

*„Berlin ist einfach
angesagt! Dieser
Trend ist so stark
wie eh und je ...*

*... und ADO wächst
mit Berlin.“*

Florian Goldgruber
CFO

KENNZAHLEN 2016

BILANZ

In TEUR	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
Buchwert der Immobilien	2.318.653	1.501.532
LTV	31,4%	43,6%
EPRA-NAV	1.591.345	843.621
EPRA-NAV (in EUR je Aktie)	36,08	24,10

WOHNIMMOBILIEN

	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
Gewichtete monatliche $\bar{\sigma}$ -Miete (EUR/m ²)	6,11	5,82
Gesamtleerstandsquote	2,5%	4,0%
Anzahl der Einheiten	17.701	14.856
Mietwachstum	6,0%	7,3%

TYPISCH BERLINERISCH: UNSER LEITBILD



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In TEUR	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
Erträge aus Vermietung	89.810	65.799
EBITDA aus Vermietung	63.388	48.492
EBITDA-Marge	74,9%	78,6%
EBITDA gesamt	66.627	49.975
FFO 1 aus Vermietung	43.513	30.714
AFFO aus Vermietung	34.671	26.652
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	46.752	32.197

ADO

schaut bereits
auf 10 Jahre
ununter-
brochenes
Wachstum zurück.

Bei ADO glauben wir an Berlin. Wir kennen Berlin. Wir sind Berlin. Wir sind das einzige im Prime Standard gelistete Immobilienunternehmen, das sich ausschließlich auf Berlin konzentriert, und das macht uns unseren Wettbewerbern gegenüber stark. Wir bieten hochwertige Wohnungen, und wir engagieren uns passioniert und generationenübergreifend für unsere Mieter und die Stadtteile, in denen sie leben. Wir haben den anhaltenden wirtschaftlichen Erfolg unseres Unternehmens und die Interessen unserer Aktionäre im Blick. Unser Team ist lokal und kosmopolitisch: Es vereint die besten Seiten der Hauptstadt in sich. **Unser Fokus macht uns stark.**

INHALT

4 ADO PROPERTIES

- 4 City im Aufwind: Brief des Management Teams
- 6 Lernen Sie die „Citizens of ADO“ kennen
- 34 Brief des Verwaltungsrats
- 36 Investor Relations: Aktienmarkt und die ADO-Aktie
- 38 Corporate-Governance-Bericht

44 KONZERN LAGEBERICHT

- 45 Grundlagen des Konzerns
- 57 Wirtschaftsbericht
- 64 Nachtragsbericht
- 65 Prognosebericht
- 66 Risikobericht
- 69 Gesetzlich erforderliche Angaben zum Betriebsergebnis und der Finanzlage
- 70 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

71 KONZERN ABSCHLUSS

- 72 Konzernbilanz
- 74 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 75 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 76 Konzernkapitalflussrechnung
- 78 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 80 Konzernanhang
- 127 Bericht des Abschlussprüfers

129 JAHRES ABSCHLUSS

- 130 Bilanz
- 132 Gewinn- und Verlustrechnung
- 133 Anhang zum Jahresabschluss
- 152 Bericht des Abschlussprüfers

154 FINANZ KALENDER

155 IMPRESSUM

*„ADOs Unternehmenskultur ist einfach:
Kommunikation, Transparenz, Leidenschaft, Exzellenz.
Unser stärkstes Kapital sind nicht nur die Objekte in unserem
Besitz, sondern das Team, das uns nach vorne bringt.“*

Eyal Horn
COO

WILLKOMMEN IN BERLIN: LERNEN SIE DIE „CITIZENS OF ADO“ KENNEN!



HUMAN RESOURCES

Melanie Falke
sorgt bei ADO
für eine
exzellente
Ausbildung.

S. 8

PR & MARKETING

Julia Hasinski
brilliert als
Botschafterin.

S. 12

VERMIETUNG

Benjamin
Langenhan zählt
Verträge.

S. 16

FACILITY MANAGEMENT

Katharina Kautz
demonstriert
Management mit
Bodenhaftung.

S. 20

BAUBETREUUNG

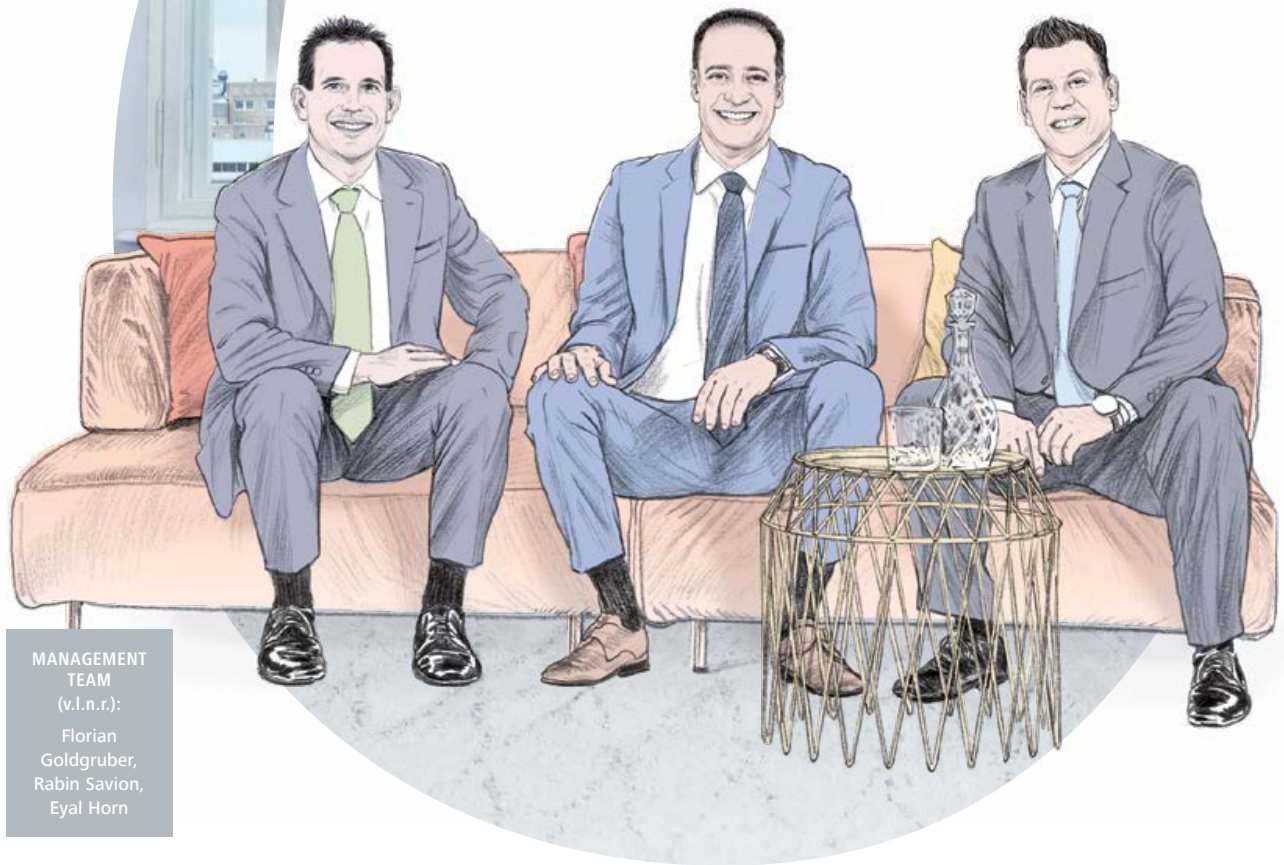
Alexander
Rudolph ist ein
Meister der
Verwandlung.

S. 24

FINANZEN

Mirit Naim
liebt ihre
ADO-Wohnung.

S. 28



MANAGEMENT
TEAM
(v.l.n.r.):
Florian
Goldgruber,
Rabin Savion,
Eyal Horn

*„Berlin ist Osten und Westen
und alles zwischendrin; es ist ein Menu
mit tausend Geschmacksnoten.“*

Rabin Savion
CEO

Y IM AUFWIND

SEHR GEEHRTE LESER,

ADO ist nicht nur ein Immobilienunternehmen: Wir sind auch eine Gemeinschaft und ein Team von Immobilienexperten, wie man es kaum ein zweites Mal trifft: Auf ADOs Unternehmensfluren hört man waschecht berlinernde Kollegen genauso wie Russisch, Türkisch, Polnisch, Hebräisch und englische Akzente aus aller Welt. Wir sprechen die Sprachen, die auch Berlin spricht, und wir nennen diesen bunten und vielfältigen Mix: „Berlinerisch“. Er ist multikulturell und kosmopolitisch, jung, offen und freundlich. Er vereint viele Träume und viele Lifestyles.

ADO und Berlin gehören zusammen. Nichts zeigt das besser als das Team, das hinter ADO steht. Wir freuen uns, Ihnen in diesem Bericht sechs unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorzustellen. Sie stehen für weitere 294 Berliner von ADO, die ebenso spannende Geschichten mitbringen.

Wir sind überzeugt, dass ADOs Erfolg vor allem von den Menschen kommt, die bei uns arbeiten. Deshalb investieren wir als Unternehmen in Ausbildung und Transparenz – und darin, dass jeder einzelne Mitarbeiter bei uns sein Potential bestmöglich entfalten kann. Wir sind stolz auf diese Unternehmenskultur: Sie hat uns ein rasantes Wachstum ermöglicht, ohne jemals den besonderen Unternehmensegeist zu gefährden, der ADO ausmacht. Besonders freuen wir uns, dass unsere Ausbildung auch als eine der besten in der Branche anerkannt wird: Im vergangenen Jahr erhielt ADO das „Siegel für Exzellente Ausbildungsqualität“ der Industrie- und Handelskammer Berlin.

ADO ist Berlin im Mikrokosmos. Schaut man dazu auf den einzigartigen Mix aus Professionalität und Leidenschaft für diese Stadt, die unser Team ausmacht, dann versteht man schnell, woher die herausragende Kenntnis des Berliner Immobilienmarktes rührt, die uns erfolgreich macht.

Wir laden Sie deshalb heute ein, das Team von BERLINSIDERN kennenzulernen, das hinter den Zahlen steht, die unsere Geschäftsentwicklung im Jahr 2016 beschreiben: Mit einem Prozentsatz von 6% verzeichneten wir erneut ein außerordentlich gutes flächenbereinigtes Mietwachstum. ADO hält gegenwärtig insgesamt 18.700 Einheiten in ganz Berlin, mit einer gewichteten monatlichen Durchschnittsmiete von 6,11 EUR/m² gegenüber 15.739 Einheiten und einer gewichteten monatlichen Durchschnittsmiete von 5,82 EUR/m² am Jahresende von 2015.

Im Dezember 2016 bewertete das unabhängige Beratungsunternehmen CBRE unser Anlageportfolio mit rund 2,3 Mrd. EUR. Das macht einen Anstieg von ca. 580 Mio. EUR im Vergleich zum zweiten Quartal 2016 aus. Grund hierfür sind weitere Zukäufe in Höhe von 260 Mio. EUR und die Wertsteigerung unseres Portfolios.

Wir werden unsere Strategie fortsetzen und weiter in zuvor schlecht verwaltete, aber hochwertige Immobilien mit starkem Aufholpotenzial in den wachstumsstarken Regionen Berlins investieren.

Deutschland bleibt für Anleger ein sicherer Hafen mit einem stabilen BIP-Wachstum, geringer Arbeitslosigkeit und niedrigen Zinsen. Die Bundeshauptstadt Berlin profitiert vom anhaltenden Aufschwung – die zunehmende Wirtschaftsaktivität lässt die Arbeitslosenzahlen deutlich sinken und die Haushaltseinkommen in der Stadt kontinuierlich steigen. Die wirtschaftliche Entwicklung ist solide und wird von Jahr zu Jahr stärker.

Berlin bleibt nicht stehen, sondern ist ständig in Bewegung: Nach wie vor zieht es Neubürger aller Altersgruppen hierher – von Studenten bis zu anspruchsvollen Unternehmen, von Berufstätigen bis zu junggebliebenen Rentnern. Sie alle mögen die kosmopolitische Kultur der Stadt. Der daraus resultierende Bevölkerungszuwachs zieht eine anhaltende Knappheit auf dem Berliner Wohnungsmarkt nach sich, die noch viele Jahre anhalten wird. Der makroökonomische Ausblick stellt sich somit als sehr positiv dar. Berlin bleibt weiter attraktiv für Menschen, die viele Arten von „Berlinerisch“ mögen und sprechen – und wir sind stolz darauf, sie alle zu verstehen!

Wir danken unseren Investoren und schätzen das uns entgegengebrachte Vertrauen. Wir sind die BERLINSIDERS.



RABIN SAVION
Chief Executive Officer



FLORIAN GOLDGRUBER
Chief Financial Officer



EYAL HORN
Chief Operating Officer

2,3
Mrd. EUR
Immobilienwert

100%
pure-play
Berlin

36,08
EPRA NAV
(EUR je Aktie)

Lernen Sie die

„CITIZENS OF ADO“ KENNEN

ADO investiert nicht nur in Immobilien. Wir investieren in Menschen. Die „Citizens of ADO“ sind die Hauptstadt im Mikrokosmos – ob es um die schicke Seite von Charlottenburg, den bodenständigen Norden und Süden oder das multikulturelle Flair von Kreuzberg und

Neukölln geht. Kein Wunder also, dass ADO den Berliner Immobilienmarkt besser als jeder andere kennt. Unser Heimvorteil macht ADO zum besten Ansprechpartner für Wohnraum in der heute coolsten Stadt Europas. Dies hier sind unsere Lieblingsplätze!

Typisch
Berlinerisch

Unser
Lieblingsviertel

Unser Lieblingsessen
in Berlin

Unser Lieblingssort
zum Spaß haben



MELANIE FALKE, 34
Leiterin Human Resources



JULIA HASINSKI, 28
Leiterin PR & Marketing



FRIEDRICHSHAGEN, TREPLOW-KÖPENICK

„Erinnert mich an meine Studenienzeit. Samstagfrühstück mit Blick auf den Müggelsee. Dann ein Spaziergang. Was könnte besser sein?“

CONDITOREI & CAFÉ GERCH

Fürstenwalder Allee 22
12589 Berlin-Friedrichshagen

„Unbedingt den Schokoladen-Kirsch-Kuchen probieren! Der ist nicht von dieser Welt! Ich bin am Boden zerstört, wann immer das Café Urlaub macht.“

www.conditoreigerch.de

SIEHE POSTER, NR. 1



T-Hall Berlin

Trachenbergring 85
12249 Berlin-Marienfelde

„Ich klettere gerne - es geht dabei um Strategie. Meine Lieblingshalle ist gerade umgezogen: Gottsedank eröffnen sie im Frühjahr neu.“

www.diekletterhalle.de

SIEHE POSTER, NR. 1

CHARLOTTENBURG

„Oder sollte ich Charlottengrad sagen? Da ist immer 'was los!'“



Mimino Royal

Fasanenstraße 14
10623 Berlin-Charlottenburg

„Im Programm gibt's sogar jüdische Songs und alte russische Musik! Und sie machen den Oliviersalat fast so gut wie meine Mama!“

www.mimino-berlin.com

SIEHE POSTER, NR. 2

WOCHENMARKT

Karl-August-Platz
Pestalozzistraße 85
10625 Berlin-Charlottenburg

„Meine Samstagsroutine: Auf dem Markt Blumen kaufen, dann einen „Charlottenburger“. Das ist der leckerste Burger der Welt!“

SIEHE POSTER, NR. 2



BENJAMIN LANGENHAN, 30
Berater, Vermietung Wohnimmobilien

Steglitz-Zehlendorf

„Ich bin nicht so der Mitte-Typ; ich mag den Südwesten von Berlin.“



EIERSCHALE

Podbielskiallee 50
14195 Berlin-Zehlendorf

„Ich empfehle den Sonntagsbrunch mit Live-Jazz und den Biergarten im Sommer!“

www.berliner-eierschale.de

SIEHE POSTER, NR. 3



SCHLOSSSTRASSE, STEGLITZ

„Wenn ich mit Freunden unterwegs bin, dann hier zwischen dem „Kreisel“ und dem Walter-Schreiber-Platz – Berlins zweitgrößter Shoppingmetze!“

SIEHE POSTER, NR. 3



KATHARINA KAUTZ, 41
Leiterin Facility Management

FROHNAU

„Wenn man mal durchatmen möchte, fühlt man sich hier zu Hause. Es ist grün. Es ist ruhig. Und trotzdem nah am Prenzlberg zum Shoppen und Ausgehen!“

Nalibeu Sushi Haus

Waldseeweg 5
13467 Berlin-Hermsdorf

„Für mich muss es Sushi oder Thai sein! Gut, dieses tolle Restaurant fast nebenan zu haben!“

www.sushi-haus-berlin.de

SIEHE POSTER, NR. 4



PRENZLAUER BERG

„Ideal für einen Einkaufsbummel am Samstagmorgen: Von der Schönhauser Allee, runter bis zur Kastanienallee. Meine Schwester und ich lassen uns hier nichts entgehen!“

SIEHE POSTER, NR. 4



ALEXANDER RUDOLPH, 29
Projektleiter, Baubetreuung

Neukölln

„Schillerkiez - das ist mein Ort. Es ist dreckig, es ist laut, es ist immer im Wandel – und absolut authentisch!“



AL ANDALOS

Sonnenallee 40
12045 Berlin-Neukölln

„Mir fehlen die Worte: Einfach unfassbar lecker!“

SIEHE POSTER, NR. 5

Tempelhof

„Ich habe einen besonderen Bezug zum Tempelhofer Feld, weil ich meine Diplomarbeit darüber geschrieben habe. Ich mag alles, was dort entstanden ist – das improvisierte Urban-Gardening-Projekt, zum Beispiel. Und man kann dort prima joggen.“

SIEHE POSTER, NR. 5



MIRIT NAIM, 29
Konzernfinanzleiterin

KREUZBERG

„Ich liebe es, abends nach Hause zu kommen. Aus meinem Fenster blicke ich direkt auf den Viktoriapark!“

SAIGON GREEN

Kantstraße 23
10623 Berlin-Tiergarten

„Das ist ein tolles vietnamesisches Lokal: Probieren Sie mal den Garnelen-Kräuter-Salat!“

www.saigon-berlin.de

SIEHE POSTER, NR. 6

Monkey Bar, Bikini Haus

(im Obergeschoss des 25hours Hotel)

Budapester Strasse 40
10787 Berlin-Tiergarten

„Hier kann man von der Terrasse aus sogar die Affen im Tiergarten beobachten – und es gibt israelische Gerichte auf der Karte!“

www.25hours-hotels.com/en/bikini-restaurant/monkey-bar.html

SIEHE POSTER, NR. 6





BES

ADO-Gebäude – Bezirk Spandau – Hakenfelder Straße
(siehe Poster, Gebäude Nr. 1)

„Für uns zählen nicht nur Lebensläufe. Wir schauen uns die Menschen an. Und wir nehmen Geld in die Hand, um unser Team weiter zu entwickeln: Für mich ist dies kein Sprint, sondern ein Marathon!“

... WIE EIN MARATHON

„Klettern“, antwortet sie auf die Frage, was sie gerne in ihrer Freizeit macht. „Ich klettere gerne. Es geht dabei um Strategie, nicht um Stärke, wissen Sie? Alles passiert im Kopf.“ Melanie Falke strahlt Professionalität aus: Sie trägt ein graues Businesskostüm, sitzt aufrecht hinter ihrem Schreibtisch und beantwortet jede Frage mit Bedacht und Sorgfalt. An den Wänden ihres Büros hängen Strategiepläne, an einer Flipchart Notizen zu ADOs anstehenden Personalthemen: „Recruitment“, „Big Data“, „Employer Branding“, „Training“, „Gesundheitsmanagement“, „Onboarding“ ...

Melanie verantwortet bei ADO den Personalbereich – eine anspruchsvolle Aufgabe, denn das Unternehmen hat sich mehr als vervierfacht, seit sie vor dreieinhalb Jahren zur Firma kam und schließlich Leiterin der Abteilung wurde. Demnächst bekommt sie einen weiteren Kollegen, um die stetig zunehmende Arbeit zu bewältigen. „Wir stellen ständig neue Leute ein“, sagt sie.



TE TALENTE- MANAGERIN

9

Zur Zeit beschäftigt ADO, einschließlich der Auszubildenden und der Angestellten im Facility Management, fast 300 Mitarbeiter. Trotz des schnellen Wachstums ist Melanie wichtig: „Wir geben uns sehr viel Mühe, wenn wir neue Mitarbeiter einstellen. Und wir schauen nicht nur auf deren Unterlagen und Lebensläufe. Wir haben die Menschen im Blick.“

Formale Qualifikationen sind wichtig, sagt sie, „doch das ist nicht unbedingt ausschlaggebend, damit man hier Erfolg hat.“ ADOs Personalstrategie ist auf Entwicklung ausgerichtet: „Wir sehen dies eher als Marathon.“ Motivation sei ein wesentlicher Faktor, fährt sie fort: „Man kann fast alles lernen, aber hier ist man vor allem erfolgreich, wenn man sich als Teil des Teams fühlt und einfach gerne hier arbeitet.“

„MIT SPASS BEI DER SACHE!“

In der Tat sind die Karrierewege vieler ADO-Mitarbeiter alles andere als geradlinig. Es gibt den Archäologen, der zum Immobilienmakler umschulte, den Geografen, der jetzt die Umbauarbeiten in Wohnungen betreut, und die Malermeisterin, die das Gebäudemanagement leitet. „Bei ADO wird Diversität geschätzt“, sagt Melanie, „und das ist nicht nur leeres Gerede.“

HR plus

Melanie Falke absolvierte eine Ausbildung als Immobilienmanagerin, bevor sie Wirtschaftswissenschaften und Personalmanagement studierte.



Melanie Falke

Leiterin Human Resources



Dialog

Zu Melanies Aufgaben gehört es, mit den Auszubildenden die wöchentlichen Lernberichte zu besprechen.

Auf den Unternehmensfluren hört man Deutsch, Englisch, Polnisch, Russisch und Hebräisch – dazu den Berliner Dialekt, wie ihn nur waschechte Berliner sprechen können. „Wir sind lokal und gleichzeitig kosmopolitisch“, erklärt Melanie. „Genau wie Berlin! Das macht ADO aus!“

Die 34-Jährige selbst kam vom Immobiliengeschäft zur Personalarbeit: In Berlin aufgewachsen, absolvierte sie zunächst eine Ausbildung bei einer Wohnungsbaugesellschaft und studierte dann Betriebswirtschaft mit dem Schwerpunkt Personalmanagement. Ihr Werdegang hilft ihr heute sehr: „Er ist ein großes Plus, wenn ich die Auszubildenden betreue“, sagt Melanie. „Ich weiß, worüber die Auszubildenden sprechen und mit welchen Erfahrungen sie konfrontiert sind.“

Melanie zeigt auf ihren Bildschirmschoner – und ein großes Lächeln erscheint auf ihrem Gesicht: „Hierauf bin ich unverschämmt stolz“, sagt sie. Das Bildschirmfoto zeigt sie mit einem Zertifikat in der Hand. Im Jahr 2016 erhielt ADO von der Industrie- und Handelskammer Berlin die Auszeichnung für „Exzellente Ausbildungsqualität“.

MIT GÜTESIEGEL: DIE ADO-AUSBILDUNG

ADO bildet derzeit 17 junge Menschen ab 19 Jahren aus. In den vergangenen Jahren hat Melanie mehrere Partnerschaften mit öffentlichen Einrichtungen aufgebaut, um ADOs Angebot an Bildungsmöglichkeiten noch mehr auszuweiten. Seit 2015 führt sie „Your Turn“ durch, ein verkürztes Ausbildungsprogramm, das sich speziell an Studienabbrecher richtet. In diesem Jahr wird



*Meine Arbeit und ich -
Es geht darum, Menschen
zu beflügeln!*



ADO erstmals ein duales Studienprogramm anbieten: Studierende können ihre Ausbildung bei ADO mit einem Studiengang in Betriebswirtschaft und Immobilienmanagement an der HWR Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin kombinieren.

Melanies Telefon klingelt. Ein Auszubildender bittet um ein Gespräch. „Es ist für mich etwas ganz Besonderes, Menschen wachsen und ihr Potenzial entfalten zu sehen“, sagt Melanie, bevor sie ihr Büro verlässt, um mit ihrem jungen Kollegen die wöchentlichen Ausbildungsinhalte zu besprechen. Für ihn steht bald der nächste große Schritt an: Im Rahmen ihrer Ausbildung übernehmen die Auszubildenden von ADO in Zweiertams die Verwaltung eines Immobilienpakets mit 800 Einheiten. „Wir ermutigen unsere Auszubildenden sehr, selber Verantwortung zu übernehmen“, erklärt Melanie.

Welche Lehrer haben sie während ihrer eigenen Ausbildung am meisten inspiriert? „Das waren immer die, die es mir ermöglicht haben, eigenständig zu arbeiten – auch wenn es manchmal schwierig war“, sagt sie. Wieder denkt sie einen Augenblick nach: „Auch dazu angehalten zu werden, über meine eigene Arbeit zu reflektieren, war immens wichtig. Wie habe ich kommuniziert? Wie bin ich mit der Situation umgegangen? Man lernt einfach sehr viel auf diese Weise.“

Ihr Auszubildender erzählt später: „Man hat wirklich das Gefühl, dass ihre Tür immer offensteht und dass man sie ohne Scheu alles fragen kann.“

Zeit für eine Pause. Melanie holt eine kleine silberfarbene Dose heraus. „Das müssen Sie unbedingt probieren“, sagt sie. Auf einmal ist ihre Besonnenheit verflogen, und sie zeigt sich von einer ganz anderen Seite: Es geht um Kuchen. Eine von Melanies liebsten Freizeitbeschäftigungen ist es, die Berliner Cafés und Konditoreien zu erkunden.

Doch auch hier geht sie strategisch vor: Beim Auflisten ihrer beliebtesten „Essens-Oasen“ legt sie eine Kuchenspur quer durch Hauptstadt. Ihr liebstes Ziel ist in Friedrichshagen mit Aussicht auf den Müggelsee. Melanie zeigt auf die kleine Dose auf ihrem Tisch: „Schokoladen-Kirsch-Kuchen aus dem Café Gerch. Stellen Sie sich nur vor, wie Sie dies an einem faulen Samstag schlemmen, während Sie auf den See blicken“, schwärmt sie. „Ich musste einfach gestern dorthin, denn das Café macht jetzt drei Wochen Urlaub.“



Top
Im Jahr 2016 erhielt ADO das Siegel für exzellente Ausbildungsqualität der Industrie- und Handelskammer Berlin.





XTERN

ADO-Gebäude – Bezirk Kreuzberg – Kottbusser Damm / Lenastraße
(siehe Poster, Gebäude Nr. 2)

*„Was ich an meiner Arbeit mag? Die Verantwortung,
die Kreativität, die Tatsache, dass ich Dinge entscheiden
kann, die Freiheit, meine Ideen auszuleben!“*



BERLIN IST EINFACH BERLIN

„Ich wohne in Charlottenburg – oder sollte ich Charlottengrad sagen?“, sagt sie lachend auf die Frage nach ihrem liebsten Berliner Stadtteil. Julia Hasinski liebt es einfach, mit Klischees zu spielen. Mit ihren langen blonden Haaren, High Heels und einem Chihuahua an ihrer Seite ist sie es gewohnt, als die typische Berliner Ku'damm-Diva gesehen zu werden. „Ich habe das schon häufig gehört“, erzählt sie, „aber wenn es passiert, dann überrasche ich die Menschen halt gerne.“

E BOTSCHAFTERIN

Die 28-Jährige fing im Januar 2016 zunächst als Projektleiterin bei ADO an. Gleich zu Beginn bekam sie den Auftrag, ADOs Geschäftsbericht 2015 zu koordinieren – es war ADOs erster überhaupt, nachdem die Gesellschaft ein halbes Jahr zuvor den Börsengang absolviert hatte. „Das war wirklich ein Sprung ins kalte Wasser: Ich begann meinen ersten Arbeitstag praktisch damit, die Kreativagentur zu briefen“, erinnert sich Julia. Sie stürzte sich begeistert in das Projekt. Und keine sechs Monate später erhielt der Geschäftsbericht von den Juroren des US-amerikanischen Kommunikationsverbandes League of American Communication Professionals (LACP) insgesamt 99 von 100 möglichen Punkten in der Kategorie Immobilien – eine Bewertung, die ihm Platz eins für den besten Bericht in Deutschland bescherte. Zugleich landete er auf Platz 21 der besten 100 Berichte weltweit. Heute schmückt der „LACP Platinum Vision Award“ die Wand in Julias Büro.



Julia Hasinski

Leiterin PR & Marketing

13



Start-up

Julia Hasinski bringt Entrepreneurship ins Marketing: Um bei ADO zu arbeiten, verließ sie vor gut einem Jahr ihr eigenes Start-up-Unternehmen.



Flair

Chihuahua und Charlottenburg: Julia liebt die lässige Eleganz des Berliner Westens.



14



*Meine Arbeit und ich
- Das Organisieren
unserer Team-Events
macht einen großen
Anteil aus!*

Bis sie zu ADO kam, war es zuvor ein weiter Weg – im wahrsten Sinne des Wortes: Julia wurde 1988 in einer Kleinstadt in Birobidschan, der jüdisch-autonomen Region in Russlands fernem Osten nahe der chinesischen Grenze geboren. Noch als sie klein war, zog Julias Familie nach Moskau. Jahre später zogen sie erneut um, dieses Mal nach Deutschland, und

Julia verbrachte ihre Sekundarschulzeit im ostwestfälischen Bielefeld. „Das war hart“, erinnert sie sich. Julia war die erste ausländische Schülerin in der Klasse. Später traf sie sich mit einigen anderen Russland-gebürtigen Kindern regelmäßig in einer bestimmten Ecke im Pausenraum. „Die anderen Kinder haben uns immer „Ostblock“ genannt.“

Heute spricht Julia die deutsche Sprache akzentfrei – ebenso Englisch und Russisch, wenn die Arbeit bei ADO es erfordert. Nach ihrem Schulabschluss zog sie nach Berlin, studierte Betriebswirtschaft und setzte eine Zusatzausbildung in Marketing und Kommunikationsmanagement oben drauf.

Fühlt sie sich heute in Berlin zu Hause? „Oh ja“, sagt sie. „Ich kann mir nicht vorstellen, irgendwo anders zu leben. Ich liebe den Hype in dieser Stadt. Es liegt eine gewisse Oberflächlichkeit in der Luft, die ich wirklich genieße. München ist ein bisschen vernobt, in Berlin stimmt dagegen einfach alles“, sagt sie.



Treffen

Worte und Zahlen: ADOs Expertinnen aus PR & Marketing und Finanzen bei einem gemeinsamen Brainstorming.

DIE ADO-FAMILIE

Julia leitet heute sämtliche PR & Marketingaktivitäten bei ADO. Neben Corporate Publishing und Öffentlichkeitsarbeit gehört die Pflege der Unternehmenskultur zu ihren wichtigsten Aufgaben: „Wir verstehen uns nicht nur als ein Unternehmen, sondern auch als Familie. Daher gibt es hier auch kein formelles „Sie“. Und damit diese ungezwungene Atmosphäre auch so bleibt, veranstalten wir das Jahr über verschiedene Events für das gesamte Team.“

In den vergangenen 12 Monaten hat sie eine ganze Reihe an Firmenveranstaltungen organisiert, darunter ADOs Aktion zugunsten einer Berliner Schule am „Good Deeds Day“ – einem internationalen Tag für gute Zwecke, der von Shari Arison ins Leben gerufen wurde.

Andere Höhepunkte waren eine Feier zu ADOs 10jährigem Jubiläum, die auf den Unternehmensfluren immer noch ein beliebtes Gesprächsthema ist, und die ADO Challenge, ein jährliches Teambuilding-Event für alle Mitarbeiter. ADOs letzte Jahresabschlussparty fand 2016 unter dem Motto „Venezianische Maskerade“ in der Orangerie des Schloss Charlottenburg statt. „Die Leute kamen in Kostümen und mit Perücken und Masken. Das war unglaublich!“

Julias Chihuahua wechselt seine Position auf ihrem Schreibtisch. „Er heißt Louis“, erklärt Julia, „Natürlich nach Ludwig XIV., dem Sonnenkönig“, lacht sie.

Was mag sie an ihrer Arbeit? „Die Verantwortung, die Kreativität, die Tatsache, dass ich Dinge entscheiden kann, die Freiheit, meine Ideen auszuleben, die Eigenständigkeit, die mir ADO lässt“, sagt sie. „Ich könnte nicht hier angestellt sein, wenn das anders wäre“, ergänzt sie.

UNTERNEHMERGEIST

Julia bringt schon von Haus aus Unternehmergeist mit in ihre Arbeit ein. Um bei ADO zu arbeiten, verließ sie sogar ihr eigenes Unternehmen. Sie springt ins Jahr 2011 zurück und damit wieder in eine typische Berliner Geschichte: Gerade erst 22 Jahre alt, gründete sie damals mit ihrem Freund ein kleines IT-Start-up. Heute arbeitet das Unternehmen nicht mehr vom Home-Office aus, ihr damaliger Freund ist inzwischen ihr Ehemann und das ehemalige Start-up eine erfolgreiche Firma.

Julia entschied sich, das gemeinsame Unternehmen zu verlassen, als ihr Freund und sie heirateten, erzählt sie – und offenbart eine ganz weiche Seite: „Für ein Paar kann ein Unternehmen eine echte Stolperfalle auf dem Weg zum Glück sein“, sagt sie. „Ich habe meinem Mann immer gesagt, dass ich eine Ehe möchte, die auf Harmonie und nicht auf Business basiert.“

Wie würde ihr Ehemann Oskar sie beschreiben? Bei dieser Frage muss Julia herzlich lachen. Sie knuddelt Louis, bevor sie antwortet: „Hmm ... was würde er sagen? Wahrscheinlich: durchorganisiert, voller Energie, engagiert – und sehr laut!“



ADO-Gebäude – Bezirk Kreuzberg – Großbeerenstraße / Obentrautstraße
(siehe Poster, Gebäude Nr. 3)

*„Wenn man eine Mietwohnung präsentiert,
muss man auch herausstellen, was ihre Lage
und das Umfeld zu bieten haben.“*

INDIANA JONES & TEAM GRÜN

Die ersten Wohnungen, die er unter die Lupe nahm, waren Altbauten. Und zwar im wahrsten Sinne des Wortes: Benjamin Langenhan studierte prähistorische Archäologie, bevor er sich den Immobilien zuwendete. Er erinnert sich an Ausgrabungen in Brandenburg: „Eine Siedlung aus der Eisenzeit, 1500 v. Chr. Wir fanden Pfeilspitzen, Feuerstellen und sogar ein komplettes Pferdeskelett!“ Und er sinniert: „Heute vermiete ich Wohnungen, und damals habe ich vermutlich auch sehen wollen, wie die Menschen gewohnt haben.“ Aber natürlich spielte auch Indiana Jones eine Rolle bei seiner ersten Berufswahl, gibt er zu. Letztendlich vermisste Benjamin aber den Umgang mit Menschen, sagt er. 2012 entschied er sich, bei ADO eine Ausbildung zum Immobilienmakler zu machen. Seit 2015 gehört er zum „Team Grün“, einem der zwei Teams in ADOs Vermietungsabteilung.



MEISTER

„Wir kümmern uns um den gesamten Vermietungsprozess“, erklärt er, „von der Exposé-Erstellung und dem Fotografieren der angebotenen Wohnungen über die Kommunikation mit den Mietinteressenten bis zu den Besichtigungen und natürlich dem Vertragsabschluss am Ende.“

DER WOLF VON BERLIN

Was mag er an seinem Job? Benjamin gibt unumwunden zu: „Ich bin durchaus für ein bisschen handfesten Wettbewerb. Und ich möchte vorwärtskommen.“ Zu seinen Lieblingsfilmen gehört „The Wolf of Wall Street“, Martin Scorseses Geschichte über den in den 90er Jahren berühmten Börsenmakler Jordan Belfort. An Benjamins Bürotür prangt ein Filmzitat: „Hier geht’s um’s Geschäft! Lass Deine Gefühle außen vor!“ Der Schein trügt aber, betont Benjamins Tischnachbar Frederick, einer der Auszubildenden bei ADO: „Benjamin ist in Wirklichkeit sehr nett. Er kümmert sich gut um uns.“

Benjamin betreut die angehenden Immobilienmakler in seinem Team. Vor allem Exposés können eine Herausforderung sein, sagt er. „Wenn man eine Mietwohnung präsentiert, muss auch herausstellen, was ihre Lage und das Umfeld zu bieten haben“, erklärt er. „Unterschiedliche Menschen wünschen sich unterschiedliche Dinge an unterschiedlichen Orten. Jeder Standort will recherchiert sein – und die Ergebnisse muss man in Worte fassen können, die nicht floskelhaft sind.“ Und auch nicht nur in Worte: Auf Benjamins Anregung hin produziert das Team heute auch Videoclips, um die Wohnungen zu vermarkten.

Perfekt

Benjamin Langenhan bereitet eine Wohnungsbesichtigung für Mietinteressenten vor. Die Wünsche der Kunden zu verstehen, ist das Wesentliche.



Benjamin Langenhan

Berater, Vermietung Wohnimmobilien



*Meine Arbeit und ich -
Der Dreh ist herauszufinden,
wovon Kunden träumen!*

G RÜN GEGEN BLAU

Er erinnert sich noch an seine erste Besichtigung. „Am Anfang kann es einen ziemlich nervös machen, vor womöglich Dutzenden von Personen zu sprechen.“ Inzwischen hat er bis zu 200 Besichtigungen in ganz Berlin durchgeführt, schätzt er. Team Grün wickelt rund 25 Vermietungen pro Woche ab. „Natürlich führen wir einen gesunden Wettkampf mit Team Blau“, grinst Benjamin. Das vergangene Jahr endete mit einem Gleichstand – 737 Mietverträge pro Team!

Heute hat Benjamin einen Besichtigungstermin mit einer jungen Frau, die sich für eine große 3-Zimmer-Wohnung in Schöneberg interessiert. „Modernisierter, typischer Berliner Altbau, Gründerstil, restaurierte Holzfußböden aus Hart- und Weichholz, hohe Stuckdecken, Original-Türgriffe aus Messing...“, sprudelt er, während er die Interessentin durch die Wohnung führt. Später schließt er erfolgreich einen weiteren Vertrag ab.

Wie sieht seine eigene Traumwohnung aus? „Ich lebe gerne im Südwesten von Berlin“, sagt er. „Und dann: wahrscheinlich ein Neubau. Großes Badezimmer, großes Wohnzimmer, große Fenster, eine amerikanische Küche – geräumig und offen...“. Hat der frühere Archäologe noch Erinnerungsstücke aus seinem ersten Beruf? Benjamin zögert einen Moment, bevor er gesteht: „Ja, ich habe die Nachbildung eines Ritterschwerds direkt über meinem Sofa im Wohnzimmer hängen. Es ist riesig!“

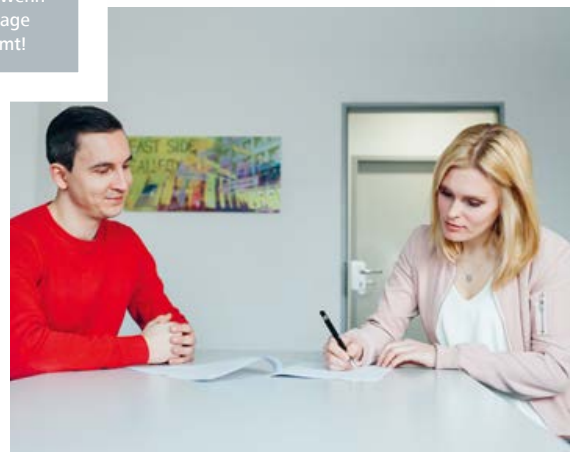
BEREICH: VERMIETUNG



Traum

Berlins junge Professionals lieben sanierte Altbauwohnungen – vor allem, wenn die Lage stimmt!

ADO-Gebäude – Bezirk Schöneberg – Großgörschenstraße





ADO-Gebäude – Bezirk Schöneberg – Feurigstraße
(siehe Poster, Gebäude Nr. 4)

ROYAL
LE

*„Du musst deinen Leuten einfach vertrauen. Ohne
Vertrauen geht gar nichts. Ich bin echt froh, dass wir bei
ADO diesen Umgang miteinander pflegen.“*

BEREICH: FACILITY MANAGEMENT

EINE VON UNS

„Natürlich habe ich ihn die ganze Zeit über angefunkelt“, lacht sie laut, nachdem Mike, einer ihrer Teamleiter, sie beschrieben hat: „Kathi? Ohne sie wäre ich nicht, wo ich heute bin“, hatte er seine Worte begonnen. „Sie ist unglaublich hilfsbereit, man kann riesig viel Spaß mit ihr haben, aber das Wichtigste: Sie ist fair. Sie ist unsere Chefin, aber sie ist eine von uns.“



Katharina Kautz (41) – oder Kathi, wie ihr 105-Mann-starkes Team sie nennt – lacht immer noch. Es ist 7.00 Uhr morgens, und sie ist an diesem kalten Wintermorgen zu Mikes Gruppe in Neukölln gestoßen. Die neun Männer und sechs Frauen, die heute rund 30 Häuser reinigen, genießen vor dem Start noch kurz einen Kaffee und etwas von dem Obst, das ADO jede Woche frisch anliefern lässt. Kathi leitet das ADO-Gebäudemanagement: Sie koordiniert die Reinigung und Wartung der beinahe 19.000 Mietobjekte, die ADO inzwischen in Berlin gehören. Trotz dieser Mammutaufgabe legt sie Wert darauf, ihre Teams mindestens einmal wöchentlich persönlich zu treffen. Einen ganzen Kopfkleiner als Mike, diskutiert die grazile 41-Jährige nun mit ihm den Personalstand, anstehende Einstellungen, Lieferungen und den Fortschritt beim Ausbau eines weiteren Personalraums in der Nachbarschaft.

Vor allem aber hört sie zu: Im vergangenen Jahr stellte Kathi das Management in ihrer Abteilung um. Die einzelnen Teams organisieren sich seitdem größtenteils selbst. Die Reinigungskräfte und Hauswarte berichten nicht mehr direkt an Kathi, sondern sind an sechs verschiedenen Standorten jeweils einem Teamleiter zugeordnet. Die Dienstpläne werden nicht mehr zentral organisiert, und erfahrene Reinigungskräfte arbeiten jeweils die neuen Mitarbeiter ein. Die neue Flexibilität macht es leichter, auf ADOS schnelles Wachstum zu reagieren, erklärt Kathi. Gerade führt sie stufenweise neue Reinigungsteams für mehrere erst kürzlich erworbene Objekte ein.

Rein

Katharina Kautz und ihr Team sorgen dafür, dass die Mieter der fast 19.000 ADO-Wohnungen es sauber und sicher haben.

21



Katharina Kautz

Leiterin Facility Management



EIGENVERANTWORTUNG

Die eigene Verantwortung und Selbstständigkeit haben sich auch positiv im Team ausgewirkt, sagt Kathi. Der Teamgeist und die Leistung ihrer Mitarbeiter sei heute noch besser. „Warum sollte ich mich einmischen, wenn sie die meisten Probleme eigentlich selbst lösen können?“, erklärt sie und fügt herrlich berlinernd hinzu: „Du musst deinen Leuten einfach vertrauen. Ohne Vertrauen geht gar nichts. Ich bin echt froh, dass wir bei ADO diesen Umgang miteinander pflegen.“

Mike berichtet ihr, dass sich zwei Kollegen freiwillig gemeldet haben, um nach Feierabend die neuen Mitarbeiterräume zu reinigen. Dann fragt er sie, wie sie mit einem Personalproblem umgehen würde, das ihn beschäftigt. Kathi beratschlagt mit ihm und dann: „Meld“ dich wieder, falls du mich brauchst.“

Team

Kathi trifft sich mit ADOs Süd-Berliner Reinigungsteam in den Mitarbeiterräumen in Neukölln. Mike Pommerenck leitet die Gruppe. Sie ist eins der sechs Wartungsteams in Berlin.



Während die Reinigungskräfte ihre Putzmittel auffüllen, zeigt Mike stolz den neu eingerichteten Mitarbeiterraum: In der Mitte steht ein großer Tisch, an dem sich die Kollegen treffen und besprechen können. Dazu gibt es große Postfächer für Mitteilungen für und von den Mietern. Er zeigt auf die Einbauküche: „Die habe ich supergünstig bekommen und selbst aufgebaut“, strahlt er. Kathi lacht erneut: „Mir blieb nur, das Budget im Auge zu behalten.“ Eine Untertreibung: Während sie durch die Baustelle eines weiteren Mitarbeiterraum nur wenige Häuser weiter führt, erklärt sie Sicherheits- und Hygienevorschriften. Sie stellt die Pläne für den Duschbereich vor, kommentiert das Design der Spinde und erläutert im Detail die Waschmaschinen, die bald für die tägliche Reinigung der Tücher und Wischlappen aufgestellt werden.

Drei Reinigungskräfte kommen vorbei. Sie schieben einen schweren Putzwagen vor sich her. Am Ende ihrer Schicht werden sie 240 Mopps verbraucht haben. „Dieser Wagen könnte wirklich ein zusätzliches Rad gebrauchen“, machen sie Kathi aufmerksam, „dann ließe er sich viel leichter bewegen.“ Ein kurzes Gespräch, dann fasst Kathi zusammen. „Ich werde mich darum kümmern“, versichert sie den Kolleginnen. „Man kann wirklich mit ihr reden“, sagt Mike. „Einfach immer.“

„Ich liebe meinen Job. Wirklich. Ich mag einfach alles daran – egal, ob es um’s Glühbirnen sortieren oder die Steuerung der Teams geht“, sagt Kathi, „und wenn Sie mir vor zehn Jahren gesagt hätten, dass ich heute für einhundert Leute verantwortlich sein würde, hätte ich Sie ausgelacht.“

FÜHRUNG OHNE SCHNICKSCHNACK

Kathi ist in Berlin-Pankow geboren und aufgewachsen. 2007 kam sie zu ADO – zunächst als Büroangestellte in der technischen Abteilung. 2013 übernahm sie das Facility Management, anfangs mit einem

Team von nur 12 Personen.

Ursprünglich ist sie Handwerkerin: Nach ein paar Lehrjahren als Kindergärtnerin – „Meine Mutter wollte, dass ich das werde, aber ich habe es ge-

hasst!“ – machte sie eine Ausbildung zur Malerin und Lackiererin und später auch ihren Meister. „Das ist vermutlich der Grund, warum ich so gut mit all den Reinigungskräften klar komme: Ich habe auf Baustellen gearbeitet. Sagen wir mal so: Ich bin heute zwar ein Manager, aber ich rede nicht so.“ Wieder klingt ihr Berliner Dialekt

in jeder Silbe durch: „Und ich bin nicht der Typ Frau, der auf dem Sofa sitzt und darüber grübelt, in welcher Farbe ich meine Fingernägel lackiere. Ich sehe einfach, was zu tun ist, und tue es.“

Sie schaut zu, wie der Maler im neuen Personalraum seine Leiter verschiebt, um in der nächsten Ecke weiter zu arbeiten. „Ich liebe es einfach, Wände zu streichen“, seufzt sie – und lacht. „Aber das mache ich jetzt eher zu Hause.“

Ihr Zuhause ist heute Frohnau, wo sie zusammen mit ihrem Mann Christian – auch ein ADO-Mitarbeiter – und ihrem 15-jährigen Sohn Malte in einem typischen Berliner Altbau lebt. Wenn

Pflege

Um die Wohnobjekte sauber und instand zu halten, sind spezielle Putzmittel und Fachwissen nötig. Erfahrene Kollegen arbeiten die neuen Teammitglieder ein.



Meine Arbeit und ich – Ich mag einfach alles an meinem Job!

sie Lust haben rauszugehen, verschlägt es sie häufig ins Sushi Haus im nahe gelegenen Hermsdorf. Aber am liebsten geht Kathi in den 100m² großen Garten, der zu ihrer Wohnung gehört. „Ich ziehe hier alles Mögliche: Kartoffeln, Gurken, Bohnen, Kirschen, Erdbeeren, Stachelbeeren, Kräuter... was auch immer“, schwärmt sie. „Im Sommer übernimmt mein Mann das Grillen. Aber ich – ich kann es gar nicht erwarten, mir die Hände dreckig zu machen.“



ADO-Gebäude – Bezirk Wedding – Müllerstraße/ Transvaalstraße
(siehe Poster, Gebäude Nr. 5)

NNOVA

*„Es ist einfach toll, die Verwandlung zu sehen:
Manchmal fängt man mit einer Wohnung an, die noch nicht
einmal ein Bad hat – und dann, am Ende sieht sie
einfach unglaublich aus!“*

TOR FÜR'S ZUHAUSE



LEIDENSCHAFT FÜR DEN WANDEL

„Es ist dreckig, es ist laut, es schert sich um nichts, es wandelt sich – es ist genau das, was ich mag!“ Alexander Rudolph liebt ein Viertel in Berlin ganz besonders: Neukölln. Der 29-Jährige wohnt in einer jener Straßen, die heute noch Berliner Geschichte erzählen: Altbau neben Altbau. Mit Kopfstein gepflasterte Straßen und Wege. Unter Alexanders Wohnung ist eine Eckkneipe, die bekannt ist für – rein gar nichts. Man kann dort Dart spielen. Und rauchen.

Aber natürlich ist das nur eine Seite von Neukölln. Wenn jemand eine Insider-Tour durch Neukölln geben kann, dann ist es Alex. Er gehört zu ADOs Bauleitungsteam und arbeitet dort, wo er lebt – in Neukölln und Kreuzberg. Gut die Hälfte seiner Zeit verbringt er draußen und betreut die Modernisierung neu erworbener Immobilien, bevor sie wieder vermietet werden.

„Ich habe schon alles gesehen“, erzählt er. „Wohnungen ohne Bad; Wohnungen, die ein Mieter einfach so zurückgelassen hat, weil er die Miete nicht mehr bezahlen konnte; Wohnungen mit Tapeten aus den 50ern ...“

VOM ASCHENPUTTEL ZUR PRINZESSIN

Alex' Aufgabe ist es, die Aschenputtel des Berliner Wohnungsmarktes in Prinzessinnen zu verwandeln. Wann immer ADO ein neues Objekt in seinem Bereich erwirbt, macht er eine Bestandsaufnahme, dokumentiert Schäden und plant die Instandsetzung: Können die Dielen gerettet werden? Soll der Grundriss verändert werden, um zusätzliche Räume zu gewinnen? Wie kann das Bad modernisiert werden? Alex erstellt Durchführbarkeitsstudien und Kostenvoranschläge, vergibt dann die erforderlichen Aufträge an Handwerksunternehmen und

übernimmt letztendlich die Bauaufsicht. „Es ist echt toll, die Verwandlung zu sehen“, sagt er. Heute macht er einen Stopp an der Treptowerstraße, in der ADO drei Wohnungen renoviert, alle im selben Gebäude. Die Erdgeschosswohnung ist fertig – mit abgeschliffenen Dielen, glänzend weißen Holztürrahmen und einem Bad, das nun mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen und hochglänzenden Wasserhähnen erstrahlt. Ein Stockwerk höher legen die Handwerker soeben den letzten Schliff an. „Vorsichtig, die Farbe ist noch nicht trocken“, warnt Alex. Im Dachgeschoss hingegen sieht es noch ganz anders aus – obwohl der Grundriss identisch ist.



Design

Alexander Rudolph plant und betreut die Instandsetzung der neu erworbenen ADO-Immobilien in Kreuzberg und Neukölln.

25



Alexander Rudolph
Projektleiter, Baubetreuung

Hier reißen die Handwerker gerade eine dunkle Holzverkleidung heraus, mit der ein Vormieter die Decke im Flur abgehängt hatte. Es ist staubig. In einem Raum stapelt sich ein Berg von Altmaterial, das bald einer neuen Einrichtung Platz machen wird.

BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

Alex ist eigentlich gelernter Geograph. Er wuchs in Kiel auf und war schon als Student darauf versessen, nach Berlin zu ziehen. Am Ende wählte er sich ein Berlin-Thema für seine Diplomarbeit. Seine Untersuchung drehte sich um die Frage, wie die Bürger mit vielen spontanen Maßnahmen das Flugfeld Tempelhof transformiert haben – „all diese Dinge, die nie von einer Behörde geplant wurden.“ Wenn er heute für ADO unterwegs ist, liebt er es, Berlin aus immer neuen Blickwinkeln zu entdecken. Sogar in Neukölln bekommt er ständig Neues zu sehen, erklärt er: „Man denkt, man kennt eine Straße wie seine Westentasche, und dann – Bang! – kommt man in eine Wohnung im 5. Stock und von dort sieht es schon wieder ganz anders aus.“

Berlin heißt Wandel: „Das mag ich total an meinem Job“, sagt er. Und wenn er an seinem Tisch über neuen Entwürfen für alte Wohnungen brütet, sei das manchmal wie ein Computerspiel, schwärmt er. „Man baut ständig etwas Neues auf, dann verwirft man es wieder. Jedes Umfeld ist anders. Und immer wieder muss man sich neuen Bedingungen und Entwicklungen anpassen. So fühlt es sich häufig an. Ich liebe das.“

*Meine Arbeit
und ich – Ich lebe
und arbeite gerne
in Neukölln!*



26



Check

Alexander bewertet und dokumentiert den Zustand einer Wohnung in der Treptowerstraße vor Beginn der Renovierung. Immer dabei: Zollstock und digitaler Abstandsmesser. In vielen alten Wohnungen müssen Bad und Küche von Grund auf neu gestaltet werden.



Am Werk

Bevor die Wohnung renoviert werden kann, müssen Handwerker eine Zwischendecke herausreißen, die ein Vormieter vor Jahrzehnten eingebaut hat.



ADO-Gebäude – Bezirk Lichtenberg – Löwenberger Straße



UM

ADO-Gebäude – Bezirk Neukölln – Hermannstraße / Selchower Straße
(siehe Poster, Gebäude Nr. 6)

*„Berlin ist für ADO das, was New York für
„Sex and the City“ ist! Eine andere Stadt wäre für
uns gar nicht denkbar!“*



MERN-PROFI

WINTERMÄNTEL

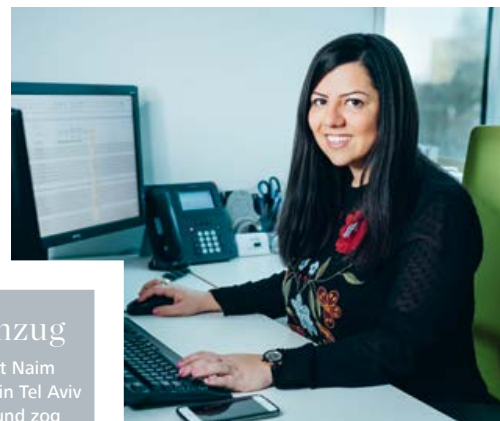
„Fragen Sie mich bloß nicht, ob ich Berlin im Winter mag. Fragen Sie mich, ob ich Berlin im Sommer mag!“ Mirit Naim ist ein Sommermensch. Geboren und aufgewachsen in der Nähe von Tel Aviv, nahm sie all ihren Mut zusammen, als sie vor anderthalb Jahren nach Berlin zog. „Bevor ich hierhin kam, hatte ich noch nie einen Wintermantel besessen“, lacht sie. „Aber ob ich Berlin liebe? Absolut!“

Auf den ersten Blick kann man kaum glauben, dass Mirit bei ADO für die Zahlen zuständig ist. Energiegeladen und mit einem Lachen, das den Korridor hinunterklingt, ist sie alles andere als die stereotype Buchhalterin. „Der größte Teil meiner Arbeit dreht sich um die regelmäßigen Finanzberichte. Und mein Tag hat nie genug Stunden!“, seufzt sie – und lacht wieder. Neben den Geschäftsberichten verwaltet sie auch die Finanzen der ADO-Aktiengesellschaft und ist zuständig für das gesamte Budget des ADO-Konzerns, erklärt sie.

GUTE TATEN

Die 29-Jährige, die neben Rechnungswesen auch Psychologie studiert hat, arbeitete ursprünglich für ADOs Wirtschaftsprüfer in Tel Aviv, bevor sie zu ADO nach Berlin wechselte. Heute erinnern einige Souvenirs in ihrem Büro an ihr Heimatland. Auf einem Regal steht das Foto einer Studentengruppe, die von TAGLIT gefördert

wurde. Die im Jahr 2000 gegründete, gemeinnützige Organisation hat bereits eine halbe Million junger Menschen jüdischer Herkunft aus aller Welt unterstützt, damit sie Israel bereisen und entdecken können. Auch ADO spendet jedes Jahr an TAGLIT – zusätzlich zu einem jährlichen Tag der guten Taten, dem „Good Deeds Day“, zugunsten lokaler Wohltätigkeitsprojekte in Berlin. In Mirits Büro steht neben dem Bild der Jugendlichen von TAGLIT ein Globus, den ihr ihre Brüder vor ihrem Umzug nach Berlin schenkten: „Wir glauben, dass Du die Welt erobern kannst“, lautet die Inschrift darauf.



Umzug

Mirit Naim wuchs in Tel Aviv auf und zog 2015 nach Berlin. Heute ist sie zuständig für ADOs Finanzberichte.



Mirit Naim

Konzernfinanzleiterin



Meine Arbeit und ich - Mein Tag hat einfach nicht genug Stunden!

Wie hat sie sich in Berlin eingelebt? ADO hat in vielerlei Hinsicht geholfen, sagt Mirit: Sie arbeitet nicht nur für ADO, sondern wohnt auch in einer ADO-Wohnung. „Das Apartment ist fantastisch“, schwärmt sie: „Bergmannkiez, ein wunderschöner Altbau, und ich blicke aus dem Fenster direkt auf den Viktoriapark.“ Um die Stadt kennenzulernen, hat Mirit sie sich buchstäblich erwandert. In den vergangenen 20 Monaten hat sie Mitte, Kreuzberg, Charlottenburg und viele andere Ecken in Berlin zu Fuß erkundet. „Ich kann mir gar nicht vorstellen, dass sich durch diese pulsierende Stadt einmal eine Mauer gezogen hat“, sagt sie.

BERLIN, ADO – UND „SEX AND THE CITY“

„In vielen Dingen erinnert mich Berlin an Tel Aviv“, fährt sie fort. „Ich liebe die Energie, die vielen Sprachen, das multikulturelle Nebeneinander, das rege Treiben überall“, sagt sie. „Und ADO ist genauso: Man kann sich ADO einfach nirgendwo anders als in Berlin vorstellen. Berlin ist für ADO das, was New York für „Sex and the City“ ist! Und umgekehrt!“

Mirits Tonfall wird ernster, als sie fortfährt: „Unternehmerisch gesehen, ist dies genau das, was ADO erfolgreich macht. Wenn man sich die Menschen, die hier arbeiten, anschaut, merkt man sehr schnell, dass sie verstehen, wie Berlin tickt. Authentizität ist Teil unserer Marke – wie ein Graffiti in Neukölln oder eine verblasste Treppenhaus-Bemalung in einem Altbau in Schöneberg oder Kreuzberg, die wir niemals entfernen würden.“

Gibt es irgendetwas, das sie an Berlin nicht mag? „Nun...“, sie zögert die Antwort hinaus. „Manchmal hätte ich schon gerne, dass Dinge schneller gehen. Deutschland ist soooooo unglaublich gründlich organisiert...“ Sie lacht. „Und ich habe es nicht so mit der einheimischen Küche. Aber das ist nicht wirklich ein Problem. Hier in Berlin kann man schließlich alles kriegen!“



Berichte

Mirits tägliche Schreibtischarbeit dreht sich um Zahlen, Excel-Listen und die Vorbereitung der Finanzberichte. Auf dem Regal daneben erinnern Souvenirs an die Heimat. Ein besonderer Schatz: Der kleine Globus, den ihr ihre Brüder geschenkt haben.



MEHR INFORMATIONEN ZUM „GOOD DEEDS DAY“ – Wir möchten der Gemeinschaft etwas zurückgeben! Seit 2011 beteiligen wir uns jedes Jahr am internationalen „Good Deeds Day“. Im Jahr 2016 unterstützten wir eine Berliner Schule bei der ökologischen Umgestaltung des Schulhofs.





ERLIN



*„Ob Hipster oder cooler, anspruchsvoller
Youngster, ob Student oder Professional – in Berlin
findet jeder seinen Platz.“*

Shlomo Zohar
Stellvertretender Vorsitzender

erisch



Das ADO-Team

Die fast 300 „Citizens of ADO“ spiegeln die vielen Seiten von Berlin. Zusammen sind sie an Know-how für diese Stadt nicht zu übertreffen.

Wir bei ADO lieben Berlin. Wir lieben die Art, in der es zugleich derb und elegant, schick und schäbig, lokal und kosmopolitisch ist. Die Art, in der es Leidenschaft und Energie mit einem handfesten „Ist mir schnuppe“ zusammenbringt. Die Art, in der es nie etwas anderes sein will als eben – Berlin.

Als „Citizens of ADO“ verstehen wir Berlin, denn wir „sind“ Berlin: Die Vielfalt und Dynamik, die Berlin

antreibt, motiviert auch ADO. Wir sind mehr als ein Unternehmen, das alles daran setzt, die bestmöglichen Ergebnisse für unsere Investoren zu erzielen. Wir sind eine Gemeinschaft von BERLINSIDERS und wir lieben

es, ganz vorne mitzuspielen, wenn sich diese Stadt ständig neu erfindet.

Charlottenburg oder Neukölln? Currywurst oder Cocktail? „Icke“ oder international? Bei ADO sprechen wir „Berlinerisch“ in jeder Form. Das macht uns zur Nummer eins in der Suche nach dem perfekten Zuhause – für alle Berliner.



SIE WOLLEN MEHR ÜBER ADO ERFAHREN?

Lernen Sie unsere Mieter kennen!

OAR



ADO-Gebäude – Bezirk
Charlottenburg-Wilmersdorf –
Düsseldorfer Straße

VERWALTUNGSRAT
(v.l.n.r.):

Moshe Lahmani,
Shlomo Zohar

*„Wir wollen als Unternehmen führend darin sein,
fortschrittliche und nachhaltige Wohnräume zu schaffen –
in Deutschland, Israel und weltweit, für die Menschen heute
und für zukünftige Generationen. Das ist unsere Vision.“*

Moshe Lahmani
Vorsitzender

D OF DIRECTORS

SEHR
GEEHRTE LESER,

2016 war ein weiteres Jahr des finanziellen Erfolgs und des strategischen Fortschritts im Einklang mit unseren langfristigen Zielen und unserem Arbeitsplan. Mit Stolz präsentieren wir unseren Aktionären ADOs Finanzergebnisse für 2016, die einmal mehr unsere strategische Ausrichtung auf die deutsche Hauptstadt bestätigen: ADOs Wachstum ist erfolgreich verknüpft mit dem Wachstum der Stadt Berlin.

Unsere finanziellen und operativen Erfolge schlugen sich in einer Kurssteigerung von 60 % seit unserem Börsengang im Juli 2015 nieder. Das spiegelt unserer Ansicht nach das starke Anlegervertrauen in unsere Strategie und Geschäftstätigkeit wieder.

Mit einem Bevölkerungswachstum, das etwa doppelt so hoch ist wie im Jahr 2015, und einem nach wie vor hohen Wohnungsbedarf in Berlin konnte ADO weiterhin das starke Potenzial der Stadt nutzen und seine Position auf dem lokalen Immobilienmarkt ausbauen. Wir haben uns die Wachstumsbedingungen Berlins im Laufe des Jahres in Form von zwei Kapitalerhöhungen im April und im September aktiv auf den Kapitalmärkten zunutze gemacht. Die insgesamt 9,1 Millionen neu platzierten Aktien führten zu Bruttoerlösen von rund 298,5 Mio. EUR.

Dieses frische Eigenkapital ebnet den Weg für weiteres Wachstum und anhaltende Expansion. Dank unserer einzigartigen Ausrichtung und unserer konkurrenzlosen Kenntnis des Berliner Immobilienmarkts ist ADO bestens gerüstet, um unser Geschäft weiter auszubauen, ohne die solide Finanzstruktur zu gefährden.

Zum 31. Dezember 2016 belief sich die Gesamtanzahl der Einheiten auf 18.700. Das bedeutet eine Steigerung um 2.961 Einheiten gegenüber 2015. Der Wert unseres Immobilienportfolios betrug Ende 2016 2,3 Mrd. EUR, ein Zuwachs von 824 Mio. EUR über das Jahr 2016. Dieser Anstieg ist zurückzuführen auf eine Erweiterung des Portfolios um einen Wert von 365 Mio. EUR und Wertsteigerungen aus der starken Mietpreisentwicklung, vorangetrieben durch unser gezieltes Investitionsprogramm, sowie die steigenden Kaufpreise mit sinkenden Renditen auf dem Berliner Immobilienmarkt. Entsprechend lag unser EPRA-NAV je Aktie Ende 2016 bei 36,08 EUR, ein starkes Wachstum von 50 %.

Mit Eintritt in das Jahr 2017 weisen die Kapitalmarktbedingungen gewisse Schwankungen und Unsicherheiten auf, bedingt durch bedeutende Makroereignisse wie erwartete Änderungen des Programms zur quantitativen Lockerung der Europäischen Zentralbank, die Auswirkungen des Brexit, die jüngste Wahl in den USA und die bevorstehenden Bundestagswahlen in Deutschland. Dennoch sind wir davon überzeugt, dass unsere Stärken – unsere Position als echte BERLINSIDER mit klar definierter Portfoliozusammensetzung aus hochwertigen Altbauten und innerstädtischen Gebäuden mit stabiler FFO-Rendite – eine natürliche Absicherung gegen diese Instabilität bieten.

Wir sind uns sicher, dass die positiven Trends auf dem Berliner Immobilienmarkt gepaart mit den günstigen makroökonomischen Bedingungen und dem wirtschaftlichen Potenzial diese Faktoren langfristig ausgleichen. Vor diesem Hintergrund setzt ADO weiterhin alles daran, die Gelegenheit zur weiteren Entwicklung zu nutzen. Wir halten an unserem strategischen Ziel der Ausdehnung unseres Portfolios auf 30.000 Einheiten bis 2020 fest.

Entsprechend erwarten wir für ADO Properties weiteres Wachstum und Wertsteigerungen. Dank unserer voll integrierten Managementplattform und unserer ergebnisorientierten Unternehmenskultur sieht sich unsere Gesellschaft bestens gerüstet, um unseren Anlegern auch künftig attraktive Renditen zu bieten.

22. März 2017
Mit herzlichen Grüßen

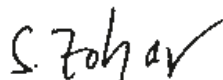
0,45
EUR anvisierte
Dividende je Aktie

ca.
300
Mio. EUR
Kapital-
erhöhungen im
Jahr 2016

6%
flächen-
bereinigtes
Mietwachstum



MOSHE LAHMANI
Vorsitzender



SHLOMO ZOHAR
Stellvertretender Vorsitzender



AKTIENMA

AKTIENDATEN

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum Ende 2016	32,01 EUR
Höchster Kurs 2016	39,78 EUR
Tiefster Kurs 2016	23,50 EUR
Gesamtzahl der Aktien	44,1 Mio.
ISIN	LU1250154413
WKN	A14U78
Symbol	ADJ
Gattung	Dematerialisierte Aktien
Streubesitz	61,8%
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Prime Standard
Marktindex	SDAX
EPRA-Indexe	FTSE EPRA/NAREIT Global Index, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index, FTSE EPRA/NAREIT Germany Index

2016 ist das erste vollständige Geschäftsjahr, in dem die ADO Properties S.A. an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert ist. ADO Properties hat positive Ergebnisse für die Aktionäre erwirtschaftet, und dies nicht nur mit einem Anstieg des Aktienkurses von 26,50 EUR auf 32,01 EUR zum Jahresende 2016, sondern auch mit einer deutlichen Outperformance gegenüber dem SDAX und dem FTSE EPRA/NAREIT Germany.

DIE AKTIE: WICHTIGE MARKTDATEN

Die ADO-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. 2016 wurden die Aktien in einer Kursbandbreite zwischen 23,50 und 39,78 EUR gehandelt. Die ADO-Aktie ist im SDAX der Deutschen Börse und den wichtigen Branchenindizes der EPRA-Indexfamilie gelistet.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Gesamtzahl der im Umlauf befindlichen Aktien beläuft sich auf 44,1 Mio. Neben der ADO Group Ltd. als Mehrheitsaktionär mit einem Anteil von 38,2 % an der ADO Properties S.A., werden 61,8 % der Aktien im Streubesitz gehalten, hauptsächlich von institutionellen Investoren. Am 21. April 2016 platzierte die Gesellschaft 3.499.999 neue Aktien bei institutionellen Investoren zu einem Preis von 28,50 EUR je

MARKT UND DIE ADO-AKTIE

Aktie. Die ADO Group unterstützte die Platzierung der neuen Aktien, indem sie sich anteilig an der Kapitalerhöhung beteiligte. Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 99,7 Mio. EUR. Die Gesellschaft hat die Erlöse für die Finanzierung des Erwerbs weiterer Wohnimmobilienportfolios in Berlin verwendet. 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 unterstützte die Platzierung der neuen Aktien, indem sie sich anteilig an der Kapitalerhöhung beteiligte. Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 198,8 Mio. EUR. Die Gesellschaft beabsichtigt, die Erlöse für die Finanzierung des Erwerbs weiterer Wohnimmobilien und Portfolios in Berlin und für allgemeine unternehmerische Zwecke zu verwenden.

ANALYSTENCOVERAGE

Die ADO-Aktie befindet sich aktuell in der Research-Coverage elf verschiedener Analysten. Die Coverage hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr beinahe verdoppelt. Die Kursziele reichen von 31,50 EUR bis 45,50 EUR je Aktie mit einem durchschnittlichen Kursziel von 39,20 EUR.

INVESTOR RELATIONS-AKTIVITÄTEN

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

DIVIDENDENPOLITIK

ADO Properties plant, eine jährliche Dividende von bis zu 50 % des FFO 1 auszuschütten. Für 2016 hat der Verwaltungsrat die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von insgesamt 19,8 Mio. EUR bzw. 0,45 EUR je Aktie unter dem Vorbehalt der Zustimmung der ordentlichen Hauptversammlung am 2. Mai 2017 empfohlen; dies entspricht 46 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1) im Geschäftsjahr 2016 und einem Anstieg von fast 30 % gegenüber dem Vorjahr.

0,45

EUR
anvisierte
Dividende
je Aktie

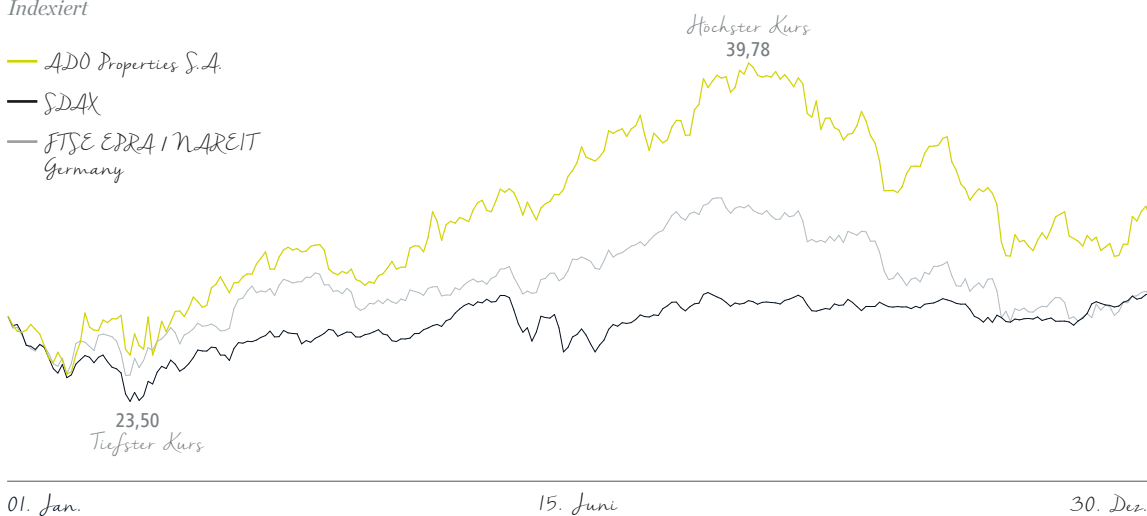
36,08

EPRA-NAV
(in EUR je Aktie)

KURSENTWICKLUNG

Indexiert

- ADO Properties S.A.
- SDAX
- FTSE EPRA NAREIT
Germany



CORPORATE- GOVERNANCE

ALLGEMEIN

Die Corporate-Governance-Praktiken der ADO Properties S. A. („ADO“ oder „Gesellschaft“) unterliegen luxemburgischem Recht (insbesondere dem luxemburgischen Gesellschaftsrecht) und der Satzung. Als luxemburgische Gesellschaft, die ausschließlich an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert ist, unterliegt das Unternehmen keinen spezifischen Pflichtvorgaben im Hinblick auf seine Corporate Governance. Dennoch ist das Unternehmen darum bemüht, den deutschen Corporate-Governance-Vorschriften so weit wie möglich zu entsprechen, um eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung zu gewährleisten. Dies ist die Grundlage und das Leitprinzip unserer Arbeit.

Die Führungsgremien von ADO sind der Verwaltungsrat und die Hauptversammlung. Die Befugnisse dieser Führungsgremien sind im Gesetz vom 10. August 1915 über Handelsgesellschaften und in der Satzung der Gesellschaft festgelegt. Die Gesellschaft wird gemeinsam vom Verwaltungsrat und dem Senior Management Team des Unternehmens gemäß den in Luxemburg und Deutschland geltenden gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen geleitet. Die Pflichten, Verantwortlichkeiten und Arbeitsweisen des Verwaltungsrats sind in der Geschäftsordnung niedergelegt.

Der Verwaltungsrat besteht aus sieben Mitgliedern, die von der Hauptversammlung als Vertreter der Aktionäre gewählt sind. Vier Mitglieder des Verwaltungsrats (einschließlich des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden) sind Vertreter der ADO Group Ltd., dem größten Aktionär der Gesellschaft. Zwei Mitglieder des Verwaltungsrats sind unabhängige Mitglieder, und ein Mitglied des Verwaltungsrats fungiert gleichzeitig als CEO der Gesellschaft. Ihre Amtszeit beträgt nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und der Satzung vier Jahre. Der Verwaltungsrat legt gemeinsam mit dem Senior Management Team die strategische Ausrichtung der Gesellschaft fest und gewährleistet deren Umsetzung.

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

AUSSCHÜSSE

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

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

NANCE-BERICHT

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

Investitions- und Finanzierungsausschuss – Der Investitions- und Finanzierungsausschuss beschließt über Akquisitionen und über die allgemeinen Richtlinien und Maßnahmen für die Umsetzung der Finanzstrategie, für finanzielle Risiken und das Kreditrisikomanagement. Der Investitions- und Finanzierungsausschuss prüft außerdem die Belastung von Vermögenswerten und leistet bei der Fremdkapitalaufnahme durch Konzerngesellschaften und bei der Gewährung von Sicherheiten, Gewährleistungen und Entschädigungen Unterstützung.

HAUPTVERSAMMLUNG

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

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

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

Gemäß dem luxemburgischen Gesetz über Aktionärsrechte haben Aktionäre, die einzeln oder zusammen mindestens 5 % des ausgegebenen Aktienkapitals der Gesellschaft halten, a) das Recht, Ergänzungen der Tagesordnung der 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 22. Tag vor dem Datum der Hauptversammlung bei der Gesellschaft eingegangen sein.

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

VERGÜTUNG

Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats wird von der Hauptversammlung festgelegt. Die zwei unabhängigen Mitglieder des Verwaltungsrats haben ein Anrecht auf 50.000 EUR und zusätzliche 1.500 EUR je Teilnahme an einer Sitzung des Verwaltungsrats oder eines Ausschusses. Der stellvertretende Vorsitzende hat ein Anrecht auf eine Gesamtvergütung von bis zu 500.000 EUR, unter der Annahme einer hundertprozentigen Auszahlung der entsprechenden kurzfristigen und langfristigen Boni. Die anderen drei Mitglieder des Verwaltungsrats, die der ADO Group angehören, erhalten keinerlei Zahlungen. Rabin Savion erhält lediglich Vergütung für seine Führungsposition als CEO.

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

Das Vergütungssystem für das Senior Management und den stellvertretenden Vorsitzenden sehen ein festes Jahresgehalt, eine kurzfristige variable Vergütung (STI) und langfristige Vergütungselemente (LTI) vor. STI (Short Term Incentive) ist eine jährliche erfolgsbezogene Leistung, die vom Erreichen bestimmter individueller Ziele („STI-Ziele“) und der relativen Gewichtung der einzelnen STI-Ziele in Bezug auf die weiteren geltenden STI-Ziele abhängt. Soweit nicht anderweitig beschlossen und den Mitgliedern des Senior Managements mitgeteilt, setzen sich die STI-Ziele aus (i) dem bereinigten operativen Ergebnis (AFFO) des Konzerns (Gewichtung 30 %), (ii) dem Nettobetriebsergebnis (NOI) des Konzerns je Aktie (Gewichtung 20 %), (iii) der Nettokaltmiete (Gewichtung 20 %), (iv) zusätzlichen messbaren Zielen, die der Verwaltungsrat zu Beginn jedes Geschäftsjahrs festlegt, (Gewichtung 20 %) und (v) der Ermessensentscheidung des Verwaltungsrats (Gewichtung 10 %) zusammen, die sich, mit Ausnahme der Ziele, die sich nicht auf Planzahlen beziehen, am entsprechenden vom Verwaltungsrat für das jeweilige Geschäftsjahr beschlossenen Budget orientiert. Die STI-Zielerreichung ist auf insgesamt 125 % begrenzt. Unter der Annahme, dass 100 % aller Ziele erreicht wurden, beläuft sich die STI-Zahlung auf 23 % der Gesamtvergütung. LTI (Long Term Incentive) wird an zwei LTI-Zielen bemessen, die jeweils mit 50 % gewichtet sind und setzt sich zusammen aus (i) der Entwicklung des Nettovermögenswerts (NAV) je Aktie basierend auf dem vom Vorstand gesetzten Ziel und (ii) der Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft im Verhältnis zum EPRA GERMANY-Index, jeweils gemessen über den LTI-Zeitraum. LTI-Zahlungen erfolgen in Form von Aktien der Gesellschaft und sind auf eine Zielerreichung von insgesamt 120 % begrenzt. LTI ohne Ansatz von Entwicklungen des Marktwerts der Aktien beläuft sich, falls gewährt, unter der Annahme, dass 100 % aller Ziele erreicht wurden, auf 36 % der Gesamtvergütung.

Die Dienstverträge („Dienstverträge“), einschließlich des Festgehalts, STI und LTI, sind bis zum 23. Juli 2019 und, im Fall des CFO, bis zum 30. Juni 2019 befristet. Diese können grundsätzlich von jeder der Parteien unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist gekündigt werden. Wird der Dienstvertrag des CFO rechts-gültig (unter Einhaltung der 6-monatigen Kündigungsfrist) von der Gesellschaft aus anderen Gründen als einer wesentlichen Vertragsverletzung gekündigt, hat der CFO zum Ablauf der Kündigungsfrist aufgrund der vorzeitigen Kündigung Anrecht auf eine Abfindungszahlung. Diese Abfindung darf den Betrag der Vergütung, die die Gesellschaft dem CFO zwischen dem Ablauf der Kündigungsfrist und dem 30. Juni 2019 geschuldet hätte, nicht überschreiten („CFO-Vergütung bei vorzeitiger Beendigung“). Die CFO-Vergütung bei vorzeitiger Beendigung beinhaltet das Grundgehalt und die aufgrund des Zielerreichungsgrads für den entsprechenden Zeitraum fälligen STI- und LTI-Zahlungen. Wird der Dienstvertrag eines Mitglieds des Senior Managements rechtsgültig vom Unternehmen aufgrund eines Kontrollwechsels gekündigt, so wird eine Zusatzvergütung gezahlt, außer im Fall einer wesentlichen Pflichtverletzung seitens des Mitglieds des Senior Managements. Die Zusatzvergütung darf die Summe der Zahlungen, die für zwei Jahre des jeweiligen Dienstvertrags fällig und zahlbar wären, einschließlich des Grundgehalts und STI und LTI, die für den entsprechenden Zeitraum fällig sind, nicht überschreiten.

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

INTERESSENKONFLIKTE

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

Zwei Mitglieder des Verwaltungsrats sind unabhängig. Bei den übrigen Mitgliedern des Verwaltungsrats (mit Ausnahme von Rabin Savion) besteht insofern ein potenzieller Interessenkonflikt, als dass sie Mitglieder des Vorstands bzw. Senior Managements der ADO Group Ltd., dem größten Aktionär der Gesellschaft, sind. Darüber hinaus bestehen beim Senior Management potenzielle Interessenkonflikte, da sie Optionen und ideelle Aktien an der ADO Group Ltd. halten.

AUSGABE UND RÜCKKAUF VON AKTIEN

Die Gesellschaft hat 44.100.000 Aktien ausgegeben, die bei einem Zentralverwahrer in Luxemburg, LuxCSD, verwahrt sind und verfügt über bedingtes Kapital in Höhe von 750 Mio. EUR. Die Hauptversammlung oder der Verwaltungsrat können von Zeit zu Zeit Aktien gemäß Kapitel II, Abschnitt 1 des luxemburgischen Gesetzes vom 6. April 2013 über dematerialisierte Wertpapiere ausgeben. Gemäß der Satzung ist der Verwaltungsrat (oder die von ihm ordnungsgemäß ernannten Bevollmächtigten) außerdem ermächtigt, von Zeit zu Zeit Aktien im Rahmen des bedingten Kapitals zu den vom Verwaltungsrat oder seinen Bevollmächtigten in seinem bzw. ihrem Ermessen festgelegten Zeiten und Bedingungen, einschließlich Zeichnungspreis, auszugeben. Der Verwaltungsrat ist insbesondere ermächtigt, Aktien zugunsten von Mitgliedern des Verwaltungsrats, Führungskräften, Mitarbeitern, Beratern der Gesellschaft und des Konzerns direkt oder im Rahmen von vom Verwaltungsrat genehmigten Options-, Anreiz- oder ähnlichen Plänen auszugeben. Derzeit hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien, auch hält kein Dritter Aktien im Namen der Gesellschaft. Gemäß Artikel 49-2 des Gesetzes über Kapitalgesellschaften (1915) und unbeschadet des Marktmissbrauchsgesetzes und des Grundsatzes der Gleichbehandlung von Aktionären können die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften gemäß Artikel 49bis des Gesetzes über Kapitalgesellschaften (1915) direkt oder über eine in eigenem Namen jedoch im Auftrag der Gesellschaft handelnde Person und vorbehaltlich einer Genehmigung der Hauptversammlung eigene Aktien erwerben.

COMPLIANCE

Der CFO der Gesellschaft, Florian Goldgruber, ist zudem Compliance-Beauftragter, der die Einhaltung der nach luxemburgischem und deutschem Recht vorgesehenen Verhaltensstandards und Normen gewährleistet. Der Compliance-Beauftragte verwaltet außerdem das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und informiert Mitarbeiter und Geschäftspartner über den geltenden Rechtsrahmen im Zusammenhang mit Insider-geschäften und -vorschriften.

RECHNUNGSPRÜFUNG

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

WECHSEL IM VERWALTUNGSRAT

Herr Jörg Schwagenscheidt, vormals eines der unabhängigen Mitglieder des Verwaltungsrats, ist mit Wirkung zum 1. September 2016 zurückgetreten. Stattdessen wurde Herr Jörn Stobbe als unabhängiges Mitglied in den Verwaltungsrat berufen.

ZUSAMMENSETZUNG DES SENIOR MANagements UND DES VERWALTUNGSRATS

Verwaltungsrat

Stand 21. März 2017

Moshe Lahmani Vorsitzender

Shlomo Zohar Stellvertretender Vorsitzender

Amit Segev

Yaron Karisi

Jörn Stobbe

Dr. Michael Bütter

Rabin Savion, CEO

Senior Management

Stand 21. März 2017

Rabin Savion, CEO

Florian Goldgruber, CFO (seit 1. Juli 2016)

Eyal Horn, COO



KONZERN LAGE BERICHT

45 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

- 45 Geschäftsmodell
- 45 Ziele und Strategie
- 46 Wettbewerbsvorteile
- 48 Geschäftsentwicklung
- 49 Unser Portfolio im Überblick
- 52 Bewertung des Portfolios
- 53 Portfolioentwicklung
- 56 Akquisitionen

57 WIRTSCHAFTS BERICHT

- 57 Wirtschaftliche und branchen-
spezifische Rahmenbedingungen
- 59 Ertragslage
- 62 Vermögens- und Finanzlage

64 NACHTRAGS BERICHT

65 PROGNOSE BERICHT

- 65 Vergleich der Vorhersagen mit dem
tatsächlich im Jahr 2016 erzielten
Ergebnis
- 65 Prognose für 2017

66 RISIKO BERICHT

- 66 Marktspezifische Risiken
- 66 Geschäftsspezifische Risiken
- 67 Finanzielle Risiken
- 67 Regulatorische und rechtliche Risiken
- 68 Schlussbemerkung

69 GESETZLICH ERFORDERLICHE ANGABEN ZUM BETRIEBSERGEBNIS UND DER FINANZLAGE

- 69 Erträge
- 69 Kosten
- 69 Eigenkapital
- 69 Vermögenswerte
- 69 Verbindlichkeiten

70 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Geschäftsmodell

ADO konzentriert sich ausschließlich auf den Berliner Markt und ist hier das einzige börsennotierte Pure-Play-Wohnimmobilienunternehmen. Alle unsere 18.700 Einheiten (davon 17.700 Wohneinheiten) liegen innerhalb der Stadtgrenzen Berlins. Wir sind Spezialist für Wohnimmobilien mit einer voll integrierten Asset-Management-Plattform. Unser Immobilienbestand zeichnet sich durch einen hohen Anteil an hoch attraktiven Gebäuden aus, die sich größtenteils in zentralen Lagen, aber auch in größeren Wohnanlagen mit erschwinglicheren Wohnungen befinden. Unsere 247 operativ tätigen Mitarbeiter arbeiten alle in Berlin, um so viel Nähe wie möglich zu unseren Vermögenswerten und unseren Mietern zu gewährleisten. Hierdurch gewährleisten wir, dass wir mittendrin sind, wenn es um neue Markttrends und -entwicklungen geht. Zusammen mit unseren langjährigen lokalen Beschaffungsmöglichkeiten bildet dieser Schwerpunkt die Basis, um unser operatives Ergebnis aus Vermietung (FFO) und den Nettovermögenswert (NAV) je Aktie nicht nur durch Entwicklung unseres bestehenden Portfolios, sondern auch durch neue und zusätzliche Akquisitionen zu steigern. Hierbei konzentriert sich unsere Suche auf Wert- und Mietzuwächse in attraktiven Vierteln mit vielversprechenden Aussichten. Die Nachfrage wächst in ganz Berlin, sodass wir unser Portfolio in allen attraktiven Mikrolagen vergrößern. Ein zentraler Aspekt unserer Wachstumsstrategie ist, ein gesundes Gleichgewicht zwischen Randbezirken und zentralen Lagen zu bewahren.

39 %
in
zentralen Lagen

Nach einem Jahrzehnt vor Ort können wir dank der fundierten Kenntnisse unseres Management-Teams über den Berliner Immobilienmarkt und dank unserer effizienten, voll integrierten und skalierbaren Plattform auf erhebliche Erfolge bei der Schaffung von Werten zurückblicken und auf diese auch in der Zukunft aufbauen.

Ziele und Strategie

Unsere Strategie ist in erster Linie auf nachhaltiges und kontinuierliches Wachstum ausgerichtet, mit dem Ziel, führendes Pure-Play-Wohnimmobilienunternehmen in Berlin mit überdurchschnittlichem Werteschöpfungspotenzial zu werden

Dank unserer fundierten Kenntnisse über den Berliner Immobilienmarkt konzentrieren wir uns auf die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung der Vermögenswerte unseres Portfolios und beobachten und antizipieren die Entwicklungen in den unterschiedlichen Berliner Teilmärkten und Bezirken. Dieser Schwerpunkt setzt zusätzliches Wachstumspotenzial frei und ermöglicht die positive Wertentwicklung unserer Portfolioakquisitionen.

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

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

Unsere skalierbare Plattform ermöglicht (i) die Realisierung von anorganischem Wachstum durch Akquisitionen auf der Grundlage unserer umfassenden Beschaffungsmöglichkeiten und (ii) die Nutzung von Größenvorteilen, die sich aus unserem Berliner Pure-Play-Portfolio und unseren bestehenden Managementaktivitäten ergeben

Unsere derzeitige Plattform ermöglicht uns den Zukauf zusätzlicher Einheiten zu marginalen Mehrkosten. Unser Ziel ist die zusätzliche Erweiterung unseres Berliner Pure-Play-Portfolios. Hier eröffnen uns die fundierten Kenntnisse unseres Managements über den lokalen Immobilienmarkt attraktive Möglichkeiten der Akquisition und Neupositionierung. Vor dem Kauf von Vermögenswerten prüfen wir alle potenziellen Akquisitionen auf das kurz- bis mittelfristige Wertsteigerungspotenzial, das Potenzial für Mieterhöhungen sowie das Potenzial für die Umwandlung in Eigentumswohnungen oder die Privatisierung. Wir sehen auf dem Markt genügend Akquisitionsmöglichkeiten, um unsere Geschäftspläne für die absehbare Zukunft zu stützen.

In unserem Geschäftsansatz fühlen wir uns der Zufriedenheit unserer Mieter verpflichtet

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

Unsere nachhaltige Finanzierungsstrategie zielt auf eine konservative Beleihungsquote (LTV) von 45 % ab

45 %
anvisierte
Beleihungsquote

Angesichts der steigenden Zinssätze haben wir eine konservativere Finanzierungsstrategie angenommen mit dem Ziel unsere langfristige Beleihungsquote auf ca. 45 % zu senken. Obwohl sich dies kurzfristig negativ auf die FFO-Rendite unseres Immobilienbestands auswirken könnte, sind wir der Ansicht, dass wir damit in der Lage sind, strenge Kaufkriterien für neue Immobilien einzuhalten. In unserer Rolle als Marktführer in Berlin wird dieser Ansatz dabei helfen, die steigenden Multiplikatoren am Markt einzudämmen. Zum Bilanzstichtag betrug unsere Beleihungsquote (LTV) 31,4 %.

Wir bieten stabile Dividenden mit einer geplanten Ausschüttungsquote von bis zu 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO1)

Bis
50 %
Ausschüttung
aus FFO 1

Unser Portfolio und unsere operative Exzellenz gepaart mit unserer nachhaltigen Finanzierungsstrategie ebnen den Weg zu stabilen Dividenden mit einer geplanten Ausschüttungsquote von bis zu 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO1). Für 2016 hat der Verwaltungsrat die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von insgesamt 19,8 Mio. EUR bzw. 0,45 EUR je Aktie unter dem Vorbehalt der Zustimmung der ordentlichen Hauptversammlung am 2. Mai 2017 empfohlen. Dies ist ein Zuwachs von fast 30 % je Aktie gegenüber dem Jahr 2015.

Wettbewerbsvorteile

FOKUS – Unser 2,3 Mrd. EUR starkes Portfolio konzentriert sich ausschließlich auf den Standort Berlin und hier vor allem auf Bezirke mit attraktiven Wachstumsperspektiven

Unser Portfolio aus 17.700 Wohneinheiten und 1.000 Gewerbeeinheiten konzentriert sich ausschließlich auf Berlin und besteht aus einer Mischung von hoch attraktiven Gebäuden in zentralen Lagen und größeren Wohnanlagen mit erschwinglicheren Wohnungen. Der Berliner Wohnimmobilienmarkt profitiert von einer Mischung aus positivem Wanderungssaldo, einer zunehmenden Qualität der Arbeitnehmerschaft, einer sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße und einem begrenzten Zuwachs an neuem Mietwohnungsbestand, die zu kontinuierlichem Mietwachstum führt, was sich unseren Erwartungen zufolge positiv auf unser Geschäft auswirkt.

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

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

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

Dank unserer Plattform, gepaart mit unseren fundierten Kenntnissen über den Berliner Immobilienmarkt und einem Jahrzehnt lokaler Präsenz, sind wir hervorragend aufgestellt, um Vermögenswerte innerhalb unseres Portfolios zu identifizieren, die durch gezielte Modernisierungsinvestitionen verbessert werden können. Unser Managementteam blickt auf umfassende Erfahrungen im internen Asset-, Objekt- und Facility- sowie Baumanagement zurück. Darüber hinaus werden wir in allen Bereichen unserer Geschäftstätigkeit, die durch keinerlei Altlasten eingeschränkt ist, durch hoch qualifizierte Teams von Immobilien-Profis unterstützt, was uns die nötige Flexibilität zur Anpassung an die Marktbedingungen verschafft, um weiteres Bestandswachstum zu erzielen. Die Fokussierung unseres Portfolios auf den Berliner Markt steigert die Effizienz unserer Plattform und ermöglicht uns die Arbeit mit einer schlanken und spezialisierten Betriebsstruktur. Dieser Ansatz hat uns eine konkurrenzfähige EBITDA-Marge von 75 % und eine sehenswerte Erfolgsbilanz bei der Verringerung des Leerstands in unserem Portfolio beschert.

INVESTITIONANSATZ – Im Jahr 2016 haben wir durch einen gezielten Investitionsansatz ein durchschnittliches jährliches flächenbereinigtes Mietwachstum von 6 % (entsprechend dem Durchschnitt der letzten Jahre) erzielt und sehen nach wie vor hohes Potenzial für weiteres Mietwachstum

6 %
flächen-
bereinigtes
Mietwachstum

Unser Management hat eine klare Investitionsstrategie zur Förderung des Mietwachstums aufgestellt. Unsere Neupositionierung und Sanierung von Vermögenswerten durch gezielte Modernisierungsinvestitionen hat zu einer Erhöhung der Mieten und damit zu höheren Erträgen und letztendlich zu einem jährlichen flächenbereinigten Mietwachstum von 6,0 % im Jahr 2016 geführt. Darüber hinaus sehen wir bei Betrachtung der aktuellen gewichteten Durchschnittsmiete gegenüber den tatsächlichen Marktmieten noch bedeutendes Mietsteigerungspotenzial für unsere Objekte.

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

Im Laufe unserer Unternehmensgeschichte haben wir unsere konservative Finanzierungsstrategie auf die Finanzierung von Vermögenswerten über Hypotheken gestützt und enge Geschäftsbeziehungen zu wichtigen Kreditgebern in Deutschland aufgebaut. Diese Finanzierungsquelle stand uns innerhalb des gesamten Zyklus in den vergangenen zehn Jahren zu attraktiven Konditionen offen. Unsere konservative Bilanz belegt zum 31. Dezember 2016 eine Beleihungsquote von 31,4 %, Fremdkapitalkosten in Höhe von 2,1 % sowie eine langfristige Finanzierung mit einer gewichteten durchschnittlichen Laufzeit von 5,3 Jahren.

Das Verfahren zur Verlängerung der Laufzeiten der alten Darlehen ist weitgehend abgeschlossen. In diesem Zusammenhang haben wir seit Jahresbeginn Bankdarlehen im Wert von 147 Mio. EUR (einschließlich der damit verbundenen derivativen Finanzinstrumente) zu einem durchschnittlichen effektiven Jahreszinssatz von 3,5 % durch neue Darlehen in Höhe von 182,5 Mio. EUR ersetzt und haben nunmehr durchschnittliche Fremdkapitalkosten von 1,3 % pro Jahr über eine Laufzeit von 6,5 Jahren.

Geschäftsentwicklung

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2016	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2015
Erträge aus Vermietung	89.810	65.799
EBITDA aus Vermietung	63.388	48.492
EBITDA-Marge (%)	74,9 %	78,6 %
EBITDA gesamt	66.627	49.975
FFO 1 aus Vermietung	43.513	30.714
AFFO aus Vermietung	34.671	26.652
FFO 2 (inkl. Veräußerungen)	46.752	32.197
Run Rate der gewichteten Ø-Miete (zum Ende der Berichtsperiode)	95.160	74.726
Run Rate der gewichteten monatlichen Ø-Miete (EUR/m ²)	6,11	5,82
Leerstandquote (%)	2,5 %	4,0 %
Anzahl der Wohneinheiten	17.701	14.856
Beleihungsquote (LTV) (%)	31,4 %	43,6 %
GAV	1.501.532	2.326.153
EPRA-NAV	1.591.345	843.621
EPRA-NAV (in EUR/Aktie)	36,08	24,10

Nachdem der Börsengang erfolgreich im Juli 2015 abgeschlossen wurde, war das Jahr 2016 für ADO Properties S. A. von einer Reihe entscheidender wachstumsrelevanter Entwicklungen geprägt. Im Laufe des Jahres hat das Unternehmen durch die Ausgabe von 9,1 Millionen neuen, dematerialisierten Aktien einen Bruttoerlös in Höhe von fast 300 Mio. EUR erzielt.

18.700
Einheiten

Im Hinblick auf unser Portfolio konnte die Gesellschaft 2016 erhebliches Wachstum erzielen. Während des Geschäftsjahres haben wir den Erwerb von 2.950 Wohneinheiten und 134 Gewerbeeinheiten zu einem Gesamtkaufpreis von 365 Mio. EUR abgeschlossen. Insgesamt ist unser Bestand seit dem Börsengang im Juli 2015 um 4.297 Einheiten angewachsen, die sich alle in Berlin befinden. Aufgrund dieser Zukäufe ist unser Portfolio auf 18.700 Einheiten angewachsen.

Die erworbenen Objekte und Einheiten bieten vielfältige Möglichkeiten der Wertschaffung. Hierzu setzen wir unsere voll integrierte Management-Plattform ein, die wir innerhalb der letzten 10 Jahre zu einem höchst effektiven Werkzeug ausgebaut haben. Nach den Akquisitionen haben wir die Kapazität unserer Plattform in den letzten 2 Jahren um 126 neue Mitarbeiter ausgebaut, um sicherzustellen, dass der Geist, die Kultur und das Engagement, durch das sich ADO auszeichnet, auch in der täglichen Verwaltung dieser Wohnungen zum Tragen kommt.

Unsere Geschäftsaktivitäten haben sich 2016 mit 6,0 % flächenbereinigtem Mietwachstum und einer gesunkenen Leerstandsquote von 2,5 % zum Ende des Jahres wie geplant entwickelt. Das Fundament dieser Entwicklung bildet nach wie vor unser gezielter und gut durchdachter Modernisierungsansatz mit 1.115 sanierten Einheiten im Jahr 2016. Unser Privatisierungsgeschäft hat sich 2016 mit 109 verkauften Einheiten ebenfalls gut entwickelt; der durchschnittlich erzielte Verkaufspreis pro m² lag hier um 7,6 % höher als im Vorjahr.

Auch unsere Finanzkennzahlen haben sich sehr positiv entwickelt. Die Erträge aus Vermietung erhöhten sich insgesamt auf 89,8 Mio. EUR (2015: 65,8 Mio. EUR). Das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO₁) verbesserte sich 2016 auf 43,5 Mio. EUR nach 30,7 Mio. EUR im Vorjahr. Der EPRA-NAV stieg sprunghaft um 89 % auf 1.591 Mio. EUR (2015: 844 Mio. EUR).

Unser Portfolio im Überblick

Alle Immobilien unseres Portfolios befinden sich innerhalb der Berliner Stadtgrenzen. Unsere bisherige und zukünftige Akquisitionsstrategie für den Aufbau unseres Portfolios berücksichtigt nicht nur die Besonderheiten der verschiedenen Berliner Bezirke, sondern auch Mikrostandorte und die Qualität der einzelnen Objekte. Auf dieser Grundlage haben wir vor allem in Innenstadtlagen, aber auch in einigen Randbezirken innerhalb der Berliner Stadtgrenzen, Chancen erkannt.

Mit diesem Geschäftsbericht führen wir eine neue Segmentierung für unser Portfolio ein. Als Indikator für die Qualität eines Mikrostandorts gilt in dieser die Nähe zum Stadtzentrum und - bei den größeren Wohnanlagen außerhalb der Stadtmitte, die zum großen Teil in den 60er- bis 90er-Jahren gebaut wurden – das Baujahr als Grundlage. Um eine klare Abgrenzung zu erzielen, baut die Segmentierung auf Postleitzahlenbereichen auf. Hierdurch ergibt sich eine noch engere Definition der zentralen Lagen, die dadurch um 931 Einheiten bzw. 14 % gegenüber der alten Segmentierung abgenommen haben, da nur noch die Mikro-lagen mit der höchsten Attraktivität mit einbezogen werden. Die neue Segmentierung erlaubt eine größere Homogenität bei der Gruppierung und bietet somit einen besseren Einblick in die Merkmale und Aussichten des Portfolios. Wir teilen das Portfolio nun in fünf Segmente auf, halten dabei aber an unserem detaillierten Ansatz fest, nach dem wir unser Augenmerk auf jedes einzelne Gebäude und jede einzelne Einheit innerhalb unseres Portfolios richten.

Insgesamt registrieren wir in unserem gesamten Portfolio eine immense Nachfrage nach Wohnraum, die durch den kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs in Berlin angetrieben wird. Es wird erwartet, dass das Mietwachstum in diesen Bezirken in den nächsten Jahren stark zulegen wird. Auch künftig werden wir unsere Suche nach neuen Chancen in ganz Berlin – sowohl im Zentrum als auch in den Randlagen – fortsetzen und diese wahrnehmen, wie die im Laufe des Jahres unterzeichneten Zukäufe gezeigt haben. Das zukünftige Potenzial unseres Portfolios von 29 % ist, insbesondere in den zentralen Lagen, erheblich, da unsere aktuellen Durchschnittsmieten pro m² bei Neuvermietungen um 19 % bis 69 % über unseren gegenwärtigen durchschnittlichen Bestandsmieten liegen.

29 %
Aufholpotenzial

DAS PORTFOLIO – NACH DER NEUEN SEGMENTIERUNG (*)

	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960–1990)	Innen- stadtring	Innen- stadtring (1960–1990)	GESAMT
Immobilienwert (in Mio. EUR)	917	272	339	148	650	2.326
Anzahl der Einheiten	5.507	1.613	2.988	825	6.768	17.701
Gewichtete Ø-Miete (EUR/m ²)	6,53	6,36	6,55	6,74	5,48	6,11
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²) (**)	11,04	9,65	8,92	7,97	6,35	7,91
Vermietungsstand (m ²)	96,8 %	97,4 %	97,4 %	97,8 %	98,0 %	97,5 %

(*) Alle Angaben mit Ausnahme des Immobilienwerts beziehen sich ausschließlich auf das Wohnimmobilienportfolio. Einschließlich der Eigentumswohnungen mit einem Marktwert von 47 Mio. EUR, die mit einem Buchwert von 40 Mio. EUR erfasst sind.

(**) Basierend auf den letzten 3 Monaten.

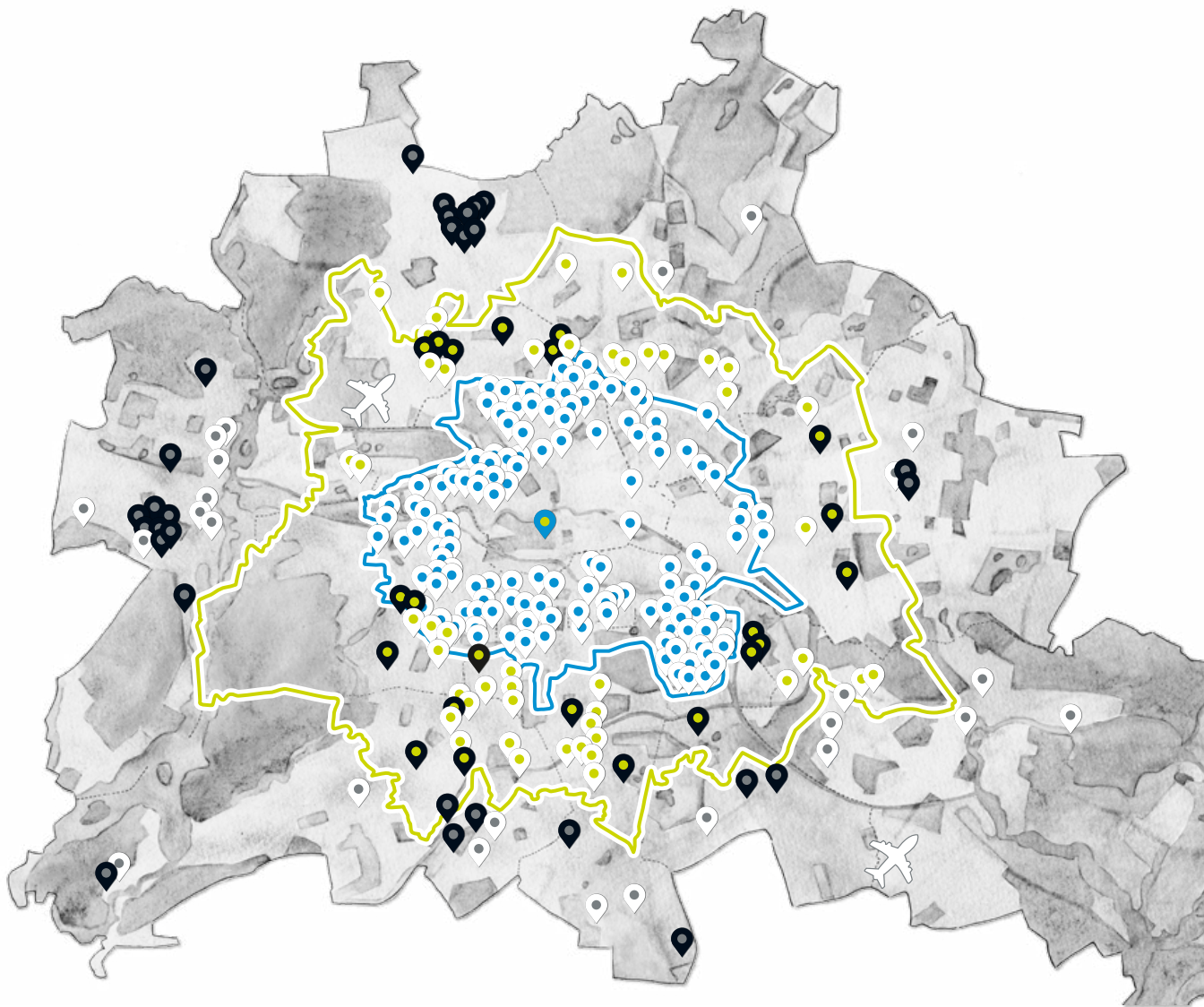
DAS PORTFOLIO – NACH DER VORHERIGEN SEGMENTIERUNG (*)







	Zentrale Lagen	Norden	Osten	Süden	Westen	GESAMT
Immobilienwert (in Mio. EUR)	1.063	346	224	316	377	2.326
Anzahl der Einheiten	6.438	3.145	1.731	2.501	3.886	17.701
Gewichtete Ø-Miete (EUR/m ²)	6,53	5,73	6,72	6,28	5,44	6,11
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²) (**)	10,87	6,45	9,24	7,95	6,29	7,91
Vermietungsstand (m ²)	96,8 %	98,5 %	97,8 %	97,9 %	97,4 %	97,5 %

(*) Alle Angaben mit Ausnahme des Immobilienwerts beziehen sich ausschließlich auf das Wohnimmobilienportfolio. Einschließlich der Eigentumswohnungen mit einem Marktwert von 47 Mio. EUR, die mit einem Buchwert von 40 Mio. EUR erfasst sind.

(**) Basierend auf den letzten 3 Monaten.

ADO'S-PORTFOLIO-CLUSTER (STAND 31. DEZEMBER 2016)



- 
Hauptsitz
- 
Zentrale Lagen ()*
- 
S-Bahn-Ring
- 
*S-Bahn-Ring
(1960–1990)*
- 
Innenstadtring
- 
*Innenstadtring
(1960–1990)*

(*) Die zentralen Berliner Lagen umfassen die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain, Kreuzberg, Mitte, Neukölln-Nord, Steglitz-Nord, Prenzlauer Berg, Reinickendorf-Süd und Schöneberg.

Bewertung des Portfolios

Das Portfolio wurde von unabhängiger Seite durch CBRE bewertet. Der Gesamtwert des Portfolios zum 31. Dezember 2016 in Höhe von 2,3 Mrd. EUR umfasst das vollständige Immobilienportfolio, sowohl die zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien als auch die Anlageimmobilien. Die positive Entwicklung des Berliner Marktes, sowohl im Segment Vermietung als auch im Anlagesegment, spiegelt sich in der Wertsteigerung unserer Immobilien wider. Die Steigerung ist nicht nur auf die gestiegenen Multiplikatoren, sondern insbesondere auch auf unsere operative Leistung und unsere gezielte Investment-Strategie zurückzuführen.

Dabei ist zu betonen, dass unsere tatsächlichen Mieten für Wohnraum bei Neuverträgen durchschnittlich mehr als 10 % über den von CBRE aufgestellten Annahmen zur Marktmiete liegen, und somit auf weiteres Potenzial schließen lassen. Für 2017 erwarten wir eine weitere Wertsteigerung unseres Portfolios, die in erster Linie auf aktives Asset Management und kluge gezielte Modernisierungsinvestitionen zurückgeht und nicht auf steigende Kaufpreise, die sinkende Renditen nach sich ziehen (Yield Compression).

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungskennzahlen für die Immobilien zum 31. Dezember 2016:

BEWERTUNG DES PORTFOLIOS

	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960–1990)	Innen- stadtring	Innen- stadtring (1960–1990)	GESAMT	SUMME OHNE EIGENTUMS- WOHNUNGEN
Zeitwert (in TEUR) (*)	917	272	339	148	650	2.326	2.279
Wert / m ² (EUR)	2.270	2.034	1.810	2.127	1.377	1.836	1.824
In % des Zeitwerts	39 %	12 %	15 %	6 %	28 %	100 %	–
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR / m ²)	6,53	6,36	6,55	6,74	5,48	6,11	–
CBRE Marktmiete (EUR / m ²)	7,80	7,64	6,99	7,67	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)	27,81	26,38	22,82	24,77	21,20	24,54	24,34
Multiplikator (CBRE Marktmiete)	23,32	22,12	20,88	21,84	18,35	21,14	21,02
Multiplikator (Miete bei Neuvermietung)	16,48	17,52	16,37	21,01	17,73	18,65	18,55
Abzinsungssatz (%)	4,5 %	4,6 %	4,7 %	4,8 %	5,2 %	4,7 %	4,7 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	3,0 %	3,1 %	3,3 %	3,3 %	3,7 %	3,3 %	3,3 %

(*) Einschließlich Eigentumswohnungen mit einem Marktwert von 47 Mio. EUR, die mit einem Buchwert von 40 Mio. EUR erfasst sind.

Portfolioentwicklung

WOHNIMMOBILIEN

	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
Anzahl der Einheiten	17.701	14.856
Ø-Miete / m ² / Monat	EUR 6,11	EUR 5,82
Leerstand	2,5 %	4,0 %

18,65 ×
Bewertungs-
multiplikator bei
Neuver-
mietungen

Der 5 %-Anstieg der Durchschnittsmiete pro m² gegenüber dem Vorjahr ist auf das flächenbereinigte Wachstum in Höhe von 6 % zurückzuführen. Das Carlos-Portfolio war das größte im Jahr 2015 erworbene Portfolio und sorgte für ein herausragendes flächenbereinigtes Wachstum in Höhe von 7,2 %. Wie erwartet, hat die kürzlich eingeführte Mietpreisbremse einen leicht dämpfenden Effekt auf die Mieten aus Neuverträgen. Insgesamt ist der Leerstand um 1,5 % gefallen und im Carlos-Portfolio von 5 % auf 1,9 % zurückgegangen.

GEWERBEIMMOBILIEN

	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
Anzahl der Einheiten	999	883
Ø-Miete / m ² / Monat	EUR 8,60	EUR 8,30
Leerstand	3,2 %	5,5 %

Unsere Gewerbeimmobilien zeichnen sich im Vergleich zu unseren Wohnobjekten durch höhere Mieten aus. Der Anstieg der Durchschnittsmiete pro m² sowie der Rückgang der Leerstandsquote sind auf die steigende Nachfrage in der Stadt zurückzuführen. Für 2017 erwarten wir weitere Erfolge in Bezug auf die Miete pro m² und die Leerstandsquote.

Für die Umsetzung unserer Strategie der Wertschöpfung durch hohes flächenbereinigtes Mietwachstum haben wir unser Mietwachstum – wie in der nachstehenden Tabelle aufgeführt – in drei Kategorien eingeteilt, um detailliert aufzuzeigen, wie wir Zuwächse beim Mieteinkommen generieren können.

MIETWACHSTUM (FLÄCHENBEREINIGT)

	1. Jan. – 31. Dez. 2016	1. Jan. – 31. Dez. 2015
Neuvermietungen nach Modernisierungsinvestitionen	2,7 %	3,8 %
Neuvermietungen durch Mieterfluktuation	1,6 %	2,7 %
Reguläre Mieterhöhungen	1,7 %	0,8 %
GESAMT	6,0 %	7,3 %

Unser voll integriertes, aktives Asset Management konzentriert sich auf Mietwachstum und verfügt für die Verbesserung aller entsprechend relevanten Komponenten jeweils über eigene Strategien. Die ersten beiden Komponenten (Modernisierungsinvestitionen und Fluktuation) beziehen sich auf unsere neuen Mieter. Bei Einheiten, für die Verbesserungsbedarf besteht, investieren wir in die Qualitätssteigerung des Objekts, damit es den heutigen Standards entspricht. Einheiten, die keine Investitionen benötigen, werden zu marktüblichen Mieten vermietet. Die andere Komponente (reguläre Mieterhöhung) bezieht sich auf unsere bestehenden Mieter. Hier ist eine präzise und effiziente Anwendung des jeweiligen rechtlichen Rahmens ausschlaggebend für unseren Erfolg.

6,0 %
flächen-
bereinigtes
Mietwachstum

Durch die steigende Nachfrage in Berlin, insbesondere nach Standorten innerhalb des Innenstadtrings, konnten wir unser flächenbereinigtes Mietwachstum im Geschäftsjahr weiter auf 6 % verbessern, was über unserer Prognose von 5 % lag. Dieses Wachstum wurde von unseren gezielten Modernisierungsinvestitionen getragen, durch die wir mehr Einheiten vermieten und bessere Mieten erzielen konnten.

INSTANDHALTUNG UND INVESTITIONEN

In EUR/m ²	1. Jan. – 31. Dez. 2016	1. Jan. – 31. Dez. 2015
Instandhaltung	6,8	6,3
Aktivierte Instandhaltungskosten	7,4	4,6
Modernisierungsinvestitionen	13,8	9,9
GESAMT	28,1	20,8

(*) Bezogen auf die vermietbare Gesamtfläche.

Investitionen in unser Portfolio sind der Kern unserer Strategie. Die Gesamtinvestitionen in unser Portfolio beliefen sich 2016 auf 33,4 Mio. EUR gegenüber 18,4 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2015 (entspricht 28,10 EUR/m² bzw. 20,80 EUR/m²). Die erhöhten Modernisierungsausgaben und aktivierten Instandhaltungskosten pro m² resultieren aus der gestiegenen Anzahl an Einheiten, die wir 2016 saniert haben, und dem Beginn unseres langfristigen Investitionsprogramms zur Verbesserung der Gebäudequalität im Carlos-Portfolio. Das Carlos-Portfolio war maßgeblich an unserem flächenbereinigten Mietwachstum von 6 % und der Senkung der Leerstände um 1,5 Prozentpunkte verantwortlich. Wir gehen davon aus, dass sich die Gesamtinvestitionen und Instandhaltungskosten nun nach Abschluss der Modernisierung des Carlos-Portfolios und des Projekts Löwenberger Strasse wieder auf dem Niveau des langfristigen Durchschnitts einpendeln werden (22–23 EUR/m²).

28,10

EUR/m²
Investitionen in
Portfolio

Im Rahmen unseres aktiven Asset Managements liegt unser Ziel darin, einerseits Leerstände zu minimieren und andererseits die notwendige Flexibilität für zusätzliche Maßnahmen zur Optimierung unseres Portfolios zu wahren. Obwohl sich die Zeiträume bis zur Wiedervermietung von leerstehenden Wohnungen leicht verlängern, sind unsere Investitionsmaßnahmen wichtig für die Erzielung des von uns angestrebten Mietwachstums. Für das Privatisierungsgeschäft ist es außerdem wichtig, eine Anzahl von leerstehenden Einheiten zum Verkauf bereit zu halten. Viele private Käufer möchten die Wohnungen selbst nutzen und bevorzugen daher nicht vermietete Objekte. Der höhere Verkaufspreis gleicht hierbei den Leerstandsverlust während des Verkaufsprozesses wieder aus. Trotz der erwähnten Umstände entwickelte sich die Gesamt-leerstandsquote im Jahr 2016 aufgrund der erfolgreichen Vermietungsaktivitäten unseres operativen Teams sehr positiv. Das Carlos-Portfolio ist ein gutes Beispiel für unser effizientes Management; hier haben wir es in den knapp 2 Jahren, in denen wir das Portfolio verwalten, geschafft, die Leerstände von 5 % auf weniger als 2 % zu senken.

LEERSTANDSKATEGORIEN

Wohnimmobilien	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
Zum Verkauf stehende Einheiten	0,2 %	0,5 %
Im Bau befindliche Einheiten	1,3 %	2,7 %
Vermarktung (zur Vermietung verfügbar)	1,0 %	0,8 %
Leerstand gesamt (in Einheiten)	450	577
Leerstand gesamt (in m ²)	28.933	38.048
GESAMTLEERSTANDSQUTE	2,5 %	4,0 %

Ohne Berücksichtigung der Auswirkungen zukünftiger Neuerwerbe, sehen wir weiteres Potenzial, um unsere Leerstandsquote auf rund 2 % zu senken.

Akquisitionen

Im Hinblick auf unser Portfolio konnte die Gesellschaft 2016 weiterhin ein erhebliches Wachstum erzielen. Während des Geschäftsjahres haben wir den Erwerb von 2.950 Wohneinheiten und 134 Gewerbeeinheiten – alle in Berlin – zu einem Gesamtkaufpreis von 365 Mio. EUR abgeschlossen. Aufgrund dieser Zukäufe ist unser Portfolio auf 18.700 Einheiten angewachsen.

4.297

Einheiten nach
IPO erworben

Während des Jahres haben wir 10 Transaktionen durchgeführt, von denen 2 über der 50-Millionen-Euro-Marke lagen. Der größte Deal, die Übernahme des Horizon-Portfolios, wurde im dritten Quartal unterzeichnet. Das Portfolio umfasst insgesamt 1.680 Einheiten, die wir zu einem Bruttopreis von 174 Mio. EUR erworben haben. Dies entspricht einem Multiplikator von 21,3 x bei einer Durchschnittsmiete von 6,16 EUR/m². Die anderen Akquisitionen wurden zu einem durchschnittlichen Mietmultiplikator von 23,8 x und einer Durchschnittsmiete von 6,05 EUR/m² und damit einem Aufholpotenzial von 29 % erworben.

IM JAHR 2016 ÜBERNOMMENE AKQUISITIONEN

	Zentral	S-Bahn-Ring	S-Bahn-Ring (1960–1990)	Innen- stadtring	Innen- stadtring (1960–1990)	GESAMT
Immobilienwert (Jahresende in Mio. EUR) – CBRE-Bericht	90	17	177	44	55	383
Wert / m ² (EUR)	2.452	1.846	1.626	2.283	1.426	1.802
m ² gesamt (in Tsd.)	37	9	109	19	39	213
Run Rate (Jahresende in Mio. EUR)	3,2	0,6	8,2	1,9	2,5	16,4
Anzahl der Gewerbeeinheiten	51	13	3	66	1	134
Anzahl der Wohneinheiten	408	116	1.678	198	551	2.950
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR / m ²)	6,81	5,78	6,23	7,62	5,32	6,21
CBRE Marktmiete (EUR / m ²)	8,12	7,33	6,50	7,75	6,18	7,83
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR / m ²) – tatsächlich	9,58	8,28	9,51	8,07	8,15	9,11
Vermietungsstand (m ²)	95,1 %	91,4 %	98,0 %	99,1 %	98,3 %	97,4 %

WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

ALLGEMEINE MARKTLAGE

Die deutsche Wirtschaft setzte ihren moderaten Wachstumskurs im Jahresverlauf 2016 weiter fort. Das Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich im vierten Quartal 2016 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,4 %. Für das Gesamtjahr 2016 ergab sich ein BIP-Zuwachs von 1,9 %. Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem Inland. Die privaten Konsumausgaben nahmen um 1,5 % zu, während sich der staatliche Konsum sogar um 3,2 % erhöhte. Die Bauinvestitionen erhöhten sich im Vorjahresvergleich um 1,3 %, wobei in Wohnbauten deutlich mehr, in Nichtwohnbauten dagegen weniger als 2015 investiert wurde. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg zum Jahresende auf 43,7 Millionen, was einem Anstieg um 0,6 % im Vergleich zum Ende des Vorjahres entspricht (*Quelle: Statistisches Bundesamt*).

Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt lässt erneut positive Impulse für den privaten Konsum sowie für die Mietwohnungsmärkte in Deutschland erwarten. Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte ihren Hauptrefinanzierungszinssatz im März 2016 auf 0,00 %, was über günstige Immobilienkredite weiterhin das Wachstum der Immobilienpreise begünstigen dürfte.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNUNGSBEDARF IN BERLIN

Berlin ist die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands und verzeichnete seit etwa 2005 stets ein Wachstum der Einwohnerzahl. Zum Jahresende 2016 waren im Einwohnermelderegister Berlins insgesamt 3.671.000 Personen und somit 60.500 Personen mehr als zum Ende des Vorjahres registriert. Der starke Anstieg ist im Wesentlichen durch Zuzug von 55.700 Personen aus dem Ausland bedingt und enthält auch einen Nachholeffekt bei der Registrierung von Schutzsuchenden, die zum Jahresende 2015 noch nicht im Einwohnerregister erfasst worden waren. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich jedoch auch die Zahl der Deutschen, die ihren Wohnsitz nach Berlin verlegten, auf 4.800 Personen. Innerhalb der letzten fünf Jahre verzeichnete Berlin einen Zuwachs von 243.500 Einwohnern, was einem Jahresdurchschnitt von 48.700 Personen entspricht. In den vergangenen beiden Jahren war der Zuzug aufgrund der hohen Zuwanderung aus dem Ausland überdurchschnittlich ausgefallen. Nach den ersten vorliegenden Zahlen des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge ist eine ähnliche Größenordnung jedoch für 2017 nicht zu erwarten (*Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Pressemitteilung vom 24.02.2017*). Die Berliner Verwaltung rechnet aktuell damit, dass die Einwohnerzahl Berlins bis zum Jahr 2030 auf etwa 3,8 Millionen steigen wird. Ausgangsbasis für diese Prognose war eine Einwohnerzahl von rund 3,562 Mio. Personen zum 31. Dezember 2014, mit der die obere Variante der letzten Prognose aus dem Jahr 2012 bereits um etwa 20.000 Personen überschritten worden war (*Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030 vom Januar 2016*).

Prognosen zur Entwicklung der Zahl der Haushalte in Berlin gingen bislang davon aus, dass diese in den Jahren von 2010 bis 2025 um rund 3,0 % wachsen wird. Daraus würde nach Schätzungen des IW Köln ein jährlicher Bedarf von etwa 20.000 zusätzlichen Wohnungen bis zum Jahr 2020 resultieren. Als Treiber des Wohnungsbedarfs wurden dabei vor allem die wachsende Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte und die steigende Gesamtzahl der Haushalte in Berlin betrachtet (*Quelle: IWK; Michael Bauer Research GmbH, Ziegert Wohneigentumsreport Berlin 2016/2017*). Angesichts der jüngsten Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und der starken Zuwanderung ist jedoch davon auszugehen, dass auch die Prognose für den jährlichen Wohnungsbedarf in Berlin künftig nach oben korrigiert werden muss.

Die Arbeitslosenquote in Berlin liegt zwar immer noch über dem aktuellen deutschen Durchschnittswert, doch die Zahl der Arbeitsplätze in der Bundeshauptstadt wächst inzwischen mit einer bemerkenswerten Dynamik. Im Dezember 2016 gab es in Berlin 1,399 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, was einem Zuwachs von 59.200 Personen beziehungsweise 4,4 % gegenüber dem Ende des vorangegangenen Jahres entspricht. Zugleich war dies die stärkste Zuwachsrate, die 2016 in einem deutschen Bundesland erreicht wurde. Im Bundesdurchschnitt lag der Zuwachs lediglich bei 2,4 %. Die Arbeitslosenquote in Berlin liegt seit Mai 2016 unterhalb von 10 %. Bis Februar 2016 ging sie auf 9,6 % zurück und lag damit um einen Prozentpunkt niedriger als im Februar 2016. Besonders viele neue Arbeitsplätze entstanden im Bereich der unternehmensnahen Dienstleistungen sowie in der Informations- und Kommunikationsbranche, wo im Jahr 2016 rund 17.300 beziehungsweise rund 7.900 zusätzliche Beschäftigte eingestellt wurden (*Quelle: Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Pressemitteilung vom 01.03.2017*).

IMMOBILIENBESTAND UND WOHNUNGSMARKTTRENDS IN BERLIN

Berlin bildet den größten Mietwohnungsmarkt Deutschlands und verfügt über einen Bestand von fast zwei Millionen Wohneinheiten (*Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg*). Mit dem Anstieg der Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren hat auch der Nachfragedruck auf den Berliner Wohnungsmarkt zugenommen, was zu einer Verknappung des Wohnungsangebots und zu einem Anstieg der Mieten und Kaufpreise führte. Vor diesem Hintergrund hat der Wohnungsneubau in Berlin deutlich an Dynamik gewonnen, bleibt aber weiterhin hinter dem erwarteten Bedarf zurück. So wurden 2015 insgesamt 7.057 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Damit hat sich die Zahl der Wohnungsfertigstellungen zwar erneut – wie bereits im Vorjahr – erhöht, erreichte aber zum einen nicht die noch vor einem Jahr von Marktbeobachtern erwartete Zahl von etwa 10.000 neuen Wohneinheiten und lag zum anderen auch deutlich unterhalb dessen, was erforderlich wäre, um die Nachfrage zu decken. Die Zahl der Baugenehmigungen dürfte 2016 voraussichtlich bei insgesamt rund 21.000 gelegen und damit einen neuen Rekordwert erreicht haben, nachdem im Zeitraum von Januar bis November 2016 bereits rund 19.100 Wohnungen im Neubau genehmigt worden waren. Dies lässt zwar eine weitere dynamische Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in Berlin erwarten, dürfte aber weiterhin nicht genügen, um den aktuellen Bedarf von mehr als 20.000 Wohneinheiten pro Jahr zu decken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass erfahrungsgemäß nicht alle Baugenehmigungen auch zu entsprechenden Fertigstellungen führen. Zumindest ein gewisser Teil der Baugenehmigungen wird spekulativ für die frühzeitige Sicherung von Baurecht und den Weiterverkauf von Grundstücken genutzt, sodass diesen Genehmigungen dann keine fertiggestellten Wohnungen gegenüberstehen (*Quelle: JLL Residential City Profile Berlin, 2. Halbjahr 2016, erschienen im März 2017*).

Die Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin erhöhten sich im zweiten Halbjahr 2016 auf 10,15 EUR pro Quadratmeter und Monat. Damit überschritten sie erstmals die Marke von 10,00 EUR pro Quadratmeter und Monat; zugleich ergab sich damit im Vorjahresvergleich ein Anstieg um 12,3 %. Dies entspricht dem höchsten Anstieg seit 2012. Die Mietentwicklung im Bestandssegment verläuft in den einzelnen Bezirken jedoch unterschiedlich. So war 2016 der höchste Anstieg in Neukölln zu verzeichnen, das einerseits der am stärksten nachgefragte Wohnungsmarkt Berlins war, zugleich aber noch ein unterdurchschnittliches Preisniveau aufweist. Auch in einigen Stadtrandlagen mit vergleichsweise niedrigem Mietniveau wie Marzahn-Hellersdorf und in den innerstädtischen Lagen wurden hohe Zuwachsraten verzeichnet. Leicht unterdurchschnittliche Mietpreisanstiege im Bestand ergaben sich in Steglitz-Zehlendorf und Spandau. In Lichtenberg und Reinickendorf verteuerte sich die Miete im Bestand dagegen um die mittlere Wachstumsrate für Berlin. Der anhaltende Nachfragedruck am Berliner Wohnungsmarkt lässt auch für 2017 einen weiteren Anstieg des Mietniveaus erwarten (*Quelle: JLL Residential City Profile Berlin, 2. Halbjahr 2016, erschienen im März 2017*).

Ertragslage

98

Mio. EUR
annualisierte
Mieteträge (Q4)

Unsere Erträge aus Vermietung sind um 36 % gestiegen, was auf zusätzliche Akquisitionen und flächenbereinigtes Wachstum von 6 % zurückzuführen ist. Verglichen mit dem Vorquartal wuchsen die Erträge im vierten Quartal 2016 um 4,5 %, was annualisierten Erträgen von 98 Mio. EUR entspricht. Das EBITDA aus Vermietung stieg um 31 %. Unsere Run Rate im Dezember 2016 ergibt ein annualisiertes EBITDA von 68 Mio. EUR. Unser Ende 2014 angelaufenes Privatisierungsgeschäft nahm im Jahr 2016, in dem wir 109 Einheiten zu einem durchschnittlichen Preis von 3.013/m² verkauft haben, zunehmend an Fahrt auf. Die Gewinnspanne von 16 % ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass alle diese Einheiten von Anfang an als Eigentumswohnungen erworben und daher im Vergleich zu ausschließlich zur Vermietung erworbenen Immobilien mit höheren Buchwerten geführt werden. Der durchschnittliche Verkaufspreis von 3.013 EUR/m² steht in einem sehr guten Verhältnis zu unserem aktuellen durchschnittlichen Portfoliowert von 2.270 EUR/m² für vergleichbare zentrale Lagen.

3.013

EUR/m²
Ø-Verkaufspreis
Eigentums-
wohnungen

Unsere Finanzierungsaufwendungen sind erheblich von unseren Akquisitionen und der Refinanzierungsinitiative geprägt. Unser durchschnittlicher Zinssatz liegt bei 2,1 %. Während des Geschäftsjahres haben wir Darlehen im Wert von 147 Mio. EUR refinanziert und einen durchschnittlichen Zinssatz von 3,5 % durch einen festen Jahreszinssatz von 1,3 % ersetzt.

Nach unserem Börsengang am 23. Juli 2015 wurden Gesellschafterdarlehen der ADO Group in eine nicht rückzahlbare Kapitaleinlage ohne Ausgabe neuer Aktien umgewandelt. Daher sanken die damit verbundenen Finanzierungskosten ab diesem Zeitpunkt auf null.

FINANZLAGE (*)

In TEUR	Für das Geschäftsjahr		Für den 3-Monatszeitraum	
	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
Nettomieteträge	84.673	61.732	23.329	18.030
Erträge aus Gebäudediensten	5.137	4.067	1.233	1.048
ERTRÄGE AUS VERMIETUNG	89.810	65.799	24.562	19.078
Aufwendungen aus Vermietung	(16.838)	(11.369)	(4.381)	(3.111)
NETTOBETRIEBSERGEBNIS	72.972	54.430	20.181	15.967
Marge Nettobetriebsergebnis aus Vermietung (%)	86,2 %	88,2 %	86,5 %	88,6 %
Gemeinkosten (**)	(9.584)	(5.938)	(3.122)	(1.871)
EBITDA AUS VERMIETUNG	63.388	48.492	17.059	14.096
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	74,9 %	78,6 %	73,1 %	78,2 %
Gewinn aus Privatisierungsverkäufen	3.239	1.483	1.044	492
EBITDA GESAMT	66.627	49.975	18.103	14.588
Finanzierungskosten für verzinsliche Darlehen	(19.197)	(17.658)	(4.825)	(5.082)
Finanzierungskosten für Gesellschafterdarlehen	–	(5.801)	–	–
Sonstige Nettofinanzierungskosten (***)	(8.531)	(681)	1.171	359
Kosten des Börsengangs	–	(430)	–	(64)
Planmäßige Abschreibungen	(356)	(256)	(119)	(87)
EBT	38.543	25.149	14.330	9.714

(*) Ohne Auswirkungen aus der Veränderung der Zeitwerte von Anlageimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte.

(**) Ohne außerordentliche Aufwendungen.

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

FFO

In TEUR	Für das Geschäftsjahr		Für den 3-Monatszeitraum	
	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
EBITDA aus Vermietung	63.388	48.492	17.059	14.096
Nettozinsaufwand	(19.197)	(17.658)	(4.825)	(5.082)
Laufende Ertragsteuern	(678)	(120)	(206)	(69)
FFO 1 (AUS VERMIETUNG)	43.513	30.714	12.028	8.945
Instandhaltungsinvestitionen	(8.841)	(4.062)	(4.515)	(1.675)
AFFO (AUS VERMIETUNG)	34.671	26.652	7.513	7.270
Nettogewinn aus Privatisierungsgeschäften	3.239	1.483	1.044	492
FFO 2 (INKL. VERÄUSSERUNGEN)	46.752	32.197	13.072	9.437
Anz. Aktien (****)	39.083	29.423	44.100	35.000
FFO 1 / AKTIE	1,11	1,04	0,27	0,26
FFO 2 / AKTIE	1,20	1,09	0,30	0,27

(****) Am 23. Juli 2015, am 21. April 2016 und am 14. September 2016 gab die Gesellschaft neue Aktien aus. Die Anzahl der Aktien entspricht dem gewichteten Durchschnitt während der entsprechenden Berichtsperiode.

48

Mio. EUR
annualisiertes
FFO 1 (Q4)**FFO**

Unser für das gesamte Jahr 2016 erzielte operative Ergebnis aus Vermietung (FFO) (ohne Veräußerungen) ist gegenüber dem Vorjahr um etwa 42 % gestiegen. Die im Dezember erzielte Nettomiete entspricht einem annualisierten operativen Ergebnis aus Vermietung in Höhe von 51,5 Mio. EUR und einer FFO-Rendite von 3,7 % auf unseren bereinigten EPRA-NAV (abzüglich Barmittel).

Für 2017 gehen wir infolge des kontinuierlichen Wachstums des flächenbereinigten Umsatzes im Portfolio und weiterer Zukäufe von einem weiteren starken Anstieg der Run Rate des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO1) aus. Einzelheiten hierzu sind im Prognosebericht zu finden.

CASHFLOW

Der Cashflow des Konzerns gliedert sich wie folgt auf:

CASHFLOW

In TEUR	1. Jan. – 31. Dez. 2016	Jan 1 – 31. Dez. 2015
Nettocashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	76.379	55.715
Nettocashflow aus der Investmenttätigkeit	(293.290)	(509.921)
Nettocashflow aus der Finanzierungstätigkeit	265.887	578.989
VERÄNDERUNG DER ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE	48.976	124.783
Anfangsbestand Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	134.445	9.662
ENDBESTAND DER ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE UND BAREINLAGEN	183.421	134.445

Die Veränderung des Cashflows war durch neue Akquisitionen, die Eigenkapitalerhöhungen und die diesbezüglichen Auswirkungen auf die laufende Geschäftstätigkeit, die Investitionstätigkeit und die Finanzierungstätigkeit bedingt.

Vermögens- und Finanzlage

Die Veränderungen auf der Aktiv- und Passivseite der Bilanz sind vor allem auf neue Akquisitionen im Jahr 2016 zurückzuführen. Sie waren außerdem auch durch die im zweiten und dritten Quartal durchgeführten Kapitalerhöhungen bedingt. Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien beruht auf den zum 31. Dezember 2016 von CBRE durchgeführten Bewertungen. Die gegenwärtige durchschnittliche Kapitalisierungsrate, die als Quotient aus Nettobetriebsergebnis für den letzten Monat der Berichtsperiode auf annualisierter Basis und dem beizulegendem Zeitwert ermittelt wurde, beträgt 3,5 %. (2015: 4,4 %). Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen die bestehenden Eigentumswohnungen, mit deren Verkauf das Unternehmen im letzten Quartal 2014 begonnen hat.

FINANZLAGE

In TEUR	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
Anlageimmobilien	2.290.740	1.458.889
Sonstige langfristige Vermögenswerte	5.908	3.537
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	2.296.648	1.462.426
Zahlungsmittel und Bareinlage	183.421	134.445
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	82.325	73.277
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	265.746	207.722
BILANZSUMME	2.562.394	1.670.148
Verzinsliche Darlehen	904.714	785.269
Sonstige Verbindlichkeiten	53.503	41.857
Passive latente Steuern	117.673	48.593
SUMME VERBINDLICHKEITEN	1.075.890	875.719
DEN AKTIONÄREN DER GESELLSCHAFT ZUZURECHNENDES EIGENKAPITAL	1.461.945	785.516
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	24.559	8.913
SUMME EIGENKAPITAL	1.486.504	794.429
SUMME PASSIVA	2.562.394	1.670.148

Am 31. Dezember 2016 belief sich unser EPRA-NAV auf 36,08 EUR je Aktie.

NAV

In TEUR	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
Den Aktionären der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	1.461.945	785.516
Derivative Finanzinstrumente	4.185	9.512
Passive latente Steuern	117.673	48.593
Wertberichtigungen auf Eigentumswohnungen	7.542	–
EPRA-NAV	1.591.345	843.621
Anz. Aktien	44.100	35.000
EPRA-NAV JE AKTIE	36,08	24,10

36,08

EUR NAV
je Aktie

FINANZMITTELBE SCHAFFUNG

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

FINANZIERUNG

In TEUR	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
Verzinsliche Darlehen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten	919.851	789.404
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	183.421	134.445
Nettofinanzverbindlichkeiten	736.430	654.959
Marktwert des Immobilienportfolios (*)	2.344.419	1.503.617
Beleihungsquote	31,4 %	43,6 %
Ø-Zinssatz	2,1 %	2,3 %

(*) Einschließlich der Eigentumswohnungen mit einem Marktwert von 47 Mio. EUR, die mit einem Buchwert von 40 Mio. EUR erfasst sind.

2,1 %
Ø-Zinssatz

Zum Bilanzstichtag lag unsere Beleihungsquote (LTV) bei rund 32 % mit einem durchschnittlichen Zinssatz des Darlehensbestands von rund 2,1 %. Über 97 % unserer Darlehen haben einen festen Zinssatz oder sind abgesichert. Die Laufzeit unserer Darlehen beträgt durchschnittlich rund 5,3 Jahre.

Die nachstehende Tabelle veranschaulicht das Fälligkeitsprofil der Darlehen:

FÄLLIGKEITSPROFIL DER DARLEHEN

In Mio. EUR	Nennwert	Ø-Zinssatz
2017	12,9	1,0 %
2018	55,4	3,2 %
2019	15,3	1,8 %
2020	51,2	2,0 %
2021	182,2	2,8 %
2022	321,6	1,7 %
2023+	258,8	1,9 %
GESAMT	897,4 (*)	2,1 %

(*) Zwischen dem Nennwert und dem Buchwert der Darlehen besteht aufgrund von Zeitwertunterschieden am Tag der Erstkonsolidierung von erworbenen Darlehen ein Unterschiedsbetrag von 7 Mio. EUR.

NACHTRAGSBERICHT

Im vierten 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.

0,45

EUR anvisierte
Dividende
je Aktie

Am 21. März 2017 hat der Verwaltungsrat die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von insgesamt 19,8 Mio. EUR bzw. 0,45 EUR je Aktie unter dem Vorbehalt der Zustimmung der ordentlichen Hauptversammlung am 2. Mai 2017 empfohlen. Dies ist ein Zuwachs je Aktie von fast 30 % gegenüber 2015.

PROGNOSEBERICHT

Vergleich der Vorhersagen mit dem tatsächlich im Jahr 2016 erzielten Ergebnis

Unsere Geschäftstätigkeiten haben sich 2016 wie geplant entwickelt. Durch die steigende Nachfrage in Berlin, insbesondere nach Standorten innerhalb des Innenstadtrings, konnten wir mit 6 % unsere 5 %-Prognose für flächenbereinigtes Mietwachstum übertreffen. Dieses Wachstum wurde von unseren gezielten Modernisierungsinvestitionen getragen, durch die wir mehr Einheiten vermieten und bessere Mieten erzielen konnten.

Unser Privatisierungsgeschäft hat sich 2016 mit 109 verkauften Einheiten (Prognose für 2016: 100 Einheiten) ebenfalls positiv entwickelt; der durchschnittlich erzielte Verkaufspreis pro m² lag hier um 7,6 % höher als im Vorjahr.

Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten wurden 2016 weiter auf 2,1 % gesenkt. Aufgrund von Darlehen mit hohen Zinssätzen, die wir mit den erworbenen Vermögenswerten übernommen haben, liegt diese Zahl leicht über unserem Ziel von 2,0 % zum Jahresende. Für 2017 ist die Refinanzierung dieser Darlehen geplant.

Das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) zeigte ebenfalls eine positive Entwicklung und liegt zum Jahresende bei 51,5 Mio. EUR (basierend auf unserer durchschnittlichen EBITDA-Marge von 75 % und 95,2 Mio. EUR an gewichteten Nettodurchschnittsmieten im Dezember 2016). Diese Zahl liegt leicht unter unserer aktualisierten Prognose für die Run Rate von 52 Mio. EUR im Jahr 2016, die die im Geschäftsjahr übernommenen Einheiten mit berücksichtigt, da wir entschieden haben, die Refinanzierung der bei den Akquisitionen mit übernommenen Darlehen aufgrund der gegenwärtigen Liquiditätslage von 2016 auf 2017 zu verschieben. Die positiven Auswirkungen aus der geplanten Refinanzierung auf das FFO 1 würden sich auf ungefähr 1 Mio. EUR belaufen.

Im Jahr 2016 haben wir unsere Prognose für die Dividendenausschüttung von „zwischen 30 % und 40 % des FFO 1“ auf „bis zu 50 % des FFO 1“ angehoben. Der Verwaltungsrat hat vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von 19,8 Mio. EUR (0,45 EUR je Aktie) auszuschütten; dies entspricht einer Quote von 46 % des gesamten operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1).

Prognose für 2017

Wir sind zuversichtlich, dass ADO Properties durch erhebliches flächenbereinigtes Mietwachstum den Wert seines Portfolios, den Nettovermögenswert (NAV) und den NAV je Aktie auch künftig weiter steigern wird. Wir erwarten 2017 ein flächenbereinigtes Mietwachstum von rund 5 %.

Basierend auf der Annahme, dass zum Ende des Jahres die vorhandenen Barmittel investiert sind, erwarten wir für 2017 eine Run Rate von mindestens 60 Mio. EUR für das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1).

Im Hinblick auf unser Privatisierungsgeschäft gehen wir davon aus, dass wir 2017 rund 100 Einheiten verkaufen werden.

Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten sollten sich auf ein Niveau von unter 2 % mit einer Beleihungsquote von rund 45 % verbessern. Unser frei verfügbarer Cashflow erlaubt die für die nächsten 12 Monate angestrebten Investitionen in Höhe von 500 Mio. EUR in unser Portfolio zu tätigen.

Die Ausschüttungsquote sehen wir 2017 bei bis zu 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1).

RISIKOBERICHT

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

Marktspezifische Risiken

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

Geschäftsspezifische Risiken

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

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

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

Finanzielle Risiken

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

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

Regulatorische und rechtliche Risiken

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

Strengere 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 Kontamination 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, der einem potenziellen Mieter vor Unterzeichnung eines neuen Mietvertrags die Energieeffizienz des Gebäudes offenbart. 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. Der Senat von Berlin hat eine Verordnung verabschiedet, nach der aktuell 33 Gebiete in Berlin, in den Bezirken von Pankow (zehn Gebiete), Friedrichshain-Kreuzberg (acht Gebiete), Mitte (fünf Gebiete), Neukölln (fünf Gebiete), Tempelhof-Schöneberg (vier Gebiete) und Treptow-Köpenick (ein Gebiet), als Milieuschutzgebiete definiert werden, in denen vermietete Wohnungen nicht mehr in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft (privatisiert) werden können. Dies soll Menschen aus allen sozialen Schichten eine Anmietung von Wohnungen in allen Teilen der Stadt ermöglichen. Der Eigentümer einer vermieteten Wohnung benötigt eine Ausnahmegenehmigung von der zuständigen Bezirksverwaltung, um die Wohnung verkaufen zu können. Diese Ausnahmegenehmigung kann zum Beispiel für den Fall gewährt werden, dass die Wohnung an den gegenwärtigen Mieter verkauft werden soll.

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 Standorte beziehen, die wir derzeit besitzen oder betreiben, die wir früher besaßen oder betrieben haben oder auf Grundstücke, auf denen Abfälle aus unseren Betriebstätigkeiten deponiert wurden. Des Weiteren können Klagen auf Schadenersatz oder Sanierungsmaßnahmen gegen uns vorgebracht werden, insbesondere im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes. Nach diesem Gesetz können nicht nur der Verursacher der Kontamination, 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 Kontamination Verantwortlichen vorzugehen. Die jeweils geltenden Gesetze und Vorschriften könnten ebenfalls Haftung für die Ableitung bestimmter Stoffe in die Luft oder in das Wasser von einem Gebäude, einschließlich Asbest, verlangen, und diese Ableitung könnte eine Haftungsgrundlage gegenüber Dritten für Schadenersatz aus Körperverletzung oder andere Schäden bilden. Wenn unsere Mitarbeiter Umweltschutzgesetze verletzen oder verletzt haben, könnten wir auch hieraus zivil- oder strafrechtlich zur Verantwortung gezogen werden. Wir sind eventuell angehalten, zusätzliche Rücklagen zu bilden, um ausreichende Mittel für unsere potenziellen Verpflichtungen zur Eliminierung und Entsorgung von gefährlichen und giftigen Stoffen bereitzustellen.

Schlussbemerkung

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Diese können durch Wörter wie „erwartet“, „beabsichtigt“ oder „wird“ bzw. sonstige Formulierungen mit ähnlicher Bedeutung gekennzeichnet sein. Solche Aussagen basieren auf unseren gegenwärtigen Erwartungen, Beurteilungen und Annahmen über künftige Entwicklungen und Ereignisse, und unterliegen daher naturgemäß bestimmten Unsicherheiten und Risiken. Die tatsächlichen Entwicklungen und Ereignisse können sowohl in positiver, als auch in negativer Hinsicht erheblich von diesen zukunftsgerichteten Aussagen abweichen, sodass sich die erwarteten, vermuteten, beabsichtigten, für wahrscheinlich gehaltenen oder angenommenen Entwicklungen und Ereignisse rückblickend als falsch erweisen können.

GESETZLICH ERFORDERLICHE ANGABEN ZUM BETRIEBSERGEBNIS UND DER FINANZLAGE

Erträge

Die Erträge der Gesellschaft im Jahr 2016 stammen aus Dienstleistungen für die Tochtergesellschaften der Gesellschaft und Zinserträgen aus Darlehen an die Tochtergesellschaften der Gesellschaft.

Kosten

Die Kosten im Jahr 2016 beziehen sich in erster Linie auf Löhne, Gehälter und Nebenkosten sowie Gemeinkosten wie z. B. Kosten für Wirtschaftsprüfer, Anwälte und Berater.

Eigenkapital

Die Veränderungen des Eigenkapitals im Jahr 2016 sind im Wesentlichen auf folgende Umstände zurückzuführen:

(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.

Der Bruttoerlös aus der Transaktion belief sich auf 99,7 Mio. EUR; davon flossen 4.340 EUR in die Erhöhung des Aktienkapitals der Gesellschaft ein, und ein Betrag von 99.749.971 EUR wurde als Emissionsagio klassifiziert.

(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.

Der Bruttoerlös aus der Transaktion belief sich auf 198,8 Mio. EUR; davon flossen 6.944 EUR in die Erhöhung des Aktienkapitals der Gesellschaft ein, und ein Betrag von 198.800.036 EUR wurde als Emissionsagio klassifiziert.

Vermögenswerte

Das Anlagevermögen besteht im Wesentlichen aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen und von solchen Unternehmen geschuldeten Beträgen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus Barmitteln und Einlagen.

Verbindlichkeiten

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich in erster Linie um Beträge, die verbundenen Unternehmen geschuldet werden.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der in diesem Geschäftsbericht 2016 enthaltene Konzernjahresabschluss der ADO Properties S. A., der gemäß den vom International Accounting Standards Board veröffentlichten und von der Europäischen Union verabschiedeten Internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellt wurde, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, und der Lagebericht die Geschäftsentwicklung wahrheitsgemäß darstellt sowie die wichtigsten auf das Unternehmen bezogenen Chancen, Risiken und Unsicherheiten beschreibt.



Rabin Savion
Chief Executive Officer



Florian Goldgruber
Chief Financial Officer



Eyal Horn
Chief Operating Officer



KONZERN ABSCHLUSS

72 KONZERN
BILANZ

74 KONZERN-GEWINN-
UND VERLUSTRECHNUNG

75 KONZERNGESAMT
ERGEBNISRECHNUNG

76 KONZERNKAPITAL
FLUSSRECHNUNG

78 KONZERNEIGENKAPITAL
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

80 KONZERN
ANHANG

127 BERICHT DES
ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNBILANZ

AKTIVA

In TEUR	Anhang Ziffer	zum 31. Dez.	
		2016	2015
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

In TEUR	Anhang Ziffer	zum 31. Dez.	
		2016	2015
Eigenkapital	13		
Aktienkapital		55	–
Emissionsagio		499.520	206.600
Rücklagen		333.872	332.177
Gewinnrücklagen		628.498	246.739
DEN AKTIONÄREN DER GESELLSCHAFT ZUZURECHNENDES 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 Anlage- immobilien 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 Gesell- schaftern 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.

KONZERNGESAMT- ERGEBNISRECHNUNG

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 Gesell- schaftern 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

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
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 BERICHTSJAHRE	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

KONZERNEIGENKAPITAL VERÄNDERUNGSRECHNUNG

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
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

In TEUR	Aktien- kapital	Emissions- agio	Hedging- Rücklagen	Kapital- rücklage aus Trans- aktion mit Mehrheits- aktionär	Gewinn- rücklagen	GESAMT	Anteile nicht beherrschen- der 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 Gesellschafter- darlehen 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 Eigenkapital- veränderung, 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

KONZERNANHANG

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

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

Beurteilungen und Anwendung von Schätzungen

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

- Ziffer 16 – Ungewisse Steuerposten (Beurteilungen)
Der Grad an Sicherheit, mit dem die Steuerannahmen des Konzerns akzeptiert werden (ungewisse Steuerposten) und das damit verbundene Risiko von zusätzlichen Steuer- bzw. Zinsaufwendungen. Dies basiert auf der Auswertung einer Reihe von Faktoren, darunter Auslegungen der Steuergesetze und die Erfahrungswerte des Konzerns.
- 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 Steuer aufwendungen 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 Geschäftsleitung 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.

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:

In TEUR	1. Jan. 2016
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)
Erworbenene 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.

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	1. Juli 2016
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)
Erworbenes 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.

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	30. Juli 2016
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 INSGESAMT	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.

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 Kauttionen 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

(I) 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 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.

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

(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 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 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 Gesamtmietenerträge 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.

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.

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.

■ 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

In TEUR	31. Dez.	
	2016	2015
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.	2.278.935	1.456.804

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 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 -gewichtete]	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 %

(3) Sensitivitätsanalyse

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

31. Dez. 2016			
Bewertungsparameter	Veränderung Parameter	Wertänderung	
		In 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 %)

31. Dez. 2015			
Bewertungsparameter	Veränderung Parameter	Wertänderung	
		In TEUR	%
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

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
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:

In TEUR	31. Dez. 2016			31. Dez. 2015		
	Brutto	Wert- minderung	GESAMT	Brutto	Wert- minderung	GESAMT
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:

In TEUR	2016	2015
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

In TEUR	31. Dez.	
	2016	2015
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

In tausend Aktien	Stammaktien	
	2016	2015
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-Hedging-Instrumenten, 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 Gegenleistung. 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

In TEUR	31. Dez. 2016		31. Dez. 2015	
	Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	Kurzfristig
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 zwei 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

In TEUR	31. Dez.	
	2016	2015
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 JEWELIGEN 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 Nettozinsaufwendungen oberhalb der Summe von 3 Mio. EUR pro Jahr nur, soweit die gesamten Nettozinsaufwendungen 30 % des EBITDA nicht überschreiten, es sei denn, die gesamten Nettozinsaufwendungen liegen unter 3 Mio. 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 Mio. EUR nicht überschreiten. Verlustvorträge, die eine Summe von 1 Mio. EUR überschreiten, 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.

B. ERTRAGSTEUERN

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
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

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
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:

In TEUR	31. Dez.	
	2016	2015
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)

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

In TEUR	Anlageimmobilien	Verschmelzung	Derivative Finanzinstrumente	Schuldschein	Steuerverluste	GESAMT
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

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
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

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
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

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
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

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
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

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
DEN INHABERN DER GESELLSCHAFT ZUZURECHNENDER GEWINN	395.150	148.192	68.494

(2) Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien

In tausend Aktien	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
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

In EUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
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.

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:

In EUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2014		
	Wie in der Vergangenheit berechnet	Auswirkung der Neuberechnung	Wie in diesem Abschluss dargelegt
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie	34.247	(34.244)	2,74

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:

In TEUR	31. Dez.	
	2016	2015
Festverzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	211.628	154.400
Finanzverbindlichkeiten	858.001	601.066
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzverbindlichkeiten	90.944	213.739

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

In TEUR	31. Dez.	
	2016	2015
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:

31. Dez. 2016						
In TEUR	Buchwert	Vertraglicher Cashflow	2017	2018	2019	>2020
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

31. Dez. 2015						
In TEUR	Buchwert	Vertraglicher Cashflow	2016	2017	2018	>2019
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:

In TEUR	31. Dez. 2016		31. Dez. 2015	
	Buchwert	Zeitwert (Stufe 3)	Buchwert	Zeitwert (Stufe 3)
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:

In TEUR	31. Dez. 2016		31. Dez. 2015	
	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (a)	–	3.760	–	1.817
Derivative Finanzverbindlichkeiten (b)	4.185	–	9.512	–
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (c)	–	15.137	–	4.135

(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 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 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.

In TEUR	31. Dez.	
	2016	2015
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, GARANTIE 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.

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.

A. ANGABEN ZU BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTEN

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

In TEUR	Für das Geschäftsjahr 31. Dez. 2016		
	Wohnimmobilien- Management	Privatisierung	INSGESAMT KONSOLIDIERT
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			
In TEUR	Wohnimmobilien- Management	Privatisierung	INSGESAMT KONSOLIDIERT
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)

Für das Geschäftsjahr 31. Dez. 2014			
In TEUR	Wohnimmobilien- Management	Privatisierung	INSGESAMT KONSOLIDIERT
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.

(I) Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen

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

In TEUR	31. Dez.	
	2016	2015
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:

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
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.

B. TRANSAKTIONEN MIT PERSONEN IN SCHLÜSSELPOSITIONEN

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

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

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
	2016	2015	2014
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:

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2016	2015
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 vierten 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

In %	Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dez.	
			2016	2015
1	Adest Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
2	Adoa Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
3	Adom Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
4	Adon Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
5	Ahava Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
6	Anafa 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
7	Anafa 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
8	Gamazi Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
9	Anafa Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
10	Badolina Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
11	Berale Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
12	Bamba Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
13	Zman Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
14	ADO Immobilien Management GmbH	Deutschland	100	100
15	CCM City Construction Management GmbH	Deutschland	100	100
16	Drontheimer Str. 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
17	Eldalote Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
18	Nuni Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
19	Krembo Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
20	Tussik Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
21	Geut Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
22	Gozal Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
23	Gamad Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
24	Geshem Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
25	I. I.C. Immobilien, Investitionen & Capital – Erste Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG	Deutschland	99,64	99,64
26	Lavlav 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
27	Lavlav 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
28	Lavlav 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
29	Lavlav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
30	Mastik Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
31	Maya Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
32	Merlingotik Fünfte Immobilien GmbH & Co. KG	Deutschland	99,64	99,64
33	Mezi Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64

In %	Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dez.	
			2016	2015
34	Muse Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
35	Papun Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
36	Nehederet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
37	Neshama Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
38	Osher Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
39	Pola Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
40	ADO Properties GmbH	Deutschland	100	100
41	Reshet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
42	Sababa18 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
43	Sababa19 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
44	Sababa20 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
45	Sababa21 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
46	Sababa22 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
47	Sababa23 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
48	Sababa24 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
49	Sababa25 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
50	Sababa26 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
51	Sababa27 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
52	Sababa28 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
53	Sababa29 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
54	Sababa30 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
55	Sababa31 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
56	Sababa32 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
57	Shemesh Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
58	Stav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
59	Tamuril Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
60	Tara Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
61	Tehila1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
62	Tehila2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
63	Tehila Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
64	Trusk Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
65	Wernerwerkdamm 25 Berlin Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
66	Yarok Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
67	Yahel Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
68	Yussifun Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
69	Bombila Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64

In %	Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dez.	
			2016	2015
70	ADO SBI Holdings S.A. & Co. KG	Deutschland	94	94
71	Central Facility Management GmbH	Deutschland	100	100
72	Sheket Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
73	Seret Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
74	Melet Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
75	Yabeshet Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
76	ADO Finance B.V.	Holland	100	100
77	Yadit Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
78	Zamir Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
79	Arafel Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
80	Sharav Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
81	Sipur Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
82	Matok Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
83	Barbur Grundstücks GmbH	Deutschland	94,90	94,90
84	Parpar Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
85	Jessica Properties B.V.	Holland	94,50	94,50
86	Alexandra Properties B.V.	Holland	94,44	94,44
87	Marbien B.V.	Holland	94,90	94,90
88	Meghan Properties B.V.	Holland	94,44	94,44
89	Matok Löwenberger Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
90	Songbird 1 ApS	Dänemark	60	60
91	Songbird 2 ApS	Dänemark	60	60
92	Joysun 1 B.V.	Holland	60	60
93	Joysun 2 B.V.	Holland	60	60
94	Yona Investment GmbH & Co. KG	Deutschland	60	60
95	Yanshuf Investment GmbH & Co. KG	Deutschland	60	60
96	Ziporim Investment GmbH	Deutschland	60	60
97	Ofek 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
98	Ofek 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
99	Ofek 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
100	Ofek 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
101	Ofek 5 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
102	Galim 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
103	Galim 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
104	Galim 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100	100
105	JS Nestorstrasse Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60

In %	Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dez.	
			2016	2015
106	JS Florapromenade Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
107	JS Cotheniusstrasse Grundstücks GmbH	Deutschland	60	60
108	JS Tauroggerer 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

In %	Gesellschaft	Land	Anteil und Beherrschung zum 31. Dez.	
			2016	2015
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	–

BERICHT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Aktionäre der ADO Properties S.A – Bericht des 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 Luxembourg
Tel: +352-2251-511
Fax: +352-225-171
E-Mail: info@kpmg.lu
Internet: www.kpmg.lu





JAHRES ABSCHLUSS

- 130 BILANZ
- 132 GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG
- 133 ANHANG ZUM
JAHRESABSCHLUSS
- 152 BERICHT DES
ABSCHLUSSPRÜFERS

BILANZ

AKTIVA

In EUR	Anhang Ziffer	31. Dez.	
		2016	2015
GRÜNDUNGSKOSTEN	2.2.2, 3	10.560.580	6.944.521
ANLAGEVERMÖGEN		1.619.600.199	1.002.766.810
Finanzielle Vermögenswerte			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.2.4, 4.1	996.700.794	553.079.035
Darlehen an verbundene Unternehmen	2.2.4, 4.2	622.874.405	449.662.775
Beteiligungen an Unternehmen	2.2.4, 4.3	25.000	25.000
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		121.695.043	94.417.946
Forderungen			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.2.5, 5.1		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		444.285	444.265
Sonstige Forderungen	2.2.5, 5.2		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		406.674	1.608.299
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		4.500	4.500
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand		120.839.584	92.360.882
BILANZSUMME		1.751.855.822	1.104.129.277

EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN

In EUR	Anhang Ziffer	31. Dez.	
		2016	2015
EIGENKAPITAL		875.248.526	568.582.514
Gezeichnetes Kapital	6.1	54.684	43.400
Rücklage aus Emissionsagio	6.2	845.258.737	546.708.730
Rücklagen			
Gesetzliche Rücklage	6.3, 6.4	4.340	–
Sonstige Rücklagen, einschließlich der Zeitwert-Rücklage	6.4		
Sonstige verfügbare Rücklagen		437.488	437.488
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	6.4	7.913.556	(4.240.242)
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	6.4	21.579.721	25.633.138
RÜCKSTELLUNGEN		780.475	145.000
Steuerrückstellungen	2.2.7, 7.1	228.000	20.000
Sonstige Rückstellungen	2.2.7, 7.2	552.475	125.000
VERBINDLICHKEITEN	2.2.9, 8	875.826.821	535.401.763
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.1		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		172.578	349.849
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.2		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		153.345	91.120
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		873.461.784	533.461.784
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.3		
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		121.196	116.454
Sonstige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Steuerbehörden	8.4	1.329.317	553.012
Sonstige Verbindlichkeiten	8.5		
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		573.009	445.734
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		15.592	383.810
SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN		1.751.855.822	1.104.129.277

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In EUR	Anhang Ziffer	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
		2016	2015
NETTOUMSATZ	2.2.8	800.000	400.000
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		–	559.820
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und sonstige externe Aufwendungen			
Sonstige externe Aufwendungen	10	(2.362.741)	(855.328)
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter		(1.713.084)	(609.715)
Wertberichtigungen			
auf Gründungskosten und materielle und immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens	3	(1.960.946)	(671.916)
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		(1.743.917)	(99.589)
Erträge aus Beteiligungen			
von verbundenen Unternehmen		28.809.990	27.340.928
Sonstige Zinsforderungen und ähnliche Erträge			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.558	6.842
ZINSVERBINDLICHKEITEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		(61.139)	(417.904)
davon in Verbindung mit verbundenen Unternehmen		–	(366.402)
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		(61.139)	(51.502)
STEUERN AUF DAS ERGEBNIS		(208.000)	(20.000)
ERGEBNIS NACH STEUERN		21.579.721	25.633.138
JAHRESÜBERSCHUSS / JAHRESFEHLBETRAG	6.4	21.579.721	25.633.138

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

Ziffer 1 – Allgemeine Informationen

ADO Properties S. A. (im Folgenden „Gesellschaft“) wurde am 13. November 2007 in Zypern unter der Firma Swallowbird Trading & Investments Limited als Private Limited Liability Company (haftungsbeschränkte Gesellschaft) gemäß den Bestimmungen des zyprischen Gesellschaftsgesetzes, Kapitel 113 gegründet. Sitz der Gesellschaft war Larnaca, Zypern. Am 8. Juni 2015 löschte die Gesellschaft ihre Eintragung in Zypern und verlegte den Firmensitz und die zentrale Verwaltung nach Luxemburg.

Die Gesellschaft nahm die Rechtsform einer Société à Responsabilité Limitée (haftungsbeschränkte Gesellschaft) nach luxemburgischem Recht an. Die Gesellschaft wurde dann gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung am 16. Juni 2015 in eine unbefristete Société Anonyme (Aktiengesellschaft) nach luxemburgischem Recht umgewandelt und firmierte um in ADO Properties S. A.

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

Sitz der Gesellschaft ist 20, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxemburg. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb von und die Beteiligung an Unternehmen in Luxemburg und/oder im Ausland sowie die Verwaltung, Entwicklung und das Management dieser Beteiligungen.

Die Gesellschaft darf diesen Unternehmen, die Teil derselben Gruppe von Gesellschaften sind, finanzielle Unterstützung durch Darlehen, Bürgschaften oder Sicherheiten in jeglicher Art und Form bereitstellen.

Die Gesellschaft darf ihre Mittel ebenfalls dazu einsetzen, in Immobilien und – sofern dieses Investment im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Beteiligung, der Verwaltung, der Entwicklung und dem Management dieser verbundenen Unternehmen erfolgt – in geistige Eigentumsrechte oder in bewegliche oder unbewegliche Vermögenswerte jeglicher Art und Form investieren.

Die Gesellschaft darf Mittel in jeglicher Form aufnehmen und darf selbst Anleihen, Schuldscheine oder ähnliche Schuldverschreibungen ausgeben.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird gemäß den Bestimmungen des für Handelsgesellschaften in Luxemburg geltenden Rechts erstellt.

Die Gesellschaft erstellt außerdem einen Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS). Abschriften des Konzernabschlusses sind am Sitz der Gesellschaft oder unter <http://investors.ado.immo> erhältlich.

Im vorliegenden Jahresabschluss sind die Bestimmungen des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 über den Jahresabschluss und den konsolidierten Abschluss sowie der Großherzoglichen Verordnung vom 18. Dezember 2015 zur Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, welches das Gesetz vom 19. Dezember 2002 novelliert, umgesetzt. Die Gliederung und Überschriften bestimmter Positionen der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend angepasst worden. Aus dem gleichen Grund sind einige Vergleichszahlen umgegliedert worden.

Ziffer 2 – Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG

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

Für den Zeitraum vom 13. November 2007 bis zum 8. Juni 2015 wurde der Abschluss der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) und den Bestimmungen des zyprischen Gesellschaftsgesetzes, Kapitel 113 erstellt. Diese Änderung in den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss.

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

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

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

2.2 WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Gesellschaft hat folgende wesentliche Bewertungsmethoden angewandt:

2.2.1. Währungsumrechnung

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

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

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

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

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

2.2.2. Gründungskosten

Gründungskosten werden über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben.

2.2.3. Immaterielle und materielle Vermögensgegenstände

Immaterielle und materielle Gegenstände des Anlagevermögens werden zum Kaufpreis einschließlich Erwerbsnebenkosten oder zu Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertberichtigungen ausgewiesen. Diese Wertberichtigungen werden rückgängig gemacht, wenn die Gründe für die Wertberichtigung nicht mehr bestehen. Die Abschreibungen werden über die geschätzte wirtschaftliche Nutzungsdauer linear erfasst.

2.2.4. Finanzielle Vermögenswerte

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und Darlehen an solche Unternehmen sowie Beteiligungen, die im Anlagevermögen erfasst sind, und sonstige Darlehen werden zum Kaufpreis bzw. Nennwert (Darlehen und Forderungen) einschließlich Erwerbsnebenkosten bewertet.

Falls nach Ansicht des Verwaltungsrats der Wert dauerhaft gemindert ist, werden die Werte von Finanzanlagen berichtigt und mit dem niedrigeren Wert am Bilanzstichtag angesetzt. Diese Wertberichtigungen werden rückgängig gemacht, wenn die Gründe für die Wertberichtigung nicht mehr bestehen.

2.2.5. Forderungen

Forderungen werden zum Nennwert bewertet. Sie werden Wertberichtigungen unterzogen, wenn nicht gesichert ist, dass sie eingetrieben werden können. Diese Wertberichtigungen werden rückgängig gemacht, wenn die Gründe für die Wertberichtigung nicht mehr bestehen.

2.2.6. Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft kann derivative Finanzinstrumente wie Optionen, Swaps und Termingeschäfte einsetzen. Diese derivativen Finanzinstrumente werden bei erstmaliger Erfassung zu Anschaffungskosten ausgewiesen.

Zu jedem Bilanzstichtag werden unrealisierte Verluste in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, während Gewinne zum Zeitpunkt ihrer Realisierung erfasst werden.

Sofern für einen Vermögenswert oder eine Verbindlichkeit, der/die nicht zum beizulegenden Zeitwert erfasst ist, Absicherungsgeschäfte abgeschlossen werden (Hedging), werden unrealisierte Gewinne oder Verluste erst erfasst wenn die Gewinne oder Verluste aus der besicherten Position erfasst werden.

2.2.7. Rückstellungen

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

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

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

2.2.8 Nettoumsatz

Der Nettoumsatz umfasst die der ADO Properties GmbH in Rechnung gestellten Verwaltungsgebühren.

2.2.9 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag erfasst.

Ziffer 3 – Gründungskosten

Die Gründungskosten setzen sich zusammen aus den Kosten für die Gründung der Gesellschaft, für die Kapitalerhöhung und für den Börsengang.

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2016
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	7.616.437
Zugänge für das Berichtsjahr	5.577.005
(Abgänge für das Berichtsjahr)	–
BRUTTOBUCHWERT – SCHLUSSBILANZ	13.193.442
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	(671.916)
(Zugänge für das Berichtsjahr)	(1.960.946)
Auflösungen für das Berichtsjahr	–
(KUMULIERTE WERTBERICHTIGUNGEN – SCHLUSSBILANZ)	(2.632.862)
NETTOBUCHWERT – SCHLUSSBILANZ	10.560.580
NETTOBUCHWERT – ERÖFFNUNGSBILANZ	6.944.521

Ziffer 4 – Finanzielle Vermögenswerte

4.1 ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Die Veränderungen im Jahr 2015 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2015
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	19.491.251
Zugänge für das Berichtsjahr	533.587.784
(Abgänge für das Berichtsjahr)	–
BRUTTOBUCHWERT – SCHLUSSBILANZ	553.079.035
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	–
(Zugänge für das Berichtsjahr)	–
Auflösungen für das Berichtsjahr	–
(KUMULIERTE WERTBERICHTIGUNGEN – SCHLUSSBILANZ)	–
NETTOBUCHWERT – SCHLUSSBILANZ	553.079.035
NETTOBUCHWERT – ERÖFFNUNGSBILANZ	19.491.251

Die Veränderungen im Jahr 2016 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2016
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	553.079.035
Zugänge für das Berichtsjahr	443.621.759
(Abgänge für das Berichtsjahr)	–
BRUTTOBUCHWERT – SCHLUSSBILANZ	996.700.794
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	–
(Zugänge für das Berichtsjahr)	–
Auflösungen für das Berichtsjahr	–
(KUMULIERTE WERTBERICHTIGUNGEN – SCHLUSSBILANZ)	–
NETTOBUCHWERT – SCHLUSSBILANZ	996.700.794
NETTOBUCHWERT – ERÖFFNUNGSBILANZ	553.079.035

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

Name der Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Anteil %
Adest Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Adoa Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Adom Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Adon Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Ahava Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Anafa 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Anafa 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	94
GAMAZI Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Anafa Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Badolina Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Berale Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Bamba Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Zman Grundstücks GmbH	Deutschland	94
ADO Immobilien Management GmbH	Deutschland	100
CCM City Construction Management GmbH	Deutschland	100
Dronheimer Str. 4 Grundst. GmbH	Deutschland	94
Eldalote Grundstücks GmbH	Deutschland	94
NUNI Grundstücks GmbH	Deutschland	94
KREMBO Grundstücks GmbH	Deutschland	94
TUSSIK Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Geut Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Gozal Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Gamad Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Geshem Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Lavlav 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Lavlav 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Lavlav 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Lavlav Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Mastik Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Maya Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Mezi Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Muse Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Papun Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Nehederet Grundstücks GmbH	Deutschland	94

Name der Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Anteil %
Neshama Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Osher Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Pola Grundstücks GmbH	Deutschland	94
ADO Properties GmbH	Deutschland	100
Reshet Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 18. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 19. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 20. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 21. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 22. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 23. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 24. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 25. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 26. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 27. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 28. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 29. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 30. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 31. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Sababa 32. Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Shemesh Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Stav Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Tamuril Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Tara Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Tehila 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Tehila 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Tehila Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Trusk Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Wernerwerkdamm 25 Berlin Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Yarok Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Yahel Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Yussifun Grundstücks GmbH	Deutschland	94
Bombila Grundstücks GmbH	Deutschland	94
ADO SBI Holdings S.A. & Co. KG	Deutschland	94

Name der Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Anteil %
Yabeshet Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Melet Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Seret Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Sheket Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Central Facility Management GmbH	Deutschland	100
Arafel Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Zamir Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Yadit Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Sharav Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Sipur Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Matok Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Barbur Grundstücks GmbH	Deutschland	94,9
Jessica Properties BV	Niederlande	94,5
Alexandra Properties BV	Niederlande	94,44
Marbien BV	Niederlande	94,9
Meghan Properties BV	Niederlande	94,44
Parpar Grundstücks GmbH	Deutschland	100
ADO Finance B.V.	Niederlande	100
Ofek 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Ofek 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Ofek 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Ofek 4 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Ofek 5 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Galim 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Galim 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Galim 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Songbird 1 ApS	Dänemark	60
Songbird 2 ApS	Dänemark	60
Joysun 1 B.V.	Niederlande	60
Joysun 2 B.V.	Niederlande	60
Hanpaka Holding GmbH	Deutschland	100
Dvash 1 Holding GmbH	Deutschland	100
Dvash 2 Holding GmbH	Deutschland	100
Rimon Holding GmbH	Deutschland	100

Name der Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Anteil %
Bosem Grundstücks GmbH	Deutschland	100
ADO FC Management Unlimited Company	Irland	100
Horef Holding GmbH	Deutschland	100
Dekel Grundstücks GmbH	Deutschland	100
Silan Holding GmbH	Deutschland	100
Brandenburg Properties 5 S.à.r.l.	Luxemburg	94,9

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

Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen keine dauerhaften Wertverluste erlitten haben.

4.2 DARLEHEN AN VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Die Veränderungen im Jahr 2015 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2015
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	–
Zugänge für das Berichtsjahr	445.212.698
(Rückzahlungen im Geschäftsjahr)	(4.392.411)
Angefallene Zinsen	8.842.489
BRUTTOBUCHWERT – SCHLUSSBILANZ	449.662.775
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	–
(Zugänge für das Berichtsjahr)	–
Auflösungen für das Berichtsjahr	–
(KUMULIERTE WERTBERICHTIGUNGEN – SCHLUSSBILANZ)	–
NETTOBUCHWERT – SCHLUSSBILANZ	449.662.775
NETTOBUCHWERT – ERÖFFNUNGSBILANZ	–

Die Veränderungen im Jahr 2016 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2016
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	449.662.775
Zugänge für das Berichtsjahr	259.808.254
(Rückzahlungen im Geschäftsjahr)	(115.411.356)
Angefallene Zinsen	28.814.732
BRUTTOBUCHWERT – SCHLUSSBILANZ	622.874.405
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	–
(Zugänge für das Berichtsjahr)	–
Auflösungen für das Berichtsjahr	–
(KUMULIERTE WERTBERICHTIGUNGEN – SCHLUSSBILANZ)	–
NETTOBUCHWERT – SCHLUSSBILANZ	622.874.405
NETTOBUCHWERT – ERÖFFNUNGSBILANZ	449.662.775

Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass die Darlehen an verbundene Unternehmen keine dauerhaften Wertverluste erlitten haben.

4.3 BETEILIGUNGEN AN UNTERNEHMEN

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

Name der Gesellschaft	In EUR		
	Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	Zugänge in der Periode	Bruttobuchwert – Schlussbilanz
I. I.C. Immobilien, Investitionen & Capital – Erste Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG	12.500	–	12.500
MERLINGOTIK Fünfte Immobilien GmbH & Co. KG (Eldalote / Osher)	12.500	–	12.500
GESAMT	25.000	–	25.000

Name der Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Anteil %	Datum des zuletzt fest- gestellten Abschlusses	Wäh- rung	In EUR	
					Netto- eigenkapital zum Ende des Geschäfts- jahres	Jahresüber- schuss / Jahres- fehlbetrag
I. I.C. Immobilien, Investitionen & Capital – Erste Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG	Deutschland	50	31 / 12 / 14	EUR	(165.771)	(6.064)
MERLINGOTIK Fünfte Immobilien GmbH & Co. KG (Eldalote / Osher)	Deutschland	50	31 / 12 / 14	EUR	(309.966)	(292)
GESAMT					(475.737)	(6.356)

Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass die Beteiligungen an Unternehmen keine dauerhaften Wertverluste erlitten haben.

Ziffer 5 – Forderungen

5.1 FORDERUNGEN GEGEN VERBUNDENE UNTERNEHMEN

In EUR	31. Dez.	
	2016	2015
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Von ADO Properties GmbH zu zahlende Verwaltungsgebühren	400.000	400.000
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	44.285	44.265
GESAMT	444.285	444.265

5.2 SONSTIGE FORDERUNGEN

In EUR	31. Dez.	
	2016	2015
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Umsatzsteuer-Forderungen	174.844	593.107
Anzahlungen an Lieferanten	55.379	–
Ausgegebene kurzfristige Darlehen	–	614.538
BMB Investmentguthaben	–	400.000
Steuervorauszahlungen	2.942	535
Sonstige Forderungen	173.509	119
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		
Kautions für Büromiete	4.500	4.500
GESAMT	411.174	1.612.799

Ziffer 6 – Kapital

6.1 GEZEICHNETES KAPITAL

Das gezeichnete Kapital beläuft sich auf 54.684 EUR und ist unterteilt in 44.100.000 dematerialisierte Aktien ohne Nennwert, von denen alle voll eingezahlt sind.

Das genehmigte und noch nicht ausgegebene Kapital der Gesellschaft beläuft sich auf 750.000.000 EUR ohne Nennwert.

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2016	2015
Gezeichnetes Kapital – Eröffnungsbilanz	43.400	2.000
Zeichnungen	11.284	41.400
GEZEICHNETES KAPITAL – SCHLUSSBILANZ	54.684	43.400

6.2 EMISSIONSAGIO

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2016	2015
Emissionsagio – Eröffnungsbilanz	546.708.730	13.569.071
Veränderungen über das Jahr	298.550.007	533.139.659
EMISSIONSAGIO – SCHLUSSBILANZ	845.258.737	546.708.730

Die Veränderungen im Jahr 2016 beziehen sich auf die nachfolgenden Transaktionen:

- 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 Ltd. (der vorherige Alleingesellschafter der Gesellschaft) beteiligte sich mit 37 % an der Platzierung.
Der Bruttoerlös aus der Transaktion belief sich auf 99,7 Mio. EUR; davon flossen 4.340 EUR in die Erhöhung des Aktienkapitals der Gesellschaft ein, und ein Betrag von 99.749.971 EUR wurde als Emissionsagio klassifiziert.
Das Voranstehende wurde am 20. April 2016 vom Verwaltungsrat beschlossen.
- 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 Ltd. (der vorherige Alleingesellschafter der Gesellschaft) beteiligte sich mit 37 % an der Platzierung.
Der Bruttoerlös aus der Transaktion belief sich auf 198,8 Mio. EUR; davon flossen 6.944 EUR in die Erhöhung des Aktienkapitals der Gesellschaft ein, und ein Betrag von 198.800.036 EUR wurde als Emissionsagio klassifiziert.
Das Voranstehende wurde am 12. September 2016 vom Verwaltungsrat beschlossen.

6.3 GESETZLICHE RÜCKLAGE

Die Gesellschaft ist verpflichtet mindestens 5 % des jährlichen Nettogewinns nach Abzug möglicher Verlustvorträge in eine gesetzliche Rücklage einzustellen, bis diese Rücklage 10 % des gezeichneten Aktienkapitals entspricht. Diese Rücklage darf während des Bestehens der Gesellschaft nicht aufgelöst werden. Die Einstellung in die gesetzliche Rücklage wird nach Zustimmung durch die Hauptversammlung vorgenommen.

6.4 VERÄNDERUNGEN DER RÜCKLAGEN UND DER GEWINN- UND VERLUSTPOSTEN ÜBER DAS JAHR

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	Gesetzliche Rücklage	Sonstige Rücklagen	Gewinnvortrag / Verlustvortrag	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag
ZU BEGINN DES JAHRES	–	437.488	(4.240.242)	25.633.138
Veränderungen über das Jahr				
Verwendung des Vorjahresergebnisses	–	–	25.628.798	(25.628.798)
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	4.340	–	–	(4.340)
Dividendenausschüttung	–	–	(13.475.000)	–
Jahresergebnis	–	–	–	21.579.721
ZUM ENDE DES JAHRES	4.340	437.488	7.913.556	21.579.721

Die Gesellschaft schüttete, basierend auf einem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung am 3. Mai 2016, eine Dividende in Höhe von 13.475.000 EUR (0,35 EUR je Aktie) aus. Die Dividende wurde am 4. Mai 2016 ausgezahlt.

Ziffer 7 – Rückstellungen

7.1 STEUERRÜCKSTELLUNGEN

Steuerrückstellungen werden in Höhe der von der Gesellschaft geschätzten Steuerverbindlichkeiten für Geschäftsjahre gebildet, für die die Gesellschaft noch keine endgültigen Steuerbescheide erhalten hat. Die Vorauszahlungen werden unter „Sonstige Forderungen“ auf der Aktivseite der Bilanz erfasst.

7.2 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	31. Dez.	
	2016	2015
Rückstellung für KPMG-Rechnungsprüfung	205.900	125.000
Rückstellung für Transaktionskosten der Akquisitionen	233.642	–
Rückstellung für Kosten der Kapitalerhöhung	112.933	–
GESAMT	552.475	125.000

Ziffer 8 – Verbindlichkeiten

Die Fälligkeiten der im Posten „Verbindlichkeiten“ ausgewiesenen Beträge gliedern sich wie folgt auf:

In EUR	Innerhalb 1 Jahres	1–5 Jahre	Nach mehr als 5 Jahren	GESAMT
8.1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	172.578	–	–	172.578
8.2 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	153.345	873.461.784	–	873.615.129
8.3 Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	–	121.196	–	121.196
8.4. Verbindlichkeiten gegenüber Steuerbehörden	–	1.329.317	–	1.329.317
8.5 Sonstige Verbindlichkeiten	573.009	15.592	–	588.601
GESAMT	898.932	874.927.889	–	875.826.821

8.1 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

In EUR	31. Dez.	
	2016	2015
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar	172.578	349.849
GESAMT	172.578	349.849

8.2 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

	Betrag in EUR	Zinssatz	Fällig am
ADO FC Management Unlimited Company	646.461.784	0 %	23 / 07 / 25
ADO FC Management Unlimited Company	227.000.000	0 %	15 / 12 / 26
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	153.345	0 %	Kontokorrent
GESAMT	873.615.129		

ADO FC Management Unlimited ist eine 100%ige Tochtergesellschaft, die der Gesellschaft Darlehen in Höhe von 873.461.784 EUR zu einem Zinssatz von 0 % mit einer Laufzeit von 10 Jahren gewährt hat.

8.3 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER UNTERNEHMEN, MIT DENEN EIN BETEILIGUNGS- VERHÄLTNIS BESTEHT

		In EUR					
	Fällig am	Zinssatz	Bruttobuch- wert zum 1. Jan. 2016	Zugänge	Rück- zahlungen	Angefallene Zinsen zum 31. Dez. 2016	Bruttobuch- wert zum 31. Dez. 2016
I. I.C. Immobilien, Investition & Capital – Erste Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG	23/07/25	4,0%	75.333	–	–	3.067	78.400
MERLINGOTIK Fünfte Immobilien GmbH & Co. KG (Eldalote/Osher)	23/07/25	4,0%	41.121	–	–	1.675	42.796
GESAMT			116.454	–	–	4.742	121.196

8.4. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER STEUERBEHÖRDEN

In EUR	31. Dez.	
	2016	2015
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Quellensteuer auf Löhne und Gehälter	–	977
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	1.329.317	552.035
GESAMT	1.329.317	553.012

8.5 SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

In EUR	31. Dez.	
	2016	2015
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
An Mitarbeiter zu zahlende Beträge	573.009	445.734
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		
An die ADO Group Ltd zu zahlende Beträge	15.592	383.810
GESAMT	588.601	829.544

Ziffer 9 – Personal

Zum 31. Dezember 2016 beschäftigt die Gesellschaft 4 Vollzeitkräfte (2015: 3); im Jahresdurchschnitt belief sich die Anzahl der Mitarbeiter auf 3 (2015: 2).

Ziffer 10 – Sonstige externe Aufwendungen

In EUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2016	2015
Bankgebühren	–	155
Büromieten und Gebäudeservices	22.947	13.495
Datenverarbeitung	34.471	14.401
Transaktionsgebühren	–	4.400
Anwaltsgebühren	215.104	72.978
Buchhaltung und Prüfungshonorare	656.708	238.230
Buchhaltungsdienstleistungen der ADO Group	–	42.000
Externe Beratungsdienstleistungen	893.857	182.336
Beratungsdienstleistungen der ADO Group	63.448	76.964
Reise- und Bewirtungskosten – Mitarbeiter	189.421	39.215
Sonstige Gebühren	286.785	171.154
GESAMT	2.362.741	855.328

Ziffer 11 – Nachtragsbericht

A. 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.

B. Im ersten Quartal 2016 gewährte die Gesellschaft zur Finanzierung und Vorfinanzierung neuer Akquisitionen Darlehen an Tochtergesellschaften in Höhe von 39.149.000 EUR zu einem Zinssatz von 6 % und mit einer Laufzeit von 10 Jahren.

BERICHT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Aktionäre der ADO Properties S. A. - Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé

BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

Nach unserer Bestellung durch die Hauptversammlung am 3. Mai 2016 haben wir den beigefügten Jahresabschluss der ADO Properties S. A. einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2016, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr sowie eine Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und andere Erläuterungen.

Verantwortung des Verwaltungsrats für den Jahresabschluss

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und die ordnungsgemäße Darstellung dieses Jahresabschlusses gemäß den in Luxemburg geltenden gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften für die Erstellung von Jahresabschlüssen verantwortlich sowie für die internen Kontrollsysteme, die der Verwaltungsrat für notwendig erachtet, um sicherzustellen, dass der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen aufgrund von Betrug oder Fehlern ist.

Verantwortung des Réviseur d'Entreprises agréé

In unserer Verantwortung liegt es, anhand unserer Prüfung eine Aussage über diesen Jahresabschluss 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 Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen ist.

Die Prüfungshandlungen umfassen auch Verfahren zur Erlangung von Prüfungsnachweisen bezüglich der im Jahresabschluss genannten Beträge und Angaben. Die Auswahl der Verfahren sowie die Einschätzung des Risikos, dass der Jahresabschluss wesentliche Fehlaussagen aufgrund von Betrug oder Fehlern enthalten könnte, liegen 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 Jahresabschlusses, 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 Jahresabschlusses.

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

Bestätigungsvermerk

Gemäß unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss gemäß den in Luxemburg geltenden gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften für die Erstellung von Jahresabschlüssen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanzlage der ADO Properties S. A. zum 31. Dezember 2016 sowie der Ertragslage für das am 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr.

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 Jahresabschluss noch unseren diesbezüglichen Bericht mit ein.

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

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

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 die von Unternehmen verlangten Informationen.

BERICHT GEMÄSS ANDEREN GESETZLICHEN UND REGULATORISCHEN ANFORDERUNGEN

Der zusammengefasste Lagebericht stimmt mit dem Jahresabschluss 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 Luxembourg
Tel: +352-2251-511
Fax: +352-225-171
E-Mail: info@kpmg.lu
Internet: www.kpmg.lu





FINANZ KALENDER

02. Mai 2017

Hauptversammlung

03. Mai 2017

Ex-Dividendendatum

17. Mai 2017

Veröffentlichung Quartalsfinanzbericht Q1

17. Aug. 2017

Veröffentlichung Quartalsfinanzbericht Q2

15. Nov. 2017

Veröffentlichung Quartalsfinanzbericht Q3



MPRESSUM

ADO Properties S. A.

20 rue Eugène Ruppert
L-2453 Luxemburg
Großherzogtum Luxemburg

Investor Relations

T +352 26 493 412
F +352 27 860 722
M ir@ado.properties
W <http://investors.ado.immo>

Konzept und Koordination

Julia Hasinski, Head of PR & Marketing, ADO Properties

Visuelles Konzept und Design

IR-ONE, Hamburg, www.ir-one.de

Fotografie

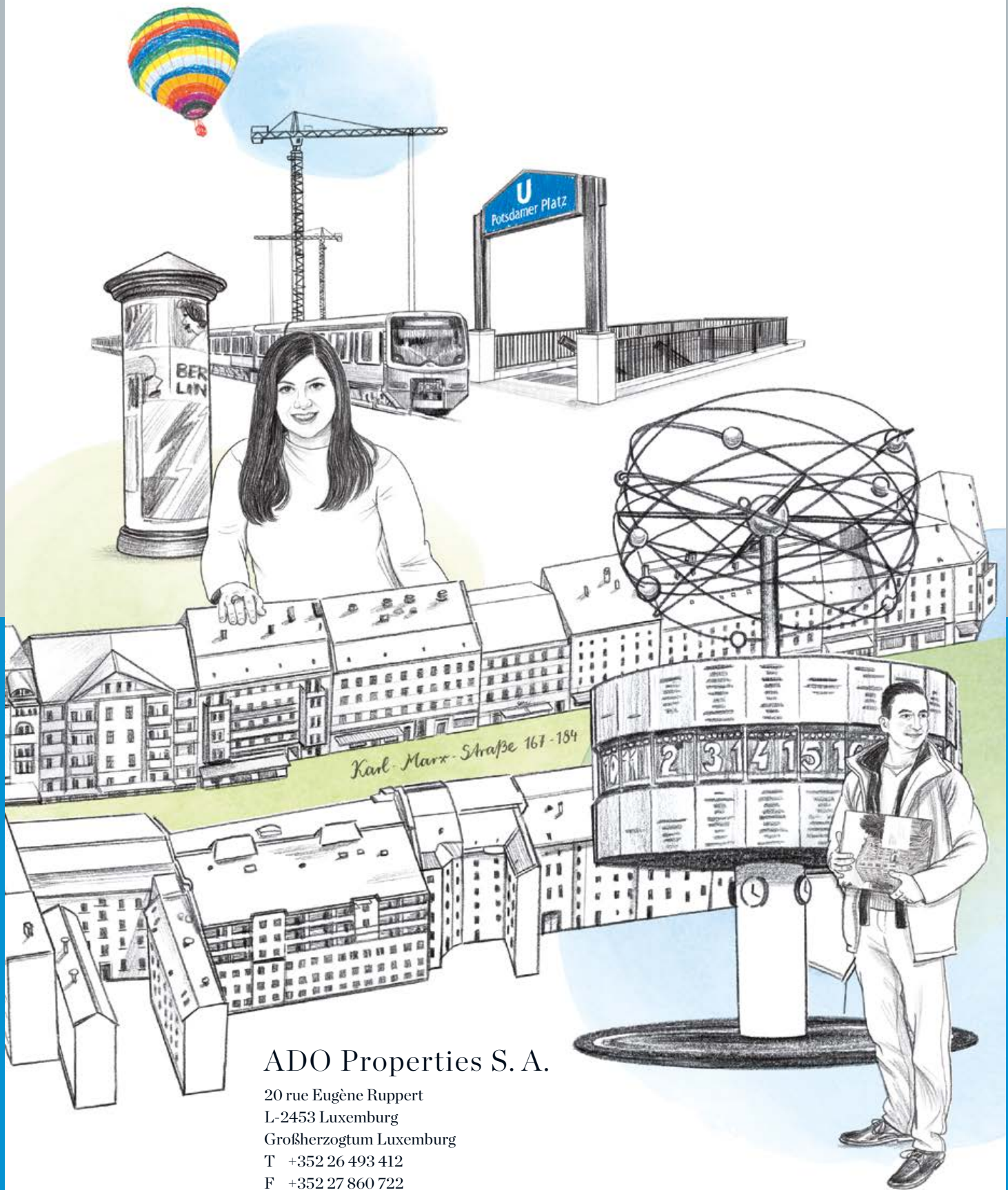
Pavel Sepi, Berlin, www.pavelsepi.com
Marc Beckmann, Berlin, www.marcbeckmann.com

Text (Image)

Eva-Maria McCormack, Berlin, www.brave-new-work.de

Illustration

Anja Stiehler / Jutta Fricke Illustrators, Berlin,
www.anjastiehler.de
Sara Contini-Frank, Berlin, www.contini-frank.de



ADO Properties S. A.

20 rue Eugène Ruppert
L-2453 Luxemburg
Großherzogtum Luxemburg
T +352 26 493 412
F +352 27 860 722
M ir@ado.properties
W <http://investors.ado.immo>