabschluss („der verkürzte Konzernzwischenabschluss“) einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Gemäß dem von der EU verabschiedeten IAS Standard 34 *Zwischenberichterstattung* trägt das Management die Verantwortung für die Aufstellung und Darstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine Beurteilung über diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss abzugeben.

Umfang der prüferischen Durchsicht

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Review Engagements 2410 *Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft*, wie in Luxemburg vom Institut des Réviseur d'Entreprise verabschiedet, durchgeführt. Die prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang als eine nach den International Standards on Auditing (ISA) durchgeführte Abschlussprüfung und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Abschlussprüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

Zusammenfassende Beurteilung

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2019 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem von der EU verabschiedeten IAS Standard 34 *Zwischenberichterstattung* aufgestellt worden ist.

Luxemburg, 12. November 2019

KPMG Luxembourg
Société coopérative
Cabinet de révision agréé



Bobbi Jean Breboneria
Associate Partner

Verkürzte Konzernzwischenbilanz

In TEUR

	Anhang Ziffer	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
Aktiva				
Langfristige Vermögenswerte				
Anlageimmobilien	4A	3.504.062	3.802.448	4.044.023
Anzahlungen für Anlageimmobilien		6.300	9.037	6.300
Sachanlagen		10.752	3.020	3.495
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5B	6.628	6.203	6.615
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		2.921	—	3.859
Rechnungsabgrenzungsposten	4E	750	776	791
Nutzungsrechte	3A	1.025	—	732
		<u>3.532.438</u>	<u>3.821.484</u>	<u>4.065.815</u>
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	4B	27.882	37.990	35.028
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		26.003	27.352	24.752
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		12.442	8.074	13.313
Sonstige Forderungen		2.581	6.719	3.299
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		57.186	32.130	27.966
Vermögenswerte der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	7A	929.022	—	—
		<u>1.055.116</u>	<u>112.265</u>	<u>104.358</u>
Summe Aktiva		<u>4.587.554</u>	<u>3.933.749</u>	<u>4.170.173</u>
Eigenkapital				
Aktienkapital	4C	55	55	55
Emissionsagio		500.608	498.607	499.209
Rücklagen		319.493	328.354	324.877
Gewinnrücklagen		1.616.045	1.144.196	1.326.538
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		<u>2.436.201</u>	<u>1.971.212</u>	<u>2.150.679</u>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		<u>51.029</u>	<u>42.929</u>	<u>46.603</u>
Summe Eigenkapital		<u>2.487.230</u>	<u>2.014.141</u>	<u>2.197.282</u>
Verbindlichkeiten				
Langfristige Verbindlichkeiten				
Unternehmensanleihen	4D	397.302	396.806	396.899
Wandelanleihen	4D	155.805	—	154.252
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	4E	743.477	931.830	1.040.909
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	4F	45.311	38.214	40.492
Derivative Finanzinstrumente	5B	10.385	2.355	16.236
Leasingverbindlichkeiten	3A	466	—	—
Passive latente Steuern		221.571	219.808	249.114
		<u>1.574.317</u>	<u>1.589.013</u>	<u>1.897.902</u>
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Commercial Papers		—	249.000	—
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	4E	34.267	30.889	17.064
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	4F	1.535	331	1.535
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		15.098	15.726	18.497
Sonstige Verbindlichkeiten		41.375	34.559	37.790
Leasingverbindlichkeiten	3A	721	—	—
Derivative Finanzinstrumente	5B	103	90	103
Verbindlichkeiten der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen	7A	432.908	—	—
		<u>526.007</u>	<u>330.595</u>	<u>74.989</u>
Summe Passiva		<u>4.587.554</u>	<u>3.933.749</u>	<u>4.170.173</u>

CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Ran Laufer

CHIEF FINANCIAL OFFICER



Eyal Merdler

Genehmigt am: 12. November 2019

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

Verkürzte Konzernzwischen Gewinn- und -Verlustrechnung

In TEUR

	Anhang Ziffer	Für den 9-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Ge- schäftsjahr bis zum
		30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
Umsatzerlöse	6A	119.625	115.833	39.929	42.445	154.853
Betriebskosten	6B	(32.573)	(31.605)	(11.002)	(12.739)	(41.996)
Bruttoergebnis vom Umsatz		87.052	84.228	28.927	29.706	112.857
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		(14.666)	(11.543)	(5.487)	(4.604)	(18.451)
Sonstige Aufwendungen	7A	(10.815)	—	(10.815)	—	—
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	7A	342.766	197.785	84.037	(1.246)	404.936
Betriebsergebnis		404.337	270.470	96.662	23.856	499.342
Finanzerträge		6.561	965	174	262	1.399
Finanzaufwendungen		(23.983)	(21.090)	(8.832)	(6.939)	(32.915)
Finanzergebnis	6C	(17.422)	(20.125)	(8.658)	(6.677)	(31.516)
Ergebnis vor Ertragsteuern		386.915	250.345	88.004	17.179	467.826
Ertragsteueraufwand		(58.843)	(39.368)	(13.653)	(2.489)	(70.362)
Periodenergebnis		328.072	210.977	74.351	14.690	397.464
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis		323.646	204.151	74.064	14.605	386.964
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis		4.426	6.826	287	85	10.500
Periodenergebnis		328.072	210.977	74.351	14.690	397.464
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)		7,33	4,63	1,68	0,33	8,77
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)		6,85	4,63	1,59	0,33	8,77

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

Verkürzte Konzernzwischenjahresabschlussrechnung

In TEUR

	Für den 9-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Ge- schäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2019 <u>(ungeprüft)</u>	30. Sept. 2018 <u>(ungeprüft)</u>	30. Sept. 2019 <u>(ungeprüft)</u>	30. Sept. 2018 <u>(ungeprüft)</u>	31. Dez. 2018 <u>(geprüft)</u>
Periodenergebnis	328.072	210.977	74.351	14.690	397.464
Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden					
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern	—	10	—	—	10
Tatsächlicher Anteil von Cashflow-Hedges an der Veränderung der Zeitwerte	(673)	530	(17)	420	200
Darauf entfallende Steuern	106	(85)	3	(66)	(33)
Sonstiges Ergebnis	(566)	455	(14)	354	177
Sonstiges Ergebnis für die Periode	327.506	211.432	74.337	15.044	397.641
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Gesamtergebnis	323.080	204.606	74.050	14.959	387.141
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Gesamtergebnis	4.426	6.826	287	85	10.500
Gesamtergebnis für die Periode	327.506	211.432	74.337	15.044	397.641

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

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

In TEUR

	Anhang Ziffer	Für den 9-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Ge- schäftsjahr bis zum
		30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2018 (ungeprüft)	31. Dez. 2018 (geprüft)
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit						
Periodenergebnis		328.072	210.977	74.351	14.690	397.464
Abzüglich:						
Abschreibungen		1.065	337	318	113	527
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	4A, 7A	(342.766)	(197.785)	(84.037)	1.246	(404.936)
Finanzergebnis	6C	17.422	20.125	8.658	6.677	31.516
Ertragsteueraufwand		58.843	39.368	13.653	2.489	70.362
Anteilsbasierte Vergütung		358	415	95	138	546
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(1.904)	(1.068)	(484)	658	(1.624)
Veränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen		(2.887)	(2.013) (*)	(246)	(547) (*)	(3.320)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		(536)	2.313	(2.557)	1.322	(2.926)
Veränderung der sonstigen Forderungen		(2.408)	(1.052)	(1.475)	(1.451)	2.427
Veränderung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		7.146	10.622	2.298	4.963	13.585
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		(1.714)	68	536	1.693	4.623
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		8.925	(1.509)	8.730	(1.901)	(156)
Gezahlte Ertragsteuern		(7.087)	(1.928)	(495)	(1.122)	(4.155)
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit		62.529	78.870	19.345	51.368	103.933
Cashflows aus Investitionstätigkeit						
Erwerb von/Modernisierungsinvestitionen in Anlageimmobilien	4A	(42.436)	(101.216)	(11.079)	(28.146)	(117.118)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien		—	(1.900)	—	(1.900)	—
Erwerb von Sachanlagen		(2.719)	(517)	(271)	(152)	(1.182)
Zinseinnahmen		20	121	14	74	143
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel		—	(197.605)	—	(774)	(216.685)
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		226	205 (*)	8	405 (*)	808
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit		(44.909)	(302.925)	(11.328)	(31.040)	(334.034)
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit						
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen, netto	4D	—	—	—	—	163.740
Erhaltene langfristige Darlehen	4E	79.427	7.695	—	—	121.637
Tilgung der langfristigen Darlehen	4E	(13.173)	(73.645)	(5.079)	(57.795)	(93.283)
Erlöse aus der Begebung von Commercial Papers		—	534.000	—	294.000	673.000
Rückzahlung von Commercial Papers		—	(285.000)	—	(205.000)	(673.000)
Tilgung der kurzfristigen Darlehen	4E	—	(2.300)	(30.000)	—	(2.300)
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren		(443)	(1.236)	(138)	(143)	(1.377)
Gezahlte Zinsen		(20.561)	(19.865)	(11.251)	(10.663)	(24.873)
Ausgleichszahlungen für sonstige Finanzverbindlichkeiten	4F	—	(537)	—	—	(537)
Zahlung von Leasingverbindlichkeiten		(551)	—	(193)	—	—
Zahlungen aus der Abwicklung von derivativen Finanzinstrumenten		—	(10)	—	—	(10)
Ausgeschüttete Dividende	4C	(33.098)	(26.460)	—	—	(26.460)
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit		11.601	132.642	(46.661)	20.399	136.537
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode ...		29.221	(89.400)	(38.644)	18.874	(93.564)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Periode		27.965	121.530	95.830	13.256	121.530
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode		57.186	32.130	57.186	32.130	27.966

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

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

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

In TEUR

	Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2019 (ungeprüft)						
	Aktienkapital	Emissionsagio	Hedging-Rücklagen	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär	Gewinnrücklagen	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2019	55	499.209	(859)	325.736	1.326.538	46.603	2.197.282
Gesamtergebnis für die Periode							
Periodenergebnis	—	—	—	—	323.646	4.426	328.072
Sonstiges Gesamtergebnis, nach Steuern	—	—	(566)	—	—	—	(566)
Gesamtergebnis für die Periode	—	—	(566)	—	323.646	4.426	327.506
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern							
Ausgabe von Stammaktien, netto (siehe Anhang Ziffer 4C)	(*)	1.399	—	—	(1.399)	—	—
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 4F)	—	—	—	(4.819)	—	—	(4.819)
Ausgeschüttete Dividende (siehe Anhang Ziffer 4C)	—	—	—	—	(33.098)	—	(33.098)
Anteilsbasierte Vergütung	—	—	—	—	358	—	358
Stand zum 30. Sept. 2019	55	500.608	(1.424)	320.917	1.616.045	51.029	2.487.230

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

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

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

In TEUR

	Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2018 (ungeprüft)							
	Aktienkapital	Emissionsagio	Hedging-Rücklagen	Transaktionen aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär	Gewinnrücklagen	Gesamt	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2018	55	498.607	(1.036)	331.674	966.090	1.795.390	36.103	1.831.493
Gesamtergebnis für die Periode								
Periodenergebnis	—	—	—	—	204.151	204.151	6.826	210.977
Sonstiges Gesamtergebnis, nach Steuern	—	—	455	—	—	455	—	455
Gesamtergebnis für die Periode	—	—	455	—	204.151	204.606	6.826	211.432
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 4F)	—	—	—	(2.739)	—	(2.739)	—	(2.739)
Ausgeschüttete Dividende	—	—	—	—	(26.460)	(26.460)	—	(26.460)
Anteilsbasierte Vergütung	—	—	—	—	415	415	—	415
Stand zum 30. Sept. 2018	55	498.607	(581)	328.935	1.144.196	1.971.212	42.929	2.014.141

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

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

In TEUR

	Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2019 (ungeprüft)							
	Aktienkapital	Emissionsagio	Hedging-Rücklagen	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär	Gewinnrücklagen	Gesamt	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Juli 2019	55	499.209	(1.411)	321.390	1.543.285	2.362.528	50.742	2.413.270
Gesamtergebnis für die Periode								
Periodenergebnis	—	—	—	—	74.064	74.064	287	74.351
Sonstiges Gesamtergebnis, nach Steuern	—	—	(14)	—	—	(14)	—	(14)
Gesamtergebnis für die Periode	—	—	(14)	—	74.064	74.050	287	74.337
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Ausgabe von Stammaktien, netto (siehe Anhang Ziffer 4C)	(*)	1.399	—	—	(1.399)	—	—	—
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 4F)	—	—	—	(473)	—	(473)	—	(473)
Anteilsbasierte Vergütung	—	—	—	—	95	95	—	95
Stand zum 30. Sept. 2019	55	500.608	(1.424)	320.917	1.616.045	2.436.201	51.029	2.487.230

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

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

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

In TEUR

	Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2018 (ungeprüft)							
	Aktienkapital	Emissionsagio	Hedging-Rücklagen	Transaktionen aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär	Gewinnrücklagen	Gesamt	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Juli 2018	55	498.607	(935)	329.246	1.129.453	1.956.426	42.844	1.999.270
Gesamtergebnis für die Periode								
Periodenergebnis	—	—	—	—	14.605	14.605	85	14.690
Sonstiges Gesamtergebnis, nach Steuern	—	—	354	—	—	354	—	354
Gesamtergebnis für die Periode	—	—	354	—	14.605	14.959	85	15.044
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 4F)	—	—	—	(311)	—	(311)	—	(311)
Anteilsbasierte Vergütung	—	—	—	—	138	138	—	138
Stand zum 30. Sept. 2018	55	498.607	(581)	328.935	1.144.196	1.971.212	42.929	2.014.141

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

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

In TEUR

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2018 (geprüft)						Summe Eigen- kapital	
	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- Rück- lagen	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit beherr- schendem Aktionär	Gewinn- rücklagen	Gesamt		Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter
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 Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Ausgabe von Stammaktien (netto)	(*)	602	—	—	(602)	—	—	—
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 4F)	—	—	—	(5.938)	—	(5.938)	—	(5.938)
Ausgeschüttete Dividende	—	—	—	—	(26.460)	(26.460)	—	(26.460)
Anteilsbasierte Vergütung	—	—	—	—	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 zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

Ziffer 1 – ADO Properties S.A.

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

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

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

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

In den verkürzten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. September 2019 für den an diesem Datum endenden 9- und 3-Monatszeitraum mit einbezogen sind die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden zusammen als „der Konzern“ bezeichnet).

Ziffer 2 – Grundsätze der Rechnungslegung

A. Übereinstimmungserklärung

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem IAS Standard 34 *Zwischenberichterstattung*, wie er in der Europäischen Union (EU) anzuwenden ist, erstellt. Er enthält nicht alle Informationen, die für einen vollständigen Abschluss erforderlich sind. Der Zwischenabschluss enthält jedoch ausgewählte erläuternde Anhangangaben, welche die Vorkommnisse und Transaktionen darstellen, die erforderlich sind, um die Veränderungen der Vermögenslage und der Leistung des Konzerns seit dem letzten Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2018 zu verstehen.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde in Euro (EUR) aufgestellt; sofern nicht anderweitig angegeben, wurden die Beträge auf den nächsten Tausenderbetrag aufgerundet. Aufgrund von Rundungsdifferenzen können die Zahlen in den Tabellen und im Fließtext von den exakt berechneten Beträgen abweichen.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde am 12. November 2019 vom Verwaltungsrat der Gesellschaft freigegeben.

B. Schätzungen und Beurteilungen des Managements

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

Die maßgeblichen vom Management bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns vorgenommenen Beurteilungen haben sich gegenüber dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2018 nicht geändert.

Ziffer 3 – Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Mit Ausnahme der unten in Anhang Ziffer 3A beschriebenen Methoden hat der Konzern in diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2018 angewandt. Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernjahresabschluss des Konzerns für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr zu lesen.

Ziffer 3 – Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

A. Erstmalige Anwendung neuer Standards, Änderungen an Standards und Interpretationen

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 30. September 2019 beliefen sich die Nutzungsrechte auf 1.025 TEUR und die Leasingverbindlichkeit auf 1.187 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 30. September 2019 endenden 9-Monatszeitraum erfasste der Konzern für diese Leasingverhältnisse 528 TEUR Abschreibungen und 185 TEUR Zinsaufwendungen.

Ziffer 3 – Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

A. Erstmalige Anwendung neuer Standards, Änderungen an Standards und Interpretationen (fortgesetzt)

- 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 verkürzten Konzernzwischenabschluss.

B. Neue IFRS Standards und Interpretationen, die noch nicht übernommen wurden

- IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse*

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

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

Ziffer 4 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenbilanz

A. Anlageimmobilien

	<u>30. Sept. 2019</u> <u>(ungeprüft)</u>	<u>30. Sept. 2018</u> <u>(ungeprüft)</u>	<u>31. Dez. 2018</u> <u>(geprüft)</u>
	<u>In TEUR</u>		
Stand zum 1. Januar	4.044.023	3.271.298	3.271.298
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften	—	209.409	229.077
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	—	87.150	87.150
Modernisierungsinvestitionen	42.373	36.807	51.562
Umgliederung von Anlageimmobilien in Sachanlagen ⁽¹⁾	(5.100)	—	—
Umgliederung von Anlageimmobilien in als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Veräußerungsgruppen (siehe Anhang Ziffer 7A)	(920.000)	—	—
Wertberichtigungen	342.766	197.785	404.936
Summe	<u>3.504.062</u>	<u>3.802.448</u>	<u>4.044.023</u>

- (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).

Grundsätzlich werden die Anlageimmobilien gemäß der innerhalb des Konzerns geltenden Zeitwertberechnungsmethoden jedes Jahr zum 30. Juni und 31. Dezember detailliert bewertet. Der Zeitwert der Anlageimmobilien zum 30. September 2019 wurde, basierend auf den Bewertungen zum 30. Juni 2019, durch den Bewertungsexperten CBRE ermittelt, der über die erforderliche fachliche Qualifikation sowie aktuelle Erfahrungen mit Standort und Art der Immobilien verfügt. Im Hinblick auf diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss wird die Angemessenheit der Bewertungen laufend überprüft. Nach Einschätzung des Unternehmens haben sich die Parameter, die bei der Bewertung zum 30. Juni 2019 verwendet wurden, nicht wesentlich geändert. Siehe Anhang Ziffer 7A für Veränderungen der Zeitwerte von Anlageimmobilien aufgrund der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten langfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von Veräußerungsgruppen.

Die Bewertungen beruhen auf dem Discounted-Cashflow-Modell. Das Bewertungsmodell basiert auf dem Barwert der Nettozahlungsmittel, 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.

Ziffer 4 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenbilanz (fortgesetzt)

A. Anlageimmobilien (fortgesetzt)

Die erwarteten Nettozahlungsmittel 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.

Die gegenwärtige durchschnittliche Kapitalisierungsrate beträgt 2,6 % und wurde als Quotient aus dem Nettobetriebsergebnis (NOI) für den letzten Monat der Berichtsperiode auf annualisierter Basis und dem beizulegenden Zeitwert ermittelt (zum 30. September 2018: 2,9 % und zum 31. Dezember 2018: 2,8 %).

Im Oktober 2019 beschloss der Berliner Senat unter der regierenden Koalition einen Gesetzentwurf zum Einfrieren der bestehenden und zukünftigen Mieten für bestehende Wohnimmobilien in Berlin (davon ausgenommen ist geförderter und neu gebauter Wohnraum) für einen Zeitraum von 5 Jahren, den sogenannten Berliner Mietendeckel.

Aus Sicht des Bewertungsunternehmens CBRE ist es zum 30. September 2019 ungewiss, in welcher Form der Berliner Mietendeckel tatsächlich umgesetzt wird. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt 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. Das Unternehmen 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 Diskontierungs- und der Kapitalisierungszinssatz sind daher zum Datum der Genehmigung dieses Abschlusses stabil.

B. Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien

Im 9-Monatszeitraum bis zum 30. September 2019 veräußerte der Konzern 49 Eigentumswohneinheiten für eine Gegenleistung von insgesamt 12,1 Millionen EUR (während der ersten neun Monate 2018: 50 Einheiten für 16,2 Millionen EUR und im Gesamtjahr 2018: 66 Einheiten für 20,3 Millionen EUR). Diese wird in der verkürzten Konzernzwischenbilanz- und Verlustrechnung unter Umsatzerlöse ausgewiesen.

C. Eigenkapital

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

(1) Am 5. Juli 2019 gab die Gesellschaft im Rahmen der langfristigen variablen Vergütung (LTI) unentgeltlich 63.850 nennwertlose Aktien an Rabin Savion (den ehemaligen CEO), Florian Goldgruber (den ehemaligen CFO) und Eyal Horn (den ehemaligen COO) aus.

D. Unternehmens- und Wandelanleihen

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 von Zukäufen verwendet. 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 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.

Ziffer 4 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenbilanz (fortgesetzt)

D. Unternehmens- und Wandelanleihen (fortgesetzt)

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 30. September 2019 kommt der Konzern allen Verpflichtungen aus den Covenants in vollem Umfang nach.

E. Sonstige Darlehen und Ausleihungen

Die Darlehen und Ausleihungen haben seit dem 31. Dezember 2018 zugenommen. Dies liegt im Wesentlichen an den folgenden Umständen:

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.

Zum 30. September 2019 belief sich der durchschnittliche effektive Zinssatz der sonstigen Darlehen und Ausleihungen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 1,8 % pro Jahr (zum 30. September 2018: 1,8 % und zum 31. Dezember 2018: 1,8 %). Die durchschnittliche Laufzeit der sonstigen Darlehen und Ausleihungen ist 4,5 Jahre (zum 30. September 2018: 4,5 Jahre und zum 31. Dezember 2018: 4,3 Jahre).

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

Zum 30. September 2019 kommt der Konzern seinen Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen gegenüber den finanzierenden Banken (einschließlich Covenants) in vollem Umfang nach.

Am 9. März 2018 unterzeichnete der Konzern eine revolvingierende Kreditfazilität über 200 Millionen EUR mit einer Laufzeit von zwei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen für jeweils ein Jahr. Die dazugehörigen im Voraus zu zahlenden Gebühren wurden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten in der verkürzten Konzernzwischenbilanz erfasst und werden über vier Jahre abgeschrieben. Am 30. Januar 2019 übte der Konzern eine der Verlängerungsoptionen für ein Jahr aus. Darüber hinaus hat der Konzern am 20. Juni 2019 einen Betrag in Höhe von 30 Millionen EUR der revolvingierenden Kreditfazilität für eine Laufzeit von einem Monat in Anspruch genommen. Der Betrag wurde im Juli 2019 zurückgezahlt. Zum Zeitpunkt der Freigabe dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses hat der Konzern die revolvingierende Kreditfazilität nicht in Anspruch genommen.

F. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

In Verbindung mit den Kaufverträgen über 94,0 %-94,9 % der Anteile an Immobilienholdings traf die Gesellschaft eine Vereinbarung mit der ADO Group über den Erwerb der verbleibenden 5,1 %-6,0 % an diesen Immobilienholdings. Im Zuge der Vereinbarung wurde beschlossen, dass die ADO Group nach Ablauf eines Zeitraums von zehn Jahren nach Abschluss der Transaktion das Recht hat, der Gesellschaft ihre Beteiligung für die folgende Gegenleistung zu verkaufen (je nachdem welcher Wert höher ist): (i) beizulegender Zeitwert der Anteile oder (ii) der von der ADO Group für den Erwerb der Beteiligung gezahlte Kaufpreis abzüglich der von den Holdinggesellschaften innerhalb des 10-Jahres-Zeitraums an die ADO Group ausgeschütteten Dividenden.

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

Ziffer 4 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenbilanz (fortgesetzt)

F. Sonstige Finanzverbindlichkeiten (fortgesetzt)

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

	<u>30. Sept. 2019</u> <u>(ungeprüft)</u>	<u>30. Sept. 2018</u> <u>(ungeprüft)</u>	<u>31. Dez. 2018</u> <u>(geprüft)</u>
	<u>In TEUR</u>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Ausgleichszahlung	1.535	331	1.535
Langfristige Verbindlichkeiten			
Ausgleichszahlung	1.766	785	1.766
Verkaufsoption	43.542	37.429	38.726
Summe	<u>46.843</u>	<u>38.545</u>	<u>42.027</u>

Ziffer 5 – Finanzinstrumente

Die Ziele und Richtlinien des konzernweiten Finanzrisikomanagements stehen in jeglicher Hinsicht mit den im Konzernabschluss veröffentlichten Informationen für das zum 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr im Einklang.

A. Ausschließlich für Berichtszwecke zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

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

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

	<u>30. September 2019</u>		<u>30. September 2018</u>		<u>31. Dezember 2018</u>	
	<u>(ungeprüft)</u>		<u>(ungeprüft)</u>		<u>(geprüft)</u>	
	<u>Buchwert</u>	<u>Zeitwert</u>	<u>Buchwert</u>	<u>Zeitwert</u>	<u>Buchwert</u>	<u>Zeitwert</u>
	<u>In TEUR</u>					
Unternehmensanleihen	397.302	402.380	396.806	389.188	396.899	375.992
Wandelanleihen	155.805	172.348	—	—	154.252	156.387
Commercial Papers	—	—	249.000	249.000	—	—
Variabel verzinsliche Darlehen und Ausleihungen (*)	76.066	79.013	75.178	76.859	76.895	79.207
Fest verzinsliche Darlehen und Ausleihungen (*)	701.678	714.754	887.541	887.845	981.078	1.002.513
Summe	<u>1.330.851</u>	<u>1.368.495</u>	<u>1.608.525</u>	<u>1.602.892</u>	<u>1.609.124</u>	<u>1.614.099</u>

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

Ziffer 5 – Finanzinstrumente (fortgesetzt)

B. Bemessungshierarchie der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente

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

	30. September 2019		30. September 2018		31. Dezember 2018	
	(ungeprüft)		(ungeprüft)		(geprüft)	
	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3
	In TEUR					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte ⁽¹⁾	—	6.628	—	6.203	—	6.615
Derivative Finanzverbindlichkeiten ⁽²⁾	10.385	—	2.445	—	16.339	—
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten ⁽³⁾ . . .	—	45.311	—	38.545	—	42.027

- (1) Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte beziehen sich auf die Option des Konzerns, die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter aus einer Ende 2013 erfolgten Transaktion zu erwerben. Die Bewertung dieses sonstigen finanziellen Vermögenswerts erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.
- (2) Der beizulegende Zeitwert von Zinsswaps, einschließlich der langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten, wird durch Diskontierung der 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.

- (3) Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten beziehen sich auf eine der ADO Group gewährte Verkaufsoption und eine jährliche Ausgleichszahlung (siehe Anhang Ziffer 4F), die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurde. Der beizulegende Zeitwert wird auf Basis der erwarteten Zahlungsbeträge ermittelt, und die Verbindlichkeiten werden mithilfe des Marktzins am Bilanzstichtag zum Barwert abgezinst.

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

Ziffer 6 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischen-gewinn- und verlustrechnung

A. Umsatzerlöse

	Für den 9-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2018
	30. Sept. 2019	30. Sept. 2018	30. Sept. 2019	30. Sept. 2018	
	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(geprüft)
	In TEUR				
Nettomieteträge	101.727	94.637	34.278	33.050	127.982
Verkauf von Eigentumswohnungen . .	12.131	16.249	3.796	7.807	20.265
Erträge aus Gebäudediensten	5.767	4.947	1.855	1.588	6.606
Summe	119.625	115.833	39.929	42.445	154.853

Ziffer 6 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischen-gewinn- und Verlustrechnung (fortgesetzt)

B. Betriebskosten

	Für den 9-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2019	30. Sept. 2018	30. Sept. 2019	30. Sept. 2018	31. Dez. 2018
	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(geprüft)
	In TEUR				
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen	9.551	7.037	3.214	2.535	10.320
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	1.461	976	690	390	1.843
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	8.670	12.701	2.637	5.681	15.817
Immobilienbetrieb und - instandhaltung	12.891	10.891	4.461	4.133	14.016
Summe	<u>32.573</u>	<u>31.605</u>	<u>11.002</u>	<u>12.739</u>	<u>41.996</u>

C. Finanzergebnis

	Für den 9-Monats- Zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- Zeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2019	30. Sept. 2018	30. Sept. 2019	30. Sept. 2018	31. Dez. 2018
	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(geprüft)
	In TEUR				
Zinsen für Anleihen	7.985	4.893	2.678	1.638	6.927
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Kom- ponente der Wandelanleihe	(6.528)	—	(160)	—	3.896
Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen	14.310	14.607	4.966	4.844	19.214
Einmalige Refinanzierungsauf- wendungen	—	440	—	—	613
Sonstige Nettofinanzaufwendun gen (- erträge)	1.655	185	1.174	195	866
Summe	<u>17.422</u>	<u>20.125</u>	<u>8.658</u>	<u>6.677</u>	<u>31.516</u>

Ziffer 7 – Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte langfristige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von Veräußerungsgruppen

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. 350 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.

Ziffer 7 – Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte langfristige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von Veräußerungsgruppen (fortgesetzt)

A. Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von Veräußerungsgruppen

Vermögenswerte von als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen

	<u>30. Sept 2019</u> <u>(ungeprüft)</u> <u>In TEUR</u>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente und eingeschränkt verfügbare	
Zahlungsmittel	4.302
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.720
Anlageimmobilien	920.000
Summe	<u>929.022</u>

Verbindlichkeiten von als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Veräußerungsgruppen

	<u>30. Sept 2019</u> <u>(ungeprüft)</u> <u>In TEUR</u>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.758
Darlehen und Ausleihungen	348.052
Passive latente Steuern	78.098
Summe	<u>432.908</u>

B. Im Konzerngesamtergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen

Der Konzern hat keine Erträge und Aufwendungen, die direkt im Konzerngesamtergebnis erfasst werden und sich auf die langfristigen Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen beziehen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden.

Ziffer 8 – Segmentberichterstattung

Die Grundlage für die Unterteilung der Segmente und die Bewertungsgrundlagen für die Ergebnisse der Segmente entsprechen den in Anhang Ziffer 25 in Bezug auf die operativen Segmente im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2018 dargestellten Grundlagen.

A. Angaben zu berichtspflichtigen Segmenten

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

	<u>Für den 9-Monatszeitraum bis zum</u> <u>30. Sept. 2019</u> <u>(ungeprüft)</u>		
	<u>Wohn-</u> <u>immobilien-</u> <u>Management</u>	<u>Privatisierung</u> <u>In TEUR</u>	<u>Summe</u> <u>konsolidiert</u>
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	107.059	435	107.494
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	—	12.131	12.131
Konsolidierte Umsatzerlöse	<u>107.059</u>	<u>12.566</u>	<u>119.625</u>
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	<u>83.206</u>	<u>3.846</u>	<u>87.052</u>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(14.666)
Sonstige Aufwendungen			(10.815)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			342.766
Finanzerträge			33
Finanzaufwendungen			(17.455)
Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern			386.915
Ertragsteueraufwand			(58.843)

Ziffer 8 – Segmentberichterstattung (fortgesetzt)

A. Angaben zu berichtspflichtigen Segmenten (fortgesetzt)

Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2018			
(ungeprüft)			
	<u>Wohn- immobilien- Management</u>	<u>Privatisierung</u>	<u>Summe konsolidiert</u>
	In TEUR		
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	98.916	668	99.584
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	—	16.249	16.249
Konsolidierte Umsatzerlöse	98.916	16.917	115.833
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	80.213	4.015	84.228
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(11.543)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			197.785
Finanzerträge			965
Finanzaufwendungen			(21.090)
Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern			250.345
Ertragsteueraufwand			(39.368)

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2019			
(ungeprüft)			
	<u>Wohn- immobilien- Management</u>	<u>Privatisierung</u>	<u>Summe konsolidiert</u>
	In TEUR		
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	35.990	143	36.133
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	—	3.796	3.796
Konsolidierte Umsatzerlöse	35.990	3.939	39.929
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	27.631	1.296	28.927
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(5.487)
Sonstige Aufwendungen			(10.815)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			84.037
Finanzerträge			174
Finanzaufwendungen			(8.832)
Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern			88.004
Ertragsteueraufwand			(13.653)

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2018			
(ungeprüft)			
	<u>Wohn- immobilien- Management</u>	<u>Privatisierung</u>	<u>Summe konsolidiert</u>
	In TEUR		
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	34.432	206	34.638
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	—	7.807	7.807
Konsolidierte Umsatzerlöse	34.432	8.013	42.445
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	27.433	2.273	29.706
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(4.604)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			(1.246)
Finanzerträge			262
Finanzaufwendungen			(6.939)
Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern			17.179
Ertragsteueraufwand			(2.489)

Ziffer 8 – Segmentberichterstattung (fortgesetzt)

A. Angaben zu berichtspflichtigen Segmenten (fortgesetzt)

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2018		
	(geprüft)		
	Wohn- immobilien- Management	Privatisierung	Summe konsolidiert
	In TEUR		
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
Bruttoergebnis 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)

Ziffer 9 – Weitere Offenlegungen

- A. Der Vertrag von Rabin Savion als Chief Executive Officer (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. In dem einvernehmlich geschlossenen Auflösungsvertrag vom 13. Juni 2019 wurde vereinbart, dass Herr Savion Anspruch auf einen Gesamtbetrag in Höhe von 1.332 TEUR hat (82 TEUR im Rahmen der kurzfristigen variablen Vergütung für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 22. Juli 2019 und der Rest als Abfindung); dieser ist in bar zahlbar. Am 24. Juli 2019 zahlte die Gesellschaft Herrn Savion einen Betrag in Höhe von 645 TEUR aus. Der verbleibende Teil der Abfindung ist in zwölf gleichen monatlichen Raten zahlbar. Am 5. Juli 2019 gab die Gesellschaft im Rahmen des LTI-Plans außerdem unentgeltlich 31.412 Aktien an Herrn Savion aus.
- B. Am 21. Juni 2019 ernannte der Verwaltungsrat der Gesellschaft Herrn Ran Laufer als Chief Executive Officer der Gesellschaft. Er trat das Amt als CEO der Gesellschaft zum 23. Juli 2019 an. Die erste Amtszeit seines Dienstvertrags läuft bis zum 22. Juli 2023.

ADO Properties S.A.

**Konzernabschluss der ADO Properties S.A.
zum und für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2018**

An die Aktionäre der

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

Bericht des Abschlussprüfers (Réviseur d'Entreprises agréé)

Bericht über die Prüfung des Konzernabschlusses

Bestätigungsvermerk

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

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

Grundlage für unsere Beurteilung

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

Wichtige Feststellungen (Key audit matters)

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

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

Erfassung von Umsatzerlösen für Anlageimmobilien

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

Für die entsprechenden Offenlegungen wird auf Ziffer 17 im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen. Die Umsatzerlöse des Konzerns bestehen in erster Linie aus Mieterträgen. Wir haben die Erfassung von Umsatzerlösen als wichtige Feststellung definiert, da die Umsatzerlöse eine maßgebliche Kennzahl sind, um die Geschäftsentwicklung des Konzerns zu beurteilen und ein Risiko existiert, dass Umsatzerlöse zu hoch angegeben werden können.

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

Unsere Verfahren zur Erfassung von Umsatzerlösen beinhalteten unter anderem:

- die Bewertung der Entwicklung und Umsetzung und der operativen Effektivität wesentlicher interner Kontrollen in Bezug auf die Erfassung von Umsatzerlösen für Anlageimmobilien;

- den Vergleich der Mieterträge mit den zugrundeliegenden Vermietungsinformationen, einschließlich einer stichprobenartigen Überprüfung der monatlichen Mieten und Mietzeiträume, wie in den unterschriebenen Mietverträgen angegeben, und der Beurteilung, ob die vertraglich fixierten Vermietungserlöse periodengerecht erfasst wurden; und
- die Anwendung substanzieller analytischer Verfahren für die Ermittlung von Mieterträgen, einschließlich der Aufstellung einer Prognose, die dann mit den tatsächlichen Mieterträgen, die im Konzernabschluss berichtet wurden, verglichen wurde.

Bewertung von Anlageimmobilien

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

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

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

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

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

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

Unsere Verfahren zur Bewertung von Anlageimmobilien beinhalteten unter anderem:

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

Weitere Offenlegungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Unsere Verantwortung als Réviseur d'Entreprises agréé beinhaltet zudem:

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

anzupassen. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf den bis zur Erstellung unseres Berichts des Réviseur d'Entreprises agréé erlangten Prüfungsnachweisen. Zukünftige Ereignisse oder Bedingungen können jedoch dazu führen, dass die Fortführung des Konzerns nicht länger gegeben ist.

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

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

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

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

Bericht gemäß anderen gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen

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

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

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

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

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

Sonstige Informationen

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

Luxemburg, den 19. März 2019

KPMG Luxembourg
Société coopérative
Cabinet de révision agréé



Bobbi Jean Breboneria

Konzernbilanz

In TEUR

	Anhang Ziffer	Zum 31. Dezember	
		2018	2017
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	5	4.044.023	3.271.298
Anzahlungen für Anlageimmobilien		6.300	34.425
Sachanlagen		3.495	2.783
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	23	6.615	5.359
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	7	3.859	539 (*)
Rechnungsabgrenzungsposten	14	791	—
Latente Steuern	16	732	—
		4.065.815	3.314.404
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	6	35.028	42.961
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	7	24.752	23.813 (*)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8	13.313	10.324
Sonstige Forderungen	9	3.299	5.231
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10	27.966	121.530
		104.358	203.859
Bilanzsumme		4.170.173	3.518.263
Eigenkapital und Verbindlichkeiten			
Eigenkapital			
Aktienkapital	12	55	55
Emissionsagio		499.209	498.607
Rücklagen		324.877	330.638
Gewinnrücklagen		1.326.538	966.090
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		2.150.679	1.795.390
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		46.603	36.103
Summe Eigenkapital		2.197.282	1.831.493
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Unternehmensanleihen	13	396.899	396.396
Wandelanleihen	13	154.252	—
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	14	1.040.909	953.955
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	11	40.492	27.238
Derivative Finanzinstrumente	23	16.236	2.878
Passive latente Steuern	16	249.114	183.443
		1.897.902	1.563.910
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	14	17.064	72.768
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	11	1.535	867
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		18.497	13.642
Sonstige Verbindlichkeiten	15	37.790	35.476
Derivative Finanzinstrumente	23	103	107
		74.989	122.860
Summe Passiva		4.170.173	3.518.263

CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Rabin Savion

CHIEF FINANCIAL OFFICER



Florian Goldgruber

Genehmigt am: 19. März 2019

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

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

In TEUR

	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember		
		2018	2017	2016
Umsatzerlöse	17	154.853	128.852	109.775
Betriebskosten	18	(41.996)	(36.174)	(32.596) (*)
Rohertrag		112.857	92.678	77.179
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	19	(18.451)	(12.762)	(13.245) (*)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	5	404.936	383.638	444.268
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit		499.342	463.554	508.202
Finanzerträge		1.399	1.602	1.972
Finanzaufwendungen		(32.915)	(29.609)	(29.700)
Finanzergebnis	21	(31.516)	(28.007)	(27.728)
Ergebnis vor Steuern		467.826	435.547	480.474
Ertragsteueraufwand	16	(70.362)	(68.035)	(69.706)
Jahresüberschuss		397.464	367.512	410.768
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis		386.964	355.970	395.150
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Gesamtergebnis		10.500	11.542	15.618
Jahresüberschuss		397.464	367.512	410.768
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	22	8,77	8,07	10,11

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

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Konzerngesamtergebnisrechnung

In TEUR

	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember		
		2018	2017	2016
Jahresüberschuss		397.464	367.512	410.768
Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden				
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern		10	—	5.275
Tatsächlicher Anteil von Cashflow-Hedges an der Veränderung der Zeitwerte	23	200	1.218	(512)
Darauf entfallende Steuern		(33)	60	53
Gesamtes sonstiges Ergebnis		177	1.278	4.816
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr		397.641	368.790	415.584
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis		387.141	357.246	399.938
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		10.500	11.544	15.646
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr		397.641	368.790	415.584

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Konzernkapitalflussrechnung

In TEUR

	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember		
		2018	2017	2016
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit				
Jahresüberschuss		397.464	367.512	410.768
Abzüglich:				
Abschreibungen		527	452	356
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien	5	(404.936)	(383.638)	(444.268)
Finanzergebnis	21	31.516	28.007	27.728
Ertragsteueraufwand	16	70.362	68.035	69.706
Anteilsbasierte Vergütung		546	564	859
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(1.624)	(4.727)	(2.883)
Veränderung der langfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(3.320)	(539) (*)	—
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		(2.926)	(3.148)	1.116
Veränderung der sonstigen Forderungen		2.427	(3.742)	976
Veränderung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		13.585	12.830	15.007
Veränderung der Anzahlungen bezüglich der für Handelszwecke gehaltenen Immobilien		—	—	(6.419)
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.623	1.408	1.509
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		(156)	4.163	2.276
Gezahlte Ertragsteuern		(4.155)	(864)	(352)
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit		103.933	86.313	76.379
Cashflows aus Investitionstätigkeit				
Erwerb von/Modernisierungsinvestitionen in Anlageimmobilien	5	(117.118)	(189.182)	(116.839)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien		—	(33.975)	(11.805)
Erwerb von Sachanlagen		(1.182)	(795)	(784)
Zinseinnahmen		143	3	29
Einzahlungen aus Veräußerung von Anlageimmobilien		—	—	1.015
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel	3	(216.685)	(280.542)	(160.244)
Rückzahlung von Bankguthaben		—	—	65.000
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		808	9.992 (*)	(4.662)
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit		(334.034)	(494.499)	(228.290)
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit				
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen, netto	13	—	396.185	—
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen, netto	13	163.740	—	—
Erhaltene langfristige Darlehen	14	121.637	114.606	182.721
Tilgung der langfristigen Darlehen	14	(93.283)	(116.061) (*)	(158.300)
Erlöse aus der Begebung von Commercial Papers	14	673.000	—	—
Rückzahlung von Commercial Papers	14	(673.000)	—	—
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren	14	(1.377)	—	—
Tilgung der kurzfristigen Darlehen		(2.300)	(10.487) (*)	(13.088)
Gezahlte Zinsen		(24.873)	(18.103)	(18.762)
Ausgleichszahlungen für sonstige Finanzverbindlichkeiten	11	(537)	—	—
Zahlungen aus der Abwicklung von derivativen Finanzinstrumenten		(10)	—	(6.184)
Ausgabe von Stammaktien (netto)		—	—	292.975
Ausgeschüttete Dividende	12	(26.460)	(19.845)	(13.475)
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit		136.537	346.295	265.887
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im Berichtsjahr		(93.564)	(61.891)	113.976
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang des Berichtsjahres		121.530	183.421	69.445
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende des Berichtsjahres		27.966	121.530	183.421

(*) Unwesentliche Anpassung der Vergleichsdaten.

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Konzerner Eigenkapitalveränderungsrechnung

In TEUR

	Aktion- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- Rück- lagen	Kapital- rücklage aus Trans- aktionen mit Mehr- heits- aktionär	Gewinn- rücklagen	Insgesamt	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
Stand zum 1. Jan. 2018	55	498.607	(1.036)	331.674	966.090	1.795.390	36.103	1.831.493
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr								
Jahresüberschuss	—	—	—	—	386.964	386.964	10.500	397.464
Sonstiges Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	—	—	177	—	—	177	—	177
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr	—	—	177	—	386.964	387.141	10.500	397.641
Direkt im Eigenkapital 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.

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

In TEUR

	Aktion- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- Rück- lagen	Kapital- rücklage aus Trans- aktionen mit Mehr- heits- aktionär	Gewinn- rücklagen	Insgesamt	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
Stand zum 1. Jan. 2017	55	499.520	(2.312)	336.184	628.498	1.461.945	24.559	1.486.504
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr	—	—	—	—	355.970	355.970	11.542	367.512
Jahresüberschuss	—	—	—	—	—	1.276	2	1.278
Sonstiges Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	—	—	1.276	—	—	—	—	—
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr	—	—	1.276	—	355.970	357.246	11.544	368.790
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern	—	—	—	(4.520)	—	(4.520)	—	(4.520)
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 11)	—	—	—	—	(18.932)	(19.845)	—	(19.845)
Ausgeschüttete Dividende	—	(913)	—	—	554	564	—	564
Anteilsbasierte Vergütung (siehe Anhang Ziffer 20)	—	—	—	10	—	—	—	—
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.

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

In TEUR

	Aktion- kapital	Emissi- onsagio	Hedging- Rück- lagen	Kapital- rücklage aus Trans- aktionen mit Mehr- heits- aktionär	Gewinn rücklagen	Insgesamt	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
Stand zum 1. Jan. 2016	—	206.600	(7.100)	339.277	246.739	785.516	8.913	794.429
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr								
Jahresüberschuss	—	—	—	—	395.150	395.150	15.618	410.768
Sonstiges Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	—	—	4.788	—	—	4.788	28	4.816
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr	—	—	4.788	—	395.150	399.938	15.646	415.584
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Ausgabe von Stammaktien (netto)	55	292.920	—	—	—	292.975	—	292.975
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 11)	—	—	—	(3.146)	—	(3.146)	—	(3.146)
Ausgeschüttete Dividende	—	—	—	—	(13.475)	(13.475)	—	(13.475)
Anteilsbasierte Vergütung (siehe Anhang Ziffer 20)	—	—	—	53	84	137	—	137
Stand zum 31. Dez. 2016	55	499.520	(2.312)	336.184	628.498	1.461.945	24.559	1.486.504

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Ziffer 1 – ADO Properties S.A.

ADO Properties S.A. („die Gesellschaft“) wurde am 13. November 2007 in Zypern als Private Limited Liability Company (haftungsbeschränkte Gesellschaft) gegründet und firmierte bis zum 8. Juni 2015 als Swallowbird Trading & Investments Limited. Die Gesellschaft hält und betreibt ein Immobilienportfolio, das vorwiegend aus Wohnimmobilien in Berlin (Deutschland) besteht, und veräußert einzelne Einheiten als separate Eigentumswohnungen.

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

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

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

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

Ziffer 2 – Grundlagen der Erstellung

A. Übereinstimmungserklärung

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

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

B. Funktionale Währung und Berichtswährung

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

C. Bewertungsgrundlage

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

D. Geschäftszyklus

Der Konzern hat zwei Geschäftszyklen:

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

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

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

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

Ziffer 2 – Grundlagen der Erstellung (fortgesetzt)

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

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

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

Beurteilungen und Anwendung von Schätzungen

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

- **Ziffer 16 – Ungewisse Steuerposten (Beurteilungen)** Der Grad an Sicherheit, mit dem die Steuerannahmen des Konzerns akzeptiert werden (ungewisse Steuerposten) und das damit verbundene Risiko von zusätzlichen Steuer- bzw. Zinsaufwendungen. Dies basiert auf der Auswertung einer Reihe von Faktoren, darunter Auslegungen der Steuergesetze und die Erfahrungswerte des Konzerns. Gegebenenfalls können neue Informationen dazu führen, dass der Konzern seine Beurteilungen anpasst, wodurch die Erfassung eines zusätzlichen Ertragsteueraufwands in der Berichtsperiode, in der eine solche Veränderung der Beurteilungen erfolgt, erfasst wird.
- **Ziffer 16 – (Schätzungen) bezüglich der Verwendung von Verlustvorträgen** Aktive latente Steuern werden für steuerliche Verlustvorträge angesetzt, soweit wahrscheinlich ist, dass die Verlustvorträge mit zukünftigen steuerbaren Gewinnen verrechnet werden können. Diese Beurteilung basiert auf Schätzungen und Annahmen und kann außerdem auch eine Reihe von Beurteilungen bezüglich zukünftiger Vorkommnisse enthalten. Der Konzern kann neue Erkenntnisse gewinnen, nach denen eine Änderung der Schätzungen bezüglich der Verwendung von bestehenden Steueransprüchen erforderlich wird; solche Änderungen der aktiven latenten Steuern wirken sich auf den Steuerertrag bzw. die Steueraufwendungen in der Periode aus, in der die Schätzungsänderung vorgenommen wird.
- **Ziffer 5 – (Schätzungen) bezüglich der Bewertung von Anlageimmobilien zum beizulegenden Zeitwert** Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien zum 31. Dezember 2018 wurde durch den 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 23 – (Schätzungen) bezüglich der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert** Die Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten wird von der finanzierenden Bank ermittelt und vom Management überprüft. Es besteht das Risiko, dass derivative Finanzinstrumente nicht adäquat bewertet werden, da der Konzern Beurteilungen über die von der kreditgebenden Bank gemachte Einschätzung des Kreditrisikos und darüber, ob die Bank angemessene Marktbeobachtungen für die anderen Variablen herangezogen hat, vornehmen muss. Gegebenenfalls können neue Informationen dazu führen, dass der Konzern seine Schätzungen anpasst, was aufgrund der Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente Auswirkungen auf den Gewinn oder Verlust in der Berichtsperiode, in der diese Schätzungen vorgenommen werden, hätte.
- **Ziffer 3 – (Beurteilung) bezüglich der Akquisition von Unternehmen, die Immobilien halten** Beim Erwerb eines Unternehmens, das Immobilien hält („Immobilien-Gesellschaft“), beurteilt der Konzern zum Zwecke der bilanziellen Behandlung der Transaktion, ob es sich um den Erwerb eines Unternehmens oder einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten handelt. Bei der Ermittlung, ob es sich bei einer Immobilien-Gesellschaft um ein Unternehmen handelt, prüft der Konzern unter anderem die Art der in der Immobilien-Gesellschaft bestehenden Prozesse, einschließlich des Umfangs und der Art der Verwaltungs-, Sicherheits-, Reinigungs- und Instandhaltungsdienstleistungen, die den Mietern bereitgestellt werden.

Ziffer 2 – Grundlagen der Erstellung (fortgesetzt)

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

- **Ziffer 17 – (Beurteilung) in Bezug auf die Prinzipal-Agenten-Beurteilung** Der Konzern stellt den Mietern zusätzliche Dienstleistungen zur Verfügung, die er den Mietern weiterberechnet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Mietnebenkosten. Bei der Überlegung, ob der Konzern bei der Bereitstellung der Dienstleistungen an Mieter als Prinzipal oder Agent handelt, sind Beurteilungen erforderlich. Der Konzern hat die in IFRS 15 enthaltenen Hinweise geprüft, d.h. er hat geprüft ob der Konzern hauptsächlich für die Erfüllung des Versprechens die entsprechenden Dienstleistungen zu erbringen verantwortlich ist und ob es im Ermessen des Konzerns liegt die Preise für diese Leistungen zu bestimmen. Der Konzern geht davon aus, dass sie bei Leistungen wie der Versorgung mit Kaltwasser, Abwasser, Straßenreinigung etc. als Agent handelt und erfasst diese Kosten als Nettokosten. Bei anderen Leistungen wie Reinigung, Gartenpflege und bestimmten Instandhaltungsleistungen geht der Konzern davon aus, dass sie als Prinzipal handelt, sodass die Kosten als Bruttokosten erfasst werden. Grundsteuer und Versicherung fallen nicht unter IFRS 15.

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

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

- Ziffer 5, Anlageimmobilien
- Ziffer 23, Finanzinstrumente

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

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

F. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

- IFRS 15 *Erlöse aus Verträgen mit Kunden*

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

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

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

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

Ziffer 2 – Grundlagen der Erstellung (fortgesetzt)

F. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

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

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

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

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

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

- IFRS 9 (2014) *Finanzinstrumente*

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

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

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

- Änderungen an IAS 40 *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*

Die Änderung stellt klar, dass ein Unternehmen eine Immobilie dann und nur dann in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen kann, wenn es Belege für eine Nutzungsänderung gibt. Die Nutzungsänderung besteht darin, dass die Immobilie die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllt oder nicht mehr erfüllt. Die Änderung stellt klar, dass eine Änderung der Absichten der Unternehmensleitung in Bezug auf die Nutzung der Immobilie für sich genommen kein Beleg für eine Nutzungsänderung ist. Die Änderung legt auch fest, dass die Liste von Belegen für eine Nutzungsänderung in Paragraph 57 von IAS 40 eine nicht abschließende Liste von Beispielen ist.

Die Änderung wird prospektiv angewendet.

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

G. Umgliederungen

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

Ziffer 3 – Konsolidierungsgrundlagen

A. Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

B. Konsolidierungskreis

- (1) Am 1. Januar 2018 übernahm der Konzern im Rahmen einer Transaktion zum Gesamtpreis von 17,4 Millionen EUR 94,9% der ausgegebenen Anteile von drei deutschen Unternehmen, die jeweils ein Gebäude mit Eigentumswohnungen und drei Wohnimmobilien in Berlin halten. Die Gebäude bestanden zum Übernahmedatum aus 102 Wohneinheiten und sechs Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 6.100 m².

Ziffer 3 – Konsolidierungsgrundlagen (fortgesetzt)

B. Konsolidierungskreis (fortgesetzt)

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

	<u>In TEUR</u> <u>(ungeprüft)</u>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	134
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	13
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	5.651
Anzahlungen für Anlageimmobilien ⁽¹⁾	2.437
Anlageimmobilien ⁽²⁾	12.591
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(658)
Bankdarlehen ⁽³⁾	(2.498)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten ⁽⁴⁾	(258)
Gegenleistung insgesamt	<u>17.412</u>
Bereits in 2017 gezahlte Gegenleistung	(2.750)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(134)
Nettozahlungsmittel in der Periode aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	<u>14.528</u>

- (1) Während der Berichtsperiode wurde der Erwerb einer weiteren Wohnimmobilie zu einem Gesamtpreis von 5,6 Millionen EUR abgeschlossen. Daher wurde ein Betrag in Höhe von 1,6 Millionen EUR in der verkürzten Konzernbilanz von Anzahlungen in Anlageimmobilien umgegliedert. Der beizulegende Zeitwert des Gebäudes belief sich zum Übernahmedatum auf 5,3 Millionen EUR. Das Gebäude beinhaltet 33 Wohneinheiten und eine Gewerbeinheit mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 2.000 m².
- (2) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum Übernahmedatum auf 12,5 Millionen EUR. Daher wurden nach dem Erwerb des zusätzlichen Gebäudes (siehe Anhang Ziffer 1 oben) Anschaffungskosten von rund 0,5 Millionen EUR unter dem Posten Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien in der verkürzten Konzerngewinn- und Verlustrechnung erfasst (ca. 3 % des Gesamtpreises).
- (3) Die Bankdarlehen wurden während der Berichtsperiode zurückgezahlt.
- (4) Sonstige Finanzverbindlichkeiten bezieht sich auf eine Verkaufsoption, die auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährt wurde (siehe Anhang Ziffer 11).
- (2) Am 16. April 2018 übernahm der Konzern im Rahmen einer Transaktion zum Gesamtpreis von 153,4 Millionen EUR 94 % der ausgegebenen Anteile eines niederländischen Unternehmens, das einen Wohnimmobilienkomplex in Berlin hält (der Preis beinhaltet rund 2,3 % Transaktionskosten). Die Gebäude bestanden zum Übernahmedatum aus 832 Wohneinheiten und 24 Gewerbeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 65.600 m².

Ziffer 3 – Konsolidierungsgrundlagen (fortgesetzt)

B. Konsolidierungskreis (fortgesetzt)

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

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

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

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

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

- (3) Am 1. Mai 2018 übernahm der Konzern im Rahmen einer Transaktion zum Gesamtpreis von 31,3 Millionen EUR 94,9 % der ausgegebenen Anteile von vier deutschen Unternehmen, die vier Wohnimmobilien und eine Gewerbeimmobilie in Berlin halten (der Preis beinhaltet rund 2,9 % Transaktionskosten). Die Gebäude bestanden zum Übernahmedatum aus 51 Wohneinheiten und 68 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 13.800 m².

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

	In TEUR (ungeprüft)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	318
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	124
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	29
Anlageimmobilien ⁽¹⁾	31.953
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(320)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten ⁽²⁾	(772)
Gegenleistung insgesamt	31.332
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(318)
Nettozahlungsmittel in der Periode aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	31.014

Ziffer 3 – Konsolidierungsgrundlagen (fortgesetzt)

B. Konsolidierungskreis (fortgesetzt)

- (1) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum Übernahmedatum auf 31,1 Millionen EUR; daher wurden Anschaffungskosten von rund 0,9 Millionen EUR unter dem Posten Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien in der verkürzten Konzerngewinn- und Verlustrechnung erfasst.
- (2) Sonstige Finanzverbindlichkeiten bezieht sich auf eine Verkaufsoption, die auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährt wurde (siehe Anhang Ziffer 11).
- (4) Am 1. Oktober 2018 übernahm der Konzern im Rahmen einer Transaktion zum Gesamtpreis von 19,6 Millionen EUR 94,9 % der ausgegebenen Anteile eines deutschen Unternehmens, das einen Gewerbeimmobilie in Berlin hält (der Preis beinhaltet rund 4,2 % Transaktionskosten). Die Gebäude bestanden zum Übernahmedatum aus 19 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 6.000 m².

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

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

- (1) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum Übernahmedatum auf 18,9 Millionen EUR; daher wurden Anschaffungskosten von rund 0,8 Millionen EUR unter dem Posten Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien in der verkürzten Konzerngewinn- und Verlustrechnung erfasst.
- (2) Sonstige Finanzverbindlichkeiten bezieht sich auf eine Verkaufsoption, die auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährt wurde (siehe Anhang Ziffer 11).
- (3) Die zu zahlende Gegenleistung bezieht sich auf Transaktionskosten, die nach der Berichtsperiode in Rechnung gestellt werden.

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

A. Anlageimmobilien

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

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

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

Unter bestimmten Umständen beschließt der Konzern die Nutzung von vermietetem Wohnbestand, der als Anlageimmobilie klassifiziert ist, zu ändern und diesen in die zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

A. Anlageimmobilien (fortgesetzt)

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

B. Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien

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

C. Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben

Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben bestehen aus Bankguthaben, die der Konzern zur Sicherung von Bankfazilitäten verpfändet hat, aus 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 bemessen werden, werden finanzielle Vermögenswerte bei der erstmaligen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb oder der Ausgabe des finanziellen Vermögenswertes zuzurechnen sind, bemessen. Eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente 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.

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

E. Finanzinstrumente (fortgesetzt)

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

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

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

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

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

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

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

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

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

E. Finanzinstrumente (fortgesetzt)

Gewinne und Verluste aus Folgebewertungen

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

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

Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten

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

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

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

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

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

Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder 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.

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

E. Finanzinstrumente (fortgesetzt)

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

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

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

(4) Aktienkapital – Stammaktien

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

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

(5) Derivative Finanzinstrumente, einschließlich Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

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

Cashflow-Hedges

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

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

Die Bilanzierung eines Sicherungsgeschäfts wird prospektiv eingestellt, wenn das Sicherungsinstrument nicht mehr den Kriterien einer Bilanzierung von Sicherungsgeschäften entspricht, ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt oder die Bestimmung als Sicherungsgeschäft aufgehoben wird. Der zuvor im Konzerngesamtergebnis erfasste und im Eigenkapital als Hedging-Rücklage aus-

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

E. Finanzinstrumente (fortgesetzt)

gewiesene kumulative Gewinn oder Verlust wird erst entnommen, wenn sich die geplante Transaktion auf den Gewinn oder den Verlust auswirkt. Wird die geplante Transaktion nicht mehr erwartet, so wird der in der Hedging-Rücklage kumulierte Betrag in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

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

Sonstige derivative Finanzinstrumente

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

(6) Hybride Finanzinstrumente (Wandelanleihe)

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

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

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

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

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

F. Wertminderung

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

Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

F. Wertminderung (fortgesetzt)

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.

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

F. Wertminderung (fortgesetzt)

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

Wertminderungsverluste in Bezug auf einen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Vermögenswert werden aus der Differenz zwischen dem Buchwert und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows, abgezinst zum ursprünglichen Effektivzinssatz des Vermögenswerts, ermittelt.

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

(3) Nicht-finanzielle Vermögenswerte

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

G. Rückstellungen

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

Der Konzern setzt nur dann Entschädigungen als Vermögenswert an, wenn es so gut wie sicher ist, dass die Entschädigung 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 Mehrheitsaktionär verbucht. Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen, in denen die Gesellschaft Eigenkapitalinstrumente gewährt, werden unter dem Posten Gewinnrücklagen erfasst.

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

I. Erfassung von Umsatzerlösen

Ab dem 1. Januar 2018 anwendbare Methode

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

Identifizierung des Vertrages

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

- (a) Die Vertragsparteien haben dem Vertrag zugestimmt (schriftlich, mündlich oder nach anderen üblichen Geschäftspraktiken) und haben sich verpflichtet, die ihnen obliegenden Vertragspflichten zu erfüllen.
- (b) Der Konzern kann die Rechte jeder Vertragspartei in Bezug auf die zu übertragenden Waren oder Dienstleistungen ermitteln.
- (c) Der Konzern kann die Zahlungsbedingungen für die zu übertragenden Waren oder Dienstleistungen ermitteln.
- (d) Der Vertrag hat eine kommerzielle Bedeutung (d. h. das Risiko, der Zeitpunkt und die Höhe der zukünftigen Cashflows des Unternehmens werden sich voraussichtlich als Folge des Vertrags ändern) und
- (e) Es ist wahrscheinlich, dass die Gegenleistung, auf die der Konzern im Austausch für die an den Kunden übertragenen Waren oder Dienstleistungen Anspruch hat, vereinnahmt wird.

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

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

Bestimmung des Transaktionspreises

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

Erfüllung von Leistungsverpflichtungen

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

Auftraggeber oder Mittler

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

Der Konzern ist Auftraggeber, wenn er vor der Übergabe an den Kunden die Beherrschung über die versprochenen Waren oder Dienstleistungen hat. Hinweise, dass der Konzern vor der Übergabe an den Kunden die Beherrschung über die versprochenen Waren oder Dienstleistungen hat, sind unter anderem: Der Kon-

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

I. Erfassung von Umsatzerlösen (fortgesetzt)

zern ist der Hauptverpflichtete für die Erfüllung der vertraglichen Zusagen, der Konzern hat ein Vorratsrisiko, bevor die Waren oder Dienstleistungen an den Kunden übertragen werden, und der Konzern legt die Preise für die Waren oder Dienstleistungen nach eigenem Ermessen fest.

Bis zum 1. Januar 2018 anwendbare Methode

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

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

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

J. Finanzerträge- und Aufwendungen

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

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

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

K. Besteuerung

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

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

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

- dem erstmaligen Ansatz von Geschäfts- oder Firmenwerten;
- dem erstmaligen Ansatz von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten einer Transaktion, die kein Unternehmenszusammenschluss ist und weder eine bilanzielle noch eine steuerliche Gewinn- oder Verlustposition betrifft, und
- Differenzen in Bezug auf Investments in Tochtergesellschaften, soweit der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

K. Besteuerung (fortgesetzt)

die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden, weder durch die Veräußerung des Investments noch durch die Ausschüttung der Dividenden aus dem Investment.

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

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

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

L. Ergebnis je Aktie

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

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

- **IFRS 16 *Leasingverhältnisse***

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

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

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

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

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

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

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

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

- **IFRIC 23 Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern**

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

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

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

- **IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse**

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

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

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

Ziffer 5 – Anlageimmobilien

A. Überleitung des Buchwerts

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

Ziffer 5 – Anlageimmobilien (fortgesetzt)

A. Überleitung des Buchwerts (fortgesetzt)

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

Laut deutschem Recht sind Mietverträge für Wohnimmobilien unbefristet. Nur der Mieter hat das Recht, den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zu kündigen. Gemäß deutschem Recht darf der Eigentümer Mietverträge für Wohnimmobilien nur „aus wichtigem Grund“ kündigen, zum Beispiel wenn der Mieter mit den Mietzahlungen seit mehr als zwei Monaten im Verzug ist. Die Aufhebung/Kündigung von Verträgen muss schriftlich erfolgen. Die Verträge lauten auf Euro. Mieter müssen bei Abschluss eines Mietvertrags grundsätzlich eine Mietkaution in Höhe von drei Monatsmieten oder eine Bankbürgschaft über denselben Betrag hinterlegen und die Miete, Nebenkosten und Heizung für einen Monat im Voraus bezahlen. Das Recht zur Mieterhöhung unterliegt deutschem Recht und kann auch im Mietvertrag festgelegt werden (z.B. Staffelmiete). Die Mieten werden je nach der Beschaffenheit der Immobilie an den Marktmieten oder einem passenden Mietspiegel ausgerichtet. Mieterhöhungen sind gesetzlich begrenzt (§ 558 BGB). Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter die Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel erhöhen, wenn:

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

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

Einige der Wohnimmobilien des Konzerns verfügen im Erdgeschoss über Gewerbeeinheiten. Verlängerungen der Mietverträge können mit den jeweiligen Mietern verhandelt werden.

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

B. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

(1) Bemessungshierarchie

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

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wurde aufgrund der für die angewandte Bewertungsmethode vorwiegend verwendeten nicht beobachtbaren Inputfaktoren für alle Anlageimmobilien in Stufe 3 der Bemessungshierarchie eingeordnet.

(2) Bewertungstechniken und wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren

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

Ziffer 5 – Anlageimmobilien (fortgesetzt)

B. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (fortgesetzt)

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

<u>31. Dezember 2018</u>	<u>Zentral</u>	<u>S-Bahn-Ring</u>	<u>S-Bahn-Ring (1960-1990)</u>	<u>Innenstadtring</u>	<u>Innenstadtring (1960-1990)</u>	<u>Summe</u>
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%

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

(3) Sensitivitätsanalyse

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

<u>31. Dezember 2018</u> <u>Bewertungsparameter</u>	<u>Veränderung der Parameter</u>	<u>Wertänderung</u>	
		<u>TEUR</u>	<u>%</u>
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%)

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

Ziffer 5 – Anlageimmobilien (fortgesetzt)

B. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (fortgesetzt)

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

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

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

Ziffer 6 – Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien

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

Während des Berichtszeitraums erwarb der Konzern für einen Gesamtpreis von 5,7 Millionen EUR ein Unternehmen, das in Berlin ein Gebäude mit 24 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten hält. Wir verweisen auf Anhang Ziffer 3B für weitere Informationen zu den in der Berichtsperiode neu erworbenen zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien.

Ziffer 7 – Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben

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

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

Ziffer 8 – Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

	31. Dezember 2018		
	Bruttobuchwert	Rückstellung für Wertminderung	Wertgeminderter finanzielle Vermögenswert
	In TEUR		
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

Ziffer 8 – Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (fortgesetzt)

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

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

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

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

Ziffer 9 – Sonstige Forderungen

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

Ziffer 10 – Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

Ziffer 11 – Sonstige Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

Ziffer 11 – Sonstige Finanzverbindlichkeiten (fortgesetzt)

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:

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

Ziffer 12 – Eigenkapital

A. Aktienkapital und Emissionsagio

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

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

- (1) Am 14. Dezember 2018 gab die Gesellschaft im Rahmen des LTI-Plans (siehe Anhang Ziffer 20) 30.757 Aktien ohne Nennbetrag an Herrn Shlomo Zohar, den ehemaligen Zweiten Vorsitzenden des Verwaltungsrats der Gesellschaft, aus.
- (2) Die Gesellschaft schüttete, basierend auf einem Beschluss der Jahreshauptversammlung am 19. Juni 2018, eine Dividende in Höhe von 26,5 Millionen EUR (0,60 EUR je Aktie) aus. Die Dividende wurde am 18. Juni 2018 ausgezahlt.

B. Hedging-Rücklagen

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

C. Kapitalrücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsaktionär

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

Ziffer 13 – Unternehmensund Wandelanleihen

- A. Zum 20. Juli 2017 platzierte die Gesellschaft unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Der Zinssatz der am 26. Juli 2024 fälligen Anleihen beläuft sich auf 1,5 % pro Jahr (Effektivzins von 1,64 %). Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 398,6 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 99,651 %. Der Reinerlös der Anleihe wurde in erster Linie zur Finanzierung zukünftiger Zukäufe verwendet.
- B. Am 16. November 2018 platzierte die Gesellschaft unbesicherte vorrangige Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von insgesamt 165 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Die Wandelanleihen

Ziffer 13 – Unternehmensund Wandelanleihen (fortgesetzt)

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

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

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

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

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

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

Ziffer 14 – Sonstige Darlehen und Ausleihungen

	<u>31. Dezember 2018</u>		<u>31. Dezember 2017</u>	
	<u>Langfristig</u>	<u>Kurzfristig</u>	<u>Langfristig</u>	<u>Kurzfristig</u>
	<u>In TEUR</u>			
Darlehen von Kreditinstituten	993.809	17.064	932.345	72.768
Darlehen von sonstigen Gläubigern	47.100	—	21.610	—
Summe	<u>1.040.909</u>	<u>17.064</u>	<u>953.955</u>	<u>72.768</u>

- 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.

Ziffer 14 – Sonstige Darlehen und Ausleihungen (fortgesetzt)

- C.** Die Zinssätze der variabel verzinslichen Darlehen werden quartalsweise angepasst. Zum 31. Dezember 2018 belief sich der durchschnittliche Effektivzins der sonstigen Darlehen und Ausleihungen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 1,8 % pro Jahr (zum 31. Dezember 2017: 1,9 %). Die durchschnittliche Laufzeit der Sonstigen Darlehen und Ausleihungen ist 4 Jahre (zum 31. Dezember 2017: 5 Jahre).
- D.** Am 22. März 2018 erhielt der Konzern ein Bankdarlehen für 7,7 Millionen EUR, um bestehende Vermögenswerte zu finanzieren. Der Festzins für das neue Darlehen beläuft sich auf 1,49 % pro Jahr für eine Laufzeit von 7 Jahren.
- E.** Zum 27. September 2018 zahlte der Konzern Bankdarlehen in Höhe von 51,9 Millionen EUR mit einem durchschnittlichen effektiven Jahreszinssatz von 3,16 % zurück.
- F.** Am 11. November 2018 gab der Konzern unbesicherte Schuldscheindarlehen mit Laufzeiten zwischen fünf und zehn Jahren mit einem Gesamtwert von 24,5 Millionen EUR aus; diese enthalten Tranchen mit fixen und variablen Zinssätzen. Die festverzinslichen Tranchen unterliegen Zinssätzen zwischen 2,05 % und 3,15 %, während die variabel verzinslichen Tranchen einem Zinssatz in Höhe des 6-Monats-EURIBOR + 1,7 % unterliegen.
- G.** Am 10. Dezember 2018 erhielt der Konzern ein Bankdarlehen in Höhe von 90 Millionen EUR, das mit den bestehenden Sicherheiten aus dem Carlos-Portfolio besichert ist. Das neue Darlehen wird mit einem jährlichen Festzins von 1,12 % verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 31. März 2022. Es ähnelt damit dem bereits bestehenden Bankdarlehen.
- H.** Zum 27. Dezember 2018 zahlte der Konzern Bankdarlehen in Höhe von 15 Millionen EUR mit einem durchschnittlichen effektiven Jahreszinssatz von 1,80 % zurück. In diesem Zusammenhang wurde ein Betrag in Höhe von 0,1 Millionen EUR als einmalige Refinanzierungskosten erfolgswirksam verbucht.
- I.** Zum Ende Dezember 2018 ist der Konzern seinen Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen gegenüber den finanzierenden Banken (einschließlich Covenants) in vollem Umfang nachgekommen.
- J.** Am 9. März 2018 unterzeichnete der Konzern eine Vereinbarung für eine revolvingierende Kreditfazilität über 200 Millionen EUR mit einer Laufzeit von zwei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen für jeweils ein Jahr. Die dazugehörigen im Voraus zu zahlenden Gebühren wurden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten in der Bilanz erfasst und werden über vier Jahre abgeschrieben. Während der Berichtsperiode hat der Konzern einen Betrag in Höhe von 10 Millionen EUR der revolvingierenden Kreditfazilität in Anspruch genommen. Zum 31. Dezember 2018 wurde dieser Betrag vollständig zurückgezahlt.
- K.** Während der Berichtsperiode hat der Konzern ein Commercial Paper-Programm mit einem Maximalvolumen von 500 Millionen EUR aufgelegt, mit dem kurzfristig finanzielle Mittel mit einer maximalen Laufzeit von 364 Tagen aufgenommen werden können. Zum 31. Dezember 2018 waren alle Commercial Papers vollständig zurückgezahlt.
- L.** Am 8. November 2018 schloss der Konzern einen bilateralen Darlehensvertrag über 50 Millionen EUR ab, der am 30. Dezember 2019 fällig wird und, abhängig von der Anzahl der nach Unterzeichnung vergangenen Monate, einem Zinssatz in Höhe des 1- oder 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 1,00 %-2,25 % unterliegt. Zum 31. Dezember 2018 wurde die bilaterale Kreditfazilität aufgelöst.
- M.** Am 11. Oktober 2018 stufte Moody's das langfristige Emittentenrating der Gesellschaft von Baa3 auf Baa2 und das kurzfristige Rating von P-2 auf P-3 herab. Alle Ratings unterliegen bezüglich weiterer Herabstufungen der Beobachtung. Am 8. November 2018 verkündete Moody's, dass die jüngsten Finanzierungsaktivitäten der Gesellschaft die Wahrscheinlichkeit mehrstufiger Bonitätsherabstufungen erheblich reduzieren.

Ziffer 15 – Sonstige Verbindlichkeiten

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

Ziffer 16 – Steuern

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

(1) Deutschland

- Der Körperschaftsteuersatz beträgt für im Inland und im Ausland ansässige Unternehmen einheitlich 15 %. Außerdem wird ein Solidaritätszuschlag erhoben, der zu einem effektiven Steuersatz von 15,825 % führt, der gleichermaßen für alle Gesellschaften gilt, die in Deutschland Vermögen haben, unabhängig davon, wo sie ansässig sind. Auf die Erträge der Gesellschaften wird ebenfalls Gewerbesteuer in der jeweiligen Höhe erhoben (die Höhe der Gewerbesteuer ist abhängig 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; 2,8 % in Berlin) einer jährlichen Grundsteuer zwischen 0,2% und 3,4% auf den gesondert festgestellten Wert der Immobilie (abhängig vom Mietwert und dem Alter der Immobilie). Die solchermaßen gezahlten Steuern werden in Bezug auf Ertragsteuern wie Gewerbe- und Körperschaftsteuer als abzugsfähiger Aufwand behandelt.
- Die Übertragung von deutschen Immobilien und Aktientransaktionen, die mehr als 95 % der Anteile einer Immobiliengesellschaft betreffen, unterliegen der Grunderwerbssteuer; diese ist vom Käufer (bei Übertragung der Immobilie) auf den Kaufpreis oder einen wie oben erwähnten gesondert festgestellten Wert (bei Übertragung der Anteile) zu entrichten. Der Steuersatz liegt, je nach Gemeinde, in der sich die Immobilie befindet, zwischen 3,5 % und 6,5 %. In Berlin beläuft sich der Steuersatz auf 6 %.
- Beschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen bei gleichzeitiger Aufhebung der bestehenden Regelungen zur Unterkapitalisierung. Die Zinsschranke erlaubt den Abzug von Nettoszinsaufwendungen oberhalb der Summe von 3 Millionen EUR pro Jahr nur, soweit die gesamten Nettoszinsaufwendungen 30 % des EBITDA nicht überschreiten, es sei denn, die gesamten Nettoszinsaufwendungen liegen unter 3 Millionen EUR pro Jahr oder erfüllen andere Ausnahmekriterien. Nicht abzugsfähige Nettoszinsaufwendungen dürfen vorgetragen werden.

Ziffer 16 – Steuern (fortgesetzt)

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

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

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

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

(2) Luxemburg

- Die Gesellschaft unterliegt in Luxemburg der Körperschaftsteuer. Der insgesamt maximal anwendbare Satz (einschließlich Körperschaftsteuer, kommunaler Gewerbesteuer und Beiträgen zum Beschäftigungsfonds) beträgt für das 2018 endende Steuerjahr für eine Gesellschaft mit Sitz in der Stadt Luxemburg 26,01 %.
- Die Gesellschaft unterliegt in vollem Umfang der jährlichen Vermögenssteuer in Höhe von 0,5 % des Nettovermögenswerts der Gesellschaft. Bestimmte Vermögenswerte können bei der Berechnung des Nettovermögenswerts für die Vermögenssteuerlast unberücksichtigt bleiben, sofern die Bestimmungen in § 60 des Bewertungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 in seiner jeweiligen Fassung erfüllt sind.

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

(3) Irland

- Steuerlich in Irland ansässige Gesellschaften unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) mit ihrem weltweiten Einkommen in Irland der Körperschaftsteuer in Höhe von 12,5 % oder 25 %, je nach Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Auch die von einer irischen Gesellschaft erfassten Kapitalerträge unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) der Körperschaftsteuer. Solche Kapitalerträge werden für Körperschaftsteuerzwecke erneut hochgerechnet, um sicherzustellen, dass sie dem Kapitalertragsteuersatz von 33 % unterliegen.
- Dividenden, die eine in Irland ansässige Gesellschaft von einer anderen in Irland ansässigen Gesellschaft erhält, sind von der Körperschaftsteuer befreit. Dividenden, die eine in Irland ansässige Gesellschaft von einer ausländischen Gesellschaft erhält, unterliegen der Körperschaftsteuer, aber grundsätzlich können im Ausland gezahlte Steuern als Gutschrift auf die zugrunde liegenden Körperschaft- und Abzugssteuern geltend gemacht werden.
- In Irland unterliegen die aus Irland stammenden Zinsen und Patentlizenzeinnahmen 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.

Ziffer 16 – Steuern (fortgesetzt)

B. Ertragsteuern

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2018	2017	2016
	In TEUR		
Laufendes Jahr	(3.562)	(2.026)	(1.288)
Anpassungen für Vorjahre	(1.894)	(179)	(195)
Latenter Steueraufwand	(64.906)	(65.830)	(68.223)
Summe	(70.362)	(68.035)	(69.706)

C. Überleitung vom gesetzlichen zum effektiven Steuersatz

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2018	2017	2016
	In TEUR		
Gesetzlicher Ertragsteuersatz	26,01%	27,08%	29,22%
Ergebnis vor Steuern	467.826	435.547	480.474
Steuern gemäß inländischem Steuersatz der Gesellschaft	121.682	117.946	140.395
Nicht abzugsfähiger Aufwand	142	152	155
Nutzung von Steuerverlusten aus Vorjahren, für die keine latenten Steuern erfasst wurden	(7.598)	(1.413)	(3.874)
Auswirkung von Steuersätzen in anderen Gerichtsbarkeiten	(49.457)	(49.033)	(65.235)
Für Steuerverluste nicht erfasste aktive latente Steuern und andere Periodenabweichungen	14.227	7.296	2.765
Effekt aus konzerninternen Transaktionen	(10.528)	(7.092)	(4.686)
Anpassungen für Vorjahre	1.894	179	195
Sonstige Unterschiede (netto)	—	—	(9)
Ertragsteueraufwand	70.362	68.035	69.706

D. Erfasste aktive und passive latente Steuern

Die erfassten latenten Steuern beziehen sich auf folgende Positionen:

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

Ziffer 16 – Steuern (fortgesetzt)

D. Erfasste aktive und passive latente Steuern (fortgesetzt)

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

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

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

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

Aktive latente Steuern werden für steuerliche Verlustvorträge erfasst, soweit die Erzielung der entsprechenden Steuervorteile durch zukünftige steuerbare Gewinne wahrscheinlich ist. Der Konzern hat aktive latente Steuern in Höhe von 6.065 TEUR zum 31. Dezember 2018 (2017: 3.158 TEUR) im Zusammenhang mit Verlustvorträgen in Höhe von 38.324 TEUR zum 31. Dezember 2018 (2017: 19.955 TEUR), die mit zukünftigen steuerbaren Erträgen verrechenbar sind, nicht angesetzt, was auf Erwartungen bezüglich der tatsächlichen Verrechenbarkeit zurückzuführen ist.

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

Ziffer 17 – Umsatzerlöse

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2018	2017	2016
	In TEUR		
Nettomieteträge	127.982	103.300	84.673
Verkauf von Eigentumswohnungen	20.265	19.671	19.965
Erträge aus Gebäudediensten	6.606	5.881	5.137
Summe	154.853	128.852	109.775

Ziffer 18 – Betriebskosten

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2018	2017	2016
	In TEUR		
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen (*)	10.320	7.995	6.873
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	1.843	1.409	271
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	15.817	15.760	16.726
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	14.016	11.010	8.726 (**)
Summe	41.996	36.174	32.596

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

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

Ziffer 19 – Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2018	2017	2016
	In TEUR		
Löhne, Gehälter und Nebenkosten ^(A)	3.671	2.605	2.472
Anteilsbasierte Vergütung	376	387	682
Vergütung des Verwaltungsrats ^(B)	887	714	661
Miete	1.056	1.015	1.027 ^(*)
Beratungsdienstleistungen	6.952	3.417	3.081
Reisekosten	331	188	312
Kosten für Büro, Kommunikation und IT	1.459	1.284	996
Werbung und Vermarktung	601	438	404
Wertminderungsverluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.646	1.900	1.799
Abschreibungen	450	452	356
Dienstleistungen der Muttergesellschaft (siehe Anhang Ziffer 26)	46	64	75
Sonstige	976	298	1.380
Summe	18.451	12.762	13.245

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

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

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

Ziffer 20 – Anteilsbasierte Vergütung

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

Ziffer 21 – Finanzergebnis

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

Ziffer 22 – Ergebnis je Aktie

A. Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie

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

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

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

(2) Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien

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

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

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

Ziffer 23 – Finanzinstrumente

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

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

A. Kreditrisiko:

Der Konzern unterliegt einem Ausfallrisiko, falls die jeweilige Gegenpartei nicht in der Lage sein sollte, ihren Teil des 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 Merkmalen der einzelnen Kunden. Die Umsatzerlöse der Gesellschaft werden vor allem durch Mieterträge von mehr als 20.000 Mietern getragen. Dementsprechend ist der Konzern keinem Konzentrationsrisiko ausgesetzt.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Gesellschaft hält Zahlungsmittel und 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:

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

Bewertung der erwarteten Forderungsverluste für einzelne Kunden

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

B. Marktrisiko:

In Bezug auf variabel verzinsliche Schulden und beim Abschluss von neuen Darlehen und Folgedarlehen unterliegt der Konzern einem Zinsänderungsrisiko. Bei variabel verzinslichen Darlehen unterliegt der Konzern dem Risiko schwankender künftiger Cashflows aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze, welche die Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns sowie die Finanzposition negativ beeinflussen könnten. Veränderungen der Zinssätze können sich auf den Zinsaufwand aus variabel 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.

Ziffer 23 – Finanzinstrumente (fortgesetzt)

B. Marktrisiko: (fortgesetzt)

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

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

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

	Zins- änderung Basis- punkte	Auswirkung auf Ergebnis vor Steuern TEUR
31. Dezember 2018 Variabel verzinsliche Finanzinstrumente	+50	(12)
31. Dezember 2017 Variabel verzinsliche Finanzinstrumente	+50	(14)

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

C. Liquiditätsrisiko:

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

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

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

	31. Dezember 2018					Fällig nach Ablauf von 5 Jahren
	Buchwert	Vertrag- licher Cashflow	2019	2020	2021	
			In TEUR			
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.

Ziffer 23 – Finanzinstrumente (fortgesetzt)

C. Liquiditätsrisiko: (fortgesetzt)

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

D. Zeitwert:

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

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

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

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

	31. Dezember 2017			
	Buchwert	Stufe 1	Zeitwert	Stufe 3
			Stufe 2	
In TEUR				
Verbindlichkeiten:				
Unternehmensanleihen	396.396	404.056	—	—
Variabel verzinsliche sonstige Darlehen und Ausleihungen (*)	83.460	—	—	85.751
Fest verzinsliche sonstige Darlehen und Ausleihungen (*)	943.263	—	—	944.092
Summe	1.423.119	404.056	—	1.029.843

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

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

Ziffer 23 – Finanzinstrumente (fortgesetzt)

D. Zeitwert: (fortgesetzt)

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

Die für die Bemessung der beizulegenden Zeitwerte der sonstigen Darlehen und Ausleihungen verwendeten Marktzinssätze sind der Euribor +1,2 % für variabel verzinsliche Bankdarlehen (2017: Euribor +1,2 %) sowie ein Abzinsungssatz von 1,12 % für fest verzinsliche Bankdarlehen (2017: 1,73 %).

(2) Bemessungshierarchie der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente

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

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

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

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

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Komponente der Wandelanleihe wird durch einen externen Gutachter ermittelt, der diesen unter Bezugnahme auf die Marktbedingungen ähnlicher Wandelanleihen berechnet.

(c) Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten beziehen sich auf eine der ADO Group gewährte Verkaufsoption und eine jährliche Ausgleichszahlung (siehe Anhang Ziffer 11), die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurde. Der beizulegende Zeitwert wird auf Basis der erwarteten 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 Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13):

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

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

Ziffer 23 – Finanzinstrumente (fortgesetzt)

E. Kapitalmanagement:

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

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

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

F. Entwicklung der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit

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

Ziffer 24 – Eventualverbindlichkeiten und Verpflichtungen

A. Eventualverbindlichkeiten

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

Ziffer 24 – Eventualverbindlichkeiten und Verpflichtungen (fortgesetzt)

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

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

In einzelnen Fällen unterliegen auch Zahlungen an Aktionäre, einschließlich der Dividendenausschüttung, finanziellen Covenants. Mehrere deutsche Gesellschaften haben sich verpflichtet, wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte nicht ohne die vorherige Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts zu verkaufen oder zu übertragen. Die Projektgesellschaften haben sich in bestimmten Fällen verpflichtet, ohne die vorherige Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts (i) keine Änderungen an der Beteiligungsstruktur der Projektgesellschaften und keine Änderungen an den gesellschaftsrechtlichen Dokumente derselben, (ii) keine wesentlichen Aktivitäten, einschließlich der Ausgabe von Aktien, und keine wesentlichen Transaktionen außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, (iii) keine Veränderungen an dem Umfang des Projekts, und (iv) keine Übernahme von bestimmten Verbindlichkeiten gegenüber Dritten zuzulassen.

C. Zukünftige Mindestleasingzahlungen

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

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

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

Ziffer 25 – Segmentberichterstattung

Die Berichterstattung der Gesellschaft erfolgt nach Geschäftssegment auf Basis der dem Hauptentscheidungsträger des Konzerns für operative Belange zur Verfügung gestellten Informationen. Die Segmentunterteilung erfolgt nicht anhand der geografischen Lage der Immobilien, da sich alle betrieblichen Aktivitäten in Berlin befinden.

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

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

Ein konzernweites Planungs- und Kontrollsystem stellt sicher, dass die Ressourcen für beide Segmente effizient geplant und erfolgreich eingesetzt werden. Eine Aufteilung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auf die Segmente wird nicht vorgenommen.

Ziffer 25 – Segmentberichterstattung (fortgesetzt)

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

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

A. Angaben zu berichtspflichtigen Segmenten

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

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2018		
	Wohn immobilien- Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
	In TEUR		
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	133.736	852	134.588
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	—	20.265	20.265
Konsolidierte Umsatzerlöse	133.736	21.117	154.853
Rohertrag des berichtspflichtigen Segments	107.966	4.891	112.857
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(18.451)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			404.936
Finanzerträge			1.399
Finanzaufwendungen			(32.915)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern			467.826
Ertragsteueraufwand			(70.362)
	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2017		
	Wohn immobilien- Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
	In TEUR		
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 Steuern			435.547
Ertragsteueraufwand			(68.035)
	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2016		
	Wohn immobilien- Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
	In TEUR		
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	88.704	1.106	89.810
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	—	19.965	19.965
Konsolidierte Umsatzerlöse	88.704	21.071	109.775
Rohertrag des berichtspflichtigen Segments	73.486	3.693	77.179
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(13.245)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			444.268
Finanzerträge			1.972
Finanzaufwendungen			(29.700)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern			480.474
Ertragsteueraufwand			(69.706)

Ziffer 25 – Segmentberichterstattung (fortgesetzt)

B. Angaben auf Konzernebene

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

Ziffer 26 – Nahestehende Unternehmen und Personen

A. Nahestehende Unternehmen:

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

(1) Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen:

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

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

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

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

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

B. Transaktionen mit Personen in Schlüsselpositionen:

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

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

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

Ziffer 26 – Nahestehende Unternehmen und Personen (fortgesetzt)

B. Transaktionen mit Personen in Schlüsselpositionen: (fortgesetzt)

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:

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

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

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

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

Ziffer 27 – Honorar des Abschlussprüfers

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

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

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

Ziffer 28 – Nachtragsbericht

A. Am 24. Januar 2019 ernannte der Verwaltungsrat der Gesellschaft Herrn David Daniel mit sofortiger Wirkung zum Mitglied und zweiten Vorsitzenden des Verwaltungsrats. Die Ernennung von David

Ziffer 28 – Nachtragsbericht (fortgesetzt)

Daniel erfolgte auf vorläufiger Basis, bis seine Mitgliedschaft von der Hauptversammlung der Gesellschaft bestätigt werden kann, deren Einberufung für April 2019 geplant ist. Herr Daniel wird die vakante Position im Verwaltungsrat nach dem Rücktritt von Herrn Shlomo Zohar besetzen.

- B.** Am 19. März 2019 brachte der Verwaltungsrat der Gesellschaft bei der Jahreshauptversammlung gegenüber den Aktionären den Vorschlag ein, eine Dividende in Höhe von 33 Millionen EUR (0,75 EUR je Aktie) auszuschütten. Die Jahreshauptversammlung findet am 20. Juni 2019 statt.
- C.** Für die revolvingende Kreditfazilität (siehe Anhang Ziffer 14J) übte der Konzern am 30. Januar 2019 eine Verlängerungsoption für ein Jahr aus.
- D.** Am 12. März 2019 trat Moshe Lahmani von seiner Position als Mitglied und Vorsitzender des Verwaltungsrats zurück. Herr Moshe Dayan wurde durch Kooptierung durch den Verwaltungsrat als Nachfolger von Herrn Moshe Lahmani als neues Mitglied und Vorsitzender des Verwaltungsrats ernannt. Außerdem wählte der Verwaltungsrat Sebastian-Dominik Jais durch Kooptierung als neues Mitglied des Verwaltungsrats, um Yuval Dagim zu ersetzen, der im Juli 2018 ausgeschieden war. Es handelt sich bei beiden um eine vorübergehende Ernennung bis zu ihrer Bestätigung durch die nächste Hauptversammlung der Gesellschaft.

Ziffer 29 – Anteilsbesitzliste

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

Ziffer 29 – Anteilsbesitzliste (fortgesetzt)

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

Ziffer 29 – Anteilsbesitzliste (fortgesetzt)

Gesellschaft		Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
			2018	2017
			%	%
89	Songbird 2 ApS	Dänemark	60	60
90	Joysun 1 B.V.	Holland	60	60
91	Joysun 2 B.V.	Holland	60	60
92	Yona Investment GmbH & Co. KG	Deutschland	60	60
93	Yanshuf Investment GmbH & Co. KG	Deutschland	60	60
94	Ziporim Investment GmbH	Deutschland	60	60
95	Ofek 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
96	Ofek 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
97	Ofek 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
98	Ofek 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
99	Ofek 5 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
100	Galim 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
101	Galim 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
102	Galim 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
103	JS Nestorstrasse Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
104	JS Florapromenade Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
105	JS Cotheniusstrasse Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
106	JS Tauroggener Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
107	JS Kiehlufer Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
108	JS Rubenstrasse Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
109	Yona Stettiner Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
110	Yona Schul Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
111	Yona Otawi Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
112	Yona Strom Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
113	Yona Gutenberg Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
114	Yona Kameruner Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
115	Yona Schichauweg Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
116	Yona Alt-Tempelhof Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
117	Yona Gruberzeile Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
118	Yona Schloss Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
119	Yona Lindauer Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
120	Yona Nogat Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
121	Yona Bötzwow Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
122	Yona Herbst Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
123	Yona Danziger Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
124	Yona Schön Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
125	Yanshuf Kaiser Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
126	Yanshuf Binz Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
127	Yanshuf Antonien Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
128	Yanshuf See Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
129	Yanshuf Hermann Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
130	Yanshuf Schmidt-Ott Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
131	Hanpaka Holding GmbH	Deutschland	100	100
132	Hanpaka Immobilien GmbH	Deutschland	94,90	94,90
133	Dvash 1 Holding GmbH	Deutschland	100	100
134	Dvash 2 Holding GmbH	Deutschland	100	100
135	Dvash 3 B.V.	Holland	100	100
136	Rimon Holding GmbH	Deutschland	100	100
137	Bosem Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
138	Rimon Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
139	Dvash 21 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
140	Dvash 22 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
141	Dvash 23 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
142	Dvash 24 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90

Ziffer 29 – Anteilsbesitzliste (fortgesetzt)

Gesellschaft		Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
			2018	2017
			%	%
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
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	—

Ziffer 29 – Anteilsbesitzliste (fortgesetzt)

Gesellschaft		Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
			2018	2017
			%	%
197	ADO 9560 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
198	ADO 9570 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
199	ADO 9580 Holding GmbH	Deutschland	100	—
200	RVB Angerburgerallee B.V.	Holland	94	—
201	ADO 9600 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
202	ADO 9610 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
203	ADO 9620 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
204	ADO 9630 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
205	ADO Living GmbH	Deutschland	100	—
206	ADO 9640 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—

ADO Properties S.A.

**Konzernabschluss der ADO Properties S.A.
zum und für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2017**

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

BERICHT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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 2017, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Konzerngesamtergebnis-, Konzerneigenkapitalveränderungs- und Konzernkapitalflussrechnung für das am 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr und den Anhang zum Konzernabschluss, welcher eine Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden enthält.

Unserer Überzeugung nach vermittelt der beigelegte 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 2017 sowie der Ertragslage und der Cashflows des Konzerns für das abgelaufene Jahr.

Grundlage für unsere Beurteilung

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

WICHTIGE FESTSTELLUNGEN (KEY AUDIT MATTERS)

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

Erfassung von Umsatzerlösen für Anlageimmobilien

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

Für die entsprechenden Offenlegungen wird auf Ziffer 17 im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen. Die Umsatzerlöse des Konzerns bestehen in erster Linie aus Mieterträgen. Wir haben die Erfassung von Umsatzerlösen als wichtige Feststellung definiert, da die Umsatzerlöse eine maßgebliche Kennzahl sind, um die Geschäftsentwicklung des Konzerns zu beurteilen und ein Risiko existiert, dass Umsatzerlöse zu hoch angegeben werden können.

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

Unsere Verfahren zur Erfassung von Umsatzerlösen beinhalteten unter anderem:

- die Bewertung der Entwicklung und Umsetzung und der operativen Effektivität wesentlicher interner Kontrollen in Bezug auf die Erfassung von Umsatzerlösen für Anlageimmobilien;

- den Vergleich der Mieterträge mit den zugrundeliegenden Vermietungsinformationen, einschließlich einer stichprobenartigen Überprüfung der monatlichen Mieten und Mietzeiträume, wie in den unterschriebenen Mietverträgen angegeben, und der Beurteilung, ob die vertraglich fixierten Vermietungserlöse periodengerecht erfasst wurden;
- die Anwendung substantieller analytischer Verfahren für die Ermittlung von Mieterträgen, einschließlich der Aufstellung einer Prognose, die dann mit den tatsächlichen Mieterträgen, die im Konzernabschluss berichtet wurden, verglichen wurde.

Bewertung von Anlageimmobilien

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

Für die entsprechenden Offenlegungen wird auf Ziffer 5 im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen. Wir haben die Bewertung von Anlageimmobilien als wichtige Feststellung definiert, da sie ungefähr 93% 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 Fehlansage in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzernbilanz führen kann, ist in der Prüfung besonders zu berücksichtigen.

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

Unsere Verfahren zur Bewertung von Anlageimmobilien beinhalteten unter anderem:

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

WEITERE OFFENLEGUNGEN

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

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

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

VERANTWORTUNG DES VERWALTUNGSRATS UND DER FÜR DIE ÜBERWACHUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 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 JAHRESABSCHLUSSES

- Zweck unserer Prüfung ist es, mit angemessener Sicherheit beurteilen zu können, ob der Konzernabschluss insgesamt frei von wesentlichen Fehlaussagen aufgrund von Betrug oder Fehlern ist, und den Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé zu erstellen, der unseren Bestätigungsvermerk enthält. Unter „angemessene Sicherheit“ ist ein hohes Maß an Sicherheit zu verstehen, nicht aber die Garantie, dass eine Prüfung gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und den ISAs in der vom CSSF für Luxemburg beschlossenen Form jede mögliche wesentliche Fehlaussage, falls eine solche vorhanden ist, aufdeckt. Fehlaussagen können aus Betrug oder Fehlern entstehen und werden als wesentlich betrachtet, wenn berechtigterweise erwartet werden kann, dass sie, einzeln oder zusammen, die wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern, die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffen werden, beeinflussen können.
- Im Rahmen einer Prüfung gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und den ISAs in der vom CSSF für Luxemburg beschlossenen Form lassen wir während des gesamten Prüfungsprozesses fachmännisches Ermessen und eine professionelle Skepsis walten. Unsere Verantwortung als Réviseur d'Entreprises agréé beinhaltet zudem:
- Die Identifikation und Bewertung der Risiken einer wesentlichen Fehlaussage im Konzernabschluss aufgrund von Betrug oder Fehler, die Entwicklung von Prüfungsverfahren, die sich auf diese Risiken beziehen, und die Anwendung dieser sowie das Erlangen von Prüfungsnachweisen, die als Grundlage für unsere Beurteilung ausreichend und geeignet sind. Das Risiko, eine aus Betrug resultierende wesentliche Fehlaussage nicht aufzudecken, ist höher als das Risiko, eine aus Fehlern resultierende Fehlaussage nicht aufzudecken, da Betrug geheime Absprachen, Fälschungen, wissentliche Auslassungen, Falschdarstellungen beziehungsweise die Beeinflussung interner Kontrollen beinhalten kann.
- Ein Verständnis für die internen Kontrollen zu entwickeln, die für die Prüfung relevant sind, um Prüfungsverfahren zu entwickeln, die den Umständen angemessen sind, das aber nicht dem Zweck einer Beurteilung der Wirksamkeit interner Kontrollen des Konzerns dient.
- Die Bewertung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie der bilanziellen Schätzungen und damit verbundenen Offenlegungen durch den Verwaltungsrat.
- Das Treffen eines abschließenden Urteils im Hinblick darauf, ob die durch den Verwaltungsrat angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dem Grundsatz der Unternehmensfortführung entsprechen und, aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse, ob eine wesentliche Unsicherheit in Bezug auf Ereignisse oder Bedingungen besteht, die erhebliche Zweifel an der Fortführungsfähigkeit des Konzerns

aufwerfen. Sollten wir zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, so haben wir in unserem Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé auf die entsprechenden Offenlegungen im Konzernabschluss hinzuweisen, beziehungsweise, falls diese Offenlegungen unzureichend sind, unseren Bestätigungsvermerk entsprechend anzupassen. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf den bis zur Erstellung unseres Berichts des Réviseur d'Entreprises agréé erlangten Prüfungsnachweisen. Zukünftige Ereignisse oder Bedingungen können jedoch dazu führen, dass die Fortführung des Konzerns nicht länger gegeben ist.

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

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

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

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

BERICHT GEMÄSS ANDEREN GESETZLICHEN UND REGULATORISCHEN ANFORDERUNGEN

Wir wurden von der Hauptversammlung am 2. Mai 2017 als Réviseur d'Entreprises agréé bestellt, und unsere ununterbrochene Einsatzdauer, einschließlich vorheriger Verlängerungen und Neubestellungen, beläuft sich auf drei Jahre, von denen ADO Properties S.A. seit zwei Jahren ein Unternehmen öffentlichen Interesses ist.

Der Konzernlagebericht, der in der Verantwortung des Verwaltungsrats liegt, stimmt mit dem Konzernabschluss überein und wurde gemäß den geltenden gesetzlichen Anforderungen erstellt.

Die Erklärung zur Unternehmensführung wurde auf Seite 50 bis 55 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 Nichtprüfungsnachweise, wie in der EU-Verordnung Nr. 537/2014 für Wirtschaftsprüfer ausgeschlossen, geleistet und unsere Unabhängigkeit von dem Konzern während der Prüfung bewahrt haben.

SONSTIGES

Die Erklärung zur Unternehmensführung 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, 19. März 2018

KPMG Luxembourg
Société coopérative
Cabinet de révision agréé



Stephen Nye

KONZERNBILANZ

In TEUR

	Anhang Ziffer	Zum 31. Dezember	
		2017	2016
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	5	3.271.298	2.278.935
Anzahlungen für Anlageimmobilien	28	34.425	11.805
Sachanlagen		2.783	2.148
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	23	5.359	3.760
		<u>3.313.865</u>	<u>2.296.648</u>
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	6	42.961	39.718
Anzahlungen bezüglich der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		—	6.419
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	7	24.352	28.207
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8	10.324	6.604
Sonstige Forderungen	9	5.231	1.377
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10	121.530	183.421
		<u>204.398</u>	<u>265.746</u>
Bilanzsumme		<u>3.518.263</u>	<u>2.562.394</u>
EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN			
Eigenkapital			
Aktienkapital	12	55	55
Emissionsagio		498.607	499.520
Rücklagen		330.638	333.872
Gewinnrücklagen		966.090	628.498
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		<u>1.795.390</u>	<u>1.461.945</u>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		<u>36.103</u>	<u>24.559</u>
Summe Eigenkapital		<u>1.831.493</u>	<u>1.486.504</u>
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	13	396.396	—
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	14	953.955	877.326
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	11	27.238	14.723 *
Derivative Finanzinstrumente	23	2.878	3.926
Passive latente Steuern	16	183.443	117.673
		<u>1.563.910</u>	<u>1.013.648</u>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	14	72.768	27.388
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	11	867	414 *
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		13.642	8.957
Sonstige Verbindlichkeiten	15	35.476	25.224
Derivative Finanzinstrumente	23	107	259
		<u>122.860</u>	<u>62.242</u>
Summe Passiva		<u>3.518.263</u>	<u>2.562.394</u>

CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Rabin Savion

CHIEF FINANCIAL OFFICER



Florian Goldgruber

Genehmigt am: 19. März 2018

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

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

KONZERN-GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

In TEUR

	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
		2017	2016	2015
Umsatzerlöse	17	128.852	109.775	75.753
Betriebskosten	18	(36.174)	(32.596) *	(19.186) *
Rohrertrag		92.678	77.179	56.567
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	19	(12.762)	(13.245) *	(7.197) *
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	5	383.638	444.268	158.579
Sonstige Aufwendungen		—	—	(430)
Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit		463.554	508.202	207.519
Finanzerträge		1.602	1.972	1.584
Finanzaufwendungen		(29.609)	(29.700)	(25.724)
Finanzergebnis	21	(28.007)	(27.728)	(24.140)
Ergebnis vor Steuern		435.547	480.474	183.379
Ertragsteueraufwand	16	(68.035)	(69.706)	(27.372)
Jahresüberschuss		367.512	410.768	156.007
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis		355.970	395.150	148.192
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis		11.542	15.618	7.815
Jahresüberschuss		367.512	410.768	156.007
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	22	8,07	10,11	5,04

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

Der beigegefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

In TEUR

	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
		2017	2016	2015
Jahresüberschuss		367.512	410.768	156.007
Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgliedert werden				
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern		—	5.275	—
Tatsächlicher Anteil von Cashflow-Hedges an der Veränderung der Zeitwerte	23	1.218	(512)	2.840
Darauf entfallende Steuern		60	53	(666)
Gesamtes sonstiges Ergebnis		1.278	4.816	2.174
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr		368.790	415.584	158.181
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes				
Gesamtergebnis		357.246	399.938	150.359
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes				
Gesamtergebnis		11.544	15.646	7.822
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr		368.790	415.584	158.181

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

In TEUR

	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
		2017	2016	2015
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit				
Jahresüberschuss		367.512	410.768	156.007
Abzüglich:				
Abschreibungen	19	452	356	256
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	5	(383.638)	(444.268)	(158.579)
Finanzergebnis	21	28.007	27.728	24.140
Ertragsteueraufwand	16	68.035	69.706	27.372
Anteilsbasierte Vergütung		564	859	349
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(4.727)	(2.883)	(5.878)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ..		(3.148)	1.116	(3.477)
Veränderung der sonstigen Forderungen		(3.742)	976	(1.563)
Veränderung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		12.830	15.007	7.928
Veränderung der Anzahlungen bezüglich der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien		—	(6.419)	—
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.408	1.509	1.036
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		4.163	2.276	8.207
Gezahlte Ertragsteuern		(864)	(352)	(83)
Nettocashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		86.852	76.379	55.715
Cashflow aus der Investmenttätigkeit				
Erwerb von/Modernisierungsinvestitionen in				
Anlageimmobilien	5	(189.182)	(116.839)	(416.372)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien	28	(33.975)	(11.805)	(799)
Erwerb von Sachanlagen		(795)	(784)	(1.564)
Zinseinnahmen		3	29	35
Einzahlungen aus Veräußerung von Anlageimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		—	1.015	954
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel ...	3	(280.542)	(160.244)	(89.010)
Investments in Bankguthaben		—	—	(100.000)
Rückzahlung von Bankguthaben		—	65.000	35.000
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		9.453	(4.662)	(3.165)
Mittelabflüsse für die Investmenttätigkeit (netto)		(495.038)	(228.290)	(574.921)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit				
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen, netto	13	396.185	—	—
Erhaltene langfristige Darlehen	14	114.606	182.721	338.248
Tilgung der langfristigen Darlehen	14	(113.163)	(158.300)	(42.535)
Erhaltene kurzfristige Darlehen		—	—	5.980
Tilgung der kurzfristigen Darlehen		(13.385)	(13.088)	(13.062)
Gezahlte Zinsen		(18.103)	(18.762)	(16.791)
Zahlungen aus der Begleichung von derivativen Finanzinstrumenten		—	(6.184)	—
Einzahlungen aus der Ausgabe von Aktienkapital		—	—	29
Ausgabe von Stammaktien (netto)		—	292.975	193.000
Ausgeschüttete Dividende	12	(19.845)	(13.475)	—
Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen		—	—	2.870
Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen (Begebung eines Schuldscheins)		—	—	111.250
Nettocashflow aus Finanzierungstätigkeit		346.295	265.887	578.989
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im Berichtsjahr				
		(61.891)	113.976	59.783
Liquide Mittel am Anfang des Berichtsjahres		183.421	69.445	9.662
Liquide Mittel am Ende des Berichtsjahres		121.530	183.421	69.445

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

In TEUR

	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hed- ging- Rück- lagen	Kapital- rücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsak- tionär	Gewinn- rücklagen	Summe	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 Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 11)	—	—	—	(4.520)	—	(4.520)	—	(4.520)
Ausgeschüttete Dividende (siehe Anhang Ziffer 12)	—	(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.

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

In TEUR

	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hed- ging- Rück- lagen	Kapital- rücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsak- tionär	Gewinn- rücklagen	Summe	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
Stand zum 1. Jan. 2016	—	206.600	(7.100)	339.277	246.739	785.516	8.913	794.429
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr								
Jahresüberschuss	—	—	—	—	395.150	395.150	15.618	410.768
Sonstiges Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	—	—	4.788	—	—	4.788	28	4.816
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr	—	—	4.788	—	395.150	399.938	15.646	415.584
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Ausgabe von Stammaktien (netto)	55	292.920	—	—	—	292.975	—	292.975
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 11)	—	—	—	(3.146)	—	(3.146)	—	(3.146)
Ausgeschüttete Dividende	—	—	—	—	(13.475)	(13.475)	—	(13.475)
Anteilsbasierte Vergütung (siehe Anhang Ziffer 20)	—	—	—	53	84	137	—	137
Stand zum 31. Dez. 2016	55	499.520	(2.312)	336.184	628.498	1.461.945	24.559	1.486.504

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

In TEUR

	Aktien- kapital	Emissi- onsagio	Hed- ging- Rück- lagen	Kapital- rücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsak- tionär	Gewinn- rücklagen	Summe	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter	Summe Eigen- kapital
Stand zum 1. Jan. 2015	2	13.569	(9.267)	27.350	98.326	129.980	1.091	131.071
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr								
Jahresüberschuss	—	—	—	—	148.192	148.192	7.815	156.007
Sonstige erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderung, nach Steuern	—	—	2.167	—	—	2.167	7	2.174
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr	—	—	2.167	—	148.192	150.359	7.822	158.181
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Einlagen der Aktionäre, nach Steuern	—	—	—	11.339	—	11.339	—	11.339
Erhöhung des Emissionsagios	—	29	—	—	—	29	—	29
Aktiensplit	(2)	2	—	—	—	—	—	—
Ausgabe von Stammaktien (netto)	—	193.000	—	—	—	193.000	—	193.000
Umwandlung von Gesellschafterdarlehen in Eigenkapital	—	—	—	300.460	—	300.460	—	300.460
Anteilsbasierte Vergütung (siehe Anhang Ziffer 20)	—	—	—	128	221	349	—	349
Stand zum 31. Dez. 2015	—	206.600	(7.100)	339.277	246.739	785.516	8.913	794.429

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Ziffer 1 – ADO Properties S.A.

ADO Properties S.A. („die Gesellschaft“) wurde 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 besteht, und veräußert einzelne Einheiten als separate Wohnungen in Berlin, Deutschland.

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

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

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

Der Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 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 2017 endende Jahr wurde in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union (EU) übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) erstellt. Der Konzernabschluss wurde vom Verwaltungsrat am 19. März 2018 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; insbesondere Anlageimmobilien, sonstige finanzielle Vermögenswerte, sonstige Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumenten wurden jedoch zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

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 Bewertungs-

Ziffer 2 – Grundlagen der Erstellung (fortgesetzt)

E. ANWENDUNG VON SCHÄTZUNGEN, BEURTEILUNGEN UND BEWERTUNGEN ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT (fortgesetzt)

methoden des Konzerns und die berichteten Zahlen bezüglich der Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen haben. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen. Schätzungen und die zugrundeliegenden Annahmen werden laufend überprüft. Korrekturen von Schätzungen werden prospektiv erfasst.

Beurteilungen und Anwendung von Schätzungen

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

- Ziffer 16 – Ungewisse Steuerposten (Beurteilungen)

Der Grad an Sicherheit, mit dem die Steuerannahmen des Konzerns akzeptiert werden (ungewisse Steuerposten) und das damit verbundene Risiko von zusätzlichen Steuer- bzw. Zinsaufwendungen. Dies basiert auf der Auswertung einer Reihe von Faktoren, darunter Auslegungen der Steuergesetze und die Erfahrungswerte des Konzerns. Gegebenenfalls können neue Informationen dazu führen, dass der Konzern seine Beurteilungen anpasst, wodurch die Erfassung eines zusätzlichen Ertragsteueraufwands in der Berichtsperiode, in der eine solche Veränderung der Beurteilungen erfolgt, erfasst wird.

- Ziffer 16 – (Schätzungen) bezüglich der Verwendung von Verlustvorträgen

Aktive latente Steuern werden für vorgetragene Steuerverluste 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 2017 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 23 – (Schätzungen) bezüglich der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert

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

Ziffer 2 – Grundlagen der Erstellung (fortgesetzt)

E. ANWENDUNG VON SCHÄTZUNGEN, BEURTEILUNGEN UND BEWERTUNGEN ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT (fortgesetzt)

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

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

- Ziffer 5. Anlageimmobilien
- Ziffer 23. Finanzinstrumente

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

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

F. ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGSUND BEWERTUNGSMETHODEN

- Änderung des IAS 7, Kapitalflussrechnung

Die Veränderung des Standards besagt, dass ein Unternehmen Informationen offenzulegen hat, die die Nutzer des Abschlusses in die Lage versetzen, Veränderungen der Verbindlichkeiten als Ergebnis von Finanzierungstätigkeiten zu bewerten. Dies betrifft sowohl Veränderungen des Cashflows als auch nicht zahlungswirksame Veränderungen. Die folgenden Veränderungen der Verbindlichkeiten als Ergebnis von Finanzierungstätigkeiten sind anzugeben: Veränderungen bei den Cashflows aus Finanzierungstätigkeit; Veränderungen als Ergebnis der Erlangung bzw. des Verlusts von Beherrschung über Tochter- oder andere Unternehmen; Auswirkungen von Wechselkursänderungen; Änderungen von beizulegenden Zeitwerten und sonstige Änderungen. Die neuen Offenlegungsanforderungen wurden in Anhang Ziffer 23 Finanzinstrumente mit aufgeführt.

G. UMGLIEDERUNGEN

Der Konzern hat in den Vergleichszahlen unwesentliche Umgliederungen vorgenommen, um die Klassifizierung in den Vergleichszahlen an die Klassifizierung in den Zahlen für das am 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr anzupassen.

Ziffer 3 – Konsolidierungsgrundlagen

A. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

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

Neben der Gesellschaft sind 195 Tochtergesellschaften (2016: 156) in diesem Konzernabschluss abgebildet. Beim Erwerb eines Unternehmens, das Immobilien hält („Immobilien-gesellschaft“), beurteilt der Konzern zum Zwecke der bilanziellen Behandlung der Transaktion, ob es sich um den Erwerb eines Unternehmens oder einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten handelt. Bei der Ermittlung, ob es sich bei einer Immobilien-gesellschaft um ein Unternehmen handelt, prüft der Konzern unter anderem die Art der in

Ziffer 3 – Konsolidierungsgrundlagen (fortgesetzt)

A. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN (fortgesetzt)

der Immobiliengesellschaft 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 Standard 3 behandelt. Bei Transaktionen, in denen die erworbene Immobiliengesellschaft kein Unternehmen ist, werden die Anschaffungskosten, einschließlich Transaktionskosten, auf Basis der relativen Zeitwerte der erworbenen identifizierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt anteilig diesen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zugeordnet. In diesem Fall werden keine Geschäfts- oder Firmenwerte und keine latenten Steuern auf die zum Erwerbszeitpunkt bestehende temporäre Differenz erfasst. Konzerninterne Salden und Verbindlichkeiten sowie unrealisierte Erträge und Aufwendungen, die sich aus konzerninternen Transaktionen ergeben, werden eliminiert. Unrealisierte Verluste werden auf die gleiche Weise eliminiert wie unrealisierte Gewinne, jedoch nur soweit keine Anzeichen für Wertminderung erkennbar sind. Die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter sind Eigenkapitalbeteiligungen an Tochtergesellschaften, die der Gesellschaft weder direkt noch indirekt zugerechnet werden können. Gewinne oder Verluste und sonstige Bestandteile des Konzerngesamtergebnisses werden den Inhabern der Gesellschaft und den Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter zugerechnet. Eine vom Konzern auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährte Verkaufsoption, die durch einen Ausgleich in bar oder andere Finanzinstrumente erfüllt wird, wird auf der Passivseite zum Barwert des Ausübungskurses erfasst. In Folgeperioden werden die Wertänderungen der Verbindlichkeiten und Dividenden, die in Bezug auf Verkaufsoptionen an Anteile nicht beherrschender Gesellschafter ausgeschüttet wurden, im Eigenkapital verbucht. Der Anteil des Konzerns am Gewinn einer Tochtergesellschaft umfasst den Anteil der nicht beherrschenden Anteile, auf die der Konzern eine Verkaufsoption gewährt hat, auch wenn mit den Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter ein Anspruch auf die Erträge aus Beteiligungen an der Beteiligungsgesellschaft einhergeht.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

- (1) Im ersten Quartal 2017 übernahm der Konzern im Rahmen von zwei separat ausgeführten Transaktionen jeweils 94% bzw. 94,9% der ausgegebenen Anteile von zwei deutschen Unternehmen, die jeweils ein Gebäude mit Eigentumswohnungen und eine Wohnimmobilie in Berlin halten. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 11,6 Millionen EUR (einschließlich ca. 2% Transaktionskosten). Die Gebäude bestehen aus 86 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 5.500 Quadratmeter. Der Erwerb wurde als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten und nicht als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS Standard 3 Unternehmenszusammenschlüsse behandelt, weil nach Ansicht des Konzerns ein Portfolio von Vermögenswerten und nicht die Aktivitäten, Abläufe und das vorherige Management der Unternehmen erworben wurden. Daher wurden die gesamten Anschaffungskosten gemäß den relativen Zeitwerten der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Erwerbsdatum ohne Ansatz von Geschäfts- oder Firmenwerten und latenten Steuern wie folgt zugeordnet:

	<u>TEUR</u>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	349
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	32
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	80
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	6.696
Anlageimmobilien (*)	5.115
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(410)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (**)	<u>(267)</u>
Gegenleistung insgesamt	<u>11.595</u>
Bereits in 2016 gezahlte Gegenleistung	(6.419)
Nach der Berichtsperiode zu zahlende Gegenleistung (***)	(41)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	<u>(349)</u>
Nettocashflow aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	<u>4.786</u>

- (*) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum Übernahmedatum auf 4.900 TEUR. Daher wurden Anschaffungskosten von rund 0,2 Millionen EUR unter dem Posten Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst

Ziffer 3 – Konsolidierungsgrundlagen (fortgesetzt)

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS (fortgesetzt)

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

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

- (2) Im zweiten Quartal 2017 übernahm der Konzern 94,9% der ausgegebenen Anteile eines deutschen Unternehmens, welches 10 Wohnimmobilien in Berlin hält. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 75,5 Millionen EUR (einschließlich ca. 3% Transaktionskosten). Die Gebäude bestehen aus 298 Wohneinheiten und 30 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 27.400 Quadratmeter. Der Erwerb wurde als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten und nicht als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS Standard 3 Unternehmenszusammenschlüsse behandelt, weil nach Ansicht des Konzerns ein Portfolio von Vermögenswerten und nicht die Aktivitäten, Abläufe und das vorherige Management der Unternehmen erworben wurden. Daher wurden die gesamten Anschaffungskosten gemäß den relativen Zeitwerten der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Erwerbsdatum ohne Ansatz von Geschäfts- oder Firmenwerten und latenten Steuern wie folgt zugeordnet:

	<u>TEUR</u>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	40
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	562
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	105
Anlageimmobilien (*)	77.887
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(514)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (**)	<u>(2.557)</u>
Gegenleistung insgesamt	<u>75.523</u>
Nach der Berichtsperiode zu zahlende Gegenleistung (***)	(229)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	<u>(40)</u>
Nettocashflow aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	<u>75.254</u>

(*) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien zum Zeitpunkt der Übernahme belief sich auf 75.900 TEUR. Daher wurden die Anschaffungskosten von rund 2 Millionen EUR unter dem Posten Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts von Anlageimmobilien in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst

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

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

Ziffer 3 – Konsolidierungsgrundlagen (fortgesetzt)

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS (fortgesetzt)

- (3) Im dritten Quartal 2017 übernahm der Konzern im Rahmen von sechs separat ausgeführten Transaktionen jeweils 94% bis 94,9% der ausgegebenen Anteile von 15 deutschen Unternehmen, die 20 Wohnimmobilien und eine Gewerbeimmobilie in Berlin halten. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 86,8 Millionen EUR (einschließlich ca. 3,3% Transaktionskosten). Die Gebäude bestehen aus 524 Wohneinheiten und 63 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 44.400 Quadratmeter. Der Erwerb wurde als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten und nicht als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS Standard 3 Unternehmenszusammenschlüsse behandelt, weil nach Ansicht des Konzerns ein Portfolio von Vermögenswerten und nicht die Aktivitäten, Abläufe und das vorherige Management der Unternehmen erworben wurden. Daher wurden die gesamten Anschaffungskosten gemäß den relativen Zeitwerten der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Erwerbsdatum ohne Ansatz von Geschäfts- oder Firmenwerten und latenten Steuern wie folgt zugeordnet:

	<u>TEUR</u>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	644
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	88
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	278
Sachanlagen	292
Anzahlungen für Anlageimmobilien	450
Anlageimmobilien (*)	115.028
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(1.400)
Bankdarlehen (**)	(25.594)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (***)	(2.924)
Gegenleistung insgesamt	<u>86.862</u>
Nach der Berichtsperiode zu zahlende Gegenleistung (****)	(677)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	(644)
Nettocashflow aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	<u>85.541</u>

(*) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum Zeitpunkt der Übernahme auf 111.150 TEUR. Daher wurden die Anschaffungskosten von rund 3,8 Millionen EUR unter dem Posten Veränderungen der Zeitwerte der Anlageimmobilien in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst

(**) Die Bankdarlehen sind im Laufe der Berichtsperiode zurückgezahlt worden. In diesem Zusammenhang wurde ein Betrag in Höhe von 2,5 Millionen EUR als einmalige Refinanzierungskosten in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst

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

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

Ziffer 3 – Konsolidierungsgrundlagen (fortgesetzt)

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS (fortgesetzt)

- (4) Im vierten Quartal 2017 übernahm der Konzern im Rahmen von zwei separat ausgeführten Transaktionen jeweils 94,9% der ausgegebenen Anteile von 18 deutschen Unternehmen, die 21 Wohnimmobilien und ein Gebäude mit Eigentumswohnungen in Berlin halten. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 116,1 Millionen EUR (einschließlich ca. 3,6% Transaktionskosten). Die Gebäude bestehen aus 1.325 Wohneinheiten und 62 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 102.000 Quadratmeter. Der Erwerb wurde als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten und nicht als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS Standard 3 Unternehmenszusammenschlüsse behandelt, weil nach Ansicht des Konzerns ein Portfolio von Vermögenswerten und nicht die Aktivitäten, Abläufe und das vorherige Management der Unternehmen erworben wurden. Daher wurden die gesamten Anschaffungskosten gemäß den relativen Zeitwerten der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Erwerbsdatum ohne Ansatz von Geschäfts- oder Firmenwerten und latenten Steuern wie folgt zugeordnet:

	<u>TEUR</u>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	612
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	189
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	221
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	5.647
Anlageimmobilien (*)	213.509
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(1.229)
Bankdarlehen	(100.115)
Derivative Finanzinstrumente	(18)
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (**)	(2.722)
Gegenleistung insgesamt	<u>116.094</u>
Nach der Berichtsperiode zu zahlende Gegenleistung (***)	(521)
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	<u>(612)</u>
Nettocashflow aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	<u><u>114.961</u></u>

(*) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum Zeitpunkt der Übernahme auf 205.840 TEUR. Daher wurden die Anschaffungskosten von rund 7,7 Millionen EUR unter dem Posten Veränderungen der Zeitwerte der Anlageimmobilien in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst

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

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

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

A. ANLAGEIMMOBILIEN

Anlageimmobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieterträgen oder zum Zweck der Wertsteigerung oder beidem gehalten werden und die nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Anlageimmobilien werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, einschließlich Transaktionskosten. In Folgeperioden werden Anlageimmobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet, und Veränderungen der Zeitwerte werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Anlageimmobilien werden durch einen Vergleich des Reinerlöses aus der Veräußerung mit dem Buchwert des Vermögenswerts (beizulegender Zeitwert der Anlageimmobilie zum Veräußerungsdatum) ermittelt. Die Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Anlageimmobilien werden erfasst, wenn die wesentlichen Risiken und Chancen aus dem Eigentum der Anlageimmobilien auf den Käufer übertragen wurden, vorausgesetzt, der Konzern muss keine weiteren wesentlichen Handlungen im Rahmen des Vertrags erfüllen. Unter bestimmten Umständen beschließt der Konzern die Nutzung von vermietetem Wohnbestand, der als Anlageimmobilie klassifiziert ist, zu ändern und diesen in die zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien umzugliedern. Diese Gebäude werden dann umgebaut. Sobald der Umbau abgeschlossen ist, die erforderlichen Genehmigungen eingeholt wurden und die Vermarktung der Wohnungen beginnt, werden die erwähnten Gebäude vom Posten Anlageimmobilien

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

A. ANLAGEIMMOBILIEN (fortgesetzt)

in die zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien umgegliedert. Die Kosten der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien werden mithilfe des beizulegenden Zeitwerts zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung ermittelt. Der Konzern erfasst Anzahlungen für Anlageimmobilien als langfristige Vermögenswerte und weist diese nicht als Teil der Anlageimmobilien aus. In den Folgeperioden nach Abschluss der Transaktionen werden die Anzahlungen wieder in die Anlageimmobilien umgegliedert.

B. ZU HANDELSZWECKEN GEHALTENE IMMOBILIEN

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

C. EINGESCHRÄNKT VERFÜGBARE BANKGUTHABEN

Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben bestehen aus Bankguthaben, die der Konzern zur Sicherung von Bankfazilitäten verpfändet hat, aus 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.

D. ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

E. FINANZINSTRUMENTE

(1) Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

Bei den nicht derivativen finanziellen Vermögenswerte des Konzerns handelt es sich um Darlehen und Forderungen. Der Konzern erfasst Darlehen und 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. Darlehen und Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen, die nicht auf einem aktiven Markt gehandelt werden. Diese Vermögenswerte werden bei erstmaligem Ansatz einschließlich der direkt zuzuordnenden Transaktionskosten zum beizulegenden Zeitwert erfasst. In der Folge werden Darlehen und Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, abzüglich eventueller Wertminderungsverluste. Darlehen und Forderungen umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie eingeschränkt verfügbare Bankguthaben.

(2) Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten

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

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

E. FINANZINSTRUMENTE (fortgesetzt)

stige 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 Schuldsinstrumenten 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 Schuldsinstrumenten bestehen.

(3) 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.

(4) Derivative Finanzinstrumente, einschließlich Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

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

Cashflow-Hedges

Wird ein derivatives Finanzinstrument als Sicherungsinstrument gegen Schwankungen der Cashflows eingesetzt, das mit einem mit einer erfassten Verbindlichkeit einhergehenden Risiko verbunden ist, so wird der effektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts im Konzerngesamtergebnis erfasst und im Eigenkapital als Hedging-Rücklage ausgewiesen. Der im Konzerngesamtergebnis erfasste Betrag wird in derselben Periode in den Gewinn oder Verlust übertragen, in der die abgesicherten Cashflows den Gewinn oder Verlust in derselben Position in der Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen wie der abgesicherte Posten. Der ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts des derivativen Finanzinstruments wird unmittelbar erfolgswirksam erfasst. Die Bilanzierung eines Sicherungsgeschäfts wird prospektiv eingestellt, wenn das Sicherungsinstrument nicht mehr den Kriterien einer Bilanzierung von Sicherungsgeschäften entspricht, ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt oder die Bestimmung als Sicherungsgeschäft aufgehoben wird. Der zuvor im Konzerngesamtergebnis erfasste und im Eigenkapital als Hedging-Rücklage ausgewiesene kumulative Gewinn oder Verlust wird erst entnommen, wenn sich die geplante Transaktion

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

E. FINANZINSTRUMENTE (fortgesetzt)

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 langfristige Verbindlichkeiten und sonstige Finanzverbindlichkeiten.

F. WERTMINDERUNG

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.

Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

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.

G. TRANSAKTIONEN MIT MEHRHEITSAKTIONÄR

Transaktionen mit Aktionären in ihrer Funktion als Aktionäre gelten als Kapitaltransaktionen und werden direkt im Eigenkapital ausgewiesen. Vom Mehrheitsaktionär erhaltene verzinsliche Darlehen, deren Zinsen unter dem Marktzinssatz liegen, gelten als Kapitaltransaktion mit dem Aktionär. Die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert des Darlehens und dem bei erstmaligem Ansatz erhaltenen Betrag wird direkt im Eigenkapital als Kapitalrücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsaktionär erfasst. Wenn ein Aktionär in seiner Funktion als Aktionär eine Schuld erlässt, erachtet der Konzern dies als Kapitaltransaktion. Die ausstehende Finanzverbindlichkeit wird in das Eigenkapital umgegliedert und nicht erfolgswirksam erfasst.

H. RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden ausgewiesen, wenn der Konzern eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung aus einem vergangenen Ereignis hat und es wahrscheinlich ist, dass zu deren Erfüllung Mittel mit wirtschaftlichem Nutzen abfließen, und die Betragshöhe der Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann. Der Konzern setzt nur dann Entschädigungen als Vermögenswert an, wenn es so gut wie sicher ist, dass die Entschädigung eingeht, wenn der Konzern die Verpflichtung erfüllt. Der für die Entschädigung angesetzte Betrag überschreitet nicht den Betrag der Rückstellung.

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

I. 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 entsprechen den 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 Mehrheitsaktionär verbucht. Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen, in denen die Gesellschaft Eigenkapitalinstrumente gewährt, werden unter dem Posten Gewinnrücklagen erfasst.

J. ERFASSUNG VON UMSATZERLÖSEN

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

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

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

K. FINANZERTRÄGE UND -AUFWENDUNGEN

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

L. BESTEUERUNG

Ertragsteuer auf den Gewinn oder Verlust für das Geschäftsjahr umfasst tatsächliche und latente Steuern. Tatsächliche Steuern umfassen die auf das zu versteuernde Einkommen des Geschäftsjahres zu erwartenden Ertragsteuerzahlungen (oder Ertragsteueransprüche), und zwar auf der Grundlage von Steuersätzen, die am Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden. Tatsächliche Steuern umfassen außerdem Steuern, die sich auf Vorjahre beziehen, oder Steuern auf Dividenden. Latente Steuern werden für die temporären Diffe-

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

L. BESTEUERUNG (fortgesetzt)

renzen 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 Geschäftsoder 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.

M. 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.

N. NEUE GRUNDSÄTZE UND INTERPRETATIONEN, DIE NOCH NICHT ÜBERNOMMEN WURDEN

• IFRS 15, Umsätze aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 ersetzt die aktuelle Leitlinie in Bezug auf die Erfassung von Umsatzerlösen und bietet ein umfassendes Rahmenwerk zur Feststellung, ob, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Höhe Umsatzerlöse zu erfassen sind.

IFRS 15 ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

Der Konzern hat die Auswirkungen der Anwendung von IFRS 15 geprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass die Anwendung von IFRS 15 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss haben wird.

• IFRS 9 (2014) Finanzinstrumente

IFRS 9 (2014) ersetzt die bisherigen Bilanzierungsvorschriften unter IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung. IFRS 9 (2014) enthält überarbeitete Regelungen zur Klassifizierung und

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

N. NEUE GRUNDSÄTZE UND INTERPRETATIONEN, DIE NOCH NICHT ÜBERNOMMEN WURDEN (fortgesetzt)

Bewertung von Finanzinstrumenten, ein neues Wertminderungsmodell der erwarteten Verluste, das für die meisten finanziellen Vermögenswerte gilt (Fremd- und Eigenkapitalinstrumente), sowie neue Vorschriften und Anforderungen für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften. IFRS 9 (2014) ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Der Konzern hat die Auswirkungen der Anwendung des Standards geprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass IFRS 9 (2014) keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss haben wird.

- **IFRS 16, Leasingverhältnisse**

IFRS 16 ersetzt IAS 17 Leasingverhältnisse und die dazugehörigen Interpretationen. Für den Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges Bilanzierungsmodell für alle Leasingverhältnisse vor, nach dem der Leasingnehmer Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen hat. IFRS 16 ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist grundsätzlich möglich, falls auch IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden vorzeitig angewendet wird. Der Konzern hat begonnen, die Auswirkungen der Anwendung des Standards zu prüfen, und ist zu dem Schluss gekommen, dass IFRS 16 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss haben wird.

- **Änderung an IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Übertragung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Die Änderung stellt klar, dass ein Unternehmen eine Immobilie dann und nur dann in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen kann, wenn es Belege für eine Nutzungsänderung gibt. Die Nutzungsänderung besteht darin, dass die Immobilie die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllt oder nicht mehr erfüllt. Die Änderung stellt klar, dass eine Änderung der Absichten der Unternehmensleitung in Bezug auf die Nutzung der Immobilie für sich genommen kein Beleg für eine Nutzungsänderung ist. Die Änderung legt auch fest, dass die Liste von Belegen für eine Nutzungsänderung in Paragraph 57 von IAS 40 eine nicht abschließende Liste von Beispielen ist. Die Änderung ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Der Konzern hat die Auswirkungen der Änderungen an IAS 40 bei Anwendung geprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass sie keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss haben werden.

Ziffer 5 – Anlageimmobilien

A. ÜBERLEITUNG DES BUCHWERTS

	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
	<u>TEUR</u>	
Stand zum 1. Jan.	2.278.935	1.456.804
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften (siehe Anhang Ziffer 3B)	411.539	272.132
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten (siehe Anhang Ziffer 5A (1))	169.895	98.285
Modernisierungsinvestitionen	31.021	25.351
Abgänge	—	(1.015)
Umgliederung von Anlageimmobilien in zu Handelszwecken gehaltene Immobilien (siehe Anhang Ziffer 5A (2))	(3.730)	(16.890)
Wertberichtigungen	383.638	444.268
Stand zum 31. Dez.	<u>3.271.298</u>	<u>2.278.935</u>

Zum 31. Dezember 2017 wies die Schlussbilanz der Anlageimmobilien 20.421 (2016: 17.701) Wohneinheiten mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von 1.343.786 Quadratmetern (2016: 1.153.840 m²), 1.309 (2016: 999) Gewerbeeinheiten (Einzelhandel, Büros und andere Gewerbeflächen) mit einer vermietbaren Gesamtgewerbefläche von 149.748 Quadratmetern (2016: 107.816 m²) und 5.464 (2016: 3.839) Parkplätze und Lagerflächen, Flächen für Antennen usw. auf; diese befinden sich alle in Berlin. Laut deut-

Ziffer 5 – Anlageimmobilien (fortgesetzt)

A. ÜBERLEITUNG DES BUCHWERTS (fortgesetzt)

schem Recht sind Mietverträge für Wohnimmobilien unbefristet. Nur der Mieter hat das Recht, den Vertrag mit einer Frist von 3 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 2 Monaten im Verzug ist. Die Aufhebung/Kündigung von Verträgen muss schriftlich erfolgen. Die Verträge lauten auf EUR. Mieter müssen bei Abschluss eines Mietvertrags grundsätzlich eine Mietkaution in Höhe von 3 Monatskaltmieten hinterlegen und die Miete, Nebenkosten und Heizung für einen Monat im Voraus bezahlen. Das Recht zur Mieterhöhung ist im Vertrag festgelegt (z. B. Staffelmiete) und unterliegt deutschem Recht. Die Mieten werden an den Marktmieten oder dem für Berlin geltenden Mietspiegel ausgerichtet. Mieterhöhungen sind gesetzlich begrenzt und nur zulässig, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Die zwei wesentlichen Faktoren sind: Die aktuelle Miete liegt unter dem Mietspiegel für die Gegend, in der die Wohnung liegt, die Miete wurde über einen Zeitraum von fünfzehn Monaten nicht erhöht und in den letzten drei Jahren gab es keine Mieterhöhung von mehr als 20% (Obergrenze); in Gegenden, wo es kein angemessenes Angebot an Mietwohnungen gibt und diese Gegenden durch eine Rechtsverordnung festgelegt wurden, wie etwa in Berlin, beträgt die Obergrenze 15%. Darüber hinaus hat der Bundestag im Juni 2015 ein Gesetz zur Mietpreisbremse 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 dürfen. Darüber hinaus kann auch die zuletzt gezahlte Miete für den neuen Vertrag gelten und der Vermieter darf in der Praxis die höhere dieser beiden Mieten auswählen. Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen an einer Wohneinheit vor der Neuvermietung (die dem Stand eines Neubaus entsprechen), entfällt die Anwendung der Mietpreisbremse für den Vermieter, sodass dieser die Einheit ohne Einschränkungen durch das Gesetz zum Marktpreis vermieten darf. Einige der Wohnimmobilien verfügen im Erdgeschoss über Gewerbeeinheiten. Verlängerungen der Mietverträge können mit den jeweiligen Mietern verhandelt werden. Mieter müssen bei Abschluss eines Mietvertrags grundsätzlich eine Mietkaution in Höhe von 3 Monatsmieten hinterlegen. Zum 31. Dezember 2017 unterlagen ca. 10,6% der Anlageimmobilien Mietbegrenzungen („Kostenmiete“), wovon 19% seit dem 1. Januar 2018 von diesen Begrenzungen befreit sind (basierend auf der Anzahl der Einheiten).

- (1) Innerhalb der Berichtsperiode übernahm der Konzern Vermögenswerte, die insgesamt 816 Wohneinheiten und 145 Gewerbeeinheiten in Berlin umfassen.
- (2) Während der Berichtsperiode gliederte der Konzern ein Gebäude aus dem Posten Anlageimmobilien in den Posten zu Handelszwecken gehaltene Immobilien um. Dieses hatte zum Umgliederungszeitpunkt einen beizulegenden Zeitwert von 3.730 TEUR.

B. BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

(1) Bemessungshierarchie

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien wurde durch den Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Grundsätzlich werden die Anlageimmobilien gemäß der innerhalb des Konzerns geltenden Zeitwertberechnungsmethoden jedes Jahr zum 30. Juni und 31. Dezember detailliert bewertet. Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wurde aufgrund der für die angewandte Bewertungsmethode vorwiegend verwendeten nicht beobachtbaren Inputfaktoren für alle Anlageimmobilien in Stufe 3 der Bemessungshierarchie eingeordnet.

Ziffer 5 – Anlageimmobilien (fortgesetzt)

B. BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS (fortgesetzt)

(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:

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

<u>31. Dezember 2016</u>	<u>Zentral</u>	<u>S-Bahn-Ring</u>	<u>S-Bahn-Ring (1960-1990)</u>	<u>Innenstadtring</u>	<u>Innenstadtring (1960-1990)</u>	<u>Gesamt</u>
Zeitwert (in TEUR)	875.895	266.440	338.980	147.490	650.130	2.278.935
Wert/m ² (EUR)	2.253	2.023	1.810	2.127	1.377	1.824
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR/m ²)	6,52	6,35	6,56	6,72	5,45	6,09
CBRE Marktmiete (EUR/m ²)	7,80	7,64	6,99	7,76	6,13	6,98
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²)	11,04	9,65	8,92	7,97	6,35	7,91
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	27,45	26,04	22,82	24,77	21,20	24,34
Multiplikator (CBRE Marktmiete)	23,12	22,00	20,88	21,84	18,35	21,02
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	16,34	17,43	16,37	21,01	17,73	18,55
Abzinsungssatz (%)	4,48%	4,63%	4,69%	4,77%	5,16%	4,74%
Kapitalisierungszinssatz (%)	3,02%	3,17%	3,29%	3,29%	3,68%	3,28%

(3) Sensitivitätsanalyse

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

<u>31. Dezember 2017</u> <u>Bewertungsparameter</u>	<u>Veränderung in Parameter</u>	<u>Wertänderung</u>	
		<u>TEUR</u>	<u>%</u>
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²)	+10%	316.999	9,5%
Leerstandsquote (%)	+1%	(38.261)	(1,2%)
Abzinsungs- und Kapitalisierungszinssatz (%)	25bp	(261.270)	(7,9%)

Ziffer 5 – Anlageimmobilien (fortgesetzt)

B. BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS (fortgesetzt)

31. Dezember 2016 Bewertungsparameter	Veränderung in Parameter	Wertänderung	
		TEUR	%
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²)	+10%	245.038	10,5%
Leerstandsquote (%)	+1%	(27.821)	(1,2%)
Abzinsungs- und Kapitalisierungszinssatz (%)	25bp	(169.770)	(7,3%)

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.

B. IN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ERFASSTE BETRÄGE

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
	TEUR		
Mieterträge aus Anlageimmobilien	103.300	84.673	61.732
Direkte Betriebskosten aus Anlageimmobilien, die in der Berichtsperiode Mieterträge generiert haben	(15.551)	(11.790) *	(7.014) *
Total	87.749	72.883	54.718

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

Ziffer 6 – Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien

Der Konzern veräußerte während der Berichtsperiode 84 Eigentumswohnungen für insgesamt 19.671 TEUR (2016: 109 Einheiten für 19.965 TEUR).

Der Konzern erwarb während der Berichtsperiode zwei Gebäude mit 70 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in Berlin für einen Gesamtpreis von 12,3 Millionen EUR. Wir verweisen auf Anhang Ziffer 3B für weitere Informationen zu den in der Berichtsperiode neu erworbenen zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien.

Während der Berichtsperiode gliederte der Konzern ein Gebäude aus dem Posten Anlageimmobilien in den Posten zu Handelszwecken gehaltene Immobilien um. Dieses hatte zum Umgliederungszeitpunkt einen beizulegenden Zeitwert von 3.730 TEUR (siehe Anhang Ziffer 5A(2)).

Ziffer 7 – Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben

Zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016 waren die kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben in Euro denominated und nicht verzinst.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2017 beinhaltet von Mietern erhaltene verpfändete Bankguthaben in Höhe von 21.503 TEUR (31. Dezember 2016: 16.188 TEUR), 2.310 TEUR, die als Sicherheiten für Kreditlinien verpfändet sind (31. Dezember 2016: 10.123 TEUR), und eingeschränkt verfügbare Erlöse in Höhe von 539 TEUR aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen (31. Dezember 2016: 1.896 TEUR).

Ziffer 8 – Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

- A. Die Übersichtstabellen zeigen Forderungen aus der Vermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten abzüglich Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

	31. Dezember					
	2017			2016		
	Brutto	Wert- minde- rung	Gesamt	Brutto	Wert- minde- rung	Gesamt
	TEUR					
Nicht überfällig	5.138	—	5.138	3.787	—	3.787
0-30 Tage überfällig	1.206	(128)	1.078	1.091	(235)	856
31-180 Tage überfällig	3.718	(908)	2.810	2.649	(899)	1.750
180 Tage bis 1 Jahr überfällig	1.905	(1.211)	694	1.470	(1.298)	172
Mehr als 1 Jahr überfällig	4.672	(4.068)	604	2.627	(2.588)	39
Gesamt	16.639	(6.315)	10.324	11.624	(5.020)	6.604

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinst und haben grundsätzlich eine Zahlungsfrist von 30 Tagen.

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

	2017	2016
	TEUR	
Stand zum 1. Jan.	(5.020)	(3.049)
Zugänge	(2.928)	(2.383)
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften	(239)	(404)
Wertaufholungen	1.204	585
Abschreibung uneinbringlicher Forderungen	668	231
Stand zum 31. Dez.	(6.315)	(5.020)

Ziffer 9 – Sonstige Forderungen

	31. Dezember	
	2017	2016
	TEUR	
Anzahlungen an Lieferanten	745	159
Im Voraus bezahlte Aufwendungen	260	303
Umsatzsteuer	638	545
Sonstige (*)	3.588	370
Gesamt	5.231	1.377

- (*) Unter der Position Sonstige wurden im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem vorherigen Eigentümer von im Jahr 2017 erworbenen Unternehmen in Höhe von 3,4 Millionen EUR aufgrund von Anpassungen des Kaufpreises erfasst. Der ausstehende Saldo wurde nach dem Ende der Berichtsperiode beglichen

Ziffer 10 – Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016 beinhalten den Kassenbestand und in Euro denominatede Sichteinlagen, die keinerlei Einschränkungen unterliegen.

Ziffer 11 – Sonstige Finanzverbindlichkeiten

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

Ziffer 11 – Sonstige Finanzverbindlichkeiten (fortgesetzt)

diesen deutschen Immobilienholdings. Im Zuge der Vereinbarung wurde beschlossen, dass die ADO Group nach Ablauf eines Zeitraums von zehn Jahren nach Abschluss der Transaktion das Recht hat, ihre Beteiligung an die Gesellschaft für die folgende Gegenleistung zu verkaufen (je nachdem welcher Wert höher ist): (i) beizulegender Zeitwert der Anteile; oder (ii) der von der ADO Group für den Erwerb der Beteiligung gezahlte Kaufpreis abzüglich der von den Holdinggesellschaften innerhalb des 10-Jahres-Zeitraums an die ADO Group ausgeschütteten Dividenden. Aufgrund von Gewinnabführungsverträgen hat die ADO Group Anspruch auf eine jährliche Ausgleichszahlung für ihre Beteiligung an den deutschen Immobilienholdings. Die Gesellschaft hat die oben genannte Verkaufsoption und die Ausgleichszahlung als finanzielle Verbindlichkeit erfasst, deren beizulegender Zeitwert zu jedem Bilanzstichtag ermittelt wird; die Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte werden hingegen im Eigenkapital erfasst. Die Konzernbilanz enthält in Bezug auf die Verkaufsoption und die Ausgleichszahlung die folgenden Salden:

	31. Dezember	
	2017	2016
	TEUR	
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Ausgleichszahlung	867	414 (*)
Langfristige Verbindlichkeiten		
Ausgleichszahlung	772	619 (*)
Verkaufsoption	26.466	14.104 (*)
Gesamt	<u>28.105</u>	<u>15.137</u>

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

Ziffer 12 – Eigenkapital

A. AKTIENKAPITAL UND EMISSIONSAGIO

	Stammaktien	
	2017	2016
	in tausend Aktien	
zum 1. Januar ausstehend	44.100	35.000
Gegen Barzahlung ausgegeben	—	9.100
zum 31. Dezember ausstehend	<u>44.100</u>	<u>44.100</u>

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.

Die Gesellschaft schüttete, basierend auf einem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung am 2. Mai 2017, eine Dividende in Höhe von 19,8 Millionen EUR (0,45 EUR je Aktie) aus. Diese wurde zum 3. Mai 2017 verbucht.

B. HEDGING-RÜCKLAGEN

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

C. KAPITALRÜCKLAGE AUS TRANSAKTIONEN MIT MEHRHEITSAKTIONÄR

Die Kapitalrücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsaktionär beinhaltet Differenzen zwischen dem beizulegenden Zeitwert und der in Transaktionen mit dem Mehrheitsaktionär erhaltenen/ gezahlten Gegenleistung. Die Veränderung der Kapitalrücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsaktionär basiert in erster Linie auf der anteilsbasierten Vergütung mit Ansprüchen auf Aktien der ADO Group (siehe Anhang Ziffer 20) und einer Veränderung der Verkaufsoption der ADO Group (siehe Anhang Ziffer 11).

Ziffer 13 – Anleihen

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

Die Gesellschaft verpflichtet sich, nach der Emission der Anleihe keine Finanzschulden aufzunehmen, und wird zudem sicherstellen, dass ihre Tochtergesellschaften nach der Emission der Anleihe keine Finanzschulden aufnehmen werden (mit Ausnahme der Refinanzierung bestehender Finanzverschulden), die unverzüglich nach der effektiven Aufnahme solcher zusätzlicher Finanzschulden (unter Berücksichtigung der Reinerlöse einer solchen Aufnahme) den folgenden Prüfungen nicht standhalten: (i) Beleihungsquote (Loan-to-Value Ratio, LTV) $\leq 60\%$, (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 2017 kommt die Gesellschaft allen Verpflichtungen aus den Covenants in vollem Umfang nach.

Note 14 – Sonstige Darlehen und Ausleihungen

	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016	
	Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	Kurzfristig
	TEUR			
Darlehen von Kreditinstituten	932.345	72.768	856.662	27.388
Darlehen von sonstigen Gläubigern	21.610	—	20.664	—
Gesamt	<u>953.955</u>	<u>72.768</u>	<u>877.326</u>	<u>27.388</u>

- 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 Darlehen von sonstigen Gläubigern bezieht sich auf ein Darlehen der Harel Insurance Company Ltd. zur Finanzierung ihres Anteils an einer gemeinsamen Transaktion mit der Gesellschaft.
- C. Die Zinssätze der variabel verzinslichen Darlehen werden quartalsweise angepasst. Zum 31. Dezember 2017 belief sich der durchschnittliche Effektivzins der sonstigen Darlehen und Ausleihungen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 1,9% pro Jahr (zum 31. Dezember 2016: 2,1%). Die durchschnittliche Laufzeit der Sonstigen Darlehen und Ausleihungen ist 5 Jahre (zum 31. Dezember 2016: 5,3 Jahre).
- D. Im Zuge der Neuakquisitionen wurden Bankdarlehen in Höhe von 125,7 Millionen EUR mit übernommen. Diese wurden teilweise, in Höhe von 25,6 Millionen EUR, bereits in der Berichtsperiode zurückgezahlt (siehe Anhang Ziffer 3B(3)). Zum 31. Dezember 2017 belief sich der durchschnittliche Effektivzins der verbleibenden Bankdarlehen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 1,7% pro Jahr und ihre durchschnittliche Laufzeit auf 8,24 Jahre.
- E. Am 30. Juni 2017 erhielt der Konzern ein Bankdarlehen über 90 Millionen EUR für die Refinanzierung eines alten Bankdarlehens, das im Rahmen des Erwerbs der ausgegebenen Anteile eines luxemburgischen Unternehmens im Jahr 2016 übernommen wurde. Das bestehende Bankdarlehen belief sich auf 59,8 Millionen EUR (mit einem Buchwert von 65,6 Millionen EUR) mit einem Festzins von 3,98% pro Jahr. Der Festzins für das neue Darlehen beläuft sich auf 1,25% pro Jahr für eine Laufzeit von 7 Jahren. Die Refinanzierung wurde als wesentliche Änderung der Vertragsbedingungen einer bestehenden finanziellen Verbindlichkeit klassifiziert und ersetzt damit das ursprüngliche Darlehen. In diesem Zusammenhang wurde ein Betrag in Höhe von 4,2 Millionen EUR als einmalige Refinanzierungskosten erfolgswirksam verbucht.
- F. Am 13. September 2017 erhielt der Konzern ein Bankdarlehen von 17,5 Millionen EUR und am 7. November 2017 einen zusätzlichen Betrag von 7,8 Millionen EUR zur Finanzierung bestehender Vermögenswerte. Der Festzins für das neue Darlehen beläuft sich auf 1,49% pro Jahr für eine Laufzeit

Note 14 – Sonstige Darlehen und Ausleihungen (fortgesetzt)

von 7 Jahren. Als Bestandteil derselben Vereinbarung soll im ersten Quartal 2018 ein weiterer Betrag in Höhe von 7,7 Millionen EUR abgerufen werden.

- G. Zum Ende Dezember 2017 ist der Konzern seinen Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen gegenüber den finanzierenden Banken (einschließlich Covenants) in vollem Umfang nachgekommen.

Ziffer 15 – Sonstige Verbindlichkeiten

	31. Dezember	
	2017	2016
	TEUR	
Angefallene Aufwendungen	2.799	2.755
Angefallene Zinsverbindlichkeiten	3.488	835
Mieterkautionen	21.513	16.188
Muttergesellschaft (ADO Group) (siehe Anhang Ziffer 26)	42	16
Erhaltene Anzahlungen	1.896	1.429
Körperschaftsteuer	2.197	930
Umsatzsteuer	2.171	1.934
Sonstige	1.370	1.137
Gesamt	35.476	25.224

Ziffer 16 – Steuern

A. DIE MASSGEBLICHEN STEUERGESetze, DENEN DIE KONZERNGESELLSCHAFTEN IN IHREN JEWEILIGEN SITZLÄNDERN UNTERLIEGEN

(1) Deutschland

- Der Körperschaftsteuersatz beträgt für im Inland und im Ausland ansässige Unternehmen einheitlich 15%. Außerdem wird ein Solidaritätszuschlag erhoben, der zu einem effektiven Steuersatz von 15,825% führt, der gleichermaßen für alle Gesellschaften gilt, die in Deutschland Vermögen haben, unabhängig davon, wo sie ansässig sind. 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 Gesellschaften mit beschränkter Haftung, die Vermögenswerte lediglich als Kapitalanlage halten, sofern der Verkauf im Rahmen der Geschäftstätigkeiten vorgenommen wird (hier kommen gesonderte 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) einer jährlichen Grundsteuer zwischen 0,2% und 3,4% auf den gesondert festgestellten Wert der Immobilie (abhängig vom Mietwert und dem Alter der Immobilie, 2,8% für Berlin). 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 mindestens 95% der Anteile einer Immobiliengesellschaft betreffen, unterliegen der Grunderwerbssteuer; diese ist vom Käufer (bei Übertragung der Immobilie) auf den Kaufpreis oder einen wie oben erwähnten gesondert festgestellten Wert (bei Übertragung der Anteile) zu entrichten. Der Steuersatz liegt, je nach Gemeinde, in der sich die Immobilie befindet, zwischen 3,5% und 6,5%. In Berlin beläuft sich der Steuersatz auf 6%.
- Beschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen bei gleichzeitiger Aufhebung der bestehenden Regelungen zur Unterkapitalisierung. Die Zinsschranke erlaubt den Abzug von

Ziffer 16 – Steuern (fortgesetzt)

A. DIE MASSGEBLICHEN STEUERGESetze, DENEN DIE KONZERNGESELLSCHAFTEN IN IHREN JEWEILIGEN SITZLÄNDERN UNTERLIEGEN (fortgesetzt)

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 Körperschaftsteuersatz, der verwendet wurde, um die passiven und aktiven latenten Steuern zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016 zu berechnen, liegt für die Immobilienholdinggesellschaften bei 15,825% und für die Betriebsgesellschaften, welche die Immobilien in Berlin verwalten, bei 30,18%.

(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 2017 endende Steuerjahr für eine Gesellschaft mit Sitz in der Stadt Luxemburg 27,08%.
- 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 Patentlizenzeinnahmen 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.

Ziffer 16 – Steuern (fortgesetzt)

B. ERTRAGSTEUERN:

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
	TEUR		
Laufendes Jahr	(2.026)	(1.288)	(217)
Anpassungen für Vorjahre	(179)	(195)	(54)
Latenter Steueraufwand	(65.830)	(68.223)	(27.101)
Gesamt	(68.035)	(69.706)	(27.372)

C. ÜBERLEITUNG VOM GESETZLICHEN ZUM EFFEKTIVEN STEUERSATZ:

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
	TEUR		
Gesetzlicher Ertragsteuersatz	27,08%	29,22%	29,22%
Ergebnis vor Steuern	435.547	480.474	183.379
Steuern gemäß inländischem Steuersatz der Gesellschaft	117.946	140.395	53.583
Nicht abzugsfähiger Aufwand	152	155	55
Nutzung von Steuerverlusten aus Vorjahren, für die keine latenten Steuern erfasst wurden	(1.413)	(3.874)	(247)
Auswirkung von Steuersätzen in anderen Gerichtsbarkeiten	(49.033)	(65.235)	(25.128)
Für Steuerverluste nicht aktivierte aktive latente Steuern und andere Periodenabweichungen	7.296	2.765	1.704
Effekt aus konzerninternen Transaktionen	(7.092)	(4.686)	(2.595)
Anpassungen für Vorjahre	179	195	54
Sonstige Unterschiede (netto)	—	(9)	(54)
Ertragsteueraufwand	68.035	69.706	27.372

D. ERFASSTE AKTIVE UND PASSIVE LATENTE STEUERN

Die erfassten latenten Steuern beziehen sich auf folgende Positionen:

	31. Dezember	
	2017	2016
	TEUR	
Aktiva		
Derivative Finanzinstrumente	216	156
Vorgetragene Steuerverluste	13.377	8.755
	13.593	8.911
Verbindlichkeiten		
Anlageimmobilien	(194.286)	(125.273)
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	(2.750)	(1.311)
	(197.036)	(126.584)
Nettosteuerverbindlichkeiten	(183.443)	(117.673)

Ziffer 16 – Steuern (fortgesetzt)

D. ERFASSTE AKTIVE UND PASSIVE LATENTE STEUERN (fortgesetzt)

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

	Anlageim- mobilien	Zu Handels- zwecken gehaltene Immobilien	Derivative Finanzinst- rumente	Steuer- verluste	Gesamt
	TEUR				
Stand zum 1. Jan. 2016	(53.637)	—	1.142	3.902	(48.593)
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	(71.636)	(1.311)	(129)	4.853	(68.223)
Im Eigenkapital oder im Konzerngesamtergebnis erfasste Veränderungen	—	—	(857)	—	(857)
Stand zum 31. Dez. 2016	(125.273)	(1.311)	156	8.755	(117.673)
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	(69.013)	(1.439)	—	4.622	(65.830)
Im Eigenkapital oder im Konzerngesamtergebnis erfasste Veränderungen	—	—	60	—	60
Stand zum 31. Dez. 2017	(194.286)	(2.750)	216	13.377	(183.443)

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

Die steuerlichen Verlustvorräte beliefen sich zum 31. Dezember 2017 auf 84.793 TEUR (2016: 58.023 TEUR). Die Steuerverluste können zeitlich unbegrenzt vorgetragen werden.

Aktive latente Steuern werden für steuerliche Verlustvorräte erfasst, soweit die Erzielung der entsprechenden Steuervorteile durch zukünftige steuerbare Gewinne wahrscheinlich ist. Der Konzern hat aktive latente Steuern in Höhe von 3.158 TEUR zum 31. Dezember 2017 (2016: 2.448 TEUR) im Zusammenhang mit Verlustvorräten in Höhe von 19.955 TEUR zum 31. Dezember 2017 (2016: 15.467 TEUR), die mit zukünftigen steuerbaren Erträgen verrechenbar sind, nicht angesetzt, was auf Erwartungen bezüglich der tatsächlichen Verrechenbarkeit zurückzuführen ist.

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

Ziffer 17 – Umsatzerlöse

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
	TEUR		
Nettomietserträge	103.300	84.673	61.732
Verkauf von Eigentumswohnungen	19.671	19.965	9.954
Erträge aus Gebäudediensten	5.881	5.137	4.067
Gesamt	128.852	109.775	75.753

Ziffer 18 – Betriebskosten

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
	TEUR		
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen (**)	7.995	6.873	5.504
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	1.409	271	312
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	15.760	16.726	8.471
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	11.010	8.726 (*)	4.899 (*)
Gesamt	36.174	32.596	19.186

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

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

Note 19 – Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
	TEUR		
Löhne, Gehälter und Nebenkosten (A)	2.605	2.472	1.635
Anteilsbasierte Vergütung	387	682	283
Vergütung des Verwaltungsrats	714	661	167
Miete	1.015	1.027 (*)	683 (*)
Beratungsdienstleistungen	3.417	3.081	1.799
Reisekosten	188	312	119
Kosten für Büro, Kommunikation und IT	1.284	996	828
Werbung und Vermarktung	438	404	386
Wertminderungsverluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.900	1.799	646
Abschreibungen	452	356	256
Dienstleistungen der Muttergesellschaft (siehe Anhang Ziffer 26)	64	75	146
Sonstige	298	1.380	249
Gesamt	<u>12.762</u>	<u>13.245</u>	<u>7.197</u>

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

A. Zum 31. Dezember 2017 beschäftigt der Konzern 295 Vollzeitkräfte (2016: 247; 2015: 228). Im Jahresdurchschnitt waren 271 Mitarbeiter beschäftigt (2016: 237; 2015: 194).

Ziffer 20 – Anteilsbasierte Vergütung

A. Im Jahr 2014 bewilligte der Verwaltungsrat der ADO Group ein aktienbasiertes Vergütungssystem für das Management der Gesellschaft und gewährte insgesamt 160.000 Optionen, von denen jede zu einem Nennwert von NIS 1 in Aktien der ADO Group zu einem Ausübungspreis von NIS 0,357 je Aktie umgewandelt werden kann. Die Optionen wurden am 8. Juni 2017 ausgeübt. In der Berichtsperiode verbuchte die Gesellschaft einen Gesamtaufwand in Höhe von 10 TEUR (2016: 53 TEUR) gegen die Kapitalrücklage aus Transaktionen mit Mehrheitsaktionär.

B. Im Rahmen des LTI-Systems (Long Term Incentive Plan) können das Management der Gesellschaft sowie der stellvertretende Vorsitzende unter der Annahme der maximalen LTI-Zielerreichung geteilt durch den durchschnittlichen Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft zusammen jedes Jahr Aktien mit einem maximalen Gesamtvolumen von 785.000 EUR erhalten. Der LTI ist von der Erreichung bestimmter individueller Ziele und der relativen Gewichtung der einzelnen LTI-Ziele in Bezug auf die weiteren geltenden Ziele über den Zeitraum des Dienstvertrags ab Beginn eines jeden Geschäftsjahres („LTI-Periode“) abhängig. Die LTI-Ziele setzen sich zusammen aus (i) der Entwicklung des Nettöwertmogenswerts (NAV) je Aktie basierend auf dem vom Verwaltungsrat gesetzten Ziel (Gewichtung 50%) und (ii) der Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft im Verhältnis zum EPRA GERMANY-Index (Gewichtung 50%), jeweils gemessen über die LTI-Periode. Der beizulegende Zeitwert wurde zum Gewährungsdatum des ersten Jahres anhand der Monte-Carlo-Simulation unter Berücksichtigung folgende Annahmen bemessen: (i) das NAV-Ziel wurde auf 100% geschätzt und (ii) das erwartete EPRA-Ziel wurde auf ca. 108% geschätzt. In der Berichtsperiode verbuchte die Gesellschaft einen Gesamtaufwand in Höhe von 554 TEUR (2016: 806 TEUR) gegen Gewinnrücklagen.

Ziffer 21 – Finanzergebnis

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
	TEUR		
Zinseinnahmen auf Bankguthaben	3	29	35
Veränderung der Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente	—	—	400
Veränderung der Zeitwerte sonstiger finanzieller Vermögenswerte	1.599	1.943	1.149
Summe Finanzerträge	1.602	1.972	1.584
Zinsen für Anleihen	(2.824)	—	—
Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen	(18.279)	(18.526)	(18.058)
Zinsen für Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen (*)	—	—	(5.801)
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	(6.741)	(9.465)	—
Sonstige Finanzaufwendungen	(1.765)	(1.709)	(1.865)
Summe Finanzaufwendungen	(29.609)	(29.700)	(25.724)
Finanzergebnis	(28.007)	(27.728)	(24.140)

(*) Zu den Zinsen für Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen gehören Zinsen aus Darlehen und Schuldschein der ADO Group Ltd. bis zum 23. Juli 2015

Ziffer 22 – Ergebnis je Aktie

UNVERWÄSSERTES UND VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE

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

(1) Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
	TEUR		
Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnender Gewinn	355.970	395.150	148.192

(2) Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
	in tausend Aktien		
Stand zum 1. Jan.	44.100	35.000	25.000 (*)
Effekt aus der Ausgabe von Stammaktien	—	4.083	4.423
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien	44.100	39.083	29.423

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2017	2016	2015
	EUR		
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (**)	8,07	10,11	5,04

(*) Rückwirkend angepasst aufgrund des am 16. Juni 2015 durchgeführten Aktiensplits

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

Ziffer 23 – Finanzinstrumente

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

1. Kreditrisiko
2. Marktrisiko
3. 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.

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:

	31. Dezember	
	2017	2016
	TEUR	
Festverzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	145.882	211.628
Finanzverbindlichkeiten	1.409.761	858.001
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzverbindlichkeiten	83.460	90.944

Basierend auf der Bewertung zum 31. Dezember 2017 führte der Konzern eine Sensitivitätsanalyse durch, um die Auswirkungen auf Gewinn und Verlust bei einer Parallelbewegung der Zinssatzstruktur zu bestimmen:

	Veränderung des Zinssatzes (in Basispunkten)	Auswirkung auf Ergebnis vor Steuern (in TEUR)
31. Dezember 2017		
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente	+50	(14)
31. Dezember 2016		
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente	+50	(67)

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

Ziffer 23 – Finanzinstrumente (fortgesetzt)

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. Diese finanziellen Parameter werden daher als Teil des Risikomanagements stetig überwacht.

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

31. Dezember 2017						
	Buchwert	Vertrag- licher Cashflow	2018	2019	2020	>2021
Anleihen	396.396	442.000	6.000	6.000	6.000	424.000
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	1.026.723	1.114.407	90.854	46.484	79.020	898.049
Sonstige Finanzverbindlichkeiten . .	28.105	28.105	867	328	325	26.585
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.642	13.642	13.642	—	—	—
Mieterkautionen	21.513	21.513	21.513	—	—	—
Sonstige Verbindlichkeiten	6.842	6.842	6.842	—	—	—
Derivative Finanzinstrumente	2.985	3.242	264	135	230	2.613
Gesamt	<u>1.496.206</u>	<u>1.629.751</u>	<u>139.982</u>	<u>52.947</u>	<u>85.575</u>	<u>1.351.247</u>

31. Dezember 2016						
	Buchwert	Vertrag- licher Cashflow	2017	2018	2019	>2020
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	904.714	990.862	45.729	84.066	42.617	818.450
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	15.137	15.137	414 (*)	206 (*)	205 (*)	14.312 (*)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.957	8.957	8.957	—	—	—
Mieterkautionen	16.188	16.188	16.188	—	—	—
Sonstige Verbindlichkeiten	3.949	3.949	3.949	—	—	—
Derivative Finanzinstrumente	4.185	4.587	212	389	197	3.789
Gesamt	<u>953.130</u>	<u>1.039.680</u>	<u>75.449</u>	<u>84.661</u>	<u>43.019</u>	<u>836.551</u>

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

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

Ziffer 23 – Finanzinstrumente (fortgesetzt)

D. BEIZULEGENDER ZEITWERT: (fortgesetzt)

sonstigen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und die in der Bilanz veröffentlichten Buchwerte stellen sich wie folgt dar:

	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016	
	Buchwert	Zeitwert (Stufe 3)	Buchwert	Zeitwert (Stufe 3)
	TEUR			
Verbindlichkeiten:				
Anleihen	396.396	404.056	—	—
Variabel verzinsliche Darlehen und Ausleihungen (*)	83.460	85.751	90.944	94.228
Fest verzinsliche Darlehen und Ausleihungen (*)	943.263	944.092	813.770	827.143
Gesamt	1.423.119	1.433.899	904.714	921.371

(*) 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. Die für die Bemessung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Marktzinssätze sind der Euribor +1,2% für variabel verzinsliche Bankdarlehen (2016: Euribor +1,3%) sowie ein Abzinsungssatz von 1,73% für fest verzinsliche Bankdarlehen (2016: 1,3%).

(2) Bemessungshierarchie der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente

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

	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016	
	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3
	TEUR			
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (a)	—	5.359	—	3.760
Derivative Finanzverbindlichkeiten (b)	2.985	—	4.185	—
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (c)	—	28.105	—	15.137

- (a) Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte beziehen sich auf die Option des Konzerns, die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter aus einer Ende 2013 erfolgten Transaktion zu erwerben. Die Bewertung dieses sonstigen finanziellen Vermögenswerts erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.
- (b) Der beizulegende Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten, einschließlich der langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten, wird durch Diskontierung des künftigen Cashflows über die Vertragslaufzeit und mit dem für ähnliche Instrumente geltenden Marktzins ermittelt. Das durch die Bank angewandte Kreditrisiko ist für die von der Bank vorgenommene Bewertung unwesentlich, während die anderen Variablen über den Markt nachvollziehbar sind.
- (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.

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

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.

Ziffer 23 – Finanzinstrumente (fortgesetzt)

E. KAPITALMANAGEMENT: (fortgesetzt)

Die wichtigste Kennzahl für das Kapitalmanagement ist die Beleihungsquote (Loan-to-Value, LTV); hierbei handelt es sich um das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem Wert der Anlageimmobilien und der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien. Die Gesellschaft strebt eine langfristige Beleihungsquote von höchstens 45% an.

	31. Dezember	
	2017	2016
	TEUR	
Anleihen	396.396	—
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	1.026.723	904.714
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	28.105	15.137
Zahlungsmittel und sonstige Geldeinlagen	(121.530)	(183.421)
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.329.694	736.430
Anlageimmobilien und Anzahlungen für Anlageimmobilien	3.305.723	2.290.740
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien und Anzahlungen bezüglich der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	42.961	46.137
Bilanzsumme	3.348.684	2.336.877
Beleihungsquote	39,7%	31,5%

F. ENTWICKLUNG DER VERBINDLICHKEITEN AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

	Anleihen	Sonstige Darlehen und Ausleihungen	Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Gesamt
	TEUR			
Stand zum 1. Jan. 2017	—	904.714	15.137	919.851
Veränderungen aus Finanzierungs-Cashflows				
Erhalt von Darlehen und Ausleihungen	398.604	114.606	—	513.210
Rückzahlung von Darlehen und Ausleihungen	—	(126.548)	—	(126.548)
Transaktionskosten in Verbindung mit Ausleihungen	(2.419)	—	—	(2.419)
Summe Finanzierungs-Cashflows (netto)	396.185	(11.942)	—	384.243
Veränderungen aus der Erlangung der Beherrschung von Tochtergesellschaften	—	125.709	8.470	134.157
Veränderung der Zeitwerte	—	—	4.520	4.520
Sonstige Veränderungen	211	8.242	(23)	8.453
Stand zum 31. Dez. 2017	396.396	1.026.723	28.105	1.451.224

Ziffer 24 – Eventualverbindlichkeiten und Verpflichtungen

A. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

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

B. SICHERHEITEN, GARANTIEN UND PFANDRECHTE IN VERBINDUNG MIT FINANZIERUNGSVEREINBARUNGEN MIT KREDITINSTITUTEN

Um die Darlehen, die für den Erwerb der Vermögenswerte gewährt wurden, abzusichern, hat der Konzern Kreditinstituten in Bezug auf bestimmte Tochtergesellschaften Folgendes gewährt: erstrangige Pfandrechte auf alle Anlageimmobilien, einschließlich der Rechte an den Grundstücken und den Projekten, für welche die Darlehen in Anspruch genommen wurden; Pfandrechte auf alle ihre Rechte, auch durch Abtretung dieser

Ziffer 24 – Eventualverbindlichkeiten und Verpflichtungen (fortgesetzt)

B. SICHERHEITEN, GARANTIEEN UND PFANDRECHTE IN VERBINDUNG MIT FINANZIERUNGSVEREINBARUNGEN MIT KREDITINSTITUTEN (fortgesetzt)

Rechte, aus den von ihnen abgeschlossenen Vereinbarungen, darunter auch Generalunternehmerverträge, langfristige Mietverträge und Rangrücktrittsvereinbarungen für alle Gesellschafterdarlehen zugunsten der finanzierenden Kreditinstitute; Pfandrechte auf alle Rechte aus wesentlichen Vereinbarungen, die die ausleihende Gesellschaft abgeschlossen hat.

In einzelnen Fällen unterliegen auch Zahlungen an Aktionäre, einschließlich der Dividendenausschüttung, finanziellen Covenants. Mehrere deutsche Gesellschaften haben sich verpflichtet, wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte nicht ohne die vorherige Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts zu verkaufen oder zu übertragen. Die Projektgesellschaften haben sich in bestimmten Fällen verpflichtet, ohne die vorherige Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts (i) keine Änderungen an der Beteiligungsstruktur der Projektgesellschaften und keine Änderungen an den gesellschaftsrechtlichen Dokumente derselben, (ii) keine wesentlichen Aktivitäten, einschließlich der Ausgabe von Aktien, und keine wesentlichen Transaktionen außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, (iii) keine Veränderungen an dem Umfang des Projekts, und (iv) keine Übernahme von bestimmten Verbindlichkeiten gegenüber Dritten zuzulassen.

C. ZUKÜNFTIGE MINDESTLEASINGZAHLUNGEN

Für eine Reihe seiner Gewerbeimmobilien (Anlageimmobilien) bestehen Leasingverhältnisse mit externen Dritten. Diese Leasingvereinbarungen haben eine durchschnittliche Laufzeit von 5 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 3 und 5 Jahren.

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

	31. Dezember	
	2017	2016
	TEUR	
Weniger als 1 Jahr	28.214	22.672
Zwischen 1 und 3 Jahren	22.705	19.039
Mehr als 3 Jahre	21.295	17.523

Ziffer 25 – Segmentberichterstattung

Die Berichterstattung der Gesellschaft erfolgt nach Geschäftssegment auf Basis der dem Hauptentscheidungsträger des Konzerns für operative Belange zur Verfügung gestellten Informationen. Die Segmentunterteilung erfolgt nicht anhand der geografischen Lage der Immobilien, da sich alle betrieblichen Aktivitäten in Berlin befinden. Die folgende Zusammenfassung beschreibt die Geschäftsaktivitäten in den operativen Segmenten des Konzerns:

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

Ein konzernweites Planungs- und Kontrollsystem stellt sicher, dass die Ressourcen für beide Segmente effizient geplant und erfolgreich eingesetzt werden. Eine Aufteilung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auf die Segmente wird nicht vorgenommen. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für die operativen Segmente sind identisch mit den in Anhang Ziffer 4 beschriebenen wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Die Leistung wird anhand des Rohertrags der Segmente vor Neubewertung der Anlageimmobilien bemessen. Die an den Hauptentscheidungsträger für operative Belange berichteten Segmentergebnisse beinhalten Positionen, die auf einer vernünftigen Grundlage einem Segment direkt zugeordnet werden können.

Ziffer 25 – Segmentberichterstattung (fortgesetzt)

A. ANGABEN ZU BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTEN

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

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2017		
	Wohnimmobilien-Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
	TEUR		
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	108.303	878	109.181
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	—	19.671	19.671
Konsolidierte Umsatzerlöse	108.303	20.549	128.852
Rohrertrag des berichtspflichtigen Segments	88.368	4.310	92.678
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(12.762)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			383.638
Finanzerträge			1.602
Finanzaufwendungen			(29.609)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern			435.547
Ertragsteueraufwand			(68.035)
	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2016		
	Wohnimmobilien-Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
	TEUR		
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	88.704	1.106	89.810
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	—	19.965	19.965
Konsolidierte Umsatzerlöse	88.704	21.071	109.775
Rohrertrag des berichtspflichtigen Segments	73.486	3.693	77.179
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(13.245)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			444.268
Finanzerträge			1.972
Finanzaufwendungen			(29.700)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern			480.474
Ertragsteueraufwand			(69.706)
	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2015		
	Wohnimmobilien-Management	Privatisierung	Insgesamt konsolidiert
	TEUR		
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	64.575	1.224	65.799
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	—	9.954	9.954
Konsolidierte Umsatzerlöse	64.575	11.178	75.753
Rohrertrag des berichtspflichtigen Segments	54.467	2.100	56.567
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(7.197)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte			158.579
Sonstige Aufwendungen			(430)
Finanzerträge			1.584
Finanzaufwendungen			(25.724)
Konsolidiertes Ergebnis vor Steuern			183.379
Ertragsteueraufwand			(27.372)

B. ANGABEN AUF KONZERNEBENE

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

Ziffer 26 – Nahestehende Unternehmen und Personen

A. NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN:

Für die Zwecke dieses Konzernabschlusses gilt die ADO Group als nahestehendes Unternehmen.

(1) Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen:

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

	<u>31. Dezember</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>TEUR</u>	
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
ADO Group (erfasst in sonstige Verbindlichkeiten)	42	16
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (siehe Anhang Ziffer 11)	867	414 (*)
Langfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (siehe Anhang Ziffer 11)	27.238	14.723 (*)

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

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

	<u>Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.</u>		
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>TEUR</u>		
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
Gebühren für Dienstleistungen und Verwaltung von der ADO Group	64	75	146
Zinsen für Darlehen von der ADO Group (*)	—	—	891
An die ADO Group für Schuldschein zu zahlende Zinsen (*)	—	—	4.910

(*) Die Zinsen für von der ADO Group Ltd. gewährte Darlehen und für die Schuldscheine der ADO Group Ltd. umfassen Zinsen bis zum 23. Juli 2015

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:

	<u>Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.</u>		
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>TEUR</u>		
Kurzfristige Leistungen an Arbeitnehmer	955	915	526
Anteilsbasierte Vergütung	350	376	199
Gesamt	<u>1.305</u>	<u>1.291</u>	<u>725</u>

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.

Ziffer 26 – Nahestehende Unternehmen und Personen (fortgesetzt)

C. VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DER GESCHÄFTSLEITUNG UND AUFSICHTS- GREMIEN

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

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2017	2016
	TEUR	
Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats	714	661
Gesamt	<u>714</u>	<u>661</u>

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

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2017	2016
	TEUR	
Festgehalt	662	720
Kurzfristige Barprämie	343	311
Langfristige Prämie in der Form von Aktien	387	462
Einmalige Abfindung	—	612
Gesamt	<u>1.392</u>	<u>2.105</u>

Ziffer 27 – Honorar des Abschlussprüfers

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

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2017	2016
	TEUR	
Prüfungshonorare (*)	690	1.051
Davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	148	651
Steuerberatungsleistungen	184	87
Davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	27	26
Sonstige nicht prüfungsbezogene Leistungen	49	68
Davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	—	—

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

Ziffer 28 – Nachtragsbericht

- A.** Nach dem Bilanzstichtag schloss der Konzern eine Transaktion für die Übernahme von 94% der ausgegebenen Aktien einer niederländischen Gesellschaft ab, die einen Wohnimmobilienkomplex in Berlin hält. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 160,4 Millionen EUR (einschließlich ca. 2% Transaktionskosten). Der Gebäudekomplex besteht aus 832 Wohneinheiten und 24 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 66.000 Quadratmetern. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus der neu erworbenen Immobilie auf insgesamt 5,6 Millionen EUR.
- B.** Zusätzlich zur bereits genannten Transaktion erwarb der Konzern im Rahmen von 22 verschiedenen Transaktionen, die nach der Berichtsperiode abgeschlossen wurden, 12 Vermögenswerte (teils zunächst als Asset-Deals und teils als Share-Deals bewertet), die insgesamt 581 Wohneinheiten und 26 Gewerbeeinheiten in Berlin umfassen. Der Bruttokaufpreis für 100% der erworbenen Vermögenswerte betrug 91,9 Millionen EUR. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus den neuen Immobilien auf insgesamt 2,9 Millionen EUR. Zum 31. Dezember 2017 hatte der Konzern eine Anzahlung in Höhe von 34 Millionen EUR geleistet, die als Anzahlungen für Anlageneimmobilien gebucht wurde.

Ziffer 28 – Nachtrags- bericht (fortgesetzt)

- C. Am 9. März 2018 unterzeichnete der Konzern eine revolvingende Kreditfazilität über 175 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 2 Jahren und 2 Verlängerungsoptionen für jeweils 1 Jahr.
- D. Zum Bilanzstichtag ist der Konzern kurz davor ein Commercial Paper Programm mit einem Maximalvolumen von 500 Millionen EUR abzuschließen, mit dem kurzfristig finanzielle Mittel mit einer maximalen Laufzeit von 364 Tagen aufgenommen werden können.
- E. Am 19. März 2018 brachte der Verwaltungsrat bei der ordentlichen Hauptversammlung den Vorschlag ein, eine Dividende in Höhe von 26,5 Millionen EUR (0,60 EUR je Aktie) auszuschütten. Die ordentliche Hauptversammlung findet am 19. Juni 2018 statt.

Ziffer 29 – Anteilsbesitzliste

Gesellschaft		Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
			2017 %	2016 %
1	Adest Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
2	Adoa Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
3	Adom Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
4	Adon Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
5	Ahava Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
6	Anafa 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
7	Anafa 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
8	Gamazi Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
9	Anafa Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
10	Badolina Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
11	Berale Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
12	Bamba Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
13	Zman Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
14	ADO Immobilien Management GmbH	Deutschland	100	100
15	CCM City Construction Management GmbH	Deutschland	100	100
16	Dronheimer Str. 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
17	Eldalote Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
18	Nuni Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
19	Krembo Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
20	Tussik Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
21	Geut Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
22	Gozal Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
23	Gamad Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
24	Geshem Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
25	Lavlav 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
26	Lavlav 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
27	Lavlav 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
28	Lavlav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
29	Mastik Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
30	Maya Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
31	Mezi Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
32	Muse Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
33	Papun Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
34	Nehederet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
35	Neshama Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
36	Osher Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
37	Pola Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
38	ADO Properties GmbH	Deutschland	100	100
39	Reshet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
40	Sababa18 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
41	Sababa19 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
42	Sababa20 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64

Ziffer 29 – Anteilsbesitzliste (fortgesetzt)

Gesellschaft		Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
			2017	2016
			%	%
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	99,64
56	Stav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
57	Tamuril Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
58	Tara Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
59	Tehila1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
60	Tehila2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
61	Tehila Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
62	Trusk Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
63	Wernerwerkdamm 25 Berlin Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
64	Yarok Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
65	Yahel Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
66	Yussifun Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
67	Bombila Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
68	ADO SBI Holdings S.A. & Co. KG	Deutschland	94	94
69	Central Facility Management GmbH	Deutschland	100	100
70	Sheket Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
71	Seret Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
72	Melet Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
73	Yabeshet Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
74	ADO Finance B.V.	Holland	100	100
75	Yadit Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
76	Zamir Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
77	Arafel Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
78	Sharav Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
79	Sipur Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
80	Matok Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
81	Barbur Grundstücks GmbH	Deutschland	94,9	94,9
82	Parpar Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
83	Jessica Properties B.V.	Holland	94,50	94,50
84	Alexandra Properties B.V.	Holland	94,44	94,44
85	Marbien B.V.	Holland	94,90	94,90
86	Meghan Properties B.V.	Holland	94,44	94,44
87	Matok Löwenberger Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
88	Songbird 1 ApS	Dänemark	60	60
89	Songbird 2 ApS	Dänemark	60	60
90	Joysun 1 B.V.	Holland	60	60
91	Joysun 2 B.V.	Holland	60	60
92	Yona Investment GmbH & Co. KG	Deutschland	60	60
93	Yanshuf Investment GmbH & Co. KG	Deutschland	60	60
94	Ziporim Investment GmbH	Deutschland	60	60
95	Ofek 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
96	Ofek 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100

Ziffer 29 – Anteilsbesitzliste (fortgesetzt)

Gesellschaft		Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
			2017	2016
			%	%
97	Ofek 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
98	Ofek 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
99	Ofek 5 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
100	Galim 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
101	Galim 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
102	Galim 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
103	JS Nestorstrasse Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
104	JS Florapromenade Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
105	JS Cotheniusstrasse Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
106	JS 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
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

Ziffer 29 – Anteilsbesitzliste (fortgesetzt)

Gesellschaft		Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dezember	
			2017	2016
			%	%
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	—
156	Scharnweberstraße 112 Verwaltungsgesellschaft mbH	Deutschland	94,90	—
157	Kantstraße 62 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	—
158	ADO Treasury GmbH	Deutschland	100	—
159	ADO 9160 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
160	ADO 9200 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
161	ADO 9210 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
162	ADO 9220 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
163	ADO 9230 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
164	ADO 9240 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
165	ADO 9250 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,00	—
166	ADO 9260 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
167	ADO 9270 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,80	—
168	ADO 9280 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
169	ADO 9290 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
170	ADO 9300 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
171	ADO 9310 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
172	ADO 9320 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
173	ADO 9330 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
174	ADO 9340 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
175	ADO 9350 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
176	ADO 9360 Holding GmbH	Deutschland	100	—
177	ADO 9370 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
178	ADO 9380 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
179	ADO 9379 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
180	ADO 9400 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
181	ADO 9410 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
182	ADO 9420 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
183	ADO 9430 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
184	ADO 9440 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
185	ADO 9450 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
186	ADO 9460 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
187	ADO 9470 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
188	ADO 9480 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
189	ADO 9490 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
190	ADO 9500 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
191	ADO 9510 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
192	ADO 9520 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
193	ADO 9530 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	—
194	ADO 9540 Holding GmbH	Deutschland	100	—
195	ADO Lux Finance S.à.r.l.	Luxemburg	100	—

ADO Properties S.A.

**Konzernabschluss der ADO Properties S.A.
zum und für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2016**

BERICHT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Aktionäre der ADO Properties S.A – Bericht des Abschlussprüfers (*Réviseur d'Entreprises agréé*)

BERICHT ÜBER DEN KONZERNABSCHLUSS

Nach unserer Bestellung durch die Hauptversammlung am 3. Mai 2016 haben wir den Konzernabschluss der ADO Properties S. A. einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Der Abschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Konzerngesamtergebnis-, Konzerneigenkapitalveränderungs- und Konzernkapitalflussrechnung für das am 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang, welcher eine Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und andere Erläuterungen enthält.

Verantwortung des Verwaltungsrats für den Konzernabschluss

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und die ordnungsgemäße Darstellung dieses Konzernabschlusses gemäß den International Financial Reporting Standards (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.,

Verantwortung des Réviseur d'Entreprises agréé

In unserer Verantwortung liegt es, anhand unserer Prüfung eine Aussage über diesen Konzernabschluss zu treffen. Wir haben unsere Prüfung gemäß den Internationalen Abschlussprüfungsgrundsätzen in der von der Commission de Surveillance du Secteur Financier für Luxemburg beschlossenen Form durchgeführt. Gemäß diesen Grundsätzen sind wir verpflichtet, ethische Anforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit angemessener Sicherheit feststellen können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen ist.

Die Prüfungshandlungen umfassen auch Verfahren zur Erlangung von Prüfungsnachweisen bezüglich der im Konzernabschluss genannten Beträge und Angaben. Die Auswahl der Verfahren sowie die Einschätzung des Risikos, dass der Konzernabschluss wesentliche Fehlaussagen aufgrund von Betrug oder Fehlern enthalten könnte, liegt im Ermessen des Prüfers (*Réviseur d'Entreprises agréé*). Bei dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der *Réviseur d'Entreprises agréé* die internen Kontrollsysteme der Gesellschaft für die Erstellung und ordnungsgemäße Darstellung des Konzernabschlusses, um anhand dessen die Prüfungshandlungen zu planen, die in Anbetracht der Umstände angemessen sind, jedoch nicht um eine Bewertung der Wirksamkeit der internen Kontrollsysteme der Gesellschaft vorzunehmen. Die Prüfung beinhaltet auch eine Bewertung der Angemessenheit der verwendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und die Angemessenheit der vom Verwaltungsrat vorgenommenen Schätzungen sowie eine Bewertung der allgemeinen Darstellung des Konzernabschlusses.

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

Bestätigungsvermerk

Gemäß unserer Beurteilung vermittelt der Konzernabschluss gemäß den International Financial Reporting Standards (IFRS) in der von der EU angenommenen Form ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Konzernfinanzlage der ADO Properties S. A. zum 31. Dezember 2016 sowie der Ertragslage und der Cashflows des Konzerns für das abgelaufene Jahr.

WEITERE OFFENLEGUNGEN

Die weiteren Offenlegungen liegen in der Verantwortung des Verwaltungsrates und beinhalten Informationen aus dem zusammengefassten Lagebericht und der Erklärung zur Unternehmensführung, beziehen jedoch weder den Konzernabschluss noch unseren diesbezüglichen Bericht mit ein.

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

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die Erklärung zur Unternehmensführung enthält die jeweils gemäß Artikel 68bis Abs. 1 des Gesetzes vom 19.12.2002 betreffend das Handels- und Gesellschaftsregister und die Rechnungslegung von Unternehmen verlangten Informationen.

BERICHT GEMÄSS ANDEREN GESETZLICHEN UND REGULATORISCHEN ANFORDERUNGEN

Der zusammengefasste Lagebericht stimmt mit dem Konzernabschluss überein und wurde gemäß den geltenden gesetzlichen Anforderungen erstellt.

Die gemäß Artikel 68bis Abs. 1 lit. c und d des Gesetzes vom 19.12.2002 betreffend das Handels- und Gesellschaftsregister und die Rechnungslegung von Unternehmen verlangten und in der Erklärung zur Unternehmensführung enthaltenen Informationen stimmen mit dem Jahresabschluss überein und wurden gemäß den geltenden gesetzlichen Anforderungen erstellt.

Luxemburg, den 21. März 2017

Stephen Nye
Partner

KPMG Luxembourg Société coopérative
Cabinet de révision agréé
39, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxemburg
Tel: +352-2251-511
Fax: +352-225-171
E-Mail: info@kpmg.lu
Internet: www.kpmg.lu



KONZERNBILANZ

In TEUR

	Anhang Ziffer	zum 31. Dez.	
		2016	2015
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	5	2.278.935	1.456.804
Anzahlungen für Anlageimmobilien	28	11.805	2.085
Sachanlagen		2.148	1.720
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	23	3.760	1.817
		2.296.648	1.462.426
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	6	39.718	44.728
Anzahlungen bezüglich der für Handelszwecke gehaltenen Immobilien	28	6.419	—
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	7	28.207	19.955
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8	6.604	6.385
Sonstige Forderungen	9	1.377	2.209
Sonstige Geldeinlagen	10	—	65.000
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11	183.421	69.445
		265.746	207.722
BILANZSUMME		2.562.394	1.670.148
PASSIVA			
Eigenkapital			
Aktienkapital	13	55	—
Emissionsagio		499.520	206.600
Rücklagen		333.872	332.177
Gewinnrücklagen		628.498	246.739
DEN AKTIONÄREN DER GESELLSCHAFT ZUZURECHNENDES		1.461.945	785.516
EIGENKAPITAL		1.461.945	785.516
ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER		24.559	8.913
SUMME EIGENKAPITAL		1.486.504	794.429
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Darlehen und Ausleihungen	14	877.326	746.839
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	12	15.137	4.135
Derivative Finanzinstrumente	23	3.926	9.106
Passive latente Steuern	16	117.673	48.593
		1.014.062	808.673
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Darlehen und Ausleihungen	14	27.388	38.430
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8.957	8.091
Sonstige Verbindlichkeiten	15	25.224	20.119
Derivative Finanzinstrumente	23	259	406
		61.828	67.046
SUMME PASSIVA		2.562.394	1.670.148

KONZERN-GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

In TEUR

	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
		2016	2015	2014
Umsatzerlöse	17	109.775	75.753	34.329
Betriebskosten	18	(33.564)	(19.840)	(6.581)
ROHERTRAG		76.211	55.913	27.748
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	19	(12.277)	(6.543)	(3.162)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	5	444.268	158.579	68.838
Sonstige Aufwendungen		—	(430)	—
ERGEBNIS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		508.202	207.519	93.424
Finanzerträge		1.972	1.584	4.669
Finanzaufwendungen		(29.700)	(25.724)	(18.417)
FINANZERGEBNIS	21	(27.728)	(24.140)	(13.748)
ERGEBNIS VOR STEUERN		480.474	183.379	79.676
Ertragsteueraufwand	16	(69.706)	(27.372)	(10.398)
JAHRESÜBERSCHUSS		410.768	156.007	69.278
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis		395.150	148.192	68.494
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis		15.618	7.815	784
JAHRESÜBERSCHUSS		410.768	156.007	69.278
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	22	10,11	5,04	2,74 (*)

(*) Rückwirkend angepasst – siehe Anhang Ziffer 22.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

In TEUR

	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
		2016	2015	2014
JAHRESÜBERSCHUSS		410.768	156.007	69.278
Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden				
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen, nach Steuern		5.275	—	—
Tatsächlicher Anteil von Cashflow-Hedges an der Veränderung der Zeitwerte	23	(512)	2.840	(4.766)
Darauf entfallende Steuern		53	(666)	745
GESAMTES SONSTIGES ERGEBNIS		4.816	2.174	(4.021)
GESAMTERGEBNIS IM GESCHÄFTSJAHR		415.584	158.181	65.257
Gesamtergebnis				
davon den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis		399.938	150.359	64.488
davon den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnendes Ergebnis		15.646	7.822	769
GESAMTERGEBNIS IM GESCHÄFTSJAHR		415.584	158.181	65.257

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

In TEUR

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	410.768	156.007	69.278
Abzüglich:			
Abschreibungen	356	256	96
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	(444.268)	(158.579)	(68.838)
Finanzergebnis	27.728	24.140	13.748
Ertragsteueraufwand	69.706	27.372	10.398
Anteilsbasierte Vergütung	859	349	139
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben	(2.883)	(5.878)	(1.792)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.116	(3.477)	(166)
Veränderung der sonstigen Forderungen	976	(1.563)	98
Veränderung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	15.007	7.928	(13.085)
Veränderung der Anzahlungen bezüglich der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	(6.419)	—	(31.972)
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.509	1.036	(133)
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	2.276	8.207	2.935
Gezahlte Ertragsteuern	(352)	(83)	(104)
MITTELZUFLÜSSE UND -ABFLÜSSE AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	76.379	55.715	(19.398)
Cashflow aus der Investmenttätigkeit			
Erwerb von / Modernisierungsinvestitionen in Anlageimmobilien	(116.839)	(416.372)	(68.840)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien	(11.805)	(799)	(119.194)
Erwerb von Sachanlagen	(784)	(1.564)	(149)
Zinseinnahmen	29	35	5
Einzahlungen aus Veräußerung von Anlageimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	1.015	954	12.312
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel	(160.244)	(89.010)	(13.841)
Investments in Bankguthaben	—	(100.000)	—
Rückzahlung von Bankguthaben	65.000	35.000	—
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben	(4.662)	(3.165)	(1.619)
MITTELABFLÜSSE FÜR DIE INVESTMENTTÄTIGKEIT(NETTO) ...	(228.290)	(574.921)	(191.326)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit			
Erhaltene langfristige Darlehen	182.721	338.248	133.994
Tilgung der langfristigen Darlehen	(158.300)	(42.535)	(10.924)
Erhaltene kurzfristige Darlehen	—	5.980	31.000
Tilgung der kurzfristigen Darlehen	(13.088)	(13.062)	(4.956)
Gezahlte Zinsen	(18.762)	(16.791)	(10.875)
Zahlungen aus der Begleichung von derivativen Finanzinstrumenten	(6.184)	—	—
Einzahlungen aus der Ausgabe von Aktienkapital	—	29	—
Ausgabe von Stammaktien (netto)	292.975	193.000	—
Ausgeschüttete Dividende	(13.475)	—	—
Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen	—	2.870	5.970
Tilgung der Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen	—	—	(1.633)
Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen (Schuldscheinausgabe)	—	111.250	73.139
NETTOCASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	265.887	578.989	215.715
NETTOZUNAHME DER ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE IM BERICHTSJAHR	113.976	59.783	4.991
LIQUIDE MITTEL AM ANFANG DES BERICHTSJAHRES	69.445	9.662	4.671
LIQUIDE MITTEL AM ENDE DES BERICHTSJAHRES	183.421	69.445	9.662

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

In TEUR

	Aktien- kapital	Emissions- agio	Hedging- Rücklagen	Kapital- rücklage aus Trans- aktion mit Mehrheits- aktionär	Gewinn- rücklagen	GESAMT	Anteile nicht beherrschten- der Gesell- schafter	SUMME EIGEN- KAPITAL
2016								
STAND ZUM 1. JAN. 2016	—	206.600	(7.100)	339.277	246.739	785.516	8.913	794.429
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr								
Jahresüberschuss	—	—	—	—	395.150	395.150	15.618	410.768
Sonstiges Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	—	—	4.788	—	—	4.788	28	4.816
GESAMTERGEBNIS IM GESCHÄFTSJAHR	—	—	4.788	—	395.150	399.938	15.646	415.584
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Ausgabe von Stammaktien, netto (siehe Anhang Ziffer 13)	55	292.920	—	—	—	292.975	—	292.975
Änderungen der Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 12)	—	—	—	(3.146)	—	(3.146)	—	(3.146)
Ausgeschüttete Dividende (siehe Anhang Ziffer 13)	—	—	—	—	(13.475)	(13.475)	—	(13.475)
Anteilsbasierte Vergütung (siehe Anhang Ziffer 20)	—	—	—	53	84	137	—	137
STAND ZUM 31. DEZ. 2016	55	499.520	(2.312)	336.184	628.498	1.461.945	24.559	1.486.504

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

In TEUR

	Aktien- kapital	Emissions- agio	Hedging- Rücklagen	Kapital- rücklage aus Trans- aktion mit Mehrheits- aktionär	Gewinn- rücklagen	GESAMT	Anteile nicht- beherrschender Gesell- schafter	SUMME EIGEN- KAPITAL
2015								
STAND ZUM 1. JAN. 2015	2	13.569	(9.267)	27.350	98.326	129.980	1.091	131.071
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr								
Jahresüberschuss	—	—	—	—	148.192	148.192	7.815	156.007
Sonstiges Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	—	—	2.167	—	—	2.167	7	2.174
GESAMTERGEBNIS IM GESCHÄFTSJAHR	—	—	2.167	—	148.192	150.359	7.822	158.181
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Einlagen der Aktionäre, nach Steuern	—	—	—	11.339	—	11.339	—	11.339
Erhöhung des Emissionsagios	—	29	—	—	—	29	—	29
Aktiensplit	(2)	2	—	—	—	—	—	—
Ausgabe von Stammaktien (netto)	—	193.000	—	—	—	193.000	—	193.000
Umwandlung von Gesellschafterdarlehen in Eigenkapital	—	—	—	300.460	—	300.460	—	300.460
Anteilsbasierte Vergütung (siehe Anhang Ziffer 20)	—	—	—	128	221	349	—	349
STAND ZUM 31. DEZ. 2015	—	206.600	(7.100)	339.277	246.739	785.516	8.913	794.429
2014								
STAND ZUM 1. JAN. 2014	2	13.569	(5.261)	17.286	29.832	55.428	313	55.741
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr								
Jahresüberschuss	—	—	—	—	68.494	68.494	784	69.278
Sonstige erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderung, nach Steuern	—	—	(4.006)	—	—	(4.006)	(15)	(4.021)
GESAMTERGEBNIS IM GESCHÄFTSJAHR	—	—	(4.006)	—	68.494	64.488	769	65.257
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Inhabern								
Aufbau von Tochtergesellschaften	—	—	—	—	—	—	9	9
Einlagen der Aktionäre, nach Steuern	—	—	—	9.925	—	9.925	—	9.925
Anteilsbasierte Vergütung (siehe Anhang Ziffer 20)	—	—	—	139	—	139	—	139
STAND ZUM 31. DEZ. 2014	2	13.569	(9.267)	27.350	98.326	129.980	1.091	131.071

Ziffer 1 – ADO Properties S.A.

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

Im Zuge der Börsennotierung (siehe unten) löschte die Gesellschaft ihre Eintragung in Zypern und verlegte ihren Sitz und die zentrale Verwaltung gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung am 8. Juni 2015 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 20 Rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxemburg.

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

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

Der Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 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 2016 endende Jahr wurde in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union (EU) übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) erstellt.

Der Konzernabschluss wurde vom Verwaltungsrat am 21. März 2017 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 wurde in Anwendung des Prinzips historischer Kosten erstellt; insbesondere Anlageimmobilien, sonstige finanzielle Vermögenswerte, sonstige langfristige Verbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumenten wurden jedoch zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

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 Bewertungs-

Ziffer 2 – Grundlagen der Erstellung (fortgesetzt)

E. ANWENDUNG VON SCHÄTZUNGEN, BEURTEILUNGEN UND BEWERTUNGEN ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT (fortgesetzt)

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

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

Beurteilungen und Anwendung von Schätzungen

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

- Ziffer 16 – Ungewisse Steuerposten (Beurteilungen)

Der Grad an Sicherheit, mit dem die Steuerannahmen des Konzerns akzeptiert werden (ungewisse Steuerposten) und das damit verbundene Risiko von zusätzlichen Steuer- bzw. Zinsaufwendungen. Dies basiert auf der Auswertung einer Reihe von Faktoren, darunter Auslegungen der Steuergesetze und die Erfahrungswerte des Konzerns.

- Ziffer 16 – (Schätzungen) bezüglich der Verwendung von Verlustvorträgen

Aktive latente Steuern werden für vorgetragene Steuerverluste 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 Beurteilung 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 Zeitwert der Anlageimmobilien zum 31. Dezember 2016 wurde durch den Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderliche fachliche Qualifikation sowie aktuelle Erfahrungen mit Standort und Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Die Bewertung umfasst Annahmen in Bezug auf Mieten, Leerstand, Instandhaltungskosten und Abzinsungssatz. Diese Annahmen sind mit Unsicherheiten behaftet, die in Zukunft entweder zu positiven oder negativen Wertberichtigungen führen können.

- Ziffer 23 – (Schätzungen) bezüglich der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert

Die Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten wird von der finanzierenden Bank ermittelt und vom Management überprüft. Es besteht das Risiko, dass derivative Finanzinstrumente nicht adäquat bewertet werden, da der Konzern Beurteilungen über die von der kreditgebenden Bank gemachte Einschätzung des Kreditrisikos und darüber, ob die Bank angemessene Marktbeobachtungen für die anderen Variablen herangezogen hat, vornehmen muss.

Erwerb von Immobiliengesellschaften

Beim Erwerb der Anteile einer juristischen Person, die Immobilienvermögen hält, („Immobiliengesellschaft“) prüft die Gesellschaft, ob dieser als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten oder als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS Standard 3 zu behandeln ist. Wenn der Konzern die wesentlichen Prozesse, einschließlich Asset Management, der vorherigen Geschäfts-

Ziffer 2 – Grundlagen der Erstellung (fortgesetzt)

E. ANWENDUNG VON SCHÄTZUNGEN, BEURTEILUNGEN UND BEWERTUNGEN ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT (fortgesetzt)

leitung nicht übernimmt, handelt es sich nicht um einen Unternehmenszusammenschluss, und der Kaufpreis wird auf der Grundlage der relativen Zeitwerte zum Zeitpunkt der Akquisition ohne Ansatz von Geschäfts- oder Firmenwerten, immateriellen Vermögenswerten und latenten Steuern auf die erworbenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aufgeteilt.

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

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

- Ziffer 5 – Anlageimmobilien
- Ziffer 23 – Finanzinstrumente

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

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

Ziffer 3 – Konsolidierungsgrundlagen

A. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

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

Neben der Gesellschaft sind 156 Tochtergesellschaften (2015: 149) in diesem Konzernabschluss abgebildet.

Beim Erwerb eines Unternehmens, das Immobilien hält, 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 Immobiliengesellschaft um ein Unternehmen handelt, prüft die Gesellschaft unter anderem die Art der in der Immobiliengesellschaft 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 Standard 3 behandelt.

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

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

Ziffer 3 – Konsolidierungsgrundlagen (fortgesetzt)

A. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN (fortgesetzt)

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

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

- (1) Am 1. Januar 2016 übernahm der Konzern 94,9 % der ausgegebenen Anteile mehrerer deutscher Unternehmen, die 10 Wohnimmobilien in Berlin halten. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 23,6 Mio. EUR (einschließlich ca. 4 % Transaktionskosten). Bestandteil des Portfolios sind 531 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 36.000 m².

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

	<u>1. Jan. 2016</u>
	<u>In TEUR</u>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	294
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	271
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	21
Anlageimmobilien (*)	43.824
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(534)
Bankdarlehen	(19.755)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (**)	(558)
GEGENLEISTUNG INSGESAMT	23.563
In der Berichtsperiode gezahlte Gegenleistung (***)	(23.127)
Erworbene Zahlungsmittel	294
NETTOCASHFLOW AUS DEM ERWERB VON TOCHTERGESELLSCHAFTEN	(22.833)

(*) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum 1. Januar 2016 auf 42.000 TEUR, daher wurden Anschaffungskosten von rund 1,8 Mio. EUR in Bezug auf diese Vermögenswerte nach der Akquisition unter dem Posten Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

(**) Sonstige langfristige Verbindlichkeiten beziehen sich auf eine Verkaufsoption, die auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährt wurde (siehe Anhang Ziffer 12).

(***) Ein Betrag von 436 TEUR aus der gesamten Gegenleistung war am 31. Dezember 2016 noch nicht bezahlt worden.

- (2) Am 1. Juli 2016 übernahm der Konzern 94,9 % der ausgegebenen Anteile mehrerer deutscher Unternehmen, die 9 Wohnimmobilien in Berlin halten. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 38,6 Mio. EUR (einschließlich ca. 3 % Transaktionskosten). Bestandteil des Portfolios sind 200 Wohneinheiten und 25 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 22.000 m².

Ziffer 3 – Konsolidierungsgrundlagen (fortgesetzt)

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS (fortgesetzt)

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

	<u>1. Juli 2016</u> <u>In TEUR</u>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.189
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	436
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	41
Anlageimmobilien (*)	54.623
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(447)
Bankdarlehen	(15.394)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (**)	(1.810)
GEGENLEISTUNG INSGESAMT	38.638
In der Berichtsperiode gezahlte Gegenleistung (***)	(38.204)
Erworbenene Zahlungsmittel	1.189
NETTOCASHFLOW AUS DEM ERWERB VON TOCHTERGESELLSCHAFTEN	(37.015)

(*) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum 1. Juli 2016 auf 53.125 TEUR, daher wurden Anschaffungskosten von rund 1,5 Mio. EUR in Bezug auf diese Vermögenswerte nach der Akquisition unter dem Posten Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

(**) Sonstige langfristige Verbindlichkeiten beziehen sich auf eine Verkaufsoption, die auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährt wurde (siehe Anhang Ziffer 12).

(***) Ein Betrag von 434 TEUR aus der gesamten Gegenleistung war am 31. Dezember 2016 noch nicht bezahlt worden.

- (3) Am 30. Juli 2016 übernahm der Konzern 94,9 % der ausgegebenen Anteile mehrerer deutscher Unternehmen, die 4 Wohnimmobilien in Berlin halten. Die gesamte Gegenleistung belief sich auf 103,4 Mio. EUR (einschließlich ca. 1 % Transaktionskosten). Das Portfolio besteht aus 1.677 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 109.000 m².

Ziffer 3 – Konsolidierungsgrundlagen (fortgesetzt)

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS (fortgesetzt)

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

	<u>30. Juli 2016</u>
	<u>In TEUR</u>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.529
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	1.416
Anlageimmobilien (*)	173.685
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(564)
Bankdarlehen	(68.141)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (**).	(5.488)
GEGENLEISTUNG INSGESAM	103.437
In der Berichtsperiode gezahlte Gegenleistung (***)	(102.925)
Erworbene Zahlungsmittel	2.529
NETTOCASHFLOW AUS DEM ERWERB VON TOCHTERGESELLSCHAFTEN	(100.396)

(*) Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien belief sich zum 30. Juli 2016 auf 172.296 TEUR, daher wurden Anschaffungskosten von rund 1,4 Mio. EUR in Bezug auf diese Vermögenswerte nach der Akquisition unter dem Posten Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

(**) Sonstige langfristige Verbindlichkeiten beziehen sich auf eine Verkaufsoption, die auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter gewährt wurde (siehe Anhang Ziffer 12).

(***) Ein Betrag von 512 TEUR aus der gesamten Gegenleistung war am 31. Dezember 2016 noch nicht bezahlt worden.

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

A. ANLAGEIMMOBILIEN

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

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

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

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

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

A. ANLAGEIMMOBILIEN (fortgesetzt)

Der Konzern erfasst Anzahlungen für Anlageimmobilien als langfristige Vermögenswerte und weist diese nicht als Teil der Anlageimmobilien aus. In den Folgeperioden nach Abschluss der Transaktionen werden die Anzahlungen wieder in die Anlageimmobilien umgegliedert.

B. ZU HANDELSZWECKEN GEHALTENE IMMOBILIEN

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

C. EINGESCHRÄNKT VERFÜGBARE BANKGUTHABEN

Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben bestehen zum einen aus Bankguthaben, die der Konzern zur Sicherung von Bankfazilitäten verpfändet hat, und zum anderen aus Kautionen von Mietern. Der Konzern kann über diese Guthaben im Rahmen seiner Geschäftstätigkeiten nicht frei verfügen.

D. SONSTIGE GELDEINLAGEN

Sonstige Geldeinlagen umfassen Termineinlagen mit einer Ursprungslaufzeit von mehr als drei Monaten.

E. ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

F. FINANZINSTRUMENTE

(1) Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

Bei den nicht derivativen finanziellen Vermögenswerten des Konzerns handelt es sich um Darlehen und Forderungen. Der Konzern erfasst Darlehen und Forderungen und Einlagen 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 besitzt und beabsichtigt, den Ausgleich auf Nettobasis durchzuführen oder mit Verwertung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

Darlehen und Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren 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.

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

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

F. FINANZINSTRUMENTE (fortgesetzt)

(2) Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten

Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten umfassen Darlehen und Ausleihungen von Kreditinstituten und anderen, 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.

(3) 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.

(4) Derivative Finanzinstrumente, einschließlich Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

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

Cashflow-Hedges

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

Der im Konzerngesamtergebnis erfasste Betrag wird in derselben Periode in den Gewinn oder Verlust übertragen, in der die abgesicherten Cashflows den Gewinn oder Verlust in derselben Position in der

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

F. FINANZINSTRUMENTE (fortgesetzt)

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 langfristige Verbindlichkeiten und sonstige finanzielle Vermögenswerte.

G. WERTMINDERUNG

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

Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

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.

Wertminderungsverluste in Bezug auf eine zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesene Forderung werden aufgelöst, wenn sich die nachfolgende Zunahme des erzielbaren Betrags objektiv auf ein Ereignis zurückführen lässt, welches nach der Erfassung des betreffenden Wertminderungsverlusts eintrat.

H. TRANSAKTIONEN MIT MEHRHEITSAKTIONÄR

Transaktionen mit Aktionären in ihrer Funktion als Aktionäre gelten als Kapitaltransaktionen und werden direkt im Eigenkapital ausgewiesen. Vom Mehrheitsaktionär erhaltene verzinsliche Darlehen, deren Zinsen unter dem Marktzinssatz liegen, gelten als Kapitaltransaktion mit dem Aktionär. Die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert des Darlehens und dem bei erstmaligem Ansatz erhaltenen Betrag wird direkt im Eigenkapital als Kapitalrücklage aus Transaktion mit Mehrheitsaktionär erfasst.

Wenn ein Aktionär in seiner Funktion als Aktionär eine Schuld erlässt, erachtet der Konzern dies als Kapitaltransaktion. Die ausstehende Finanzverbindlichkeit wird in das Eigenkapital umgegliedert und nicht erfolgswirksam erfasst.

I. RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden ausgewiesen, wenn der Konzern eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung aus einem vergangenen Ereignis hat und es wahrscheinlich ist, dass zu deren Erfüllung Mittel mit

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

I. RÜCKSTELLUNGEN (fortgesetzt)

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.

J. LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER

Anteilsbasierte Vergütungstransaktionen

Der beizulegende Zeitwert der Arbeitnehmern gewährten anteilsbasierten Vergütungsprämien mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente zum Zeitpunkt ihrer Gewährung wird über den Erdienungszeitraum als Aufwand verbucht und das Eigenkapital entsprechend erhöht. Der als Aufwand verbuchte Betrag wird angepasst, um die Anzahl der Prämien widerzuspiegeln, für die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen wahrscheinlich erfüllt werden, und zwar in der Art und Weise, dass der letztendlich verbuchte Betrag auf der Anzahl der Prämien basiert, die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen zum Ausübungszeitpunkt erfüllen.

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

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

K. ERFASSUNG VON UMSATZERLÖSEN

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

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

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

L. FINANZERTRÄGE UND -AUFWENDUNGEN

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

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

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

L. FINANZERTRÄGE UND -AUFWENDUNGEN (fortgesetzt)

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

M. BESTEUERUNG

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

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

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

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

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

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

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

N. 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.

O. VON DER EUROPÄISCHEN UNION ÜBERNOMMENE NEUE IFRS STANDARDS

Einige neue Rechnungslegungsstandards sowie Änderungen und Auslegungen bestehender Standards, die bereits von der Europäischen Union angenommen wurden, sind für das am 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr des Konzerns noch nicht verpflichtend anzuwenden und sind bei der Erstellung dieses Konzernabschlusses auch nicht vorzeitig angewendet worden.

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

O. VON DER EUROPÄISCHEN UNION ÜBERNOMMENE NEUE IFRS STANDARDS (fortgesetzt)

Es wird nicht erwartet, dass die folgenden neuen oder geänderten Standards wesentliche Auswirkungen auf den konsolidierten Abschluss des Konzerns haben werden:

- Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2010-2012 und Zyklus 2012-2014 – Änderungen an diversen Standards.
- Offenlegungsinitiative (Änderungen an IAS 1) (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig.)
- Änderungen an IAS 16 und IAS 38: Klarstellungen zu zulässigen Abschreibungsmethoden (anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen, prospektiv anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig.)

P. VON DER EUROPÄISCHEN UNION NOCH NICHT ÜBERNOMMENE NEUE IFRS STANDARDS

Eine Reihe neuer Standards und Änderungen an bestehenden Standards ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist. Bei den folgenden neuen bzw. geänderten Standards hat der Konzern bei der Erstellung dieses Konzernabschlusses jedoch auf eine vorzeitige Anwendung verzichtet:

- IFRS 9 (2014), Finanzinstrumente

IFRS 9 (2014) ersetzt die bisherigen Bilanzierungsvorschriften unter IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung. IFRS 9 (2014) enthält überarbeitete Regelungen zur Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten, ein neues Wertminderungsmodell der erwarteten Verluste, das für die meisten finanziellen Vermögenswerte gilt (Fremd- und Eigenkapitalinstrumente), sowie neue Vorschriften und Anforderungen für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften.

IFRS 9 (2014) ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

Der Konzern hat begonnen die Auswirkungen der Anwendung des Standards zu prüfen und ist der Meinung, dass IFRS 9 (2014) keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss haben wird.

- IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 ersetzt die bisherigen Vorschriften zur Erfassung von Umsatzerlösen und führt ein umfassendes Rahmenmodell ein, nach dem bestimmt wird, welche Umsatzerlöse wann und mit welchem Betrag zu erfassen sind. IFRS 15 ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

Der Konzern hat begonnen die Auswirkungen der Anwendung des Standards zu prüfen und ist der Meinung, dass IFRS 15 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss haben wird.

- IFRS 16, Leasingverhältnisse (im Januar 2016 veröffentlicht, aber noch nicht von der EU übernommen)

IFRS 16 ersetzt IAS 17 Leasingverhältnisse und die dazugehörigen Interpretationen. Für den Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges Bilanzierungsmodell für alle Leasingverhältnisse vor, nach dem der Leasingnehmer Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen hat. IFRS 16 ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist grundsätzlich möglich, falls auch IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden vorzeitig angewendet wird.

Der Konzern hat die Auswirkungen der Anwendung von IFRS 16 auf den Abschluss noch nicht geprüft.

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (fortgesetzt)

P. VON DER EUROPÄISCHEN UNION NOCH NICHT ÜBERNOMMENE NEUE IFRS STANDARDS (fortgesetzt)

- Änderungen an IAS 40, Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (im Dezember 2016 veröffentlicht, aber noch nicht von der EU übernommen)

Die Änderung stellt klar, dass ein Unternehmen eine Immobilie dann und nur dann in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen kann, wenn es Belege für eine Nutzungsänderung gibt. Die Nutzungsänderung besteht darin, dass die Immobilie die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllt oder nicht mehr erfüllt. Die Änderung stellt klar, dass eine Änderung der Absichten der Unternehmensleitung in Bezug auf die Nutzung der Immobilie für sich genommen kein Beleg für eine Nutzungsänderung ist.

Die Änderung legt auch fest, dass die Liste von Belegen für eine Nutzungsänderung in Paragraph 57 von IAS 40 eine nicht abschließende Liste von Beispielen ist. Die Änderung ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

Der Konzern hat die Auswirkungen der Änderungen an IAS 40 bei Anwendung geprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass sie keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss haben werden.

Ziffer 5 – Anlageimmobilien

A. ÜBERLEITUNG DES BUCHWERTS

	31. Dez.	
	2016	2015
	In TEUR	
Stand zum 1. Jan.	1.456.804	611.568
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften (siehe Anhang Ziffer 3B)	272.132	248.606
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten (siehe Anhang Ziffer 5A (1))	98.285	425.286
Modernisierungsinvestitionen	25.351	12.602
Abgänge	(1.015)	—
Umgliederung von Anlageimmobilien (siehe Anhang Ziffer 5A(2))	(16.890)	—
Wertberichtigungen	444.268	158.742
STAND ZUM 31. DEZ.	<u>2.278.935</u>	<u>1.456.804</u>

Zum 31. Dezember 2016 wies die Schlussbilanz der Anlageimmobilien 17.701 (2015: 14.534) Wohneinheiten mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von 1.153.840 m² (2015: 942.000 m²), 999 (2015: 883) Gewerbeeinheiten (Einzelhandel, Büros und andere Gewerbeflächen) mit einer vermietbaren Gesamtgewerbefläche von 107.816 m² (2015: 95.600 m²) und 3.839 (2015: 3.786) Parkplätze und Lagerflächen, Flächen für Antennen usw. auf; diese befinden sich alle in Berlin.

Laut deutschem Recht sind Mietverträge für Wohnimmobilien unbefristet. Nur der Mieter hat das Recht, den Vertrag mit einer Frist von 3 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 2 Monaten im Verzug ist. Die Aufhebung / Kündigung von Verträgen muss schriftlich erfolgen. Die Verträge lauten auf EUR. Mieter müssen bei Abschluss eines Mietvertrags grundsätzlich eine Mietkaution in Höhe von 3 Monatskaltmieten hinterlegen und die Miete, Nebenkosten und Heizung für einen Monat im Voraus bezahlen. Das Recht zur Mieterhöhung ist im Vertrag festgelegt (z. B. Staffelmiete) und unterliegt deutschem Recht. Die Mieten werden an den Marktmieten oder dem für Berlin geltenden Mietspiegel ausgerichtet.

Mieterhöhungen sind gesetzlich begrenzt und nur zulässig, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Die beiden wichtigsten Voraussetzungen sind hier, dass die gegenwärtige Miete sich unterhalb des Mietspiegels für die Gegend bewegt, in der sich die Wohnung befindet, und dass in den letzten 3 Jahren keine Mieterhöhung von mehr als 15 % durchgeführt wurde.

Darüber hinaus hat der Bundestag im Juni 2015 ein Gesetz zur Mietpreisbremse verabschiedet, welches verhindern soll, dass Vermieter in der deutschen Hauptstadt die Mieten bei Neuvermietungen um mehr als

Ziffer 5 – Anlageimmobilien (fortgesetzt)

A. ÜBERLEITUNG DES BUCHWERTS (fortgesetzt)

10 % über den ortsüblichen Durchschnitt (Mietspiegel) anheben dürfen. Darüber hinaus kann auch die zuletzt gezahlte Miete für den neuen Vertrag gelten und der Vermieter darf in der Praxis die höhere dieser beiden Mieten auswählen. Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen an einer Wohneinheit vor der Neuvermietung (die dem Stand eines Neubaus entsprechen), entfällt die Anwendung der neuen Mietpreisbremse für den Vermieter, sodass dieser die Einheit ohne Einschränkungen durch das neue Gesetz zum Marktpreis vermieten darf.

Einige der Wohnimmobilien verfügen im Erdgeschoss über Gewerbeeinheiten. Verlängerungen des Mietvertrags können mit dem Mieter verhandelt werden. Mieter müssen bei Abschluss eines Mietvertrags grundsätzlich eine Mietkaution in Höhe von 3 Monatsmieten hinterlegen.

Zum 31. Dezember 2016 unterlagen ca. 26,7 % der Anlageimmobilien Mietbegrenzungen („Kostenmiete“), wovon 16 % seit dem 1. Januar 2017 von diesen Begrenzungen befreit sind.

- (1) Innerhalb der Berichtsperiode übernahm die Gesellschaft Vermögenswerte, die insgesamt 536 Wohneinheiten und 86 Gewerbeeinheiten in Berlin umfassen.
- (2) Während der Berichtsperiode gliederte der Konzern 3 Gebäude aus dem Posten Anlageimmobilien in den Posten zu Handelszwecken gehaltene Immobilien um. Diese hatten zum Umgliederungszeitpunkt einen beizulegenden Zeitwert von 16.890 TEUR. Der Konzern plant diese Gebäude während der nächsten 3 Jahre Einheit für Einheit als Eigentumswohnungen zu verkaufen.

B. BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

(1) Bemessungshierarchie

Der Zeitwert der Anlageimmobilien wurde durch den Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderliche fachliche Qualifikation sowie aktuelle Erfahrungen mit Standort und Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Grundsätzlich werden die Anlageimmobilien gemäß der innerhalb des Konzerns geltenden Zeitwertberechnungsmethoden zweimal pro Jahr zum 30. Juni und 31. Dezember detailliert bewertet.

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wurde aufgrund der für die Bewertungstechnik verwendeten Inputfaktoren für alle Anlageimmobilien in Stufe 3 der Bemessungshierarchie eingeordnet.

(2) Bewertungstechniken und wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren

Der Konzern bewertet sein Portfolio anhand des sogenannten 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 auf den Nettobarwert 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. Dez. 2016		31. Dez. 2015	
	Carlos	Sonstige	Carlos	Sonstige
Zeitwert (in TEUR)	534.160	1.744.775	413.160	1.043.644
Wert / m ² (EUR)	1.339	2.052	1.039	1.636
In % des Zeitwerts	23 %	77 %	28 %	72 %
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR / m ²)	5,42	6,56	5,21	6,23
CBRE Marktmiete (EUR / m ²) [m ² -gewichtet]	6,07	7,45	5,71	7,48
Strukturelle Leerstandsquote (%)	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	20,85	25,66	17,04	21,09
Multiplikator (CBRE Marktmiete)	18,06	22,13	14,87	17,56
Abzinsungssatz (%)	5,2 %	4,6 %	5,4 %	5,0 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	3,7 %	3,1 %	4,4 %	3,9 %

Ziffer 5 – Anlageimmobilien (fortgesetzt)

B. BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS (fortgesetzt)

(3) Sensitivitätsanalyse

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

<u>Bewertungsparameter</u>	<u>31. Dez. 2016</u>		
	<u>Veränderung Parameter</u>	<u>Wertänderung</u>	
		<u>In TEUR</u>	<u>%</u>
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR / m ²)	+10 %	245.038	10,5 %
Leerstandsquote (%)	+1 %	(27.821)	(1,2 %)
Abzinsungs- und Kapitalisierungszinssatz (%)	25bp	(169.770)	(7,3 %)

<u>Bewertungsparameter</u>	<u>31. Dez. 2015</u>		
	<u>Veränderung Parameter</u>	<u>Wertänderung</u>	
		<u>In TEUR</u>	<u>%</u>
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR / m ²)	+10 %	106.082	7,3 %
Leerstandsquote (%)	+1 %	(17.560)	(1,2 %)
Abzinsungs- und Kapitalisierungszinssatz (%)	25bp	(68.273)	(4,7 %)

Unter der Annahme, dass alle anderen Variablen gleich blieben, 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

	<u>Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.</u>		
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>In TEUR</u>		
Mieterträge aus Anlageimmobilien	84.673	61.732	31.972
Direkte Betriebskosten aus Anlageimmobilien, die in der Berichtsperiode Mieterträge generiert haben	(12.758)	(7.668)	(4.308)
GESAMT	71.915	54.064	27.664

Ziffer 6 – Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien

Der Konzern veräußerte während der Berichtsperiode 109 Eigentumswohnungen für insgesamt 19.965 TEUR (2015: 54 Einheiten für 9.954 TEUR).

Ziffer 7 – Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben

Zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 waren die kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben in Euro denominated und nicht verzinst.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2016 beinhaltet von Mietern erhaltene verpfändete Bankguthaben in Höhe von 16.188 TEUR (31. Dezember 2015: 12.759 TEUR), 10.123 TEUR, die als Sicherheiten für Kreditlinien verpfändet sind (31. Dezember 2015: 4.781 TEUR), und eingeschränkt verfügbare Erlöse in Höhe von 1.896 TEUR aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen (31. Dezember 2015: 2.415 TEUR).

Ziffer 8 – Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

- A. Die Übersichtstabellen zeigen Forderungen aus der Vermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten abzüglich Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

	31. Dez. 2016			31. Dez. 2015		
	Brutto	Wert- minderung	GESAMT	Brutto	Wert- minderung	GESAMT
	In TEUR					
Nicht überfällig	3.787	—	3.787	1.820	—	1.820
0-30 Tage überfällig	1.091	(235)	856	931	(81)	850
31-180 Tage überfällig	2.649	(899)	1.750	2.233	(570)	1.663
180 Tage bis 1 Jahr überfällig	1.470	(1.298)	172	2.755	(703)	2.052
Mehr als 1 Jahr überfällig	2.627	(2.588)	39	1.695	(1.695)	—
GESAMT	11.624	(5.020)	6.604	9.434	(3.049)	6.385

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinst und haben grundsätzlich eine Zahlungsfrist von 30 Tagen.

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

	2016	2015
	In TEUR	
Stand zum 1. Jan.	(3.049)	(1.798)
Zugänge	(2.383)	(757)
Zugänge durch Erwerb von Tochtergesellschaften	(404)	(526)
Wertaufholungen	585	—
Abschreibung uneinbringlicher Forderungen	231	32
STAND ZUM 31. DEZ.	(5.020)	(3.049)

Ziffer 9 – Sonstige Forderungen

	31. Dez.	
	2016	2015
	In TEUR	
Anzahlungen an Lieferanten	159	558
Im Voraus bezahlte Aufwendungen	303	474
Umsatzsteuer	545	390
Ausgegebene kurzfristige Darlehen	—	615
Sonstige	370	172
GESAMT	1.377	2.209

Anhang 10 – Sonstige Geldeinlagen

Bei den sonstigen Geldeinlagen handelt es sich um Erlöse aus dem Börsengang in 2015, welche für 12 Monate angelegt wurden. Während der Berichtsperiode hat der Konzern die verbleibenden Erlöse für den Erwerb neuer Immobilien verwendet.

Ziffer 11 – Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 beinhalten den Kassenbestand und in Euro denominierte Sichteinlagen, die keinerlei Einschränkungen unterliegen.

Ziffer 12 – Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

In Verbindung mit den Kaufverträgen über 94,9 % der Anteile an deutschen und luxemburgischen Immobilienholdings traf die Gesellschaft im Januar und Juli 2016 Vereinbarungen mit der ADO Group über den Erwerb der verbleibenden 5,1 % der Immobilienholdings.

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

Die Gesellschaft hat die oben genannte Verkaufsoption als finanzielle Verbindlichkeit erfasst, deren Zeitwert zu jedem Bilanzstichtag ermittelt wird; die Veränderungen der Zeitwerte werden hingegen im Eigenkapital erfasst.

Ziffer 13 – Eigenkapital

A. AKTIENKAPITAL UND EMISSIONSAGIO

	Stammaktien	
	2016	2015
	In tausend Aktien	
zum 1. Jan. ausstehend	35.000	2
Aktiensplit	—	24.998
Gegen Barzahlung ausgegeben ^{(1), (2)}	9.100	10.000
ZUM 31. DEZ. AUSSTEHEND	44.100	35.000

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 21. April 2016 platzierte die Gesellschaft 3.499.999 neue Aktien bei institutionellen Investoren zu einem Preis von 28,50 EUR je Aktie. Die ADO Group beteiligte sich mit 37 % an der Platzierung.

Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 99,7 Mio. EUR. Die Kosten der Ausgabe beliefen sich auf 1,3 Mio. EUR für die Gesellschaft, sodass sich der Nettozuwachs des Eigenkapitals auf 98,4 Mio. EUR beläuft. Die Gesellschaft hat die Erlöse für die Finanzierung des Erwerbs weiterer Wohnimmobilienportfolios in Berlin verwendet.

- (2) Am 14. September 2016 platzierte die Gesellschaft 5.600.001 neue Aktien bei institutionellen Investoren zu einem Preis von 35,50 EUR je Aktie. Die ADO Group beteiligte sich mit 37 % an der Platzierung.

Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 198,8 Mio. EUR. Die Kosten der Ausgabe beliefen sich auf 4,2 Mio. EUR für die Gesellschaft, sodass sich der Nettozuwachs des Eigenkapitals auf 194,6 Mio. EUR beläuft. Die Gesellschaft beabsichtigt, die Erlöse für die Finanzierung des Erwerbs weiterer Wohnimmobilienportfolios in Berlin zu verwenden.

- (3) Die Gesellschaft schüttete, basierend auf einem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung am 3. Mai 2016, eine Dividende in Höhe von 13,5 Mio. EUR (0,35 EUR je Aktie) aus. Die Dividende wurde am 4. Mai 2016 ausgezahlt.

B. HEDGING-RÜCKLAGEN

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

C. KAPITALRÜCKLAGE AUS TRANSAKTION MIT MEHRHEITSAKTIONÄR

Die Kapitalrücklage aus Transaktion mit Mehrheitsaktionär beinhaltet Differenzen zwischen dem beizulegenden Zeitwert und der in Transaktionen mit dem Mehrheitsaktionär erhaltenen / gezahlten Gegen-

Ziffer 13 – Eigenkapital (fortgesetzt)

C. KAPITALRÜCKLAGE AUS TRANSAKTION MIT MEHRHEITSAKTIONÄR (fortgesetzt)

leistung. Die Veränderung der Kapitalrücklage aus Transaktion mit Mehrheitsaktionär basiert in erster Linie auf der anteilsbasierten Vergütung mit Ansprüchen auf Aktien der ADO Group (siehe Anhang Ziffer 20) und einer Veränderung der Verkaufsoption auf Anteile der ADO Group (siehe Anhang Ziffer 12).

Ziffer 14 – Darlehen und Ausleihungen

	31. Dez. 2016		31. Dez. 2015	
	Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	Kurzfristig
In TEUR				
Darlehen von Kreditinstituten	856.662	27.388	727.482	38.430
Sonstige Gläubiger	20.664	—	19.357	—
GESAMT	877.326	27.388	746.839	38.430

- 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 Gläubiger bezieht sich auf ein Darlehen der Harel Insurance Company Ltd. zur Finanzierung ihres Anteils an einer gemeinsamen Transaktion mit der Gesellschaft.
- C. Die Zinssätze der variabel verzinslichen Darlehen werden quartalsweise angepasst. Zum 31. Dezember 2016 belief sich der durchschnittliche effektive Zinssatz der Darlehen und Ausleihungen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von fix auf variabel auf 2,1 % pro Jahr für alle Darlehen insgesamt (zum 31. Dezember 2015: 2,3 %). Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen von Kreditinstituten ist 5,3 Jahre (zum 31. Dezember 2015: 5,5 Jahre).
- D. Im Rahmen der Ankäufe wurden Bankdarlehen in Höhe von 103,3 Mio. EUR mit einem durchschnittlichen Effektivzinssatz von 1,63 % pro Jahr und einer durchschnittlichen Laufzeit von 6,68 Jahren mit übernommen (siehe Anhang Ziffer 3B).
- E. Am 30. Juni 2016 erhielt der Konzern ein Bankdarlehen über 150 Mio. EUR für die Refinanzierung von Darlehen aus dem Jahr 2011. Die alten Bankdarlehen beliefen sich einschließlich der damit verbundenen derivativen Finanzinstrumente auf 129 Mio. EUR zu einem durchschnittlichen effektiven Jahreszinssatz von 3,6 %. Der Festzins für das neue Darlehen beläuft sich auf 1,33 % pro Jahr für eine Laufzeit von 6,5 Jahren. Die Refinanzierung wurde als wesentliche Änderung der Vertragsbedingungen einer bestehenden finanziellen Verbindlichkeit klassifiziert und ersetzt damit das ursprüngliche Darlehen. Daraus folgend wurde ein Betrag in Höhe von 8,3 Mio. EUR als einmalige Refinanzierungskosten erfolgswirksam verbucht.
- F. Am 8. Juli 2016 erhielt der Konzern ein Bankdarlehen über 32,5 Mio. EUR für die Finanzierung neuer eigenkapitalfinanzierter Transaktionen und die Refinanzierung von bestehenden Bankdarlehen über insgesamt 8,3 Mio. EUR zu einem Effektivzins von 2,5 % pro Jahr. Der Festzins für das neue Darlehen beläuft sich auf 1,12 % pro Jahr für eine Laufzeit von 7 Jahren. Die Refinanzierung wurde als wesentliche Änderung der Vertragsbedingungen einer bestehenden finanziellen Verbindlichkeit klassifiziert und ersetzt damit das ursprüngliche Darlehen. Daraus folgend wurde ein Betrag in Höhe von 0,8 Mio. EUR als einmalige Refinanzierungskosten erfolgswirksam verbucht.
- G. Zum 30. September 2016 zahlte der Konzern Bankdarlehen in Höhe von 9,5 Mio. EUR mit einem durchschnittlichen effektiven Jahreszinssatz von 2,4 % zurück. Die Darlehen sollen demnächst ersetzt werden. In diesem Zusammenhang wurde ein Betrag in Höhe von 0,3 Mio. EUR als einmalige Refinanzierungskosten erfolgswirksam verbucht.
- H. Zum Ende Dezember 2016 ist der Konzern seinen Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen gegenüber den finanzierenden Banken (einschließlich Covenants) in vollem Umfang nachgekommen.

Ziffer 15 – Sonstige Verbindlichkeiten

	31. Dez.	
	2016	2015
	In TEUR	
Von Käufern erhaltene Vorauszahlungen auf Wohneinheiten	—	52
Angefallene Aufwendungen	2.755	2.630
Angefallene Zinsverbindlichkeiten	835	1.306
Einlagen von Mietern	16.188	12.759
Muttergesellschaft (ADO Group) (siehe Anhang Ziffer 26)	16	384
Erhaltene Anzahlungen	1.429	1.486
Körperschaftsteuer	930	213
Umsatzsteuer	1.934	527
Sonstige	1.137	762
GESAMT	25.224	20.119

Ziffer 16 – Steuern

A. DIE MASSGEBLICHEN STEUERGESetze, DENEN DIE KONZERNGESELLSCHAFTEN IN IHREN JEWEILIGEN LÄNDERN UNTERLIEGEN

(1) Deutschland

- Der Körperschaftsteuersatz beträgt für im Inland und im Ausland ansässige Unternehmen einheitlich 15 %. Außerdem wird ein Solidaritätszuschlag erhoben, der zu einem effektiven Steuersatz von 15,825 % führt, der gleichermaßen für alle Gesellschaften gilt, die in Deutschland Vermögen haben, unabhängig davon, wo sie ansässig sind. 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 Gesellschaften mit beschränkter Haftung, die Vermögenswerte lediglich als Kapitalanlage halten, sofern der Verkauf im Rahmen der Geschäftstätigkeiten vorgenommen wird (hier kommen gesonderte 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) einer jährlichen Grundsteuer zwischen 1,3 % und 2,9 % 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, mindestens als 95 % der Anteile einer Immobiliengesellschaft betreffen, unterliegen der Grunderwerbssteuer (GeESt); 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 Nettoszinsaufwendungen oberhalb der Summe von 3 Mio. EUR pro Jahr nur, soweit die gesamten Nettoszinsaufwendungen 30 % des EBITDA nicht überschreiten, es sei denn, die gesamten Nettoszinsaufwendungen liegen unter 3 Mio. EUR pro Jahr oder erfüllen andere Ausnahmekriterien. Nicht abzugsfähige Nettoszinsaufwendungen 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 Mio. EUR nicht überschreiten. Verlustvorträge, die eine Summe von 1 Mio. EUR überschreiten,

Ziffer 16 – Steuern (fortgesetzt)

A. DIE MASSGEBLICHEN STEUERGESetze, DENEN DIE KONZERNGESELLSCHAFTEN IN IHREN JEWEILIGEN LÄNDERN UNTERLIEGEN (fortgesetzt)

dürfen nur zu 60 % von Gewinnen / Kapitalerträgen abgezogen werden, die eine Summe von 1 Mio. 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 Körperschaftsteuersatz, der verwendet wurde, um die passiven und aktiven latenten Steuern zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 zu berechnen, liegt für die Immobilienholdinggesellschaften bei 15,825 % und für die Betriebsgesellschaften, welche die Immobilien in Berlin verwalten, bei 30,18 %.

(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 2016 endende Steuerjahr für eine Gesellschaft mit Sitz in der Stadt Luxemburg 29,22 %.
- 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 Patentlizenzeinnahmen 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.

Ziffer 16 – Steuern (fortgesetzt)

B. ERTRAGSTEUERN

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
	In TEUR		
Laufendes Jahr	(1.288)	(217)	(45)
Anpassungen für Vorjahre	(195)	(54)	30
Latenter Steueraufwand	(68.223)	(27.101)	(10.383)
GESAMT	(69.706)	(27.372)	(10.398)

C. ÜBERLEITUNG VOM GESETZLICHEN ZUM EFFEKTIVEN STEUERSATZ

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
	In TEUR		
Gesetzlicher Ertragsteuersatz	29,22 %	29,22 %	12,5 %
Ergebnis vor Steuern	480.474	183.379	79.676
STEUERN GEMÄSS INLÄNDISCHEM STEUERSATZ DER GESELLSCHAFT	140.395	53.583	9.960
Nicht abzugsfähiger Aufwand	155	55	22
Nutzung von Steuerverlusten aus Vorjahren, für die keine latenten Steuern erfasst wurden	(3.874)	(247)	(941)
Auswirkung von Steuersätzen in anderen Gerichtsbarkeiten . . .	(65.235)	(25.128)	2.192
Für Steuerverluste nicht aktivierte aktive latente Steuern und andere Periodenabweichungen	2.765	1.704	208
Effekt aus konzerninternen Transaktionen	(4.686)	(2.595)	(1.026)
Anpassungen für Vorjahre	195	54	(2)
Sonstige Unterschiede (netto)	(9)	(54)	(15)
ERTRAGSSTEUERAUFWAND	69.706	27.372	10.398

D. ERFASSTE AKTIVE UND PASSIVE LATENTE STEUERN

Die erfassten latenten Steuern beziehen sich auf folgende Positionen:

	31. Dez.	
	2016	2015
	In TEUR	
Aktive latente Steuern		
Derivative Finanzinstrumente	156	1.142
Vorgetragene Steuerverluste	8.755	3.902
	8.911	5.044
Verbindlichkeiten		
Anlageimmobilien	(126.584)	(53.637)
	(126.584)	(53.637)
NETTOSTEUERVERBINDLICHKEITEN	(117.673)	(48.593)

Ziffer 16 – Steuern (fortgesetzt)

D. ERFASSTE AKTIVE UND PASSIVE LATENTE STEUERN (fortgesetzt)

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

	Anlageimmobilien	Verschmelzung	Derivative Finanzinstrumente	Schuldschein	Steuerverluste	GESAMT
	In TEUR					
STAND ZUM 1. JAN. 2015	(25.254)	(11)	1.871	(6.785)	3.795	(26.384)
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	(28.383)	11	(63)	1.227	107	(27.101)
Im Eigenkapital oder im Konzerngesamtergebnis erfasste Veränderungen	—	—	(666)	5.558	—	4.892
STAND ZUM 31. DEZ. 2015	(53.637)	—	1.142	—	3.902	(48.593)
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	(72.947)	—	(129)	—	4.853	(68.223)
Im Eigenkapital oder im Konzerngesamtergebnis erfasste Veränderungen	—	—	(857)	—	—	(857)
STAND ZUM 31. DEZ. 2016	(126.584)	—	156	—	8.755	(117.673)

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

Die steuerlichen Verlustvorträge beliefen sich zum 31. Dezember 2016 auf 58.023 TEUR (2015: 32.479 TEUR). Die 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 2.448 TEUR zum 31. Dezember 2016 (2015: 1.238 TEUR) im Zusammenhang mit Verlustvorträgen in Höhe von 15.467 TEUR zum 31. Dezember 2016 (2015: 7.822 TEUR), die mit zukünftigen steuerbaren Erträgen verrechenbar sind, nicht angesetzt, was auf Erwartungen bezüglich der tatsächlichen Verrechenbarkeit zurückzuführen ist.

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

Ziffer 17 – Umsatzerlöse

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
	In TEUR		
Mieterträge von Mietern	84.673	61.732	31.972
Verkauf von Eigentumswohnungen	19.965	9.954	610
Erträge aus Gebäudediensten	5.137	4.067	1.747
GESAMT	109.775	75.753	34.329

Ziffer 18 – Betriebskosten

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
	In TEUR		
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen (*)	6.873	5.504	2.451
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	271	312	654
Verkauf von Eigentumswohnungen – Kosten	16.726	8.471	512
Immobilienbetrieb und -instandhaltung	9.694	5.553	2.964
GESAMT	33.564	19.840	6.581

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

Ziffer 19 – Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
	In TEUR		
Löhne, Gehälter und Nebenkosten ^{(A), (B)}	2.472	1.635	948
Anteilsbasierte Vergütung ^(B)	682	283	139
Vergütung des Verwaltungsrats	661	167	—
Miete	59	29	80
Beratungsdienstleistungen	3.081	1.799	813
Reisekosten	312	119	34
Kosten für Büro, Kommunikation und IT	996	828	294
Werbung und Vermarktung	404	386	219
Wertminderungsverluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.799	646	143
Abschreibungen	356	256	96
Dienstleistungen der Muttergesellschaft (siehe Anhang Ziffer 26) ...	75	146	234
Sonstige	1.380	249	162
GESAMT	12.277	6.543	3.162

- A. Zum 31. Dezember 2016 beschäftigt der Konzern 247 Vollzeitkräfte (2015: 228; 2014: 121). Im Jahresdurchschnitt waren 237 Mitarbeiter beschäftigt (2015: 194; 2014: 103).
- B. Am 21. März 2016 unterzeichneten die Gesellschaft und ihr ehemaliger CFO Herr Zaltsman einen gegenseitigen Aufhebungsvertrag, der am 23. Juli 2016 in Kraft trat. Gemäß dieser Vereinbarung hatte Herr Zaltsman bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses Anrecht auf einen Betrag in Höhe von 612 TEUR, der abhängig von den Ergebnissen der Gesellschaft bis zum 23. Juli 2017 teilweise in bar und teilweise in Anteilen der Gesellschaft zu begleichen ist. Die Gesellschaft hat den vollen Betrag als Aufwand in den allgemeinen Verwaltungsaufwendungen erfasst. Zum 31. Dezember 2016 hatte die Gesellschaft Herrn Zaltsman den vollen Abfindungsbetrag in bar ausgezahlt. Der Unterschied zwischen dem ursprünglichen und dem tatsächlich zu zahlenden Betrag wurde in den Gewinnrücklagen verbucht.

Ziffer 20 – Anteilsbasierte Vergütung

- A. Im Jahr 2014 bewilligte der Vorstand der ADO Group ein aktienbasiertes Vergütungssystem für das Management der Gesellschaft und gewährte insgesamt 160.000 Optionen, von denen jede zu einem Nennwert von NIS 1 in Aktien der ADO Group zu einem Ausübungspreis von NIS 0,357 NIS je Aktie umgewandelt werden kann.
- Die gewährten Optionen gehen ab dem 31. März 2015 in Raten über 3-4 Jahre hinweg an die Empfänger über und sind über einen Zeitraum von 3-4 Jahren ab dem Tag der ersten Ausübungsmöglichkeit ausübbar. In der Berichtsperiode verbuchte die Gesellschaft einen Gesamtaufwand in Höhe von 53 TEUR (2015: 128 TEUR) gegen die Kapitalrücklage aus Transaktion mit Mehrheitsaktionär.
- B. Im Rahmen des LTI-Systems (Long Term Incentive Plan) können das Management der Gesellschaft sowie der stellvertretende Vorsitzende unter der Annahme der maximalen LTI-Zielerreichung geteilt durch den durchschnittlichen Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft zusammen jedes Jahr Aktien mit einem maximalen Gesamtvolumen von 785.000 EUR erhalten. Der LTI ist von der Erreichung bestimmter individueller Ziele und der relativen Gewichtung der einzelnen LTI-Ziele in Bezug auf die weiteren geltenden Ziele über den Zeitraum des Dienstvertrages ab Beginn eines jeden Geschäftsjahres („LTI-Periode“) abhängig. Die LTI-Ziele setzen sich zusammen aus (i) der Entwicklung des Nettovermögenswerts (NAV) je Aktie basierend auf dem vom Verwaltungsrat gesetzten Ziel (Gewichtung 50 %) und (ii) der Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft im Verhältnis zum EPRA GERMANY-Index (Gewichtung 50 %), jeweils gemessen über die LTI-Periode. Der beizulegende Zeitwert wurde zum Gewährungsdatum des ersten Jahres anhand der Monte-Carlo-Simulation unter Berücksichtigung folgende Annahmen bemessen: (i) das NAV-Ziel wurde auf 100 % geschätzt und (ii) das erwartete EPRA-Ziel wurde auf ca. 108 % geschätzt. In der Berichtsperiode verbuchte die Gesellschaft einen Gesamtaufwand in Höhe von 806 TEUR (2015: 221 TEUR) gegen Gewinnrücklagen.

Ziffer 21 – Finanzergebnis

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
	In TEUR		
Zinseinnahmen auf Bankguthaben	29	35	5
Veränderung der Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten	—	400	76
Darlehensverzicht	—	—	3.920
Veränderung der Zeitwerte sonstiger finanzieller Vermögenswerte . .	1.943	1.149	668
SUMME FINANZERTRÄGE	1.972	1.584	4.669
Zinsen für Darlehen und Ausleihungen	(18.526)	(18.058)	(11.100)
Zinsen für Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen (*)	—	(5.801)	(6.481)
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	(9.465)	—	—
Sonstige Finanzaufwendungen	(1.709)	(1.865)	(836)
SUMME FINANZAUFWENDUNGEN	(29.700)	(25.724)	(18.417)
FINANZERGEBNIS	(27.728)	(24.140)	(13.748)

(*) Zu den Zinsen für Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen gehören Zinsen aus Darlehen und Schuldschein der ADO Group Ltd. bis zum 23. Juli 2015.

Ziffer 22 – Ergebnis je Aktie

A. UNVERWÄSSERTES UND VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE

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

(1) Den Inhabern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
	In TEUR		
DEN INHABERN DER GESELLSCHAFT ZUZURECHNENDER GEWINN	395.150	148.192	68.494

(2) Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
	In tausend Aktien		
Stand zum 1. Jan.	35.000	25.000 (*)	25.000 (*)
Effekt aus der Ausgabe von Stammaktien	4.083	4.423	—
GEWICHTETE DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AN AKTIEN	39.083	29.423	25.000

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
	In EUR		
UNVERWÄSSERTES UND VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE (**)	10,11	5,04	2,74 (*)

(*) Rückwirkend angepasst aufgrund des am 16. Juni 2015 durchgeführten Aktiensplits.

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

Ziffer 22 – Ergebnis je Aktie (fortgesetzt)

B. AKTIENSPLIT

Infolge des Aktiensplits am 16. Juni 2015 wurden die Zahlen zum Ergebnis je Aktie für das am 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr rückwirkend angepasst, um die tatsächliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien darzustellen. Die Auswirkungen der rückwirkenden Anpassung auf das Ergebnis je Aktie:

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2014		
	Wie in der Vergangenheit berechnet	Auswirkung der Neuberechnung	Wie in diesem Abschluss dargelegt
	In EUR		
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie	<u>34.247</u>	<u>(34.244)</u>	<u>2,74</u>

Ziffer 23 – Finanzinstrumente

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

1. Kreditrisiko
2. Marktrisiko
3. 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.

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 variabel 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:

	31. Dez.	
	2016	2015
	In TEUR	
Festverzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	211.628	154.400
Finanzverbindlichkeiten	858.001	601.066
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzverbindlichkeiten	90.944	213.739

Ziffer 23 – Finanzinstrumente (fortgesetzt)

B. MARKTRISIKO (fortgesetzt)

Basierend auf der Bewertung zum 31. Dezember 2016 führte der Konzern eine Sensitivitätsanalyse durch, um die Auswirkungen auf Gewinn und Verlust bei einer Parallelbewegung der Zinssatzstruktur zu bestimmen:

VARIABLE VERZINSLICHE FINANZINSTRUMENTE

	31. Dez.	
	2016	2015
	In TEUR	
Veränderung des Zinssatzes (in Basispunkten)	+50	+50
Auswirkung auf Ergebnis vor Steuern (in TEUR)	(67)	(130)

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

C. LIQUIDITÄTSRISIKO

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

Gemäß den Bestimmungen der bestehenden Darlehensvereinbarungen ist der Konzern verpflichtet, bestimmte finanzielle Parameter (Covenants) einzuhalten.

Wenn diese finanziellen Parameter nicht erfüllt werden und üblicherweise verwendete Lösungen nicht erfolgreich sind, könnten die Darlehensgeber die Darlehen aufkündigen. Diese finanziellen Parameter werden daher als Teil des Risikomanagements stetig überwacht.

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

	Buchwert	Vertraglicher Cashflow	31. Dez. 2016			
			2017	2018	2019	>2020
			In TEUR			
Darlehen und Ausleihungen	904.714	990.862	45.729	84.066	42.617	818,450
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	15.137	15.137	—	—	—	15.137
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.957	8.957	8.957	—	—	—
Mieterkautionen	16.188	16.188	16.188	—	—	—
Sonstige Verbindlichkeiten	3.949	3.949	3.949	—	—	—
Derivative Finanzinstrumente	4.185	4.587	212	389	197	3.789
GESAMT	953.130	1.039.680	75.035	84.455	42.814	837.376

Ziffer 23 – Finanzinstrumente (fortgesetzt)

C. LIQUIDITÄTSRISIKO (fortgesetzt)

	31. Dez. 2015					
	Buchwert	Vertraglicher Cashflow	2016	2017	2018	>2019
			In TEUR			
Darlehen und Ausleihungen	785.269	874.159	32.514	59.174	190.843	591.628
Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen	4.135	4.135	—	—	—	4.135
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.091	8.091	8.091	—	—	—
Mieterkautionen	12.759	12.759	12.759	—	—	—
Sonstige Verbindlichkeiten	4.552	4.552	4.552	—	—	—
Derivative Finanzinstrumente	9.512	10.590	394	717	2.312	7.167
GESAMT	824.318	914.286	58.310	59.891	193.155	602.930

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. Der Zeitwert der sonstigen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und die in der Bilanz veröffentlichten Buchwerte stellen sich wie folgt dar:

	31. Dez. 2016		31. Dez. 2015	
	Buchwert	Zeitwert (Stufe 3)	Buchwert	Zeitwert (Stufe 3)
	In TEUR			
Verbindlichkeiten				
Variabel verzinsliche Darlehen und Ausleihungen (*)	90.944	94.228	213.739	216.329
Fest verzinsliche Darlehen und Ausleihungen (*)	813.770	827.143	571.530	585.940
GESAMT	904.714	921.371	785.269	802.269

(*) 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. Die für die Bemessung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Marktzinssätze sind der Euribor +1,3 % für variabel verzinsliche Bankdarlehen (2015: Euribor +1,5 %) sowie ein Abzinsungssatz von 1,3 % für fest verzinsliche Bankdarlehen (2015: 1,6 %).

- (2) Bemessungshierarchie der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente

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

	31. Dez. 2016		31. Dez. 2015	
	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3
	In TEUR			
Sonstige finanzielle Vermögenswerte ^(a)	—	3.760	—	1.817
Derivative Finanzverbindlichkeiten ^(b)	4.185	—	9.512	—
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten ^(c)	—	15.137	—	4.135

Ziffer 23 – Finanzinstrumente (fortgesetzt)

D. BEIZULEGENDER ZEITWERT (fortgesetzt)

- (a) Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte beziehen sich auf die Option des Konzerns, die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter aus einer Ende 2013 erfolgten Transaktion zu erwerben. Die Bewertung dieses sonstigen finanziellen Vermögenswerts erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.
- (b) Der beizulegende Zeitwert von derivativen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung des künftigen Cash-flows 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.
- (c) Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten beziehen sich auf eine der ADO Group gewährte Verkaufsoption (siehe Anhang Ziffer 12), die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurde. Der beizulegende Zeitwert wird auf Basis der erwarteten Zahlungsbeträge ermittelt, und die Verbindlichkeiten werden mithilfe des Marktzins am Bilanzstichtag zum Barwert abgezinst.

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

E. KAPITALMANAGEMENT

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

Die wichtigste Kennzahl für das Kapitalmanagement ist die Beleihungsquote (Loan-to-Value, LTV); hierbei handelt es sich um das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem Wert der Anlageimmobilien und der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien. Die Gesellschaft strebt eine langfristige Beleihungsquote von ca. 45 % an.

	31. Dez.	
	2016	2015
	In TEUR	
Darlehen und Ausleihungen	904.714	785.269
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	15.137	4.135
Zahlungsmittel und sonstige Geldeinlagen	(183.421)	(134.445)
NETTOFINANZVERBINDLICHKEITEN	736.430	654.959
Anlageimmobilien und Anzahlungen für Anlageimmobilien	2.290.740	1.458.889
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien und Anzahlungen bezüglich der für Handelszwecke gehaltenen Immobilien	46.137	44.728
BILANZSUMME	2.336.877	1.503.617
BELEIHUNGSQUOTE	31,5%	43,6%

Ziffer 24 – Eventualverbindlichkeiten und Verpflichtungen

A. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

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

B. SICHERHEITEN, GARANTIEN UND PFANDRECHTE IN VERBINDUNG MIT FINANZIERUNGSVEREINBARUNGEN MIT KREDITINSTITUTEN

Um die Darlehen, die für den Erwerb der Vermögenswerte gewährt wurden, abzusichern, hat der Konzern Kreditinstituten in Bezug auf bestimmte Tochtergesellschaften Folgendes gewährt: erstrangige Pfandrechte auf alle Anlageimmobilien, einschließlich der Rechte an den Grundstücken und den Projekten, für welche

Ziffer 24 – Eventualverbindlichkeiten und Verpflichtungen (fortgesetzt)

B. SICHERHEITEN, GARANTIEEN UND PFANDRECHTE IN VERBINDUNG MIT FINANZIERUNGSVEREINBARUNGEN MIT KREDITINSTITUTEN (fortgesetzt)

die Darlehen in Anspruch genommen wurden; Pfandrechte auf alle ihre Rechte, auch durch Abtretung dieser Rechte, aus den von ihnen abgeschlossenen Vereinbarungen, darunter auch Generalunternehmerverträge, langfristige Mietverträge und Rangrücktrittsvereinbarungen für alle Gesellschafterdarlehen zugunsten der finanzierenden Kreditinstitute; Pfandrechte auf alle Rechte aus wesentlichen Vereinbarungen, die die ausleihende Gesellschaft abgeschlossen hat.

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

Ziffer 25 – Segmentberichterstattung

Die Berichterstattung der Gesellschaft ist auf Basis der dem Hauptentscheidungsträger für operative Belange zur Verfügung gestellten Informationen in Geschäftssegmente unterteilt. Die Segmentunterteilung erfolgt nicht anhand der geografischen Lage der Immobilien, da sich alle betrieblichen Aktivitäten in Berlin befinden.

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

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

Ein konzernweites Planungs- und Kontrollsystem stellt sicher, dass die Ressourcen für beide Segmente effizient geplant und erfolgreich eingesetzt werden. Eine Aufteilung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auf die Segmente wird nicht vorgenommen.

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

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

Ziffer 25 – Segmentberichterstattung (fortgesetzt)

A. ANGABEN ZU BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTEN

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

	Für das Geschäftsjahr 31. Dez. 2016		
	Wohnimmobilien- Management	Privatisierung	INSGESAMT KONSOLIDIERT
	In TEUR		
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	88.704	1.106	89.810
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohneinheiten	—	19.965	19.965
KONSOLIDIERTE UMSATZERLÖSE	88.704	21.071	109.775
ROHERTRAG DES BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTS	72.518	3.693	76.211
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(12.277)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte			444.268
Finanzerträge			1.972
Finanzaufwendungen			(29.700)
KONSOLIDIERTES ERGEBNIS VOR STEUERN			480.474
Ertragsteueraufwand			(69.706)

	Für das Geschäftsjahr 31. Dez. 2015		
	Wohnimmobilien- Management	Privatisierung	INSGESAMT KONSOLIDIERT
	In TEUR		
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	64.575	1.224	65.799
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohneinheiten	—	9.954	9.954
KONSOLIDIERTE UMSATZERLÖSE	64.575	11.178	75.753
ROHERTRAG DES BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTS	53.813	2.100	55.913
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(6.543)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte			158.579
Sonstige Aufwendungen			(430)
Finanzerträge			1.584
Finanzaufwendungen			(25.724)
KONSOLIDIERTES ERGEBNIS VOR STEUERN			183.379
Ertragsteueraufwand			(27.372)

Ziffer 25 – Segmentberichterstattung (fortgesetzt)

A. ANGABEN ZU BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTEN (fortgesetzt)

	Für das Geschäftsjahr 31. Dez. 2014		
	Wohnimmobilien- Management	Privatisierung	INSGESAMT KONSOLIDIERT
	In TEUR		
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	33.434	285	33.719
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohneinheiten	—	610	610
KONSOLIDIERTE UMSATZERLÖSE	33.434	895	34.329
ROHERTRAG DES BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTS	27.457	291	27.748
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(3.162)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte			68.838
Finanzerträge			4.669
Finanzaufwendungen			(18.417)
KONSOLIDIERTES ERGEBNIS VOR STEUERN			79.676
Ertragsteueraufwand			(10.398)

B. ANGABEN AUF KONZERNEBENE

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

Ziffer 26 – Nahestehende Unternehmen und Personen

A. NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN

Für die Zwecke dieses Konzernabschlusses gilt die ADO Group als nahestehendes Unternehmen.

(1) Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen

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

	31. Dez.	
	2016	2015
	In TEUR	
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
ADO Group (erfasst in sonstige Verbindlichkeiten)	16	384
Langfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (siehe Anhang Ziffer 12)	15.137	4.135

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

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
	In TEUR		
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
Gebühren für Dienstleistungen und Verwaltung von der ADO Group	75	146	234
Zinsen für Darlehen von der ADO Group (*)	—	891	1.128
An die ADO Group für Schuldschein zu zahlende Zinsen (*)	—	4.910	5.353

(*) Die Zinsen für Darlehen und Schuldscheine der ADO Group Ltd. umfassen Zinsen bis zum 23. Juli 2015.

Ziffer 26 – Nahestehende Unternehmen und Personen (fortgesetzt)

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:

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
	In TEUR		
Kurzfristige Leistungen an Arbeitnehmer	915	526	326
Anteilsbasierte Vergütung	376	199	86
GESAMT	1.291	725	412

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.

Ziffer 27 – Honorar des Abschlussprüfers

Die folgenden Honorare wurden ohne die entsprechend geltende Mehrwertsteuer für die von den Konzernabschlussprüfern (KPMG) in den verschiedenen Gerichtsbarkeiten erbrachten Dienstleistungen verbucht:

	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2016	2015
	In TEUR	
Prüfungsleistungen (*)	1.051	592
Steuerberatungsleistungen	87	159
Sonstige nicht prüfungsbezogene Leistungen	68	50

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

Ziffer 28 – Nachtragsbericht

- A.** Im ersten Quartal 2017 erwarb die Gesellschaft im Rahmen von 9 verschiedenen Transaktionen (teils Share- und teils Asset-Deals) 22 Vermögenswerte, die insgesamt 521 Wohneinheiten und 60 Gewerbeeinheiten in Berlin umfassen. Der Bruttokaufpreis für 100 % der erworbenen Vermögenswerte betrug 124,2 Mio. EUR. Zum Zeitpunkt der Akquisition belief sich die jährliche Nettokaltmiete aus den neuen Immobilien auf insgesamt 4,2 Mio. EUR. Zum 31. Dezember 2016 hatte der Konzern eine Anzahlung in Höhe von 11,8 Mio. EUR geleistet, die als Anzahlung für Anlageimmobilien gebucht wurde, und weitere 6,4 Mio. EUR, die als Anzahlung bezüglich der für Handelszwecke gehaltenen Immobilien erfasst wurden.
- B.** Am 21. März 2017 brachte der Verwaltungsrat bei der ordentlichen Hauptversammlung den Vorschlag ein, eine Dividende in Höhe von 19,8 Mio. EUR (0,45 EUR je Aktie) auszuschütten. Die ordentliche Hauptversammlung findet am 2. Mai 2017 statt.

Ziffer 29 – Anteilsbesitzliste

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez.	
Gesellschaft		2016	2015
		In%	
	Land		
1	Adest Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
2	Adoa Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
3	Adom Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
4	Adon Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
5	Ahava Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
6	Anafa 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
7	Anafa 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
8	Gamazi Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
9	Anafa Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
10	Badolina Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
11	Berale Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
12	Bamba Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
13	Zman Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
14	ADO Immobilien Management GmbH	Deutschland	100
15	CCM City Construction Management GmbH	Deutschland	100
16	Drontheimer Str. 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
17	Eldalote Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
18	Nuni Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
19	Krembo Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
20	Tussik Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
21	Geut Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
22	Gozal Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
23	Gamad Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
24	Geshem Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
25	I. I.C. Immobilien, Investitionen & Capital – Erste Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG	Deutschland	99,64
26	Lavlav 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
27	Lavlav 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
28	Lavlav 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
29	Lavlav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
30	Mastik Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
31	Maya Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
32	Merlingotik Fünfte Immobilien GmbH & Co. KG	Deutschland	99,64
33	Mezi Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
34	Muse Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
35	Papun Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
36	Nehederet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
37	Neshama Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
38	Osher Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
39	Pola Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
40	ADO Properties GmbH	Deutschland	100
41	Reshet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
42	Sababa18 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
43	Sababa19 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
44	Sababa20 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
45	Sababa21 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
46	Sababa22 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
47	Sababa23 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
48	Sababa24 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
49	Sababa25 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
50	Sababa26 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
51	Sababa27 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
52	Sababa28 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
53	Sababa29 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64

Ziffer 29 – Anteilsbesitzliste (fortgesetzt)

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez.	
		2016	2015
Gesellschaft	Land	In%	
54	Sababa30 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
55	Sababa31 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
56	Sababa32 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
57	Shemesh Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
58	Stav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
59	Tamuril Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
60	Tara Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
61	Tehila1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
62	Tehila2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
63	Tehila Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
64	Trusk Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
65	Wernerwerkdamm 25 Berlin Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
66	Yarok Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
67	Yahel Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
68	Yussifun Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
69	Bombila Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64
70	ADO SBI Holdings S.A. & Co. KG	Deutschland	94
71	Central Facility Management GmbH	Deutschland	100
72	Sheket Grundstücks GmbH	Deutschland	100
73	Seret Grundstücks GmbH	Deutschland	100
74	Melet Grundstücks GmbH	Deutschland	100
75	Yabeshet Grundstücks GmbH	Deutschland	100
76	ADO Finance B.V.	Holland	100
77	Yadit Grundstücks GmbH	Deutschland	100
78	Zamir Grundstücks GmbH	Deutschland	100
79	Arafel Grundstücks GmbH	Deutschland	100
80	Sharav Grundstücks GmbH	Deutschland	100
81	Sipur Grundstücks GmbH	Deutschland	100
82	Matok Grundstücks GmbH	Deutschland	100
83	Barbur Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90
84	Parpar Grundstücks GmbH	Deutschland	100
85	Jessica Properties B.V.	Holland	94,50
86	Alexandra Properties B.V.	Holland	94,44
87	Marbien B.V.	Holland	94,90
88	Meghan Properties B.V.	Holland	94,44
89	Matok Löwenberger Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	100
90	Songbird 1 ApS	Dänemark	60
91	Songbird 2 ApS	Dänemark	60
92	Joysun 1 B.V.	Holland	60
93	Joysun 2 B.V.	Holland	60
94	Yona Investment GmbH & Co. KG	Deutschland	60
95	Yanshuf Investment GmbH & Co. KG	Deutschland	60
96	Ziporim Investment GmbH	Deutschland	60
97	Ofek 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
98	Ofek 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
99	Ofek 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
100	Ofek 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
101	Ofek 5 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
102	Galim 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
103	Galim 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
104	Galim 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
105	JS Nestorstrasse Grundstücks GmbH	Deutschland	60
106	JS Florapromenade Grundstücks GmbH	Deutschland	60
107	JS Cotheniusstrasse Grundstücks GmbH	Deutschland	60

Ziffer 29 – Anteilsbesitzliste (fortgesetzt)

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez.		
		2016	2015	
Gesellschaft	Land	In%		
108	JS Taurogger Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
109	JS Kiehlufer Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
110	JS Rubenstrasse Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
111	Yona Stettiner Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
112	Yona Schul Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
113	Yona Otawi Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
114	Yona Strom Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
115	Yona Gutenberg Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
116	Yona Kameruner Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
117	Yona Schichauweg Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
118	Yona Alt-Tempelhof Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
119	Yona Gruberzeile Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
120	Yona Schloss Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
121	Yona Lindauer Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
122	Yona Nogat Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
123	Yona Bötzwow Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
124	Yona Herbst Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
125	Yona Danziger Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
126	Yona Schön Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
127	Yanshuf Kaiser Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
128	Yanshuf Binz Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
129	Yanshuf Antonien Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
130	Yanshuf See Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
131	Yanshuf Hermann Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
132	Yanshuf Schmidt-Ott Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
133	Hanpaka Holding GmbH	Deutschland	100	100
134	Hanpaka Immobilien GmbH	Deutschland	94,90	94,90
135	Dvash 1 Holding GmbH	Deutschland	100	100
136	Dvash 2 Holding GmbH	Deutschland	100	100
137	Dvash 3 B.V.	Holland	100	100
138	Rimon Holding GmbH	Deutschland	100	100
139	Bosem Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
140	Rimon Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
141	Dvash 21 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
142	Dvash 22 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
143	Dvash 23 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
144	Dvash 24 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
145	Dvash 11 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
146	Dvash 12 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
147	Dvash 13 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
148	Dvash 14 Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
149	ADO FC Management Unlimited Company	Irland	100	100
150	5. Ostdeutschland Invest GmbH	Deutschland	94,90	—
151	8. Ostdeutschland Invest GmbH	Deutschland	94,90	—
152	Horef Holding GmbH	Deutschland	100	—
153	Dekel Grundstücks GmbH	Deutschland	100	—
154	Silan Holding GmbH	Deutschland	100	—
155	Brandenburg Properties 5 S.à.r.l.	Luxemburg	94,90	—
156	Horef Grundstücks GmbH	Deutschland	94,93	—

22. BEWERTUNGSGUTACHTEN

ADO Properties S.A. Prospekt • CBRE

WERTGUTACHTEN

in Form eines zusammengefassten Kurzgutachtens (“Wertgutachten”) zur Bestimmung des Fair Value, durchgeführt von CBRE in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), den International Standards for the Valuation of Real Estate for Investment Purposes (“International Valuation Standards”) und den RICS Valuation – Global Standards (2017 – Red Book) der Royal Institution of Chartered Surveyors, bezogen auf die Ausgabe neuer Aktien im Zusammenhang mit dem öffentlichen Übernahmeangebot der **ADO Properties S.A.** (die „Gesellschaft“¹) für Aktien der **Adler Real Estate Aktiengesellschaft**. Das Wertgutachten umfasst zum Stichtag 30. Juni 2019 insgesamt 446 Bewertungseinheiten. Mit Ausnahme von insgesamt zwei Bewertungseinheiten in Oranienburg und einer Bewertungseinheit in Nuthetal befinden sich alle Bewertungseinheiten in Berlin. Die Mehrheit der 446 Bewertungseinheiten sind Mehrfamilienhäuser mit weniger als 20% gewerblich genutzter Fläche (359 Bewertungseinheiten). Die restlichen Bewertungseinheiten umfassen Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblich genutzten Flächen zwischen 20 – 80% (72 Bewertungseinheiten), 14 Geschäftshäuser mit mehr als 80% gewerblich genutzter Fläche sowie eine Bewertungseinheit mit Parkeinheiten ohne Fläche. Das Portfolio besteht aus insgesamt 22.139 Wohneinheiten, von denen 1.823 öffentlich gefördert sind, 1.562 Gewerbeeinheiten, 631 sonstige Einheiten sowie 6.074 Parkeinheiten. Die Gesamtmietfläche des Portfolios beläuft sich auf 1.644.425 m². Hiervon entfallen 1.462.717 m² auf wohnwirtschaftlich genutzte und 181.708 m² auf gewerblich genutzte Flächen.

Wertermittlungsstichtag: 30. Juni 2019

Gutachtenerstellung: 20. Januar 2020

Bewerter:

CBRE

CBRE GmbH
OMNITURM
Große Gallusstraße 18
60312 Frankfurt am Main
Deutschland
“CBRE“

Adressaten:

ADO Properties S.A.
1B Heienhaff
L1736 Senningerberg
Luxemburg
und
JP Morgan AG
Taunustor 1
60310 Frankfurt am Main
Deutschland
(in der Funktion des Listing Agent)

CBRE ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, handelsrechtlich eingetragen in Deutschland unter der Registernummer 13347. Die deutsche Gesellschaft CBRE GmbH wurde am 3. April 1973 gegründet und hat ihren eingetragenen Geschäftssitz unter der Anschrift Große Gallusstraße 18, 60312 in Frankfurt/Main.

CBRE ist kein von einer Aufsichtsbehörde reguliertes Unternehmen, beschäftigt im Unternehmensbereich Valuation jedoch Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobiliensachverständige.

¹ Die „Gesellschaft“ im Folgenden als „ADO“ bezeichnet.

ZUSAMMENFASSUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE

Nach angemessener Nachfrage bei der Gesellschaft und unter der Annahme, dass keine ungewöhnlichen Gegebenheiten bestehen, von denen wir keine Kenntnis besitzen und unter der Maßgabe der in diesem Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen, schätzt CBRE die Summe der einzelnen Fair Values (netto) auf Basis uneingeschränkter / zeitlich befristeter Eigentumsverhältnisse, gerundet auf Ebene der einzelnen Bewertungseinheiten des Portfolios zum 30. Juni 2019 auf:

4.380.083.000 EUR

(Vier Milliarden dreihundertachtzig Millionen dreiundachtzigtausend Euro)

Der ungerundete Netto-Kapitalwert beträgt 4.380.534.525 EUR. Der ungerundete Bruttokapitalwert beträgt 4.734.924.788 EUR inklusive 354.390.263 EUR Ankaufnebenkosten (8,1%).

Die Ermittlung des Fair Value wurde auf Bewertungseinheitenebene vorgenommen. Die Aggregation der einzelnen Fair Values auf Bewertungseinheitenebene berücksichtigt die Vermarktungsdauer und die Transaktionskosten jeder im Portfolio befindlichen Bewertungseinheit und berücksichtigt keine Auf- oder Abschläge für den Fall, dass das gesamte Portfolio verkauft wird oder Teile des Portfolios gleichzeitig oder paketweise verkauft werden.

CBRE wurde nicht beauftragt, die CBRE-Bewertung für den Zweck des Prospektes zu aktualisieren und hat keine Verpflichtung dies zu tun. CBRE hat die Bewertung nach dem Wertermittlungstichtag, 30. Juni 2019, nicht aktualisiert.

Die folgende Tabelle zeigt die aggregierten Bewertungskennzahlen des Portfolios:

Fair Value:	4.380.083.000 EUR
Vermietbare Fläche insgesamt:	1.644.425 m ²
Ø Fair Value pro m ² Mietfläche:	2.664 EUR
Derzeitiger Bruttomiettertrag:	137.777.127 EUR
Potenzieller Bruttomiettertrag:	144.001.120 EUR
Bruttomiettertrag zu Marktmiete:	168.844.217 EUR
Bruttovervielfältiger (Ist):	31,8-fach
Bruttovervielfältiger (Potenzial):	30,4-fach
Bruttovervielfältiger (Markt):	25,9-fach
Nettoanfangsrendite (Ist):	2,40%
Nettoanfangsrendite (Potenzial):	2,56%
Nettoanfangsrendite (Markt):	3,08%

Unsere Einschätzung über "Fair Value" basiert auf dem Leistungsumfang und den Bewertungsannahmen wie in Teil 1 „Bewertungsgrundlage“ und Teil 3 "Bewertung" dieses Wertgutachtens beschrieben und wurde vor allem auf Grundlage von aktuellen Vergleichsdaten des Marktes abgeleitet.

INHALT

1	BEWERTUNGSGRUNDLAGE	B-5
1.1	Präambel	B-5
1.2	Auftrag	B-5
1.3	Zweck der Bewertung	B-5
1.4	Adressaten	B-5
1.5	Veröffentlichung	B-5
1.6	Wertermittlungsstichtag	B-5
1.7	Wertermittlungsgegenstand	B-5
1.8	Besitz-/Eigentumsverhältnisse	B-6
1.8.1	Eigentum (Voll- bzw. Teileigentum)	B-6
1.8.2	Erbbaurecht	B-6
1.9	Einhalten der Bewertungsvorschriften	B-6
1.10	Wertdefinition	B-6
1.11	Währung	B-7
1.12	Datengrundlage	B-7
1.13	Schädliches Material	B-7
1.14	Zustand des Grundstücks	B-7
1.15	Umweltkontaminierung	B-7
1.16	Rechtliche Vorschriften/ Genehmigungen zur Nutzung des Grundstücks	B-10
1.17	Steuern, Beiträge, Abgaben	B-10
1.18	Versicherung	B-10
1.19	Stadtplanung und Erschließung	B-10
1.20	Erklärungen von Behörden	B-10
1.21	Annahmen über die Zukunft	B-10
1.22	Mieter	B-11
1.23	Laufende Rechtsverfahren, rechtliche Beschränkungen (Dienstbarkeiten, Mietvorschriften, etc.)	B-11
1.24	Überprüfung	B-11
1.25	Interessenskonflikt	B-11
1.26	Abtretung von Rechten	B-11
1.27	Erfüllungsort und Gerichtsstand	B-11
2	LIEGENSCHAFTEN	B-11
2.1	Geografische Verteilung	B-11
2.2	Fair Value (EUR) nach Standort	B-13
2.3	Fair Value pro m ² nach Standort	B-13
2.4	Vermietbare Fläche nach Standort	B-14
2.5	Ist-Mietertrag (EUR p.a. nach Standort)	B-15
2.6	Leerstandsrate nach Standort	B-16
2.7	Übersicht der Mietfläche nach Baujahr	B-16
2.8	Portfolio Aufteilung	B-17
3	BEWERTUNG	B-17
3.1	Besichtigungen	B-17
3.2	Bewertungsmethodik	B-17
3.2.1	Discounted Cash Flow (DCF)	B-17
3.2.2	Marktmietansätze	B-18
3.2.3	Mietendeckel Berlin	B-18
3.3	Generelle Bewertungsannahmen	B-19
3.3.1	Bestandteile der zu bewertenden Liegenschaften	B-19
3.3.2	Baulicher Zustand und Instandsetzung	B-19
3.3.3	Flächenberechnungen	B-19
3.3.4	Eigentumsrecht, Planungsrecht und Mietsituation	B-19
3.3.5	Infrastruktur und Erschließung	B-20
3.3.6	Steuern, Versicherungen	B-20

3.3.7	Transaktionskosten	B-20
3.4	Spezielle Bewertungsannahmen	B-20
3.4.1	Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	B-20
3.4.2	Nicht umlagefähige Instandhaltungskosten	B-21
3.4.3	Instandsetzung bei Mieterwechsel (Tenant Improvements)	B-21
3.4.4	Nicht umlagefähige Betriebskosten bei Leerstand	B-21
3.4.5	Wiedervermietungsdauer	B-22
3.4.6	Investitionsaufwendungen und andere wertbeeinflussende Faktoren	B-22
3.4.7	Struktureller Leerstand	B-22
3.4.8	Fluktuationsrate	B-22
3.4.9	Zahlungsbedingtes Mietausfallrisiko	B-22
3.4.10	Inflation	B-22
3.4.11	Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz	B-23
3.4.12	Marktmietansätze	B-25
3.4.13	Erbbaurecht	B-25
3.4.14	Mietbeschränkung und öffentliche Förderung	B-26
3.4.15	Denkmalschutz	B-26
3.4.16	Grundbuch Abt. II	B-27
3.4.17	Baulasten	B-27
4	BEWERTUNGSERGEBNIS	B-29
5	GLOSSAR	B-29

1 BEWERTUNGSGRUNDLAGE

1.1 Präambel

CBRE bewertet das ADO Portfolio seit 2015 zum Zwecke der Bilanzierung. CBRE führt dabei halbjährlich Marktwertermittlungen durch und erstellt vollständige Wertgutachten für den Auftraggeber.

1.2 Auftrag

CBRE wurde beauftragt eine Fair Value Bewertung des ADO Portfolios zum Bewertungsstichtag 30. Juni 2019 durchzuführen und ein Wertgutachten zu erstellen.

Die Bewertung basiert auf Informationen, die uns für frühere Bewertungen (siehe Präambel) zur Verfügung gestellt wurden sowie auf den aktuellen Daten des Auftraggebers zum 30. Juni 2019 (Stichtag der Mieterliste: 30.06.2019).

1.3 Zweck der Bewertung

Unser Wertgutachten dient der Gesellschaft als eine von mehreren Informationsquellen hinsichtlich der Bestimmung der Liegenschaftswerte als Teil des Prospektes bezogen auf (i) die Ausgabe neuer Aktien im Zusammenhang mit dem freiwilligem öffentlichen Übernahmeangebot der ADO Properties S.A. an die Aktionäre der Adler Real Estate Aktiengesellschaft in Form eines Umtauschangebots und (ii) die anschließende Zulassung der neuen Aktien der ADO Properties S.A. zum reguliertem Markt der Frankfurter Wertpapierbörse.

Das Wertgutachten entspricht den gesetzlichen Anforderungen, insbesondere der Verordnung (EU) 2017/1129 vom 14. Juni 2017 und den Absätzen 128 bis 130 der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) vorgenommenen Aktualisierung der Empfehlungen des Ausschusses der Europäischen Aufsichtsbehörden für das Wertpapierwesen (CESR) Empfehlungen für die einheitliche Zusammenfassung aus (EG) Nr. 809/2004.

1.4 Adressaten

Das vorliegende Wertgutachten ist adressiert an:

- ADO Properties S.A. – Luxemburg; 1B Heienhaff, L1736 Senningerberg, Luxemburg;
- JP Morgan AG; Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main, Deutschland.

1.5 Veröffentlichung

CBRE erkennt an und erklärt sich damit einverstanden, dass das Wertgutachten in einer ungekürzten Form im Prospekt veröffentlicht wird, und dass darauf in Marketing- und in anderen Materialien bezogen auf (i) die Ausgabe neuer Aktien im Zusammenhang mit dem freiwilligem öffentlichen Übernahmeangebot der ADO Properties S.A. an die Aktionäre der Adler Real Estate Aktiengesellschaft in Form eines Umtauschangebots und (ii) die anschließende Zulassung der neuen Aktien der ADO Properties S.A. zum reguliertem Markt der Frankfurter Wertpapierbörse verwiesen wird. Der Prospekt wird für potenzielle Investoren auf der Internetseite der Gesellschaft einsehbar sein. Abgesehen davon, dürfen weder Teile noch das gesamte Wertgutachten oder irgendwelche Hinweise darauf in irgendwelchen veröffentlichten Dokumenten, bzw. Rundschreiben erscheinen, noch in irgendeiner Weise veröffentlicht werden, ohne unsere vorherige schriftliche Genehmigung hinsichtlich Form und Kontext, in der es erscheinen wird.

1.6 Wertermittlungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der 30. Juni 2019.

1.7 Wertermittlungsgegenstand

In Übereinstimmung mit dem Bewertungsauftrag sind die Liegenschaften, die sich zum 30. Juni 2019 im Eigentum der ADO Properties S.A. befinden, Gegenstand der Bewertung. Das Wertgutachten umfasst zum Stichtag

30. Juni 2019 insgesamt 446 Bewertungseinheiten. Mit Ausnahme von insgesamt zwei Bewertungseinheiten in Oranienburg und einer Bewertungseinheit in Nuthetal befinden sich alle Bewertungseinheiten in Berlin. Die Mehrheit der 446 Bewertungseinheiten sind Mehrfamilienhäuser mit weniger als 20% gewerblich genutzter Fläche (359 Bewertungseinheiten). Die restlichen Bewertungseinheiten umfassen Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblich genutzten Flächen zwischen 20 – 80 % (72 Bewertungseinheiten), 14 Geschäftshäuser mit mehr als 80% gewerblich genutzter Fläche sowie eine Bewertungseinheit mit Parkeinheiten ohne Fläche. Das Portfolio besteht aus insgesamt 22.139 Wohneinheiten, von denen 1.823 öffentlich gefördert sind, 1.562 Gewerbeeinheiten, 631 sonstige Einheiten sowie 6.074 Parkeinheiten. Die Gesamtmietfläche des Portfolios beläuft sich auf 1.644.425 m². Hiervon entfallen 1.462.717 m² auf wohnwirtschaftlich genutzte und 181.708 m² auf gewerblich genutzte Flächen.

1.8 Besitz-/Eigentumsverhältnisse

1.8.1 Eigentum (Voll- bzw. Teileigentum)

Von den insgesamt 446 Bewertungseinheiten befinden sich 444 Bewertungseinheiten im Eigentum (Voll- bzw. Teileigentum) des Auftraggebers.

Von den 444 vorgenannten Bewertungseinheiten sind 75 nach WEG aufgeteilt.

Die Bewertungseinheit VU_7011b befindet sich im Eigentümererbaurecht. Hiervon sind die gewerblich genutzten Flächen im Erdgeschoss ausgenommen. Des Weiteren befindet sich die Bewertungseinheit VU_1606 ebenfalls im Eigentümererbaurecht.

1.8.2 Erbbaurecht

Die beiden Bewertungseinheiten VU_8611 und VU_4802b unterliegen unter Bezugnahme auf die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchauszüge dem Erbbaurecht.

1.9 Einhalten der Bewertungsvorschriften

CBRE hat die vorliegende Bewertung gemäß den Bewertungsvorschriften der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation – Global Standards 2017 – Red Book), veröffentlicht in London, durchgeführt.

Die Vorschriften des International Valuation Standards Council (IVSC) stimmen bezüglich Definition und Interpretation des Begriffes Marktwert mit den Vorschriften der RICS überein.

Wir bestätigen, dass wir auf Basis unserer umfassenden Expertise der lokalen und nationalen Immobilienmärkte sowie der professionellen, personellen und fachlichen Kenntnisse und Fähigkeiten in der Lage sind, Bewertungen gemäß den Valuation Standards (9. Auflage) der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) umfassend und unabhängig zu erstellen.

Diese Bewertung ist eine professionelle Meinung und soll ausdrücklich nicht als Garantie eines bestimmten Wertes der betreffenden Immobilie dienen. Andere Gutachter können zu unterschiedlichen Schlussfolgerungen über den Wert der betreffenden Immobilie kommen. Diese Bewertung dient ausschließlich dem am Bewertungsstichtag vereinbarten Zweck.

1.10 Wertdefinition

Die Liegenschaften wurden nach "Fair Value" gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13.9 der „International Financial Reporting Standards“ (IFRS) bewertet. Dieser wurde vom „International Accounting Standards Board“ (IASB) veröffentlicht und ist wie folgt definiert:

„Der beizulegende Zeitwert ist der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.“

Der „Fair Value“ entspricht inhaltlich dem Market Value gemäß Valuation Practice Statements (VPS) 4 der Valuation – Global Standards (2017 – Red Book), der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), London, der wie folgt definiert ist:

„Der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Der Fair Value entspricht inhaltlich dem Verkehrswert nach § 194 BauGB.

1.11 Währung

Die im Wertgutachten verwendete Währung ist Euro (EUR).

1.12 Datengrundlage

CBRE ist ungeprüft davon ausgegangen, dass der Auftraggeber oder durch den Auftraggeber instruierte Dritte alle Informationen und Unterlagen übergeben haben, die für die Erstellung des Wertgutachtens erforderlich sind. Falls CBRE nicht alle erforderlichen Informationen und Dokumente vom Auftraggeber selbst erhalten hat, bleibt der Auftraggeber verantwortlich für die Vollständigkeit dieser Information und Dokumente. Es wird ferner davon ausgegangen, dass die Informationen und Dokumente zum Zeitpunkt der Bewertung uneingeschränkt gültig und maßgeblich waren.

1.13 Schädliches Material

Soweit uns nichts anderes mitgeteilt wurde, gehen wir ungeprüft davon aus, dass keine Baumaterialien, Bauten oder Eigenschaften der Grundstücke existieren, die das betreffende Grundstück gefährden, die Gebrauchstauglichkeit des betreffenden Grundstücks einschränken oder für die Gesundheit seiner Bewohner und Nutzer schädlich sein könnten. Übliche Beispiele sind die dauerhafte Verwendung von Tonerdschmelzzement, Kalziumchlorid, Asbest und Holzwolle.

1.14 Zustand des Grundstücks

CBRE hat vor Ort weder Untersuchungen durchgeführt, um die Eignung des Bodenzustands und der Einrichtungen zu prüfen, noch hat CBRE Umwelt-, archäologische oder geotechnische Untersuchungen vorgenommen. Sofern uns nichts anderes mitgeteilt wurde, haben wir unsere Bewertung auf der Grundlage erstellt, dass diese Aspekte zufriedenstellend sind und dass der Standort frei von unterirdischen Mineralien oder anderen Arbeiten, Methangas oder sonstigen giftigen Stoffen ist.

Sollte es sich bei einem der zu bewertenden Liegenschaften um ein Entwicklungsgrundstück handeln, so gehen wir davon aus, dass das Grundstück grundsätzlich für die vorgesehene Nutzung geeignet ist, ohne zusätzliche Kosten für Gründungsmaßnahmen, Entwässerungssysteme, etc. Wir gehen weiterhin davon aus, dass keine ungewöhnlichen Kosten für den Abbruch und die Entsorgung der bestehenden Gebäudeteile entstehen werden.

1.15 Umweltkontamination

Wir haben selbst weder Umweltverträglichkeitsprüfungen durchgeführt noch eventuell vorliegende Umweltverträglichkeitsgutachten oder Altlastenuntersuchungen ausgewertet, die unter Umständen auf eine reale oder potenzielle Umweltbelastung hinweisen. Wir haben ebenso keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der ehemaligen oder derzeitigen Nutzungen auf den Bewertungsgrundstücken und den benachbarten Grundstücken angestellt, die auf potenzielle Kontaminationen hinweisen und treffen daher die Annahme, dass solche Risiken nicht existieren.

Gemäß den Unterlagen, die uns vom Auftraggeber übergeben wurden, sind von den 446 Bewertungseinheiten die nachfolgenden 66 aufgelisteten Bewertungseinheiten im Altlastenkataster aufgeführt.

Bewertungs- einheit	Stadt	PLZ	Adresse
VU_3801	Berlin	13359	Drontheimer Str. 20
VU_1014	Berlin	10559	Birkenstr. 56
VU_1093	Berlin	10553	Huttenstr. 6, 7; Rostocker Str. 47-50, 52
VU_1094	Berlin	10553	Huttenstr. 8, 9
VU_1101	Berlin	10559	Rathenower Str. 25
VU_1701	Berlin	10559	Turmstr. 24; Lübecker Str. 52
VU_2101	Berlin	13357	Pankstr. 46
VU_2201	Berlin	13055	Große-Leege-Str. 97, 98
VU_2901	Berlin	13347	Oudenarder Str. 22
VU_3401	Berlin	13349	Müllerstr. 59b
VU_3901	Berlin	10551	Birkenstr. 47
VU_4601	Berlin	12439	Brückenstr. 27
VU_4702	Berlin	13089	Prenzlauer Promenade 47-48; Treskowstr. 30-34
VU_4807	Berlin	13353	Föhler Str. 3, 4, 5; Buchstr. 9
VU_5401	Berlin	10551	Putlitzstr. 14
VU_5402	Berlin	13349	Müllerstr. 118
VU_5902	Berlin	10777	Regensburger Str. 10a
VU_6201	Berlin	13359	Koloniestr. 28
VU_6202	Berlin	10553	Huttenstr. 30
VU_6402	Berlin	13347	Reinickendorfer Str. 120
VU_7001	Berlin	14193	Friedrichsruher Str. 33, 33 a-c; Cunostr. 52, 52a
VU_7003	Berlin	14193	Friedrichsruher Str. 14, 15, 17, 18, 20, 21, 23
VU_7023	Berlin	13359	Gotenburger Str. 1, 3, 5; Prinzenallee 65, 66
VU_7024	Berlin	13359	Osloer Str. 33; Drontheimer Str. 1; Koloniestr. 143
VU_7061	Berlin	12043	Karl-Marx-Str. 170, 172; Mittelweg 10, 12, 14, 16
VU_7094	Berlin	14059	Stülpnagelstr. 7, 9, 11, 11a, 13
VU_7096	Berlin	12103	Burgemeisterstr. 30, 32, 34, 36; Friedrich-Wilhelm-Str. 52, 54, 54a, 54b
VU_8011	Berlin	13359	Wollankstr. 32-39
VU_8181	Berlin	13347	Schulstr. 52-53, Martin-Opitz-Str. 8-9
VU_8191	Berlin	13351	Otawistr. 3, 5
VU_8221	Berlin	13351	Kameruner Str. 9
VU_8231	Berlin	12307	Schichauweg 56, 60, 62, 64
VU_8241	Berlin	12099	Alt-Tempelhof 5, 7; Götzstr. 11, 11a, 11b
VU_8354	Berlin	13351	Transvaalstr. 13
VU_8362	Berlin	13353	Seestr. 23
VU_8371	Berlin	12049	Hermannstr. 44, 45; Selchower Str. 35
VU_8604	Berlin	12161	Bundesallee 64, 65
VU_8905	Berlin	14059	Sophie-Charlotten-Str. 24
VU_8422	Berlin	13593	Blasewitzer Ring 1-21 odd

Bewertungs- einheit	Stadt	PLZ	Adresse
VU_9021	Berlin	10119	Alte Schönhauser Str. 13
VU_9031	Berlin	13403	Auguste-Viktoria-Allee 45-47; Antonienstr. 51
VU_9055	Berlin	10247	Frankfurter Allee 51; Samariterstr. 1
VU_9044	Berlin	14199	Hohenzollerndamm 53
VU_9033	Berlin	13353	Müllerstr. 138d
VU_9015	Berlin	10559	Perleberger Str. 17
VU_7062	Berlin	10783	Potsdamer Str. 203; Steinmetzstr. 39, 39a, 39b
VU_8974	Berlin	12045	Sonnenallee 77
VU_7043	Berlin	10553	Beusselstr. 31
VU_9121	Berlin	10707	Olivaer Platz 8, 9, 10
VU_9131	Berlin	13353	Sprengelstr. 39
VU_9167	Berlin	10589	Kaiserin-Augusta-Allee 40
VU_9182	Berlin	13357	Hochstr. 33
VU_1606	Berlin	12559	Salvador-Allende-Str. 76 a-u
VU_9281	Berlin	10997	Wrangelstr. 64
VU_9301	Berlin	12347	Buschrosensteig 5-7
VU_1603	Berlin	13595	Adamstr. 11 /Földerichstr. 40,42
VU_2203	Berlin	12109	Mariendorfer Damm 88-90
VU_9411	Berlin	13359	Koloniestr. 27
VU_9431	Berlin	13357	Pankstr. 80
VU_9531	Berlin	13583	Seegefelder Str. 59 / Staakener Str. 7
VU_9461	Berlin	13409	Ritterlandweg 40
VU_9372	Berlin	12309	Groß-Ziethener Str. 84-104, Nahariyastr. 40, Skarbinastr. 78-88 (Ringo II)
VU_9194	Berlin	10315	Alt-Friedrichsfelde 86
VU_7102	Berlin	12555	Kiekebuschstr. 9
VU_9222	Berlin	12487	Louis-Bleriot-Str. 5; Sportfliegerstr. 9
VU_9571	Berlin	13347	Liebenwalder Str. 41

Derzeit gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass von den oben genannten Standorten eine Gefährdung der öffentlichen Gesundheit oder unzumutbare Zustände durch umweltgefährdende Stoffe ausgehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei künftigen baulichen Veränderungen die festgestellten Kontaminationen zu einer Beeinträchtigung des Wertes führen können. Diese sind in der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt. Wir gehen davon aus, dass keine Auswirkungen auf den Wert bestehen und dass die Angaben der Behörden korrekt und aktuell sind. Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass die derzeitige Nutzung der Immobilien mittel- bis langfristig tragfähig ist und daher keine Baumaßnahmen erforderlich sind. Für die Zwecke dieser Bewertung gehen wir daher davon aus, dass etwaige Kontaminationen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Wert haben.

Darüber hinaus gibt es sechs Bewertungseinheiten, die nicht im Altlastenkataster geführt sind, aufgrund einer ehemaligen gewerblichen Nutzung jedoch in den behördlichen Dokumenten informativ erwähnt werden.

Bewertungseinheit	Stadt	PLZ	Adresse
VU_6401	Berlin	12051	Emser Str. 40
VU_9192	Berlin	12459	Tabbertstr. 34
VU_9195	Berlin	13347	Lindower Str. 23
VU_9381	Berlin	10551	Emdener Str. 29
VU_9441	Berlin	10553	Wittstocker Str. 19
VU_9493	Berlin	10555	Jagowstr. 18

Für 60 der 446 Bewertungseinheiten liegen uns keine Auszüge aus dem Altlastenkataster vor. Für diese und alle anderen Bewertungseinheiten sind wir bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die betreffenden Grundstücke frei von Altlasten sind und dass die derzeitige und frühere Nutzung kein wesentliches Altlastenpotenzial erkennen lässt.

1.16 Rechtliche Vorschriften/ Genehmigungen zur Nutzung des Grundstücks

Es fand keine Prüfung statt, ob die Grundstücke den rechtlichen Vorschriften (insbesondere Planungsurlaubnis, Baugenehmigung, Abnahme, Auflagen, Bau-, Feuerschutz-, Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften, etc.) oder privatrechtlichen Bestimmungen oder Vereinbarungen betreffend den Bestand und die Nutzung des jeweiligen Standorts und des Gebäudes entsprechen.

Bei der Erstellung unserer Bewertung sind wir davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen zur Nutzung der Grundstücke bestehen, weiterhin existieren werden und dass diese Genehmigungen keinen umfangreichen Auflagen unterliegen.

1.17 Steuern, Beiträge, Abgaben

Wir gehen davon aus, dass alle öffentlichen Steuern, Beiträge, Abgaben, etc., die eine Auswirkung auf den Wert haben könnten, erhoben und, soweit fällig, zum Zeitpunkt der Bewertung gezahlt worden sind.

1.18 Versicherung

Für die Ermittlung des Fair Values, gehen wir davon aus, dass die betreffenden Grundstücke durch gültige Versicherungen gedeckt sind, die sowohl hinsichtlich des Versicherungsbetrags als auch hinsichtlich der versicherten Risiken angemessen sind.

1.19 Stadtplanung und Erschließung

Wir haben keine Planungsanfragen durchgeführt, sondern haben uns darauf verlassen, dass die gegebenen Informationen zutreffend sind. Für die Zwecke der Bewertung gehen wir davon aus, dass es keine nachteilige Stadtplanung, Planung von Straßen oder anderen Vorhaben oder Vorschläge gibt, welche sich negativ auf unsere Wertansätze auswirken.

1.20 Erklärungen von Behörden

Nach der gängigen Praxis können Erklärungen von Behörden, insbesondere hinsichtlich tatsächlicher Angaben, nicht als bindend betrachtet werden. CBRE übernimmt keine Haftung für die Berücksichtigung solcher Erklärungen oder Angaben in unserem Wertgutachten.

1.21 Annahmen über die Zukunft

Für die Ermittlung des Fair Values der Liegenschaften haben wir angenommen, dass die bestehende Nutzung während der verbleibenden, für das Gebäude festgestellten Nutzungsdauer weitergeführt wird (sowohl hinsichtlich der Art als auch hinsichtlich des Umfangs der Nutzung des betreffenden Grundstücks), oder dass vergleichbare Nutzungen verfügbar wären.

1.22 Mieter

Der Stand vertraglich vereinbarter Mietzahlungen zum Zeitpunkt der Bewertung oder die Kreditwürdigkeit der Mieter wurden nicht geprüft. Soweit uns nichts Gegenteiliges mitgeteilt wurde, gehen wir ungeprüft davon aus, dass der oben erwähnte Stand und die oben erwähnte Kreditwürdigkeit unproblematisch sind.

1.23 Laufende Rechtsverfahren, rechtliche Beschränkungen (Dienstbarkeiten, Mietvorschriften, etc.)

Sofern uns nichts Gegenteiliges mitgeteilt wurde, gehen wir aufgrund der zur Verfügung gestellten Grundbuchauszüge davon aus, dass die Grundstücke nicht Gegenstand von laufenden Rechtsstreitigkeiten sind. Weiterhin unterstellen wir, dass die Grundstücke frei von Belastungen sind und dass es keine rechtlichen Beschränkungen gibt, wie z.B. Dienstbarkeiten, Mietvorschriften, einschränkende Verpflichtungen in Mietverträgen oder andere Zahlungsverpflichtungen, die sich negativ auf den Wert auswirken werden. Weitere Informationen über bestehende Belastungen können dem Punkt 3.4.16 entnommen werden.

Wichtig: Sofern eine der Informationen oder Annahmen, auf denen diese Wertermittlung beruht, sich als falsch oder unvollständig herausstellt, kann dies zu Wertänderungen führen. Daher kann für die Richtigkeit der erhaltenen Informationen, die daraus gezogenen Schlussfolgerungen sowie eventuell entstehende Verluste oder Schäden keine Verantwortung übernommen werden.

1.24 Überprüfung

CBRE empfiehlt, dass bevor eine Finanztransaktion auf Grundlage dieser Bewertung durchgeführt wird, die Informationen in dem erstellten Wertgutachten verifiziert und die Gültigkeit der getroffenen Annahmen überprüft werden.

Wir möchten darauf hinweisen, dass während wir die Liegenschaft zu aktuellen Marktkonditionen bewertet haben, bestimmte Risiken bestehen, die nicht versicherbar sind oder noch versichert werden können. Vor der Durchführung einer möglichen Finanztransaktion, basierend auf dieser Bewertung, sollten Informationen über die aktuelle Versicherungsdeckungssumme und über die Risiken, die möglicherweise im Falle eines unversicherten Verlusts auftreten, eingeholt werden.

1.25 Interessenskonflikt

Wir bestätigen hiermit, dass wir keinem potenziellen Interessenskonflikt bei der Durchführung des vorliegenden Wertgutachtens ausgesetzt sind; weder in Bezug auf den Auftraggeber, noch im Verhältnis zu den zu bewertenden Liegenschaften. Zudem bestätigen wir, dass wir neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens keinen zusätzlichen Nutzen ziehen.

1.26 Abtretung von Rechten

Der Adressat dieses Wertgutachtens ist nicht dazu berechtigt, seine Rechte – ganz oder anteilig – an Dritte abzutreten.

1.27 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Deutsches Recht findet Anwendung. Der Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Frankfurt am Main. Die deutschsprachige Version des Wertgutachtens hat bei rechtlichem Zweifel Vorrang vor der englischsprachigen Version.

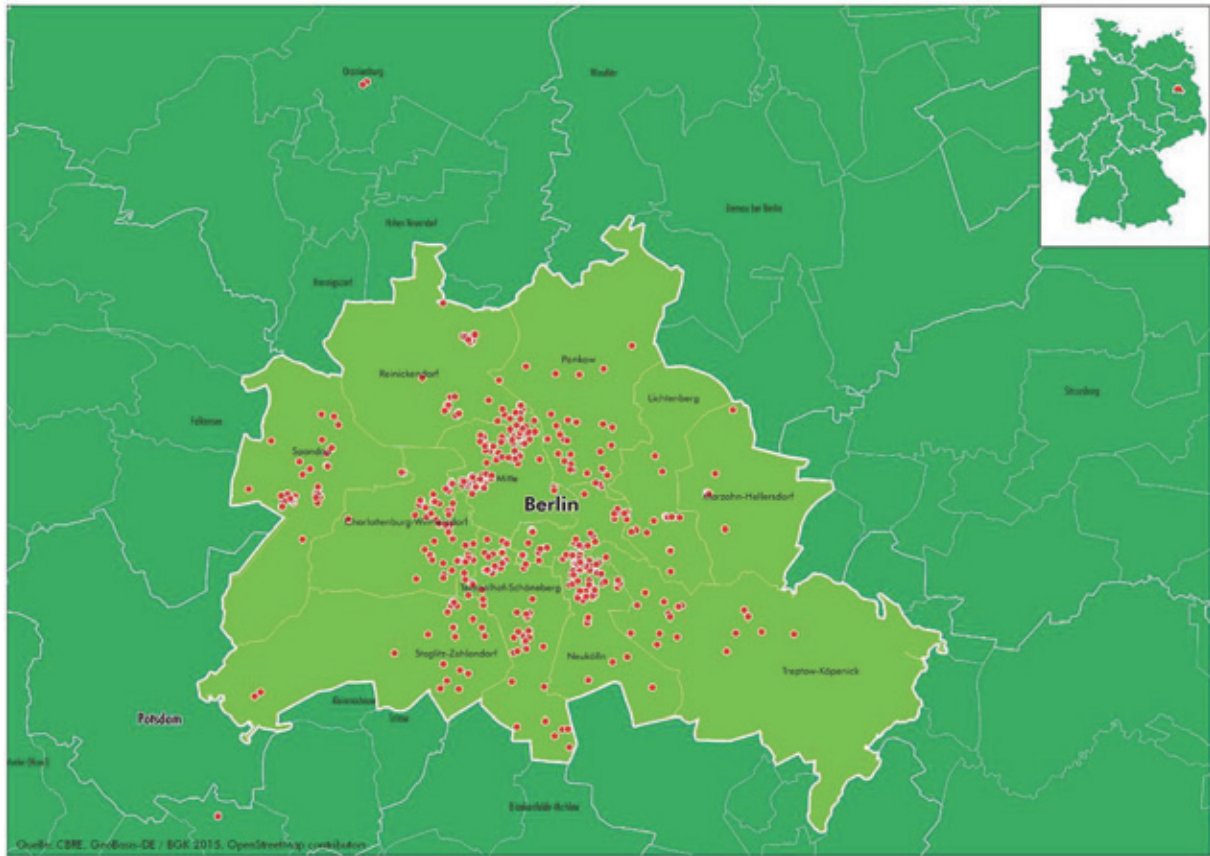
2 Liegenschaften

Der Punkt Liegenschaften beschreibt die geografische Verteilung der Liegenschaften sowie die anteilige Verteilung der Flächen, Mieterträge und ausgewiesenen Werte nach Standort. Bei den Standorten wurde jeweils eine Aufteilung nach den Berliner Stadtbezirken sowie der Standorte Oranienburg und Nuthetal vorgenommen.

2.1 Geografische Verteilung

Mit Ausnahme von zwei Bewertungseinheiten in Oranienburg und einer Bewertungseinheit in Nuthetal befinden sich alle Bewertungseinheiten in Berlin.

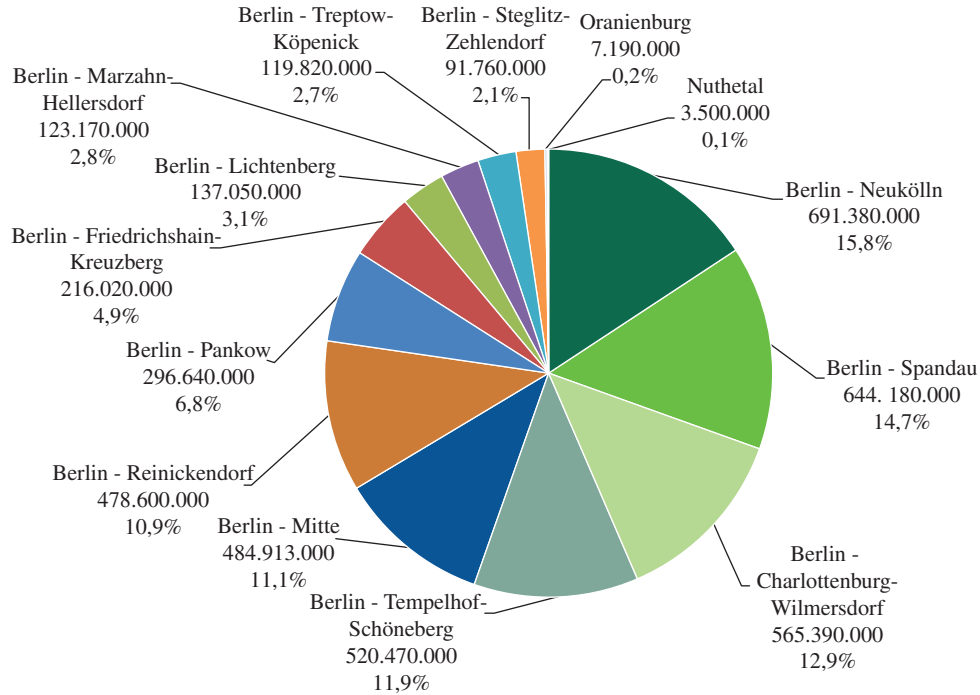
Die folgende Karte zeigt die Verteilung der insgesamt 446 Bewertungseinheiten innerhalb der Berliner Stadtbezirke sowie in Oranienburg und Nuthetal.



Quelle: GeoBasis-DE / BGK 2015, OpenStreetMap contributors

2.2 Fair Value (EUR) nach Standort

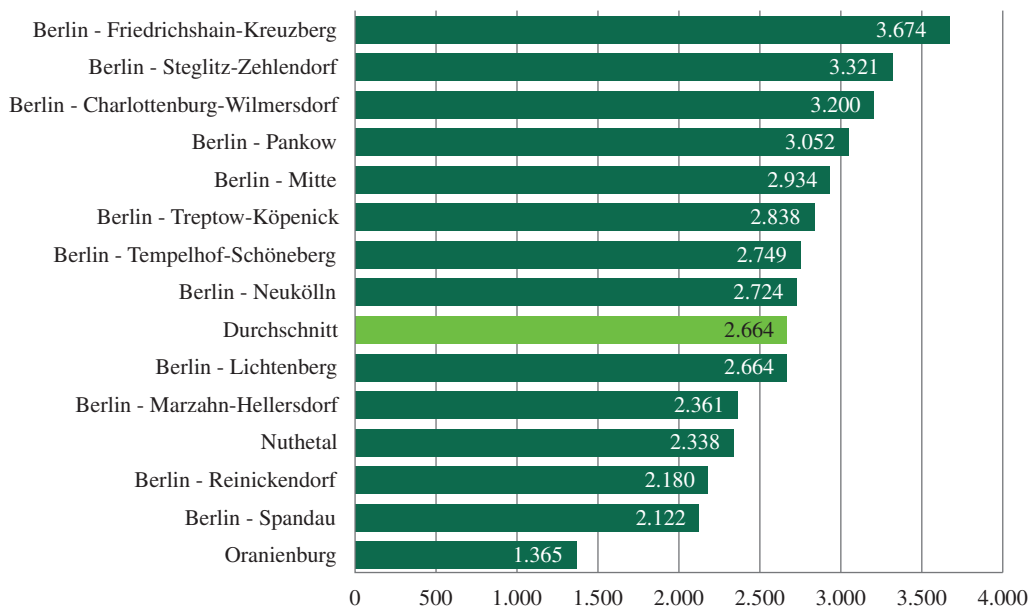
Der Fair Value des Bewertungsgegenstandes beläuft sich auf insgesamt 4.380.083.000 EUR. Den größten Anteil am Portfolio gemessen am Fair Value hat der Stadtbezirk Neukölln mit 691.380.000 EUR (15,8%). Darauf folgen die Stadtbezirke Spandau mit 644.180.000 EUR (14,7%), Charlottenburg-Wilmersdorf mit 565.390.000 EUR (12,9%), Tempelhof-Schöneberg mit 520.470.000 EUR (11,9%) und Mitte mit 484.913.000 EUR (11,1%). Diese fünf Standorte repräsentieren rund zwei Drittel des Gesamtportfolios gemessen am Fair Value. Den kleinsten Anteil hat Nuthetal mit 0,1% (3.500.000 EUR).



2.3 Fair Value pro m² nach Standort

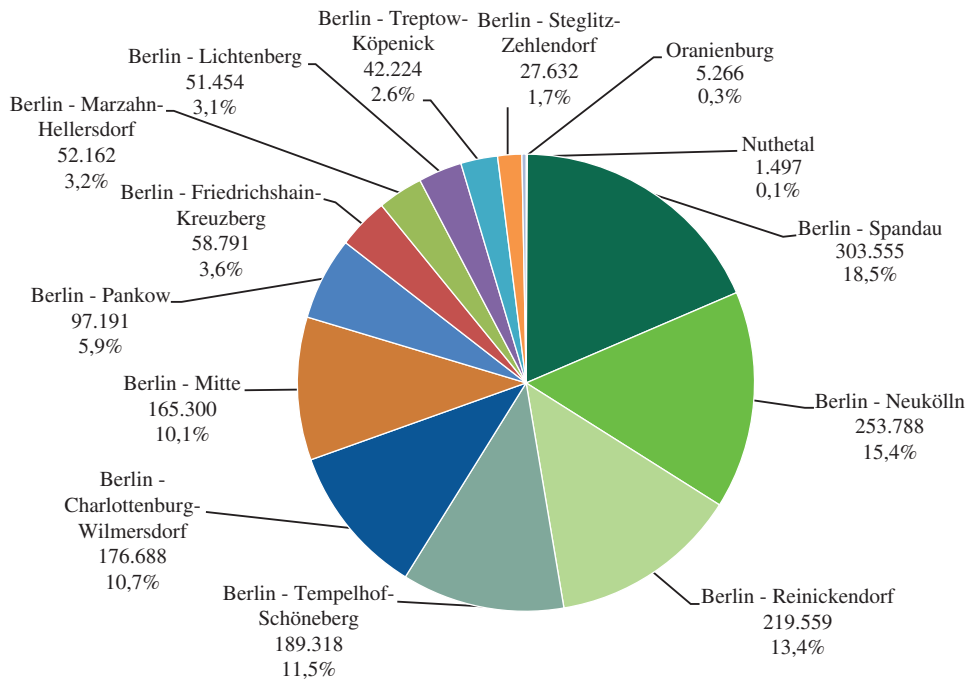
Die untenstehende Grafik veranschaulicht den Fair Value pro m² nach Standort. Bezogen auf das Bewertungsergebnis beträgt der durchschnittliche Fair Value des Bewertungsgegenstandes 2.664 EUR/m².

Die Bewertungseinheiten im Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg weisen bezogen auf das Bewertungsergebnis mit 3.674 EUR/m² Mietfläche den höchsten durchschnittlichen Wert auf. Die Bewertungseinheiten in Oranienburg weisen mit 1.365 EUR/m² den niedrigsten durchschnittlichen Wert auf.



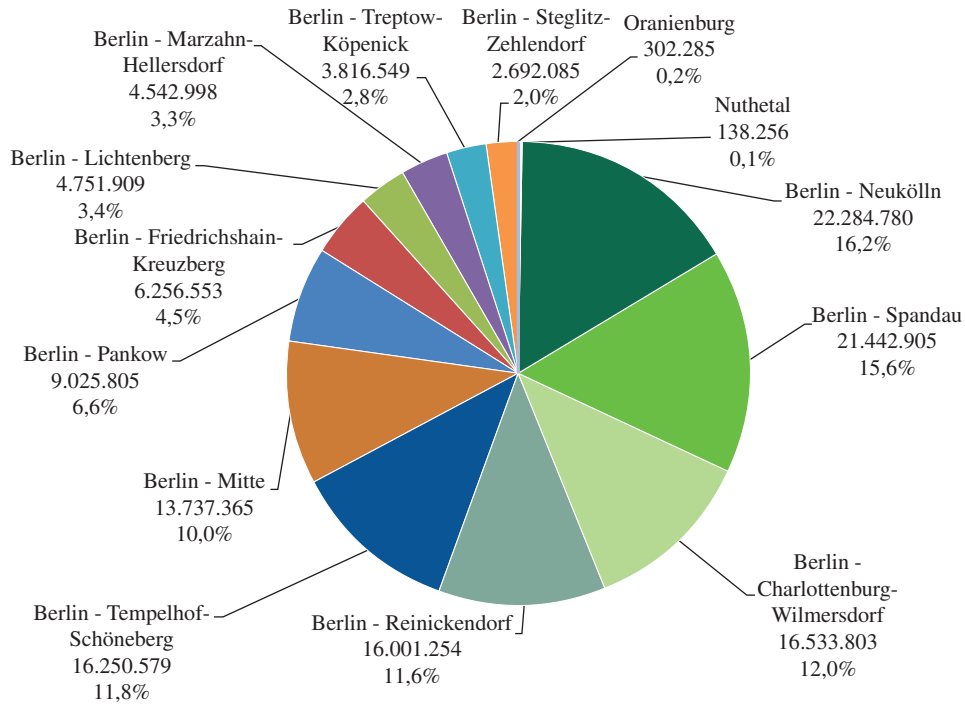
2.4 Vermietbare Fläche nach Standort

Insgesamt hat der Bewertungsgegenstand eine vermietbare Fläche von 1.644.425 m². Mit 303.555 m² bzw. 18,5% hat der Stadtbezirk Spandau den größten Anteil an der Gesamtmietfläche des Portfolios. Ungefähr 15,4% der Gesamtmietfläche fallen auf die Bewertungseinheiten im Stadtbezirk Neukölln (253.788 m²), 13,4% auf die Bewertungseinheiten im Stadtbezirk Reinickendorf (219.559 m²), 11,5% auf die Bewertungseinheiten im Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg (189.318 m²) und 10,7% auf die Bewertungseinheiten im Stadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (176.688 m²). Diese fünf Standorte repräsentieren rund zwei Drittel der Gesamtmietfläche des Portfolios. Den geringsten Anteil an der Gesamtmietfläche hat der Standort Nuthetal mit 1.497 m² bzw. 0,1%.



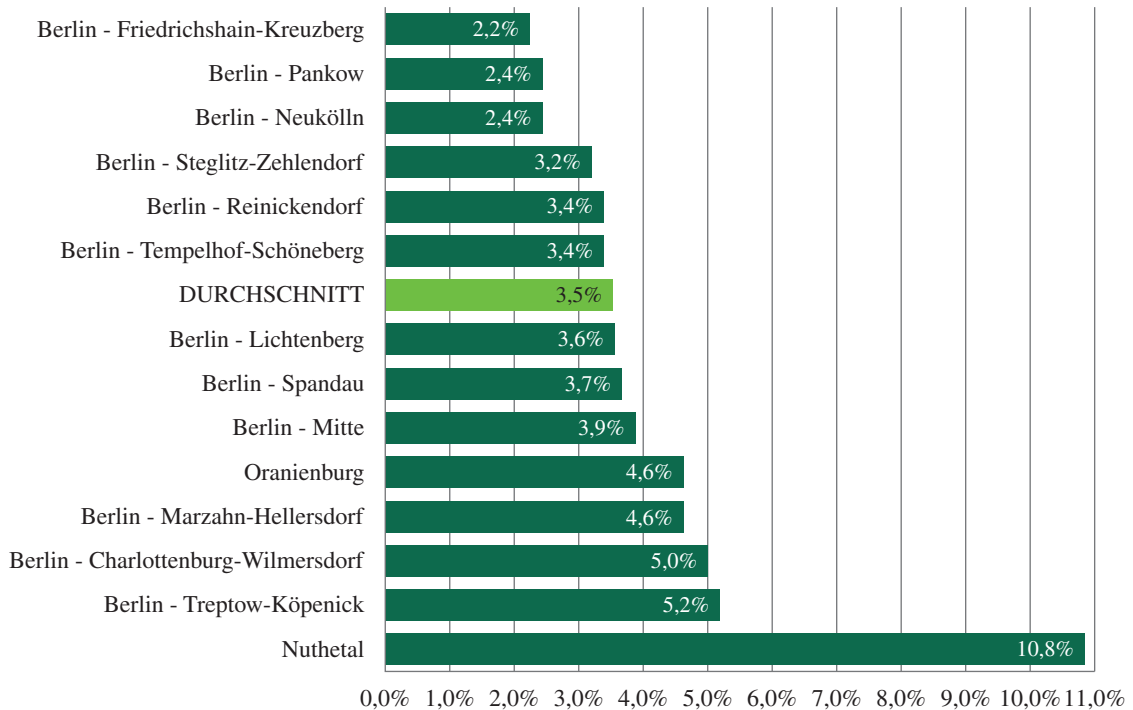
2.5 Ist-Mietertrag (EUR p.a. nach Standort)

Die jährliche Ist-Miete des Portfolios (Ist-Miete pro Monat gem. Mieterliste x 12) beträgt 137.777.127 EUR. Gemessen am Ist-Mietertrag haben die Bewertungseinheiten im Stadtbezirk Neukölln mit 22.284.780 EUR bzw. 16,2% den größten Anteil am Gesamtportfolio. Danach folgen die Bewertungseinheiten in den Stadtbezirken Spandau (21.442.905 EUR), Charlottenburg-Wilmersdorf (16.533.803 EUR), Reinickendorf (16.001.254 EUR) und Tempelhof-Schöneberg (16.250.579 EUR). Diese fünf Standorte repräsentieren rund zwei Drittel des Ist-Mietertrages des Portfolios.



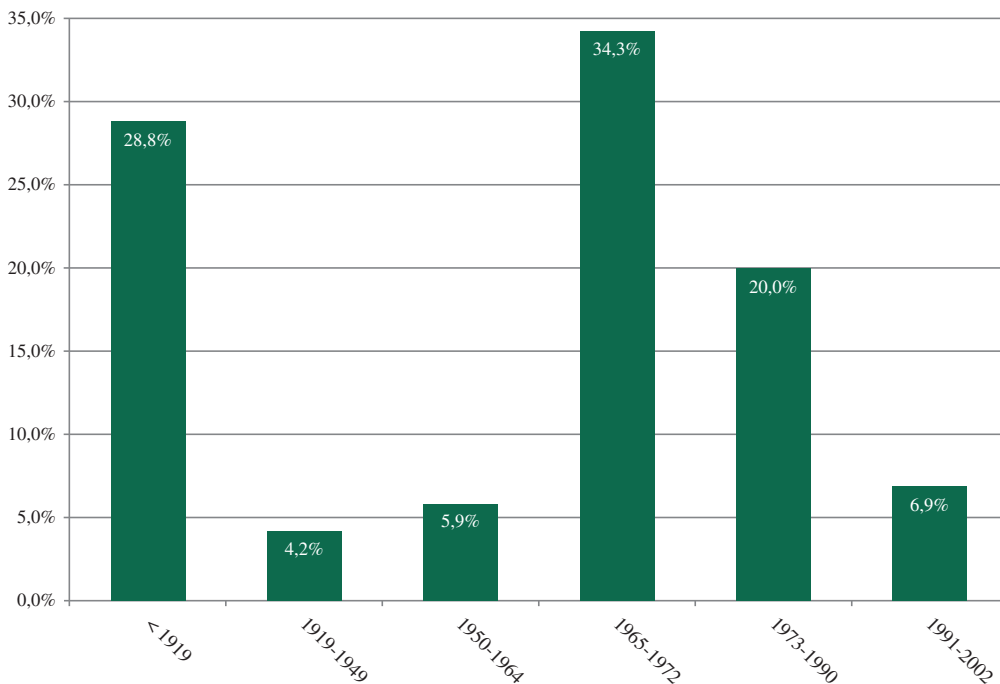
2.6 Leerstandsrate nach Standort

Der durchschnittliche Leerstand des Bewertungsgegenstandes liegt bei ca. 3,5%. Die Bewertungseinheiten im Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg weisen mit 2,2% den geringsten Leerstand auf. Die Bewertungseinheit in Nuthetal (insgesamt 1.497 m²) weist mit 10,8% den höchsten Leerstand auf. Die Bewertungseinheiten im Stadtbezirk Neukölln, dem Stadtbezirk mit dem größten Anteil am Portfolio gemessen am Fair Value, haben eine durchschnittliche Leerstandsrate von 2,4%.



2.7 Übersicht der Mietfläche nach Baujahr

Die Baujahre der einzelnen Bewertungseinheiten innerhalb des Portfolios sind breit gefächert. Gemessen am Anteil der Gesamtmietfläche des Portfolios bilden die Bewertungseinheiten mit den Baujahren zwischen 1965 und 1972 (34,3%) und Altbauten mit den Baujahren vor 1919 (28,8%) den größten Anteil am Gesamtportfolio.



2.8 Portfolio Aufteilung

Die folgende Tabelle zeigt die Aufteilung der Bewertungsergebnisse nach Standorten (Stadtbezirke Berlin, Oranienburg und Nuthetal).

Standort	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeinheiten	Vermietbare Fläche	Leersandsrate	Derzeitiger Bruttomiettertrag	Bruttomiettertrag zu Marktmiete	Fair Value	Fair Value pro m ² Mietfläche
			m ²	%	EUR	EUR	EUR	EUR/ sq m
Berlin – Neukölln	3.556	192	253.788	2,4%	22.284.780	26.509.060	691.380.000	2.724
Berlin – Spandau	4.350	90	303.555	3,7%	21.442.905	26.322.469	644.180.000	2.122
Berlin – Charlottenburg- Wilmersdorf	2.191	164	176.688	5,0%	16.533.803	20.768.513	565.390.000	3.200
Berlin – Tempelhof-Schöneberg	2.313	181	189.318	3,4%	16.250.579	20.490.321	520.470.000	2.749
Berlin – Mitte	2.327	186	165.300	3,9%	13.737.365	18.269.571	484.913.000	2.934
Berlin – Reinickendorf	3.074	62	219.559	3,4%	16.001.254	19.143.608	478.600.000	2.180
Berlin – Pankow	1.072	199	97.191	2,4%	9.025.805	10.743.177	296.640.000	3.052
Berlin – Friedrichshain- Kreuzberg	823	75	58.791	2,2%	6.256.553	7.634.881	216.020.000	3.674
Berlin – Lichtenberg	886	201	51.454	3,6%	4.751.909	5.409.165	137.050.000	2.664
Berlin – Marzahn-Hellersdorf	553	132	52.162	4,6%	4.542.998	4.956.120	123.170.000	2.361
Berlin – Treptow-Köpenick	514	58	42.224	5,2%	3.816.549	4.720.984	119.820.000	2.838
Berlin – Steglitz- Zehlendorf	375	15	27.632	3,2%	2.692.085	3.287.758	91.760.000	3.321
Oranienburg	90	0	5.266	4,6%	302.285	426.546	7.190.000	1.365
Nuthetal	15	7	1.497	10,8%	138.256	162.045	3.500.000	2.338
AVERAGE	22.139	1.562	1.644.425	3,5%	137.777.127	168.844.217	4.380.083.000	2.664

3 BEWERTUNG

3.1 Besichtigungen

Auftragsgemäß wurde die Bewertung der Liegenschaften individuell und auf Ebene der einzelnen Liegenschaften ausgeführt.

Im Rahmen der Vorbewertungen (siehe Präambel) hat CBRE seit 2015 alle Bewertungseinheiten mindestens einmal vollständig, von innen und außen, besichtigt. Im Rahmen der Halbjahres- und Jahresendbewertungen hat CBRE zusätzlich erneute Außenbesichtigungen des gesamten Portfolios durchgeführt.

3.2 Bewertungsmethodik

3.2.1 Discounted Cash Flow (DCF)

Das international anerkannte Discounted Cash Flow (DCF)-Verfahren ist an die dynamische Investitionsrechnung angelehnt und ermöglicht die explizite Berücksichtigung von Bewertungsannahmen und somit eine transparente Ermittlung des Marktwertes. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen, mit dem Wertermittlungsgegenstand verbundenen Einnahmen und Ausgaben über einen Detailbetrachtungszeitraum von zehn Jahren auf Monatsbasis prognostiziert. Die über den Betrachtungszeitraum kalkulierten Zahlungsströme werden monatlich vorschüssig mit dem Diskontierungszins auf den Wertermittlungstichtag abdiskontiert, so dass die periodengerechte Bestimmung der Auswirkungen wertrelevanter Ein- und Auszahlungen innerhalb des Detailbetrachtungszeitraumes in Bezug auf den Marktwert zum Bewertungstichtag ermöglicht wird.

Der gewählte Diskontierungszinssatz spiegelt sowohl die Marktsituation beziehungsweise die Renditeerwartung eines potenziellen Investors als auch die Prognoseunsicherheit des zukünftigen Zahlungsstromes wider. Da einerseits aufgrund der Diskontierung das Gewicht zukünftiger Zahlungsströme abnimmt und andererseits die Prognoseunsicherheit im Verlauf des Detailbetrachtungszeitraums zunimmt, wird nach zehn Jahren üblicherweise der stabilisierte Nettoreinertrag anhand eines wachstumsimpliziten Kapitalisierungszinses kapitalisiert und auf den Wertermittlungstichtag diskontiert.

Die im Bewertungsmodell verwendeten Annahmen basieren, soweit vorhanden, auf Einschätzungen der zum jeweiligen Bewertungsstichtag am Markt relevanten Investoren. Das Ergebnis des DCF-Verfahrens ist der Marktwert der Liegenschaft, den die zum Bewertungsstichtag am Markt relevanten Investoren unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchschnittlich zu bezahlen bereit sind, um eine dem jeweiligen Geschäftsmodell entsprechende Verzinsung des getätigten Investments zu erzielen.

3.2.2 Marktmietansätze

Die in dieser Bewertung verwendeten Marktmietansätze wurden von uns im Hinblick auf das Vermietungspotenzial der einzelnen Immobilie unter Marktbedingungen zum Bewertungsstichtag eingeschätzt. Basis hierfür sind unsere Erfahrung im Markt, kürzlich abgeschlossene Mietverträge in den Bewertungsobjekten sowie unsere Recherchen von geeigneten Vergleichstransaktionen, u. a. aus unserer internen Datenbank, empirische Systeme (Angebotsmieten und -preise) und anderen Informationsquellen.

3.2.3 Mietendeckel Berlin

Am 26. November 2019 beschloss der Berliner Senat der regierenden rot-rot-grünen Koalition den Mietendeckel für Berlin. Mieten bestehender und neuer Mietverträge für Wohnungen gebaut vor 2014 und mit Ausnahme öffentlich geförderter Wohnungen sollen für fünf Jahre auf Basis der Miethöhe zum 18. Juni 2019 eingefroren werden. Zudem soll ab dem 1. Oktober 2020 im Wesentlichen folgendes gelten:

- Bestandsmieten (plus mögliche individuelle Zuschläge) sollen auf das Niveau des Mietspiegels 2013 plus 20% abgesenkt werden
- Neuvertragsmieten (plus mögliche individuelle Zuschläge) sollen auf das Niveau des Mietspiegels 2013 plus 13,5% Inflationsausgleich abgesenkt werden

Zum Zeitpunkt der Bewertung zum 30. Juni 2019 sowie der Erstellung des vorliegenden zusammenfassenden Kurzgutachtens sind die Realisierung und viele Details jedoch weiterhin unklar. Laut aktuellen Presseberichten arbeitet der Berliner Senat weiterhin an der exakten Formulierung des Gesetzestextes, sodass mit einer formellen Verabschiedung im Berliner Abgeordnetenhaus und damit dem Inkrafttreten frühestens in der Plenarsitzung am 30. Januar oder 20. Februar 2020 gerechnet wird.

Aus rechtlicher Sicht wird diskutiert, ob das Mietrecht für frei finanzierten Wohnraum ausschließlich durch Bundesgesetz (Baugesetzbuch; Mietpreisbremse) geregelt wird oder ob einzelne Gesetze oder Verordnungen auf Bundesland- und/oder kommunaler Ebene verabschiedet werden können. Ein Normenkontrollverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof Berlin oder vor dem Bundesverfassungsgericht wird nach Inkrafttreten des Mietendeckels von Abgeordneten der CDU/CSU und FDP angestrebt.

Zum Zeitpunkt der Bewertung zum 30. Juni 2019 sowie der Erstellung des vorliegenden zusammenfassenden Kurzgutachtens haben wir keine Anpassungen der Mietzahlungsströme in unserem DCF-Verfahren durchgeführt, da es dafür keinen bestehenden und verbindlichen rechtlichen Rahmen gibt. Die Bestimmung der Neuvertragsmiete erfolgt, unabhängig von der Bewertungsmethodik, analog der bundesgesetzlichen Bestimmungen der derzeit gültigen Mietpreisbremse.

In Bezug auf die Marktstimmung von Seiten der Investoren konnten wir bisher keine Preissenkungen feststellen. Die Investoren agieren nur vorsichtiger und in einigen Fällen wurden Transaktionsprozesse angehalten. Anfang November haben wir für Berlin eine Analyse der Kaufpreise der vom lokalen Gutachterausschuss registrierten Transaktionen von Mehrfamilienhäusern sowie der Angebotspreise von Mehrfamilienhäuser durchgeführt. Beim Vergleich des Zeitraums von Juli bis Oktober 2019 mit dem ersten Halbjahr 2019 ist festzustellen, dass auf Basis beider Informationsquellen trotz der Ankündigung des Mietendeckels stabile bis leicht steigende Preise zu verzeichnen sind.

Aus Bewertungssicht können wir aktuell nicht vorhersagen, wie das Endergebnis des Mietendeckel-Gesetzestextes aussehen wird. Aus unserer Sicht ist sicher, dass es zu einem langfristigen Rechtsstreit kommen wird, da die Rechtsexperten zu diesem Thema unterschiedliche Meinungen haben.

3.3 Generelle Bewertungsannahmen

3.3.1 Bestandteile der zu bewertenden Liegenschaften

Fest mit der Immobilie verbundene Einrichtungsgegenstände, wie etwa Personen- und Transportaufzüge, sonstige Beförderungsanlagen, Zentralheizungsanlagen und andere technische Einrichtungen werden als integrale Bestandteile der zu bewertenden Immobilie verstanden und deshalb bei unserer Bewertung berücksichtigt.

Mietereinbauten, mieterspezifische Produktionsanlagen oder Einzelhandelseinrichtungen wie etwa Regale oder Kassenbereiche sind nicht Bestandteile unserer Bewertung.

3.3.2 Baulicher Zustand und Instandsetzung

Wir haben weder Gebäudeuntersuchungen vorgenommen, Serviceleistungen geprüft, unabhängige Ortsuntersuchungen durchgeführt, Holzwerk inspiziert, Teile, die bedeckt, unbelichtet oder unzugänglich waren freigelegt, noch Untersuchungen, ob schädliche oder gefährliche Materialien oder Techniken verwendet wurden oder in irgendeinem Teil der Liegenschaften vorhanden sind, veranlasst. Wir können deswegen keine Versicherung dafür abgeben, dass die Liegenschaften mängelfrei sind.

Falls uns keine gegensätzlichen Informationen zu Verfügung gestellt wurden, haben wir angenommen, dass:

- keine anormalen Bodenverhältnisse, noch archäologische Funde, vorhanden sind, die einen Einfluss auf die aktuelle und zukünftige Nutzung, die Entwicklung oder den Wert der Liegenschaften haben könnten;
- die Liegenschaften frei von Fäulnis, Befall, strukturellen oder latenten Mängeln sind;
- keine derzeit bekannten schädlichen oder gefährlichen Stoffe oder verdächtige Techniken, einschließlich, aber nicht nur beschränkt auf Composite-Paneele, welche für den Bau verwendet wurden oder nach Änderungen oder Ergänzungen in den Liegenschaften verwendet wurden und
- die Servicedienstleistungen und alle damit in Verbindung stehenden Kontrollmechanismen oder Software in funktionsfähigem Zustand und mängelfrei sind.

Wir haben das Alter und den sichtbaren Allgemeinzustand der Liegenschaft in die Bewertung einbezogen. Die in der Objektbeschreibung gemachten Anmerkungen zielen nicht darauf ab, eine Meinung zu äußern, oder beratend bzgl. des Zustands von ungeprüften Teilen zu wirken und sollten nicht als eine implizite Zusicherung oder Erklärung über solche Teile aufgenommen werden.

3.3.3 Flächenberechnungen

Im Rahmen unserer Bewertung wurden von uns keine Flächenberechnungen durchgeführt. Vielmehr basieren unsere Kalkulationen auf den Flächenangaben der Mieterliste, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir gehen davon aus, dass diese Flächenangaben der Realität entsprechen.

3.3.4 Eigentumsrecht, Planungsrecht und Mietsituation

Sofern nichts Gegenteiliges an anderer Stelle formuliert ist, nehmen wir an, dass

- die Bewertungseinheiten ohne jegliche Einschränkungen und Bedingungen jederzeit zu vermieten bzw. zu vermarkten sind.
- die zu bewertenden Gebäude im Rahmen der rechtlich zulässigen Vorschriften und Richtlinien errichtet worden sind bzw. den planungsrechtlichen Vorgaben entsprechen und ein dauerhaftes Recht für die derzeitige Nutzung vorliegt.
- die Bewertungseinheiten von keinen städtebaulichen oder verkehrstechnischen Planungen negativ beeinflusst werden.
- die Gebäude den gesetzlichen Vorgaben und den Bestimmungen der lokalen Behörden hinsichtlich Brandschutz-, Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften entspricht.

- keine Nutzungseinschränkungen oder andere einschränkende Klauseln in Mietverträgen vorhanden sind, die den Wert der Immobilie negativ beeinflussen.
- alle leerstehenden Räumlichkeiten jederzeit vermietbar und unbelastet von jeglichen mietrechtlichen Belastungen sind.

3.3.5 Infrastruktur und Erschließung

Wir haben angenommen, dass alle bewerteten Liegenschaften im Sinne des § 123 Baugesetzbuch voll erschlossen sind, d.h. dass ein Anschluss an das Straßen-, Strom-, Gas- und/oder Fernwärme, Trink- und Abwassernetz (Kanalisation) vorhanden ist.

3.3.6 Steuern, Versicherungen

Wir haben angenommen, dass

- alle öffentlichen Steuern, (Erschließungs-)Beiträge, Abgaben etc., die wertbeeinflussende Auswirkungen haben könnten, zum Bewertungsstichtag abbezahlt oder abgelöst worden sind.
- das zu bewertende Objekt durch die erforderlichen Versicherungen hinsichtlich der Bedingungen und der Höhe der Absicherung gegen Ereignisse, die einen potenziellen Wertverlust bedeuten können, abgesichert sind.

Sonstige Ausgaben oder steuerliche Auswirkungen, die beim Abschluss der Transaktion oder beim Wiederverkauf eintreten können, wurden von uns nicht berücksichtigt.

3.3.7 Transaktionskosten

Notar- und Rechtsanwaltskosten: Im Ankaufsfall in der DCF Kalkulation gehen wir für jede einzelne Bewertungseinheit von 0,30 % bis 1,10 % Notar- und Anwaltskosten aus, abhängig vom Volumen der einzelnen Bewertungseinheit.

Maklercourtage: Auf dem deutschen Immobilienmarkt ist es üblich, dass der Erwerber für alle oder zumindest für einen Anteil der Maklergebühren aufkommt. Wir haben dafür im Ankaufsfall im DCF-Modell für jede einzelne Bewertungseinheit 1,0 % bis 3,0 % angesetzt.

Grunderwerbsteuer: Nach deutschem Steuerrecht muss beim Kauf einer Immobilie vom Erwerber eine Grunderwerbsteuer entrichtet werden. Die Höhe des Steuersatzes ist je nach Bundesland unterschiedlich. Zum Bewertungsstichtag beträgt die Grunderwerbssteuer für das Bundesland Berlin 6,0 % und für das Bundesland Brandenburg bei 6,5 %.

3.4 Spezielle Bewertungsannahmen

Die Ermittlung des Fair Values beruht auf zukünftigen Zahlungsströmen, die übliche Markterwartungen widerspiegeln und dabei frühere Daten in Bezug auf die betreffenden Liegenschaften berücksichtigen. Die Bewertungsparameter wurden von CBRE nach bestem Wissen und Gewissen auf Grundlage der von der Gesellschaft übermittelten Informationen eingeschätzt.

Nach deutscher Gesetzgebung sind weder Verwaltungskosten noch Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten auf den Wohnungsmieter umlegbar. Vor dem Hintergrund unserer Bewertungserfahrungen der letzten Jahre sowie auf Basis diverser publizierter Kostenansätze, u. a. in der II. Berechnungsverordnung, setzen wir Kostenpauschalen an, die die Anzahl der Wohneinheiten bei den Verwaltungskosten berücksichtigt (je weniger Wohneinheiten pro Bewertungseinheit desto höhere Kosten pro WE) und bei der Instandhaltung für Qualität, Baujahr und Zustand der Bewertungseinheiten Rechnung getragen wird.

3.4.1 Nicht umlagefähige Verwaltungskosten

Die Wohnungsvermietung bedingt in der Regel nicht umlagefähige Verwaltungskosten. Für die Zwecke dieser Bewertung sowie auf der Grundlage der Erfahrungen von CBRE und einer Analyse der Kosten der öffentlichen

und privaten Wohnungsgesellschaften schätzen wir die nicht umlagefähigen Verwaltungskosten für das Portfolio zwischen 200 EUR und 350 EUR je Einheit pro Jahr (u.a. abhängig von der Zahl von Wohneinheiten in den einzelnen Gebäuden).

Die gewichteten durchschnittlichen nicht umlagefähigen Verwaltungskosten belaufen sich auf 227 EUR je Wohneinheit pro Jahr.

Für die Gewerbeeinheiten haben wir nicht umlagefähige Verwaltungskosten von 3,0 % der Bruttomiete bezogen auf die potenziellen Mieteinnahmen unterstellt.

Für Parkeinheiten wurde ein Kostenansatz für nicht umlagefähige Verwaltungskosten i.H.v. 37 EUR je Einheit pro Jahr gewählt.

3.4.2 Nicht umlagefähige Instandhaltungskosten

Die jährlichen Kosten pro Quadratmeter für vermietbare Flächen im Rahmen dieser Bewertung sind Durchschnittswerte für die Art der betreffenden Nutzungen, basierend auf der Erfahrung von CBRE und der Analyse der Kosten von ähnlichen Gebäuden von Drittfirmen. Sie berücksichtigen die notwendige Instandhaltung für den langfristigen Unterhalt der Liegenschaften. Die bei der Bewertung angenommenen Wartungs- und Reparaturkosten liegen zwischen 8,00 EUR je m² pro Jahr und 12,75 EUR je m² pro Jahr. Sie sind abhängig vom Alter und Zustand der betreffenden Bewertungseinheit. Die Existenz eines Fahrstuhls wird mit zusätzlichen 1,25 EUR pro m² pro Jahr berücksichtigt. Für unter Denkmalschutz stehende Bewertungseinheiten unterstellen wir eine Erhöhung der Kosten der laufenden Instandhaltung von 10 %.

3.4.3 Instandsetzung bei Mieterwechsel (Tenant Improvements)

In den deutschen Gewerbe- und Wohnmietverträgen sind generell Schönheitsreparaturen, die mieterseitig während der Mietdauer oder zum Ende der Mietvertragslaufzeit erbracht werden müssen, vorgesehen. Schönheitsreparaturen umfassen oberflächliche Maßnahmen wie etwa das Streichen der Wände oder das Entfernen von Flecken auf Teppichböden, jedoch keine substanziellen Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen.

Bei Mieterwechsel bzw. zum Zwecke des Leerstandsabbaus fallen jedoch in regelmäßigen Zeitabständen in Abhängigkeit vom Erhaltungszustand der einzelnen Mieteinheiten, Kosten für Sanierungsmaßnahmen an, die beim Eigentümer verbleiben. Bei Wohneinheiten werden u.a. Sanitäranlagen, Küchenzeilen, Bodenbeläge erneuert.

Basierend auf gegenwärtigen Markterfahrungen und des durchschnittlichen Zustands wurden die folgenden Kosten für Sanierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel angesetzt:

- 50 bis 150 EUR je m² für wohnwirtschaftlich genutzte Flächen
- 30 EUR je m² für Einzelhandelsflächen
- 60 bis 115 EUR je m² für Büroflächen
- 20 bis 85 EUR je m² für sonstige gewerblich genutzte Flächen

Die Instandhaltungskosten und die Mieterwechselkosten für Wohnflächen summieren sich auf ca. durchschnittlich 16,70 EUR je m² pro Jahr.

3.4.4 Nicht umlagefähige Betriebskosten bei Leerstand

Nicht umlegbare Betriebskosten im Falle von Leerstand, wie z.B. anteilmäßig die Grundsteuer, Heizkosten, Grünflächenpflege, etc., werden für Wohneinheiten pauschal mit 24,00 EUR/ m² pro Jahr angesetzt. Dieser Ansatz basiert auf Erhebungen des Deutschen Mieterbundes (DMB). Bei gewerblich genutzten Einheiten wurde ein pauschaler Ansatz von 12,00 EUR/m² pro Jahr gewählt.

3.4.5 Wiedervermietungsdauer

Zum Bewertungsstichtag hat das Portfolio eine durchschnittliche Leerstandsrate von 3,5 % (flächengewichtet). In Abhängigkeit von der individuellen Objekt- und Lagequalität, der derzeitigen Mietsituation im Objekt und der Leerstandssituation im Markt haben wir bei der Wiedervermietung aktuell sowie zukünftig leerstehender Wohnflächen eine Leerstandszeit (bzw. Zeitraum ohne Mieteinkünfte) zwischen einem bis sechs Monaten (Ø 1,4 Monate) und für gewerblich genutzte Flächen eine anfängliche Leerstandszeit zwischen sechs bis zwölf Monaten in der Bewertung eingestellt. Für zukünftig leerstehende gewerblich genutzte Flächen wurde eine Leerstandszeit von drei Monaten angenommen.

3.4.6 Investitionsaufwendungen und andere wertbeeinflussende Faktoren

Neben den nicht umlagefähigen Nebenkosten, die während des Detailbetrachtungszeitraums von der monatlichen Bruttomiete abgezogen werden, wird der zum Bewertungsstichtag bereits geplante Investitionsaufwand berücksichtigt. CBRE hat keine technischen Untersuchungen vorgenommen.

Basierend auf der Besichtigung der Bewertungseinheiten sowie der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen gehen wir davon aus, dass die laufende Instandhaltung der Liegenschaften grundsätzlich durchgeführt wurde.

Die Berechnungen für noch ausstehende Investitionsaufwendungen im ersten Jahr basieren im Wesentlichen auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen. Insgesamt haben wir in der Bewertung einen Betrag für Instandhaltungskosten (CapEx) in Höhe von 9.744.417 EUR angesetzt.

3.4.7 Struktureller Leerstand

Zum Bewertungsstichtag hat das Portfolio eine flächengewichtete durchschnittliche Leerstandsrate von 3,5% (Ø Leerstand Wohnen 3,3%). In unserer Bewertung gehen wir davon aus, dass sich die durchschnittliche Leerstandsrate für Wohnflächen im Portfolio auf einen strukturellen Leerstand von ca. 0,51% mit einer Spanne zwischen 0,25% bis 3,00% auf Bewertungseinheitenebene verringert.

Gewerblich genutzte Einheiten unterlagen nicht diesem Modellierungsprozess. Der Cashflow der gewerblich genutzten Einheiten orientiert sich an den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Mietdaten. Sofern diese nicht verfügbar waren, hat CBRE eine Restmietlaufzeit bis zum 31. Dezember 2021 angenommen.

3.4.8 Fluktuationsrate

CBRE hat eine interne Analyse von rund eine Million Datensätzen auf Grundlage ihrer internen Datenbank hinsichtlich Fluktuationsraten an unterschiedlichen Standorten in Deutschland durchgeführt. Darauf basierend haben wir eine Auswertung für alle deutschen Städte und Landkreise entwickelt und festgestellt, dass sich die Fluktuationsraten in einer Spanne zwischen 8,0 % – 12,0 % bewegen. Für die Bewertung haben wir für Berlin und Nut-hetal eine Fluktuationsrate von 8,0 % und für Oranienburg eine Fluktuationsrate von 9,75 % angenommen.

Ausnahme hiervon bildet die Bewertungseinheit VU_8031 (Löwenberger Str. 2, 4). Dabei handelt es sich ausschließlich um kleine Apartments, die erfahrungsgemäß einer höheren Fluktuation unterliegen. Aus diesem Grund haben wir für diese Bewertungseinheit, abweichend von unserer Auswertung, eine Fluktuationsrate von 15,0 % angenommen.

3.4.9 Zahlungsbedingtes Mietausfallrisiko

Das Risiko eines Mietausfalls aufgrund von zahlungsunfähigen und/oder -unwilligen Mietern wird in unserer Bewertung nicht explizit abgebildet, sondern fließt implizit in die Festsetzung der Discount und Exit Cap Rate mit ein.

3.4.10 Inflation

In unserem Bewertungsmodell wird die Inflationsrate auf der Kostenseite explizit abgebildet. Im Jahr 1 haben wir in der Bewertung eine Inflationsrate von 1,90 % und in den Folgejahren jeweils von 2,0 % angesetzt. Die

Einschätzung zur Höhe der Inflationsrate basiert auf den Angaben von Consensus Forecast und der Europäischen Zentralbank EZB.

Die Marktmietsteigerung ist unabhängig von der Inflationsrate und wird explizit auf Basis eines deutschlandweiten Scorings der Stadt- und Landkreise anhand folgender Indikatoren festgesetzt:

- Haushaltsentwicklung in den letzten 12 Jahren (Quelle: Statistische Landesämter)
- Haushaltsprognose bis 2025 (Quelle: Statistische Landesämter)
- Kaufkraftindex, jeweils in der aktuellsten Fassung (Quelle: gfk Nürnberg)
- BIP pro Einwohner, jeweils in der aktuellsten Fassung (Quelle: Statistische Landesämter)
- Prognos Sustainability Rating
- Leerstandsindex, jeweils in der aktuellsten Fassung (Quelle: CBRE-empirica)
- Wohnmietenprognose, jeweils in der aktuellsten Fassung (Quelle: BulwienGesa AG)
- CBRE Mietdatenbank mit mehr als 6 Millionen Dateneinträgen

Über die Kalkulation des Score-Wertes findet sich jeder Stadt- und Landkreis in einem von acht Segmenten wieder. Die Marktmietsteigerung liegt dabei zwischen 0,3 % in Segment 8 bis 3,0 % in Segment 1 in den Jahren 1 bis 5 und zwischen 0,25 % bis 2,00 % in den Jahren 6 bis 10. In der Bewertungskalkulation wird dieser regionale Basiswert anschließend über die individuellen Objekt- und Lageeigenschaften nochmals angepasst.

3.4.11 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz

Der Kapitalisierungszins wird von der durchschnittlichen Nettoanfangsrendite für vergleichbare Objekte abgeleitet, die von CBRE bei Transaktionen beobachtet werden konnte. Der Kapitalisierungszins reflektiert die Marktsituation sowie die Renditeerwartungen potenzieller Investoren und spiegelt das Marktmietwachstum implizit wider. Der Diskontierungszins, der das Marktmietwachstum explizit in den Cashflows widerspiegelt, wird aus der Summe des Kapitalisierungszinses und des durchschnittlichen Marktmietwachstums abgeleitet.

Der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz wird individuell für jede Bewertungseinheit im Einklang mit folgenden Kriterien angepasst:

- Lagequalität,
- Nachfrageintensität und Wertniveau im jeweils relevanten lokalen oder regionalen Immobilienmarkt
- Perspektiven des lokalen Marktes
- Entwicklung von Mieten und Preisen (yield compression)

Die Ermittlung des Diskontierungssatzes und des Kapitalisierungszinssatzes für jede Bewertungseinheit umfasst mehrere Komponenten. Ausgehend von einem Basissatz für jeden Standort werden Zu- und Abschläge nach verschiedenen gebäudebezogenen Kriterien vorgenommen:

Anpassung für gewerblichen Anteil		
Gewerbeanteil bis	5%	0,00%
Gewerbeanteil bis	20%	0,25%
Gewerbeanteil bis	50%	0,50%
Gewerbeanteil über	50%	1,00%
Anpassung für Lagequalität (Mietspiegel)		
sehr gute Wohnlage	1	-0,50%
gute Wohnlage	2	-0,25%
mittlere Wohnlage	3	0,00%
einfache Wohnlage	4	0,25%
Anpassung für Gebäudegröße		
Geschosse bis	4	0,00%
Geschosse bis	6	0,10%
Geschosse ab	7	0,20%
Anpassung für Gebäudetyp		
EFH	1	-1,00%
ZFH/DHH/RH	2	-0,75%
MFH	3	0,00%
Sonstige Anpassungen		
Zuschlag Ofenheizung		0,40%
Zuschlag Erbbau		0,25%
Abschlag Neubau		-0,50%

Zusätzlich kann der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz auf Basis der nachfolgenden Kriterien angepasst werden:

- die derzeitige Vermietungssituation im Objekt, speziell der Leerstand, Ist- zu Marktmiete, Qualität der Mieterstruktur, Restlaufzeit von Mietverträgen und (für Gewerbemietverträge) Indexierungsregelungen und Verlängerungsoptionen
- die Art des Gebäudes, dessen Alter, Größe und Zustand
- zusätzliche Risikoanpassung um Unsicherheiten von prognostizierten Zahlungsströmen in der Zukunft abzubilden

Der Kapitalisierungszins des Restwertes wird für die Kapitalisierung des Netto-Mietertrages nach dem Detailbeurteilungszeitraum verwendet („Exit Value“). Der Netto-Mietertrag wird hierzu errechnet über das angenommene potenzielle Mieteinkommen zu diesem Zeitpunkt minus der Bewirtschaftungskosten.

Die Zahlungsströme sowie der Exit Value werden monatlich vorschüssig mit dem Diskontierungszins abgezinst.

Die sich daraus ergebenden Nettokapitalwerte wurden mit unserer Analyse von vergleichbaren Transaktionen (wenn vorhanden) der zuständigen lokalen Gutachterausschüsse und einer Analyse der internen Datenbank der CBRE Bewertungsabteilung verglichen. Bei unzureichender Anzahl von Transaktionsdaten werden Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften von empirica systeme berücksichtigt. In Fällen, in denen die Ergebnisse unserer DCF-Berechnungen nicht den Fair Value einer einzelnen Liegenschaft widerspiegeln, wurden die Berechnungen mit Hilfe einer Änderung des Diskontierungs- und/oder des Kapitalisierungszinssatzes unter Einbeziehung unserer gutachterlichen Erfahrung, angepasst.

Für die Bewertungseinheiten haben wir Diskontierungszinssätze zwischen 3,50 % und 5,95 % (Ø 4,67 %) und Kapitalisierungszinssätze für den Endwert zwischen 1,50 % und 4,15 % gewählt (Ø 2,73 %).

3.4.12 Marktmietansätze

Für den Bewertungsgegenstand wurden die in der Bewertung zugrunde gelegten Marktmietansätze über die Analyse der in den letzten 12 Monaten abgeschlossenen Mietabschlüsse in den Bewertungseinheiten, der CBRE Valuation Mietdatenbank und sonstigen eigener Datenquellen, einer Abfrage der Angebotsmieten bei empirica systeme GmbH sowie den Angaben des aktuellen lokalen Mietspiegels oder lokal tätigen Marktteilnehmern ermittelt.

Zum 1. Juni 2015 trat die Mietpreisbremse in Kraft, d.h. die Länder wurden ermächtigt, dementsprechende Verordnungen zu erlassen. Die gesetzlichen Neuregelungen (MietNovG) sehen vor, dass in den nächsten fünf Jahren bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent angehoben werden darf. Es sind jedoch einige Ausnahmeregelungen vorgesehen. So sind Neubauwohnungen von der Kappung gänzlich ausgenommen. Ebenso gilt vorerst weiterhin § 559 Abs. 1 bis 3 BGB zur Mieterhöhung bei Modernisierung, wonach jährlich 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten umlegbar sind. Das kleine Marktsegment der möblierten Wohnungen wird von der Kappung ebenfalls nicht erfasst.

Die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg sowie mehr als 300 Kommunen in den Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Thüringen haben die Mietpreisbremse eingeführt. Allerdings existiert nach Recherchen von CBRE in Bremen sowie in etwa 200 dieser Kommunen weder ein einfacher noch ein qualifizierter Mietspiegel (Stand 30.06.2019).

In unserer Bewertung wird für die Ermittlung der Marktmiete in Standorten mit einer „Mietpreisbremse“ folgende Vorgehensweise durchgeführt:

1. Die Obergrenze der Marktmieten (bzw. „Neuvertragsmieten“) auf Wohnungseinheitsebene festgelegt und in einer Nebenrechnung über die Fläche der einzelnen WE gewichtet für die Bewertungseinheitenebene kalkuliert.
2. Falls der Kunde keine mit dem Mietspiegel abgeglichene Neuvertragsmiete liefert, wird die maximal ansetzbare Neuvertragsmiete wie folgt errechnet:

$$(\text{Mietspiegelmiete Durchschnitt plus Mietspiegel Maximum}) / 2 + 10 \%$$
3. Zusätzlicher Check: wenn die letzte Miete einer Wohnung größer der errechneten Neuvertragsmiete, dann wird die letzte Miete berücksichtigt
4. Falls die so ermittelte Obergrenze über den bisherigen Marktmietansätzen liegt (die durch Mietabschlüsse belegt ist) gilt nicht automatisch die höhere Miete, sondern die für das Objekt erzielbare Miete.
5. Falls an einem Standort die Mietpreisbremse eingeführt ist, es jedoch keinen Mietspiegel gibt, wird die Marktmiete wie bisher ermittelt, d.h. ohne Berücksichtigung der Mietpreisbremse.

3.4.13 Erbbaurecht

Die beiden Bewertungseinheiten VU_8611 und VU_4802b unterliegen unter Bezugnahme auf die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchauszüge dem Erbbaurecht. Die dazugehörige Objektanschrift, der Erbbauzins sowie das Auslaufdatum der betroffenen Bewertungseinheiten können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Bewertungseinheit	Adresse	PLZ	Stadt	Erbbauzins (EUR p.a.)	Auslaufdatum
VU_4802b	Soldiner Str. 104	13359	Berlin	3.170	30.06.2051
VU_8611	Kantstr. 38; Leibnizstr. 35a	10625	Berlin	0	31.12.2067

Zusätzlich befindet sich die Bewertungseinheit VU_7011b im Eigentümererbbaurecht. Hiervon sind die gewerblich genutzten Flächen im Erdgeschoss ausgenommen. Des Weiteren befindet sich die Bewertungseinheit VU_1606 ebenfalls im Eigentümererbbaurecht.

3.4.14 Mietbeschränkung und öffentliche Förderung

Zum Bewertungsstichtag unterlagen einige Wohneinheiten Miethöheregelungen i.S. der öffentlichen Förderung. Anstelle des Mieterhöhungsverfahrens nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch unterliegen die geförderten Wohneinheiten einer Kostenmietregelung. Für die Bewertungseinheiten haben wir, basierend auf unseren Erfahrungswerten, ein Mietwachstum von 0,5 %, angesetzt.

Nach Angaben des Auftraggebers sind 20 der 446 Bewertungseinheiten ganz oder teilweise öffentlich gefördert.

Die geförderten Bewertungseinheiten inkl. ihres Auslaufdatums können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Bewertungseinheit	Stadt	PLZ	Adresse	Auslaufdatum
VU_4802a	Berlin	13359	Freienwalder Str. 28, 29	31.12.2022
VU_4803	Berlin	10551	Oldenburger Str. 35	31.12.2022
VU_4804	Berlin	10781	Goltzstr. 50	31.12.2022
VU_4805	Berlin	10967	Hasenheide 88	31.12.2022
VU_4806	Berlin	13409	Sommerstr. 10; Nordbahnstr. 15	31.12.2022
VU_8434	Berlin	13593	Blasewitzer Ring 4-10 ger.; Sandstr. 64, 64a, 64b, 66	31.12.2023
VU_8422	Berlin	13593	Blasewitzer Ring 1-21 unger.	31.12.2021
VU_8411	Berlin	13593	Obstallee 2-22 ger.	31.12.2021
VU_8412	Berlin	13593	Magistratsweg 10; Obstallee 22f, 24-28 ger., 32	31.12.2023
VU_8536	Berlin	13469	Waldshuter Zeile 10, 12; Zabel-Krüger-Damm 54-62 ger.	31.12.2050
VU_9011	Berlin	13583	An der Kappe 128, 128A	31.12.2024
VU_9032	Berlin	10435	Danziger Str. 65	28.09.2019
VU_9013	Berlin	10437	Dunckerstr. 70, 70a	31.12.2019
VU_9166	Berlin	10553	Huttenstr. 39	02.09.2022
VU_9164	Berlin	10587	Lohmeyerstr. 25; Otto-Suhr-Allee 141; Kaiser-Friedrich-Str. 105	31.12.2021
VU_1606	Berlin	12559	Salvador-Allende-Str. 76 a-u	31.12.2029
VU_9301	Berlin	12347	Buschrosensteig 5-7	31.12.2032
VU_9321	Berlin	12439	Schnellerstr. 23	30.11.2020
VU_2203	Berlin	12109	Mariendorfer Damm 88-90	31.12.2045
VU_7103	Berlin	12105	Kurfürstenstr. 84, 86, 87, 90, 92	31.03.2028

3.4.15 Denkmalschutz

Auf Grundlage unserer Internetrecherche auf der Homepage der Landesdenkmalamtes Berlin (<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/>) stehen 19 der 446 Bewertungseinheiten teilweise oder vollständig unter Denkmalschutz.

Bewertungseinheit	Stadt	PLZ	Adresse
VU_1041	Berlin	13629	Wernerwerkdamm 25; Hefnersteig 1-4; Ohmstr. 7-9
VU_1051	Berlin	12043	Karl-Marx-Str. 12, 12a
VU_1802	Berlin	10245	Seumestr. 11
VU_2101	Berlin	13357	Pankstr. 46
VU_5302	Berlin	10437	Milastr. 2
VU_7011b	Berlin	13597	Carl-Schurz-Str. 49, 49a
VU_7081	Berlin	13507	Buddestr. 5; Veitstr. 1-4b; Berliner Str. 85

Bewertungs- einheit	Stadt	PLZ	Adresse
VU_8801	Berlin	10967	Kottbusser Damm 72; Lenastr. 1
VU_9021	Berlin	10119	Alte Schönhauser Str. 13
VU_9083	Berlin	10119	Max-Beer-Str. 7
VU_9042	Berlin	12209	Parallelstr. 11
VU_9077	Berlin	10999	Wiener Str. 8
VU_8971	Berlin	12055	Karl-Marx-Str. 194
VU_9122	Berlin	10965	Friesenstr. 11
VU_9161	Berlin	10245	Mainzer Str. 15 / Boxhagener Str. 98
VU_9251	Berlin	12159	Schnackenburgstr. 4
VU_1611	Berlin	10829	Kolonnenstr. 10,11 / Leberstr. 1,3
VU_2203	Berlin	12109	Mariendorfer Damm 88-90
VU_9191	Berlin	12105	Prühßstr. 26 / Richterstr. 33

3.4.16 Grundbuch Abt. II

Unter Bezugnahme auf die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchauszüge sind für 226 der 446 Bewertungseinheiten Lasten oder Dienstbarkeiten in Abt. II des jeweiligen Grundbuches eingetragen. Bei den Eintragungen handelt es sich um übliche Vereinbarungen, mehrheitlich im Rahmen der Erschließung des Grundstücks oder benachbarter Grundstücke.

Aufgrund der Besichtigungen sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes der Eintragungen haben wir angenommen, dass keine Eintragungen, Informationen oder Umstände vorliegen, die einen Einfluss auf das Bewertungsergebnis haben könnten (einschließlich etwaiger Dienstbarkeiten, Beschränkungen oder Belastungen). Wir behalten uns das Recht vor, unsere Bewertung zu ändern, sollte sich an diesen Faktoren etwas ändern.

Eine Ausnahme bildet die Bewertungseinheit VU_1061 (Steglitzer Damm 42-46; Kellerstr. 3, 12169 Berlin). Für diese Bewertungseinheit ist im Grundbuch in Abt. II eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, ein Wohnrecht, eingetragen. In unserer Bewertung haben wir dementsprechend mit Hilfe der Sterbetafel die Zeiten des Mietausfalls ermittelt und für die Bewertungseinheit einen Betrag in Höhe von 68.424 EUR als sonstigen Werteeinfluss berücksichtigt.

3.4.17 Baulasten

Nach Angaben des Auftraggebers sind für die nachfolgend aufgelisteten 41 der 446 Bewertungseinheiten Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen. Bei den Eintragungen handelt es sich um übliche Vereinbarungen. Uns liegen keine Informationen vor, dass der tatsächliche Objektbestand und dessen Nutzung mit der baurechtlichen Zulässigkeit nicht übereinstimmen. Ein Werteeinfluss ist unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Bestandsbebauung in diesen Fällen nicht gegeben.

Bewertungs- einheit	Stadt	PLZ	Adresse
VU_1093	Berlin	10553	Huttenstr. 6, 7; Rostocker Str. 47-50, 52
VU_1094	Berlin	10553	Huttenstr. 8, 9
VU_1096	Berlin	10963	Hedemannstr. 10
VU_1097	Berlin	10963	Wilhelmstr. 15
VU_7022	Berlin	13359	Stockholmer Str. 1-3
VU_7023	Berlin	13359	Gotenburger Str. 1, 3, 5; Prinzenallee 65, 66
VU_7081	Berlin	13507	Buddestr. 5; Veitstr. 1-4b; Berliner Str. 85
VU_7095	Berlin	10999	Wiener Str. 46

Bewertungs- einheit	Stadt	PLZ	Adresse
VU_7096	Berlin	12103	Burgemeisterstr. 30, 32, 34, 36; Friedrich-Wilhelm-Str. 52, 54, 54a, 54b
VU_8231	Berlin	12307	Schichauweg 56, 60, 62, 64
VU_8251	Berlin	13593	Gruberzeile 89
VU_8381	Berlin	12165	Schmidt-Ott-Str. 5a, 5b
VU_8432	Berlin	13593	Heerstr. 402-422 ger.; Magistratsweg 2-8a ger.
VU_8511	Berlin	13469	Schluchseestr. 46, 47-51 unger., 73-77 unger.; Titiseestr. 17-35 unger.
VU_8512	Berlin	13469	Schluchseestr. 53-71 unger.
VU_8531	Berlin	13469	Schluchseestr. 5-13 unger.; Tegernauer Zeile 11, 13
VU_8532	Berlin	13469	Schluchseestr. 3
VU_8533	Berlin	13469	Zabel-Krüger-Damm 22, 24
VU_8441	Berlin	13593	Gruberzeile 28-32 ger., 28a; Heerstr. 385-407 unger.; Mareyzeile 1-11 unger., 1a; Meydenbauerweg 30-44 ger., 49; Sandstr. 37-41 unger.
VU_8433	Berlin	13593	Heerstr. 362-372 ger.
VU_8451	Berlin	13593	Maulbeerallee 25-55 unger.
VU_8452	Berlin	13593	Maulbeerallee 23
VU_8421	Berlin	13593	Blasewitzer Ring 12-24 ger.
VU_8434	Berlin	13593	Blasewitzer Ring 4-10 ger.; Sandstr. 64, 64a, 64b, 66
VU_8422	Berlin	13593	Blasewitzer Ring 1-21 unger.
VU_8412	Berlin	13593	Magistratsweg 10; Obstallee 22f, 24-28 ger., 32
VU_8521	Berlin	13469	Tegernauer Zeile 2-14 ger.; Titiseestr. 2-12 ger.; Todtnauer Zeile 1-14; Zabel-Krüger-Damm 26-48 ger.
VU_9021	Berlin	10119	Alte Schönhauser Str. 13
VU_9061	Berlin	13189	Berliner Str. 69
VU_7055	Berlin	13587	Hakenfelder Str. 9, 9A
VU_7033	Berlin	12685	Fichtelbergstr. 5-15; Allee der Kosmonauten 151-151 a-h
VU_8993	Berlin	12057	Dieselstr. 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15
VU_9121	Berlin	10707	Olivaer Platz 8, 9, 10
VU_1606	Berlin	12559	Salvador-Allende-Str. 76 a-u
VU_1603	Berlin	13595	Adamstr. 11 /Földerichstr. 40,42
VU_9193	Berlin	12355	Alt Rudow 68
VU_9351	Berlin	13589	Falkenseer Chaussee 167-171
VU_9591	Berlin	14055	Angerburger Allee 35-55
VU_9601	Berlin	12437	Ligusterweg 24, 26
VU_7104	Berlin	12109	Mariendorfer Damm 48
VU_7109	Berlin	12107	Lankwitzer Str. 44

Für 166 der 446 Bewertungseinheiten wurde uns kein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis zur Verfügung gestellt.

4 BEWERTUNGSERGEBNIS

Nach angemessener Nachfrage bei der Gesellschaft und unter der Annahme, dass keine ungewöhnlichen Gegebenheiten bestehen, von denen wir keine Kenntnis besitzen und unter der Maßgabe der in diesem Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen, schätzt CBRE die Summe der einzelnen Fair Values (netto) auf Basis uneingeschränkter / zeitlich befristeter Eigentumsverhältnisse, gerundet auf Ebene der einzelnen Bewertungseinheiten des Portfolios zum 30. Juni 2019 auf:

4.380.083.000 EUR

(Vier Milliarden dreihundertachtzig Millionen dreiundachtzigtausend Euro)

Der ungerundete Netto-Kapitalwert beträgt 4.380.534.525 EUR. Der ungerundete Bruttokapitalwert beträgt 4.734.924.788 EUR inklusive 354.390.263 EUR Ankaufnebenkosten (8,1 %).

Die Ermittlung des Fair Value wurde auf Bewertungseinheitenebene vorgenommen. Die Aggregation der einzelnen Fair Values auf Bewertungseinheitenebene berücksichtigt die Vermarktungsdauer und die Transaktionskosten jeder im Portfolio befindlichen Bewertungseinheit und berücksichtigt keine Auf- oder Abschläge für den Fall, dass das gesamte Portfolio verkauft wird oder Teile des Portfolios gleichzeitig oder paketweise verkauft werden.

CBRE wurde nicht beauftragt, die CBRE-Bewertung für den Zweck des Prospektes zu aktualisieren und hat keine Verpflichtung dies zu tun. CBRE hat die Bewertung nach dem Wertermittlungstichtag, 30. Juni 2019, nicht aktualisiert.

Die folgende Tabelle zeigt die aggregierten Bewertungskennzahlen des Portfolios:

Fair Value	4.380.083.000 EUR
Vermietbare Fläche insgesamt:	1.644.425 m ²
Ø Fair Value pro m ² Mietfläche:	2.664 EUR
Derzeitiger Bruttomiettertrag:	137.777.127 EUR
Potenzieller Bruttomiettertrag:	144.001.120 EUR
Bruttomiettertrag zu Marktmiete:	168.844.217 EUR
Bruttovervielfältiger (Ist):	31,8-fach
Bruttovervielfältiger (Potenzial):	30,4-fach
Bruttovervielfältiger (Markt):	25,9-fach
Nettoanfangsrendite (Ist):	2,40%
Nettoanfangsrendite (Potenzial):	2,56%
Nettoanfangsrendite (Markt):	3,08%

5 GLOSSAR

Vermietbare Fläche

Die vermietbare Fläche ist die Fläche in der von der Gesellschaft bereit gestellten Mieterliste.

Gesamte vermietbare Fläche

Gesamte vermietbare Fläche in Quadratmetern: Summe der Wohn- und Gewerbefläche – zum 30. Juni 2019

Wohneinheiten

Wohneinheiten: Anzahl der Wohneinheiten ohne Garagen und Stellplätze und sonstige Einheiten zum 30. Juni 2019

Gewerbereinheiten

Gewerbereinheiten: Anzahl der gewerblichen Einheiten und spezieller Mieteinheiten; ohne Garagen und Stellplätze und sonstige Einheiten; zum 30. Juni 2019

Garagen/Stellplätze (Parkeinheiten)

Garagen und Stellplätze (Einheiten): Anzahl der internen und externen Parkplätze zum 30. Juni 2019

Sonstige Einheiten

Sonstige Einheiten. z. B. Anzahl der Antennen, zum 30. Juni 2019

Derzeitiger Bruttomiettertrag:

Der derzeitige Bruttomiettertrag ergibt sich aus den, nach vertraglichen Vereinbarungen zum 30. Juni 2019 gezahlten Mieten, bevor nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten und Mehrwertsteuer abgezogen wurden, multipliziert mit 12. Mietfreie Zeiten wurden berücksichtigt.

Potenzieller Bruttomiettertrag:

Die Potenzialmiete ist die Summe aus den aktuellen monatlichen Bruttomietterträgen und den zu Marktmieten vermieteten leerstehenden Einheiten (unabhängig von Leerstand) zum 30. Juni 2019, multipliziert mit 12.

Bruttomiettertrag zu Marktmiete:

Die (monatliche) Marktmiete aller Einheiten (unabhängig von Leerstand) zum 30. Juni, multipliziert mit 12.

Bruttovervielfältiger (Ist):

Nettokapitalwert dividiert durch den derzeitigen Bruttomiettertrag

Bruttovervielfältiger (Potenzial):

Nettokapitalwert dividiert durch den potenziellen Bruttomiettertrag

Bruttovervielfältiger (Markt):

Nettokapitalwert dividiert durch den Bruttomiettertrag zu Marktmiete

Nettoanfangsrendite (Ist):

Derzeitiges Mieteinkommen (netto) dividiert durch den Bruttokapitalwert

Nettoanfangsrendite (Potenzial):

Potenzielles Mieteinkommen (netto) dividiert durch den Bruttokapitalwert

Nettoanfangsrendite (Markt):

Geschätztes Mieteinkommen (netto) dividiert durch den Bruttokapitalwert

Anmerkung: Die Definitionen folgen im Wesentlichen den Empfehlungen des Arbeitskreis Real Estate Investment Management der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

ppa. Michael Schlatterer, MRICS

Residential Valuation Germany
Senior Director
CBRE GmbH

ppa. Sandro Höselbarth

Head of Residential Valuation Germany
Managing Director
CBRE GmbH

23. GLOSSAR

€, EUR oder Euro	Die zu Beginn der dritten Phase der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion eingeführte Währung gemäß der Definition in Artikel 2 der Verordnung (EG) Nr. 974/98 des Rates vom 3. Mai 1998 über die Einführung des Euro in der jeweils geltenden Fassung.
2021 Anleihen	Die von ADLER Real Estate begebenen 2021 fälligen vorrangigen unbesicherten Anleihen im Gesamtnennbetrag von EUR 500.000.000 mit einem Kupon von 1,500 % p.a.
2021 Wandelanleihen	Die bis zu 10.000.000 von ADLER Real Estate begebenen am 19. Juli 2021 fälligen Wandelanleihen.
2021/2024 Anleihen	Die 2021 Anleihen zusammen mit den 2024 Anleihen.
2022 Anleihen	Die von ADLER Real Estate begebenen 2022 fälligen vorrangigen unbesicherten Anleihen im Gesamtnennbetrag von EUR 400.000.000 mit einem Kupon von 1,500 % p.a.
2023 Anleihen	Die von ADLER Real Estate begebenen 2023 fälligen vorrangigen unbesicherten Anleihen im Gesamtnennbetrag von EUR 500.000.000 mit einem Kupon von 1,875 % p.a.
2023	Die am 23. November 2018 von der Gesellschaft begebenen Wandel-
Wandelschuldverschreibungen ...	schuldverschreibungen im Gesamtwert von EUR 165 Mio.
2023/2026 Anleihen	Die 2023 Anleihen zusammen mit den 2026 Anleihen.
2024 Anleihen	Die von ADLER Real Estate begebenen 2024 fälligen vorrangigen unbesicherten Anleihen im Gesamtnennbetrag von EUR 300.000.000 mit einem Kupon von 2,125 % p.a.
2024 Schuldverschreibungen	Die am 27. Juli 2017 von der Gesellschaft begebenen Schuldverschreibungen im Gesamtwert von EUR 400 Mio.
2026 Anleihen	Die von ADLER Real Estate begebenen 2026 fälligen vorrangigen unbesicherten Anleihen im Gesamtnennbetrag von EUR 300.000.000 mit einem Kupon von 3,000 % p.a.
9M 2018	Die Berichterstattung zum 30. September 2018 und für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2018.
9M 2019	Die Berichterstattung zum 30. September 2019 und für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2019.
Abwicklungsstelle	BNP Paribas Securities Services S.C.A. Zweigniederlassung Frankfurt.
ADLER Aktien	Die Aktien der ADLER Real Estate mit der ISIN DE0005008007 mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von ADLER Real Estate von je EUR 1,00, ausgestattet mit Gewinnbeteiligungsberechtigung und allen Nebenrechten.
ADLER Aktionäre	Aktionäre der ADLER Real Estate.
ADLER Gruppe	ADLER Real Estate zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften.
ADLER Real Estate	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft.
ADO Immobilien	ADO Immobilien Management GmbH.
ADO Properties Gruppe	Die Gesellschaft zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften.
ADOF	ADO Lux Finance S.à r.l.
Aggregate	Aggregate Holding S.A.
Aktienkaufverträge	Aktienkaufverträge der Gesellschaft vom 15. Dezember 2019 mit Minderheitsaktionären der Consus Real Estate AG, im Rahmen derer Beteiligung von 22,18 % an der Consus Real Estate AG erworben wurde.
Aktienstippen	Aktienteilrechte aus Angebotsaktien.
A-Lagen	Attraktive Lagen in Innenstädten.

Änderung der Beherrschungsverhältnisse von ADLER Real Estate	Jeweils, wenn ein Dritter oder eine Gruppe Dritter, die im Sinne von §2 Abs. 5 WpÜG gemeinsam handeln, zum rechtlichen oder wirtschaftlichen Eigentümer von mehr als 50 % der Stimmrechte der ADLER Real Estate wird, oder im Falle eines öffentlichen Kaufangebots für ADLER Aktien, wenn die Aktien, die sich bereits unter der Kontrolle des Bieters befinden, und die bereits eingebrachten Aktien zusammen mit mehr als 50 % der Stimmrechte von ADLER Real Estate verbunden sind.
Änderung der Beherrschungsverhältnisse von ADLER Real Estate in Zusammenhang mit einem öffentlichen Kaufangebot	Kontrollwechsel im Falle eines öffentlichen Kaufangebots für ADLER Aktien, wenn die Aktien, die sich bereits unter der Kontrolle der Bieterin befinden, und die Aktien, für die das Angebot bereits angenommen wurde, zusammen mehr als 50 % der Stimmrechte an ADLER Real Estate gewähren.
Angebot	Das freiwillige Übernahmeangebot der Gesellschaft im Wege eines Kaufangebots für ADLER Aktien im Wege des am 15. Dezember 2019 angekündigten Kaufangebots.
Angebotsaktien	Die neu ausgegebenen Aktien in dematerialisierter Form der Gesellschaft ohne Nennwert, die den ADLER Aktionären, die ihre Aktien im Rahmen des Angebots einbringen, als Gegenleistung je ADLER Aktie angeboten werden sollen (0,4164 Angebotsaktien für 1 ADLER Aktie).
Angebotsgegenleistung	Die im Angebot dargelegte Gegenleistung.
Angebotskapitalerhöhung	Der Grundsatzbeschluss zusammen mit dem Konkretisierungsbeschluss.
Angebotsunterlage	Angebotsunterlage gemäß §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 des WpÜG, veröffentlicht am 7. Februar 2020.
Anleihen	Die 2022 Anleihen zusammen mit den 2023 Anleihen und zusammen mit den 2026 Anleihen.
Annahmeerklärung	Annahme durch Anweisung in der für die Depotbank vorgesehenen Form.
Annahmefrist	Die Frist für die Annahme des Angebots ablaufend am 2. März 2020, 24:00 Uhr (MEZ), einschließlich jeglicher sich aus den Vorschriften des WpÜG ergebenden Verlängerungen dieser Frist (jedoch ohne die Weitere Annahmefrist) (MEZ).
Aufsichtsrat der ADLER Real Estate	Der Aufsichtsrat der ADLER Real Estate.
Ausschussgeschäftsordnung	Die am 16. Januar 2020 vom Verwaltungsrat beschlossene Geschäftsordnung der Gesellschaft für den Prüfungsausschuss, den Nominierungs- und Vergütungsausschuss, den Investitions- und Finanzierungsausschuss und den Ad-hoc-Ausschuss.
BaFin	Die deutsche Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
Bankarbeitstag	Ein Tag, an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind.
BCA	Zusammenschlussvereinbarung vom 15. Dezember 2019 zwischen der Gesellschaft und ADLER Real Estate (auch Zusammenschlussvereinbarung).
BCP	Brack Capital Properties N.V.
BCP-Akquisition	Übernahme von BCP durch ADLER.
BCP Gruppe	BCP zusammen mit ihren Tochtergesellschaften.
Beizulegender Zeitwert	Betrag, der beim Verkauf eines Vermögenswerts oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit in einer marktüblichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag erzielt bzw. bezahlt würde.
Bereinigtes operatives Ergebnis aus Vermietung (AFFO (aus Vermietung))	FFO 1 (aus Vermietung) bereinigt um Instandhaltungsinvestitionen.
BerlinHyp1-Vertrag	Der Änderungs- und Neufassungsvertrag vom 26. Juni 2017 zwischen ADO Sonnensiedlung S.à r.l. und Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG.

BerlinHyp2-Vertrag	Der Laufzeitdarlehensvertrag vom 27. September 2013 zwischen Marbien B.V., Alexandra Properties B.V., Jessica Properties B.V. und Meghan Properties B.V., Unternehmen der ADO Properties Gruppe, und Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG.
Bewertungsgutachten	Das von CBRE erstellte verkürzte Bewertungsgutachten zum Zeitwert der Bestandsimmobilien der ADO Properties Gruppe zum 30. Juni 2019.
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch.
BIP	Bruttoinlandsprodukt. Das Bruttoinlandsprodukt ist der Wert aller Waren und Dienstleistungen, die in einem bestimmten Zeitraum in einem Land (oder in einer Region oder Stadt usw.) produziert werden.
BKartA	Bundeskartellamt.
Brexit	Der Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU.
CAGR	Jährliche Wachstumsrate (Compound Annual Growth Rate).
Call/Put-Optionsvereinbarung	Die Call/Put-Optionsvereinbarung vom 15. Dezember 2019 zwischen der Gesellschaft und Aggregate Holding S.A.
CBRE	CBRE GmbH.
CCM	CCM City Construction Management GmbH.
CEO	Chief Executive Officer.
CFM	Central Facility Management GmbH.
Consus Gruppe	Consus Real Estate zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften.
Consus Real Estate	Consus Real Estate AG.
Consus Real Estate-Akquisition	Die Übernahme einer Beteiligung von 22,18 % an Consus Real Estate durch die Gesellschaft zu einem Durchschnittspreis von EUR 9,72 je Aktie der Consus Real Estate.
COO	Chief Operating Officer.
CP-Schuldverschreibungen	Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen des Programms.
CSSF	Die Finanzaufsichtsbehörde (<i>Comission de Surveillance du Secteur Financier</i>) des Großherzogtums Luxemburg, eine öffentliche Einrichtung, die das Personal und die Produkte des Luxemburger Finanzsektors beaufsichtigt.
D&O	(Directors & Officers) Verwaltungsratsmitglieder und Mitglieder der Geschäftsleitung.
Daily Manager	Eine oder mehrere zur täglichen Führung der Gesellschaft bestellte und zur Vertretung der Gesellschaft befugte Person(en).
DDR	Die ehemalige Deutsche Demokratische Republik.
DDT	Dichlordiphenyltrichlorethan.
Depotbank	Das jeweilige depotführende Wertpapierdienstleistungsunternehmen der ADLER Aktionäre.
Deutsche Zahlstelle	Die inländische Niederlassung des inländischen oder ausländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstituts, das inländische Wertpapierhandelsunternehmen oder die inländische Wertpapierhandelsbank, das bzw. die die Anteile verwahrt und verwaltet und die Dividenden auszahlt oder gutschreibt.
Deutschland	Bundesrepublik Deutschland.
DGHyp Vertrag	Der Laufzeitdarlehensvertrag vom 27. November 2014 zwischen Yona Investment GmbH & Co. KG und Yanshuf Investment GmbH & Co. KG und Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG.
DKB Vertrag	Am 24. Juni 2019 zwischen Marbien B.V., Alexandra Properties B.V., Jessica Properties B.V. und Meghan Properties B.V., Unternehmen der ADO Properties Gruppe, als Darlehensnehmer mit der Deutschen Kreditbank AG als Darlehensgeber geschlossene Darlehensverträge in Höhe von insgesamt EUR 80.000.000.
DSGVO	Verordnung 2016/679/EU vom 27. April 2016 (Datenschutz-Grundverordnung).
EBITDA aus Vermietung	Nettomietterträge und Erträge aus Gebäudeservices abzüglich der Kosten der Vermietungsaktivitäten und Gemeinkosten.
EBITDA gesamt	EBITDA aus Vermietung einschließlich Nettogewinn aus Privatisierungen.

EBITDA Marge aus Vermietung	EBITDA aus Vermietung geteilt durch die Nettomietträge.
EBITDA Marge gesamt	EBITDA gesamt geteilt durch die Nettomietträge und Erlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen.
Eingereichte Aktien	Die in den Depots der Depotbanken befindlichen ADLER Aktien, die auf das Angebot hin eingereicht wurden.
EPRA NAV	Eine Kennzahl, die auf der Grundlage des zurechenbaren Eigenkapitals zuzüglich der Neubewertung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien, des Zeitwerts derivativer Finanzinstrumente und latenter Steuern berechnet wird.
ESMA-Update	ESMA update of the CESR recommendations of March 20, 2013, ESMA/2013/319.
ESTG	Das deutsche Einkommensteuergesetz.
EWR	Der Europäische Wirtschaftsraum.
EZB	Europäische Zentralbank.
Fairwater	Fairwater Multi-Strategy ICAV, ein zwischen den Teilfonds getrennter Haftungsdachfonds, der ausschließlich in Bezug auf seinen Teilfonds Fairwater European Real Estate Opportunities Fund handelt.
Fazilität	Revolvierende Kreditfazilität (und eine Swingline-Fazilität als Teil der revolvingenden Fazilität) mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 200.000.000 im Rahmen des Kreditvertrages
FFO	FFO ist ein Indikator für die verfügbaren Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit.
FFO 1	EBITDA aus Vermietung für die jeweiligen Zeiträume bereinigt um die allgemeinen Nettobarzinsen und laufenden Ertragsteuern.
FFO 2	FFO 1 (aus Vermietung) einschließlich des Nettogewinns aus Privatisierungen.
Flächenbereinigtes Mietwachstum (Wohnimmobilien)	Das Wachstum der Mieterträge aus am Ende eines Zeitraums gehaltenen Mieteinheiten für den jeweiligen Zeitraum im Vergleich zu den Mieterträgen aus denselben am Ende des entsprechenden Vorjahreszeitraums gehaltenen Mieteinheiten.
Fortitudo	Fortitudo Real Estate Opportunities Segregated Portfolio der Fortitudo Capital SPC.
FTT	Der Entwurf für eine Richtlinie der Europäischen Kommission für eine gemeinsame Finanztransaktionssteuer.
Genehmigtes Kapital	Die Ermächtigung des Verwaltungsrats bis zum 24. Juni 2020 zur Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um bis zu EUR 750.000.000 durch Ausgabe von neuen Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen.
Geprüfter Konzernabschluss der ADO Properties Gruppe	Die geprüften Konzernabschlüsse der ADO Properties Gruppe zum 31. Dezember 2018, 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016 und für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2018, 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016.
Gesamtportfoliowert	Die Summe der Bestandsimmobilien und der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien.
Geschäftsjahr 2016	Zum 31. Dezember 2016 und für das zum 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr.
Geschäftsjahr 2017	Zum 31. Dezember 2017 und für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr.
Geschäftsjahr 2018	Zum 31. Dezember 2018 und für das zum 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr.
Geschäftsordnung	Die Geschäftsordnung der Gesellschaft.
Gesellschaft	ADO Properties S.A.
Gewichtete monatliche Durchschnittsmiete (EUR/m²)	Die aktuellen Bruttomietträge pro Monat für vermietete Wohn- und Gewerbeeinheiten gemäß den entsprechenden Mietverträgen vor Abzug nicht erstattbarer Betriebskosten, geteilt durch die Mietfläche der Mieteinheiten zu denselben Daten.
Gewobag	GEWOBAG Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin.
Gewobag Verkauf	Verkauf bestimmter Tochtergesellschaften der Gesellschaft, die rund 23 Immobilien mit von rund 5900 Wohnungen hielten, an die GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin.

Gewobag-Vertrag	Der Aktienkaufvertrag vom 26. September 2019 zwischen der Gesellschaft und Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin.
GrESt	Deutsche Grunderwerbssteuer.
Grundgesetz	Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland
Grundsatzbeschluss	Beschluss des Verwaltungsrates vom 16. Januar 2020, in dem die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gegen Sacheinlage unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre durch teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals und durch Ausgabe von bis zu 34.100.334 neu geschaffenen dematerialisierten Aktien ohne Nennwert der Gesellschaft beschlossen wurde.
Hauptversammlung	Die Hauptversammlung der Aktionäre der Gesellschaft.
Holsten Quartier	Holsten Quartier Entwicklungsprojekt in Hamburg.
IAS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Accounting Standards).
IFRS	Die International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.
ILS oder israelischer neuer Schekel	Währung Israels. Vierzehn deutsche Immobiliengesellschaften, deren gesamtes Grundkapital unter Bezugnahme auf die Investitionsvereinbarung von der Gesellschaft (zu 94,9 %) und ADO Group Ltd. (zu 5,1 %) gekauft werden soll.
Integration	Die Integration der ADLER Gruppe in die ADO Properties Gruppe.
Interne Reorganisation	Interne Reorganisation der ADO Properties Gruppe, die Anfang Januar 2020 abgeschlossen wurde.
Investitionsvereinbarung	Die Investitionsvereinbarung vom 26. Januar 2016 zwischen der Gesellschaft und ADO Group Ltd.
IrishCo	ADO FC Management Unlimited Company.
ISIN	Internationale Wertpapierkennnummer.
J.P. Morgan	J.P. Morgan Securities plc.
Jahreshauptversammlung	Die Jahreshauptversammlung der Gesellschaft.
Jahressteuergesetz 2019	Das deutsche Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften.
Kempen & Co	Kempen & Co N.V.
Kombiniertes Unternehmen	Die ADO Properties Gruppe zusammen mit ADLER Gruppe.
Konkretisierungsbeschluss	Von einem ordnungsgemäß bestellten Delegierten des und im Namen des Verwaltungsrats gefasster Beschluss, der voraussichtlich am 30. März 2020 gefasst wird, der eine Konkretisierung des Grundsatzbeschlusses ist und in dem der endgültige Betrag der Erhöhung des Grundkapitals und die genaue Anzahl der auszugebenden Angebotsaktien festgelegt werden.
Konkurrierendes Angebot	Konkurrierendes Angebot im Sinne des § 22 Abs. 1 WpÜG von einem Dritten.
KPMG	KPMG Luxembourg, <i>Société cooperative</i> .
Kreditvertrag	Am 9. März 2018 geschlossener und am 27. März 2018 ergänzter Kreditvertrag zwischen der Gesellschaft, ADO Lux Finance S.à r.l. und ADO Treasury GmbH mit der Barclays Bank Plc, ABN AMRO Bank N.V., BNP Paribas S.A., Niederlassung Deutschland und Société Générale S.A., Frankfurt Branch
LBB Vertrag	Am 20. Januar 2016 zwischen der ADO 9370 Grundstücks GmbH, ein Unternehmen der ADO Properties Gruppe, als Darlehensnehmerin und der Berliner Sparkasse als Darlehensgeberin geschlossener Darlehensvertrag in Höhe von insgesamt EUR 67.100.000
Leerstandsquote zum Ende des Zeitraums (in % von m²)	Die Fläche leerer Einheiten in Quadratmeter zum Ende des jeweiligen Zeitraums geteilt durch die Gesamtzahl der Fläche der am Ende des jeweiligen Zeitraums gehaltenen Einheiten in Quadratmeter.

LEI	Rechtsträgerkennung, die bei einer vom Legal Entity Identifier Regulatory Oversight Committee anerkannten Vergabestelle beantragt werden kann.
LTI	Erfolgsabhängige variable Vergütung mittels Barzahlung oder mittels Zahlung in Aktien in Gestalt eines langfristigen Anreizprogrammes.
LuxCSD	Der Zentralabwickler LuxCSD S.A.
Luxemburg	Großherzogtum Luxemburg.
Luxemburger Gesellschaftsgesetz ...	Das Luxemburger Gesellschaftsgesetz vom 10. August 1915 in der jeweils geltenden Fassung (<i>loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales telle que modifiée</i>).
Luxemburger Gesetz über Aktionärsrechte	Das Luxemburger Gesetz vom 24. Mai 2011 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären bei Hauptversammlungen der Aktionäre börsennotierter Gesellschaften und zur Umsetzung der Richtlinie 2007/36/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Juli 2007 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären in börsennotierten Gesellschaften in der durch das Luxemburger Gesetz vom 1. August 2019 zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2017/828 im Hinblick auf die Förderung der langfristigen Mitwirkung der Aktionäre geänderten Fassung.
Luxemburger Squeeze-Out- und Andienungsgesetz	Das Luxemburger Gesetz vom 21. Juli 2012 über den Squeeze-Out und die Andienung von Wertpapieren von Unternehmen, die an einem geregelten Markt zum Handel zugelassen sind oder waren oder die Gegenstand eines öffentlichen Angebots waren (<i>loi du 21 juillet 2012 relative au retrait obligatoire et au rachat obligatoire de titres de sociétés admis ou ayant été admis à la négociation sur un marché réglementé ou ayant fait l'objet d'une offer au public</i>).
Luxemburger Transparenzgesetz ...	Das Luxemburger Gesetz vom 11. Januar 2008 über Transparenzanforderungen in Bezug auf Informationen über Emittenten, deren Wertpapiere an einem geregelten Markt zum Handel zugelassen sind, in der jeweils geltenden Fassung.
MaltaCo	ADO Malta Limited.
MAR	Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014.
Maßgeblicher Schwellenwert	Die Schwellenwerte von 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33 1/3 %, 50 % oder 66 2/3 % aller bestehenden Stimmrechte.
MEZ	Mitteuropäische Zeit bzw. mitteleuropäische Sommerzeit.
MietNovG	Das am 1. Juni 2015 in Kraft getretene deutsche Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung – Mietrechtsnovellierungsgesetz.
Moody's	Moody's Investors Service Ltd.
New LuxCo	ADO Lux-EEME S.à r.l.
Novation	Die Novation der Rechte und Pflichten der IrishCo an die MaltaCo im Rahmen des zinsfreien Darlehens.
Obligatorische Andienung	Die Inhaber der verbleibenden Anteile oder Wertpapiere einer Gesellschaft können vom Eigentümer von 95 % des Grundkapitals dieser Gesellschaft den Kauf der verbleibenden Anteile oder sonstigen stimmberechtigten Wertpapiere dieser Gesellschaft verlangen.
Obligatorischer Squeeze-Out	Der Eigentümer von 95 % des Grundkapitals einer Gesellschaft kann von den Inhabern der verbleibenden Anteile oder sonstigen stimmberechtigten Wertpapiere dieser Gesellschaft den Verkauf dieser verbleibenden Wertpapiere an den Eigentümer von 95 % des Grundkapitals dieser Gesellschaft verlangen.
PBB1-Vertrag	Der Laufzeitdarlehensvertrag vom 6. März 2015 zwischen acht deutschen Gesellschaften mit beschränkter Haftung der ADO Properties Gruppe und Deutsche Pfandbriefbank AG und Investitionsbank Berlin.
PCB	Polychloriertes Biphenyl
PCP	Pentachlorophenol.

PFIC	Ausländische Investmentgesellschaft (<i>passive foreign investment company</i>).
Pro-Forma Konzernfinanzinformationen	Die im Prospekt enthaltenen <i>pro-forma</i> Konzerngewinn- und -verlustrechnungen für die Zeiträume vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und vom 1. Januar 2019 bis zum 30. September 2019 sowie einer <i>pro-forma</i> Konzernbilanz zum 30. September 2019 ergänzt um <i>pro-forma</i> Anhänge.
Programm	Währungsübergreifendes Commercial Paper-Programms in Höhe von EUR 500.000.000.
Prospekt	Bezeichnet diesen Prospekt in Bezug auf nennwertlose Stammaktien der Gesellschaft in dematerialisierter Form mit der internationalen Wertpapierkennnummer LU1250154413.
Prospektverordnung	Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017.
Rahmenvereinbarung	Am 28. März 2018 geschlossene Vereinbarung zwischen der Gesellschaft als Emittenten sowie ADO Lux Finance S.à r.l. und ADO Treasury GmbH mit der Commerzbank Aktiengesellschaft Frankfurt am Main als Arrangeur und der Bayerischen Landesbank, BNP Paribas, Société Générale und UBS Limited als Händler zur Errichtung des Programms
S&P	Standard & Poor's Global Ratings Europe Ltd.
Satzung	Die Satzung der Gesellschaft.
Senior Management	Das leitende Management der ADO Properties Gruppe.
Serie H Anleihe	Die von der ADO Group Ltd. am 13. Februar 2017 und am 19. November 2018 begebenen besicherten Anleihen mit einem Emissionsvolumen von jeweils NIS 375.000.000 bzw. NIS 150.000.000.
Serie G Anleihe	Die von der ADO Group Ltd. am 13. Januar 2015 und am 20. September 2016 begebenen besicherten Anleihen mit einem Emissionsvolumen von jeweils NIS 389.335.000 bzw. NIS 232.728.000.
Sozialwohnungen	Wohneinheiten der ADO Properties Gruppe mit Mietbeschränkungen aufgrund staatlicher Förderung
Spezifische Geschäftsordnung	Die am 16. Januar 2020 vom Verwaltungsrat verabschiedete Geschäftsordnung für Transaktionen mit verbundenen Personen.
Steuerverluste	Der Gesamtbetrag der Steuerverlustvorträge der Gesellschaften der ADO Properties Gruppe zum 30. September 2016.
STI	Erfolgsabhängige jährliche variable Barzahlung in Form eines kurzfristigen Anreizprogrammes
Stichtag	Der Stichtag für Hauptversammlungen ist der vierzehnte Tag vor dem Datum der Hauptversammlung um Mitternacht (0:00 Uhr) (Luxemburger Zeit).
STI-Ziele	Erreichung bestimmter individueller Ziele die für Zahlungen unter dem STI relevant sind.
Strategische Kooperation	Die Kooperation zwischen der Gesellschaft und Consus Real Estate zur vollständigen Überprüfung und möglichen Durchführung von für beide Seiten vorteilhaften Immobilienentwicklungsprojekten einschließlich des Erwerbs von Grundstücken für Neubauten.
Strategische Kooperationsvereinbarung	Vereinbarung zur Eingehung einer strategischen Kooperation vom 15. Dezember 2019 zwischen der Gesellschaft und der Consus Real Estate AG
Top 7 Städte	Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart.
Top 9 Städte	Berlin, Köln, Düsseldorf, Dresden, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart.
Transaktionen	Das Strategic Cooperation Agreement zusammen mit dem Unternehmenszusammenschluss, der Consus Real Estate-Akquisition und der Call-Optionsvereinbarung.
Unternehmenszusammenschluss	Der Zusammenschluss des Geschäfts der ADLER Gruppe mit dem Geschäft der ADO Properties Gruppe.

Verkürzter Konzernzwischenabschluss der ADO Properties Gruppe	Der ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss der ADO Properties Gruppe zum 30. September 2019 für den endenden Neunmonatszeitraum
Vermögenswerte	Alle Immobilien, Vermögenswerte, Wertpapiere oder sonstigen Anlagegegenstände.
Vertical Villages	Bürogebäude und Hochhäuser, die von der Consus Gruppe renoviert und zu modernen Wohn- und Gewerbegebäuden umgebaut werden, die diese anschließend unter ihrer Marke „VauVau“ überwiegend an institutionelle Käufer verkauft.
Verwaltungsrat	Der Verwaltungsrat der Gesellschaft.
Vollzug	Der Vollzug des Unternehmenszusammenschlusses.
Vorläufige Ergebnisse FFO 1	Vorläufige Ergebnisse des FFO 1 für das Geschäftsjahr 2049 der Gesellschaft auf konsolidierter Basis
Vorsitzender	Der Vorsitzende des Verwaltungsrats.
Vorstand der ADLER Real Estate ..	Der Vorstand der ADLER Real Estate.
Weitere Annahmefrist	Erweiterte Annahmefrist gem. § 16 Abs. 2 Satz 1 WpÜG für ADLER Aktionäre, die das Angebot während der Annahmefrist nicht angenommen haben, das Angebot innerhalb zwei Wochen nachdem das Ergebnis des Angebots gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG veröffentlicht wurde, anzunehmen
WpÜG	Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz vom 20. Dezember 2001
Zinsfreies Darlehen	Die Vereinbarung über ein zinsfreies Darlehen zwischen der IrishCo und ADOF vom 20. Dezember 2017.
Zusammenschlussvereinbarung	Zusammenschlussvereinbarung vom 15. Dezember 2019 zwischen der Gesellschaft und ADLER Real Estate (auch BCA).
Zwischenfinanzierung	Eine Zwischenfinanzierungsfazilität, die der Gesellschaft im Rahmen der Zwischenfinanzierungsvereinbarung zur Verfügung steht, mit einem Nennbetrag von bis zu EUR 2.963.000.000.
Zwischenfinanzierungsvereinbarung	Die Zwischenfinanzierungsvereinbarung zwischen der Gesellschaft als Darlehensnehmerin und J.P. Morgan Securities Plc als Konsortialführerin, J.P. Morgan AG als ursprüngliche Darlehensgeberin und J.P. Morgan Europe Limited als Agent.

24. JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK

24.1 Jüngste Entwicklungen

Abgesehen von den nachstehenden Entwicklungen haben sich zwischen dem 30. September 2019 und dem Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der Finanz- und Ertragslage der ADO Properties Gruppe ergeben.

24.1.1 FFO 1 Vorläufige Ergebnisse

Auf der Grundlage unserer vorläufigen Ergebnisse, die aus den ungeprüften Managementrechnungen und anderen derzeit verfügbaren Informationen abgeleitet wurden, schätzen wir unser FFO 1 für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019 auf EUR 59 bis EUR 64 Mio. Unsere Schätzung basiert auf unserem FFO 1 für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September 2019, die an anderer Stelle des Prospekts veröffentlicht werden, sowie auf dem erwarteten FFO 1 für das vierte Quartal 2019. Der erwartete FFO 1 für das vierte Quartal 2019 wurde angepasst, um (i) den Gewobag Verkauf und (ii) die Finanzaufwendungen zu berücksichtigen, von denen wir erwarten, dass sie einen signifikanten Einfluss auf unseren FFO 1 haben werden.

Die obige Erklärung beruht auf vorläufigen Finanzinformationen für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019, die nicht in Übereinstimmung mit den IFRS oder anderen allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt wurden und weder von unseren unabhängigen Wirtschaftsprüfern noch von einer anderen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft, untersucht, in Übereinstimmung mit diesen gemacht wurden oder Gegenstand von Verfahren waren, und es wird kein Urteil oder keine Form von Sicherheit in Bezug auf diese abgegeben, insbesondere da sie aus internen Managementkonten abgeleitet wurden und unseren Finanzabschlussverfahren unterliegen. Diese Verfahren sind noch nicht abgeschlossen. Jede Aussage, die auf vorläufigen Finanzinformationen beruht, sollte daher nicht als Hinweis, Prognose oder Darstellung unserer finanziellen Leistung für die Finanzinformationen für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019 durch uns oder eine andere Person angesehen werden, die sich wesentlich unterscheiden können und von Natur aus Änderungen unterliegen. Siehe „1. Risikofaktoren“ und „2.5 Zukunftsgerichtete Aussagen“.

24.1.2 Die Transaktionen

Am 15. Dezember 2019 kündigte die Gesellschaft an, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für alle ADLER Aktien in Form eines Tauschangebots abgeben zu wollen. Darüber hinaus schloss die Gesellschaft Aktienkaufverträge mit Minderheitsaktionären zum Erwerb von 22,18 % der Aktien der Consus Real Estate, sowie eine Call-Optionsvereinbarung mit der Aggregate Holdings S.A. ab. Darüber hinaus wurde mit der Consus Real Estate eine Strategische Kooperationsvereinbarung abgeschlossen. Für weitere Informationen zu den Transaktionen siehe „11. Beschreibung der Transaktionen“.

Am 20. Dezember 2019 teilte das Bundeskartellamt („BKartA“) der Gesellschaft mit, dass es den beabsichtigten Unternehmenszusammenschluss und den Erwerb von 22,18 % der Aktien der Consus Real Estate freigegeben hat.

24.1.3 Vorvertrag über das Holsten Quartier

Nach Abschluss der Strategischen Kooperationsvereinbarung schloss die Gesellschaft am 17. Januar 2020 mit der Consus Swiss Finance AG einen Vorvertrag (*letter of intent*) über den Erwerb von 89,9 % der Anteile an allen Gesellschaften, welche zum Holsten Quartier Entwicklungsprojekt in Hamburg (das „**Holsten Quartier**“) gehörige Grundstücke halten. Der vorläufige Kaufpreis für 100 % der Anteile am Holsten Quartier beträgt EUR 350 Millionen auf schuldenfreier Basis, vorbehaltlich der Beendigung der Due-Diligence-Prüfung der Gesellschaft. Gemäß des Vorvertrags hat die Consus Swiss Finance AG der Gesellschaft für eine Anzahlung von EUR 10 Millionen für einen Monat Exklusivität eingeräumt, vorbehaltlich einer Verlängerung dieses Zeitraums, um die rechtliche, technische, wirtschaftliche und steuerliche Due-Diligence-Prüfung fortzusetzen und abzuschließen. Die Unterzeichnung des Anteilskaufvertrags steht unter dem Vorbehalt eines zufriedenstellenden Abschlusses der Due-Diligence-Prüfung.

24.1.4 Veränderungen in der Zusammensetzung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Nach Abschluss der Fusion der ADO Group Ltd., dem Hauptaktionär der Gesellschaft, mit einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft der ADLER Real Estate legten am 10. Dezember 2019 fünf Mitglieder

des Verwaltungsrats der Gesellschaft ihr Amt mit sofortiger Wirkung nieder. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestellte daraufhin Dr. Peter Maser (Vorsitzender), Florian Sitta, Thierry Beaudemoulin, Dr. Ben Irlé und Arzu Akkemik als neue Mitglieder des Verwaltungsrates; ihre Amtszeit dauert bis zur nächsten Hauptversammlung, die voraussichtlich am 10. Juni 2020 stattfinden wird.

Im Zusammenhang mit den Veränderungen in der Zusammensetzung des Verwaltungsrats wurde Thierry Beaudemoulin vom Verwaltungsrat zum Chief Executive Officer ernannt.

24.1.5 Veräußerung von Vermögenswerten

Am 26. September 2019 gab die Gesellschaft die Veräußerung einzelner Tochtergesellschaften bekannt, denen zusammen 23 Immobilien mit insgesamt ca. 5.900 Wohneinheiten gehören. Der Kaufpreis der Anteile betrug EUR 920 Mio., abzüglich Verbindlichkeiten der veräußerten Gesellschaften von ca. EUR 350 Mio. Die Veräußerung wurde am 29. November 2019 abgeschlossen.

24.1.6 Interne Reorganisation

Die ADO Properties Gruppe hat eine interne Reorganisation vorgenommen, die Anfang Januar 2020 abgeschlossen wurde (die „**Interne Reorganisation**“). Im Rahmen der Internen Reorganisation wurde die ADO Properties Gruppe um eine neue luxemburgische Gesellschaft, die ADO Lux-EEME S.à r.l. (die „**New LuxCo**“), erweitert. Nach der Gründung der New LuxCo am 18. Dezember 2019 übertrug die Gesellschaft ihre Anteile an der ADO Lux Finance S.à r.l. („**ADOF**“) und der ADO FC Management Unlimited Company („**IrishCo**“) auf die New LuxCo. Zusätzlich zu dieser Sacheinlage leistete die Gesellschaft auch eine Bareinlage ohne Ausgabe von Aktien an die New LuxCo.

Die ADOF zahlte ihrerseits eine Zwischendividende an ihre neue alleinige Gesellschafterin, New LuxCo, die wiederum eine Bareinlage ohne Ausgabe neuer Aktien in das Kapital der ADOF leistete. Die New LuxCo zeichnete daraufhin weitere Anteile an der IrishCo, während die ADOF die Darlehenssumme aus dem Darlehensvertrag zwischen der IrishCo und der ADOF vom 20. Dezember 2017 (das „**Zinsfreie Darlehen**“) in Anspruch nahm.

Parallel dazu soll die ADO Malta Limited („**MaltaCo**“), eine maltesische Gesellschaft, die Anfang Januar 2020 gegründet wurde in die ADO Properties Gruppe aufgenommen werden. Es ist vorgesehen, dass die IrishCo nach der Gründung der MaltaCo ihre Rechte und Pflichten aus dem Zinsfreien Darlehen an die MaltaCo überträgt (die „**Novation**“), woraufhin die MaltaCo eine Kapitalerhöhung in Höhe der im Rahmen der Novationsvereinbarung ausstehenden Gegenleistung durchführen und die geschaffenen Aktien an die IrishCo ausgeben wird.

24.2 Ausblick

Die Entwicklung der realen Immobilienpreise, der dynamische Aufwärtstrend bei den Mieten, die höheren Kaufpreise in Deutschland (insbesondere in Großstädten) und das starke Bevölkerungswachstum dürften weiterhin Treiber der starken Rahmenbedingungen des deutschen Wohnimmobilienmarktes beitragen. Um steigenden Mieten entgegen zu wirken wird in Berlin mittels eines Gesetzgebungsverfahrens versucht, die Deckelung von Mietpreisen zu erreichen. Obwohl es in Deutschland bereits seit einiger Zeit bundesweit strenge Mietbeschränkungen und –kontrollen gibt, haben derartige Lösungen den Markt in Mitleidenschaft gezogen. Zwar dürfte die unmittelbare Zukunft Berlins von Herausforderungen geprägt werden, jedoch sind die Rahmenbedingungen wie das Wohndefizit, das Bevölkerungswachstum, die negativen Zinsen und die günstigen Hypotheken außerhalb Berlins intakt.

Im Falle eines erfolgreichen Unternehmenszusammenschlusses wird die kombinierte Unternehmensgruppe die mit dem Zusammenschluss verfolgte Strategie umsetzen und ihre Position als eine der führenden deutschen Wohnimmobiliengesellschaften festigen, dabei wird sie verstärkt von der verbesserten Governance und den erwarteten Synergien profitieren (siehe „**4.1 Gründe für das Angebot**“).