

# JAHRES- FINANZ- BERICHT 2020

---

MARKTFÜHRER BEI  
ZENTRALEUROPÄISCHEN  
EINKAUFSZENTREN



# STELLUNGNAHME DES CHAIRMAN

---



SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE,

im Jahresfinanzbericht des letzten Jahres habe ich die anhaltend positive operative und finanzielle Performance von Atrium im Jahr 2019 sowie die umfangreichen Anstrengungen des Board of Directors und des Managements hervorgehoben, um sicherzustellen, dass die zukünftige Strategie des Unternehmens weiterhin langfristige und nachhaltige Ertragsrenditen für die Aktionäre liefert. Zu diesem Zweck haben wir unsere Strategie erweitert, um die Geschäftstätigkeit auszubauen und darüber hinaus Vorteile aus den breiteren gesellschaftlichen Themen zu ziehen, die die Art und Weise beeinflussen, wie wir einkaufen, arbeiten, leben und uns erholen, indem wir unser Portfolio um den Wohnimmobiliensektor erweitern.

Zu diesem Zeitpunkt konnten wir jedoch nicht voraussehen, was das Jahr 2020 bringen würde und welche Auswirkungen die COVID-19-Pandemie auf die Gesellschaft und Wirtschaft auf der gesamten Welt haben würde. Die Pandemie hat dazu geführt, dass der Hauptfokus des Atrium-Teams in den letzten 12 Monaten auf der Stabilisierung unseres Portfolios, der Unterstützung unserer Geschäftspartner und der Sicherstellung, dass die Bilanz stabil bleibt, lag.

Im Namen des Board of Directors möchte ich mich für die harte Arbeit bedanken, die unsere Kolleginnen und Kollegen im gesamten Unternehmen angesichts dieser sehr schwierigen Zeit geleistet haben. Durch schnelles und proaktives Handeln, sowohl aus Asset Management als auch aus Corporate Sicht, bleibt die Gesellschaft in einer robusten Verfassung und gut positioniert, während wir hoffentlich aus dieser schwierigen Situation herauskommen.

Vor dem beispiellosen Hintergrund der Auswirkungen des vergangenen Jahres und angesichts der Schließungen in unserem gesamten Portfolio als Folge staatlicher Zwangsmaßnahmen ist es keine Überraschung, dass das Ergebnis des Portfolios negativ beeinflusst wurde. Es ist jedoch ermutigend zu sehen, dass die Auswirkungen – auf Vergleichsbasis – in unseren Schlüsselmärkten Polen und der Tschechischen Republik weniger gravierend waren und dass die EBITDA-Marge mit 86% stabil blieb.

Weitere Fortschritte wurden auch bei der Rotation von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten aus dem Portfolio erzielt. Dies mit dem Verkauf von fünf sekundären Vermögenswerten, sowie einem Einkaufszentrum in Duben, Slowakei, und zwei Grundstücken in Polen und Rumänien. Im Ergebnis bestehen nun 85% unseres Portfolios aus polnischen und tschechischen Vermögenswerten und die in den jeweiligen Hauptstädte machen etwas mehr als die Hälfte des Gesamtportfolios aus.

Die umfangreiche Arbeit, die wir in den letzten Jahren im Zusammenhang mit der Neupositionierung unseres Portfolios und natürlich an der Ausrichtung der Bilanz geleistet haben, war ein wichtiger Faktor für unsere Widerstandsfähigkeit über die letzten 12 Monate. Ich habe bei vielen Gelegenheiten darüber geschrieben, wie wichtig es ist, den Trends, die sich auf den Einzelhandel auswirken, und den sich ändernden Verbrauchergewohnheiten immer einen Schritt voraus zu sein, damit wir weiterhin für alle unsere Stakeholder Leistungen erbringen und letztlich sicherstellen können, dass unsere Erträge langfristig nachhaltig sind. Diese Überlegungen lagen der Strategie zugrunde, die wir Ihnen letztes Jahr um diese Zeit vorgestellt haben, und die Pandemie hat die Relevanz unseres Ansatzes deutlich erhöht und unsere Überzeugung von deren Richtigkeit weiter gestärkt.

Die Trends, die unsere Entscheidung, das Portfolio um Wohnimmobilien zu erweitern, untermauert, waren das sich schnell entwickelnde Einzelhandelsumfeld, die zunehmende Durchdringung des E-Commerce, die Urbanisierung und die Vermischung von Arbeit und Freizeit, und wurden diese alle durch die Auswirkungen der Pandemie erheblich beschleunigt.

Um sicherzustellen, dass wir am besten positioniert sind, um von diesen sozioökonomischen Trends zu profitieren, werden wir in unsere Vermögenswerte investieren, um sie mit Nicht-Einzelhandels-Elementen zu verdichten, was dazu beitragen wird, autarke und nachhaltige "15-Minuten"-Stadtvierteln zu schaffen, die attraktive und interessante Orte zum Leben, zum Arbeiten und zum Genießen der Freizeit sind. Parallel dazu beabsichtigen wir, ein Portfolio von modernen, zweckmäßig gebauten Wohnimmobilien in Großstädten in unseren Kernregionen aufzubauen. Unser Hauptaugenmerk bei dieser Strategie liegt auf Warschau, das attraktive Einstiegsrenditen für eine langfristige Wertschöpfung und potenzielles Mietwachstum bietet. Wo es möglich ist, werden wir versuchen, auf oder neben unseren bestehenden Einzelhandelsimmobilien zu bauen, um eine für beide Seiten vorteilhafte Verdichtung zu erreichen und unsere eigenen Stadtviertel zu schaffen. Wir verfügen über eine langjährige, tiefgreifende Erfahrung in Polen und Warschau, mit einem Expertenteam vor Ort und einem erheblichen Verständnis der demografischen Trends.

Letztendlich planen wir bis 2025 ein Portfolio mit einem Verhältnis von 60/40 zwischen Einzelhandel und Wohnimmobilien aufzubauen. Das Ergebnis soll ein robustes, erstklassiges Einzelhandelsportfolio sein, das mit einem erstklassigen Wohnimmobilienportfolio ausgeglichen ist, das nachhaltige Erträge für die Aktionäre generiert.

Die Ereignisse des letzten Jahres haben auch den Fokus auf die entscheidende Bedeutung einer guten Corporate Citizenship geschärft, von der wir fest überzeugt sind, dass sie integraler Bestandteil unserer Fähigkeit sein muss, eine nachhaltige, langfristige Performance zu erzielen. Ich freue mich, dass Atrium in dieser Hinsicht eine starke Erfolgsbilanz vorweisen kann, und im Einklang damit, haben wir in diesem Jahr eine Reihe von weiteren ESG-Zielen für das nächste Jahrzehnt angekündigt.

Es ist uns immer wichtig, aber besonders in derartig herausfordernden Zeiten, dass wir in den Gebieten, in denen wir tätig sind, immer eine positive Rolle spielen und der Gemeinschaft einen echten Beitrag leisten. Während der gesamten Pandemie waren wir an unseren Standorten

aktiv und haben lokale Krankenhäuser, Pflegeheime und medizinisches Personal mit der Bereitstellung von Schutzausrüstungen und Testprogrammen unterstützt. In den kommenden Jahren werden wir diese Bemühungen mit speziellen Programmen für unsere Geschäftspartner und Kommunen noch weiter ausbauen, Beziehungen aufbauen und als eine Kraft für das Gute agieren.

Da wir hoffentlich das Schlimmste der Pandemie hinter uns haben, ist Atrium strategisch, operativ und finanziell gut aufgestellt, um von einer wirtschaftlichen Erholung zu profitieren. Der Internationale Währungsfonds erwartet derzeit, dass die EU und die Schwellenländer Europas im Jahr 2021 mit einem Wachstum von 3,7% bzw. 4,2% wieder auf das Niveau vor der Pandemie zurückkehren werden. Die kurzfristigen Aussichten bleiben jedoch zu diesem Zeitpunkt ungewiss, da sich viele Länder immer noch in unterschiedlichem Ausmaß im Lockdown befinden und wenig Klarheit darüber besteht, wann diese Beschränkungen aufgehoben werden könnten. Obwohl Impfprogramme implementiert werden, ist es unwahrscheinlich, dass sie zumindest bis zur zweiten Jahreshälfte wirtschaftliche Vorteile bringen, weil erst dann ein ausreichender Anteil der Bevölkerung geimpft ist und die Regierungen sich sicher genug fühlen, die Beschränkungen zu lockern.

Aber wir kommen dem Ende dieser schwierigen Zeit ein gutes Stück näher und können uns wieder voll auf die Umsetzung unserer Unternehmensstrategie und die langfristige Zukunft der Gesellschaft konzentrieren.

In der Zwischenzeit wünsche ich Ihnen allen beste Gesundheit und danke Ihnen für Ihre anhaltende Unterstützung.

Herzliche Grüße,



Chaim Katzman



# STELLUNGNAHME DES CHIEF EXECUTIVE OFFICERS DER GRUPPE



**"IN DEN ZEITRÄUMEN, IN DENEN DIE STAATLICHEN BESCHRÄNKUNGEN GELOCKERT WURDEN, NÄHERTEN SICH DIE BESUCHERZAHLEN UND DIE VERKAUFSAHLEN SCHNELL WIEDER JENEM LEVEL VON VOR COVID-19 AN. ICH BIN DAHER ZUVERSICHTLICH, DASS WIR WEITERHIN IN EINER STARKEN POSITION SIND, UM VON EINER RÜCKKEHR ZUR "NORMALITÄT" ZU PROFITIEREN, DA WIR UNS AUF QUALITATIV HOCHWERTIGE IMMOBILIEN IN STARKEN URBANEN LAGEN UND HAUPTSTÄDTEN KONZENTRIEREN. DIES WIRD NOCH VERSTÄRKT DURCH UNSERE PLÄNE, UNSERE IMMOBILIEN MIT MIETWOHNUNGEN ZU VERDICHTEN, UM AUTARKE UND NACHHALTIGE "15-MINUTEN"-STADTVIERTEL ZU SCHAFFEN, SOWIE DURCH DIE BEDEUTUNG, DIE WIR UNSEREM ANSPRUCH BEI MESSEN, FÜHREND IN SACHEN CORPORATE CITIZENSHIP ZU SEIN, NACHDEM WIR IN DEN LETZTEN JAHREN ERHEBLICHE ANSTRENGUNGEN UNTERNOMMEN HABEN, UM UNSERE PERFORMANCE IM BEREICH NACHHALTIGKEIT WEITER ZU VERBESSERN."**

## 2020 ERGEBNISSE

Es versteht sich von selbst, dass das Jahr 2020 mit Ausnahme der ersten paar Monate des Jahres, von der COVID-19-Pandemie und ihren Auswirkungen auf die

Weltwirtschaft und unser aller Alltag geprägt war. Die nationalen Regierungen weltweit haben Beschränkungen und Lockdown-Maßnahmen ergriffen, um die Ausbreitung des Virus einzudämmen und den Druck auf die exponierten und überlasteten Gesundheitssysteme zu mindern.

Angesichts dieser beispiellosen Herausforderungen lag unser Fokus stets auf der Unterstützung unserer Kunden, unserer Mitarbeiter und ihrer Familien. Wir haben in allen unseren Zentren COVID-Sicherheitsmaßnahmen implementiert, um das Vertrauen der Verbraucher zu stärken und sicherzustellen, dass sicheres Einkaufen möglich war, wann immer die Zentren öffnen konnten.

Auch aus Unternehmenssicht haben wir proaktiv und schnell reagiert und einen klaren Aktionsplan zur Kostensenkung und zum Erhalt der Liquidität aufgestellt. Insgesamt konnten wir so über €110 Millionen an Barmitteln einsparen, indem wir eine Reihe von Initiativen ergriffen, darunter die Reduzierung nicht notwendiger Investitionen, die Verschiebung geplanter Sanierungsmaßnahmen und die Einführung eines Scrip-Dividenden Programms ab dem zweiten Quartal. Operativ legten wir großen Wert auf die Zusammenarbeit mit unseren Mietern, um ihnen durch die Krise zu helfen. Durch dieses aktive Asset Management waren wir in der Lage, unsere Einzelhändler zu unterstützen und Mietvertragsverlängerungen zu sichern, während wir gleichzeitig die Mieteinnahmen maximiert haben.

Diese entscheidenden Maßnahmen bewirken, dass unsere Finanzlage solide bleibt und Flexibilität bietet, was sich in einem Netto-LTV von 38,6 % und einer Liquidität von rund €270 Millionen zum Jahresende widerspiegelt. Um dies weiter zu verbessern, haben wir im Laufe des Jahres erfolgreich Rückkäufe in Höhe von €226 Millionen hinsichtlich der ausstehenden und 2022 fälligen Anleihen durchgeführt und gleichzeitig unsere 2025 fällige Anleihe um rund €200 Millionen aufgestockt, was uns ebenfalls ermöglichte, unsere Fremdkapitalkosten zu senken und das Fälligkeitsprofil zu verlängern. Diese Aktivitäten setzten sich im Jahr 2021 mit einem weiteren Anleiherückkauf in Höhe von €78 Millionen und der Emission unserer ersten

nachhaltigen Anleihe fort, mit der wir €300 Millionen im Rahmen unseres EMTN-Programms aufnehmen. Gleichzeitig haben wir unsere beiden Investment-Grade-Ratings beibehalten, wobei Fitch unseren BBB-Rating im Januar 2021 erneut bestätigte, was meines Erachtens unsere starke Finanzlage und Strategie der Gesellschaft, auch vor einem so unsicheren gesamtwirtschaftlichen Hintergrund, bestätigt.

Das Portfolio von Atrium umfasste zum Jahresende 26 Bestandsimmobilien mit einem Gesamtwert von €2,5 Milliarden. Als Ergebnis unserer Strategie der Neupositionierung des Portfolios ist der durchschnittliche Wert der Vermögenswerte von Atrium in den letzten Jahren deutlich auf rund €94 Millionen gestiegen, was unseren Fokus auf größere, qualitativ hochwertigere Zentren die langfristig nachhaltige Erträge liefern, widerspiegelt. Dies ist etwas niedriger als der im letzten Jahr berichtete Durchschnittswert von rund €100 Millionen, was auf die Abwertung von €193 Millionen zurückzuführen ist, die sich in den diesjährigen Ergebnissen widerspiegelt.

Unser Portfolio in der CE-Region erwies sich mit einer Abwertung von 5,9% im Vergleich zu 7,2% für die Gruppe als widerstandsfähiger. Der Haupttreiber für die Änderungen von Bewertungen in unseren Kernmärkten war ein Anstieg der Immobilienrendite (yield expansion) von ca. 30 Basispunkten, der etwa 73% der Bewertungsänderung ausmachte. Es gab keine wesentlichen Änderungen bei den Estimated Rental Values oder den Ertragsfaktoren. Die Kombination aus dem Anstieg der Immobilienrenditen, die auf der Einschätzung der Marktstimmung durch die externen Gutachter basiert, und den Kursänderungen des russischen Rubels machten über 93% der Bewertungsänderung im Jahr aus.

Die Nettomieteinnahmen für das Jahr betragen €138,9 Millionen, was einem Rückgang von 21,3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Die Mieteinnahmen wurden offensichtlich durch den Umstand belastet, dass unsere Zentren als Reaktion auf die Pandemie für etwa 3,4 Monate des Jahres, außer für notwendige Dienstleister, geschlossen waren. In einigen Ländern kam es aufgrund der Schließungen zu staatlich erzwungenen Mietmoratorien, neuen Mietbedingungen und/oder Stundungen, wie nachfolgend in diesem Bericht beschrieben.

Auf NRI Vergleichsbasis war der Rückgang gedämpfter, insbesondere in unseren Schlüsselmärkten Polen und der Tschechischen Republik, wo der Rückgang nur 14,3% betrug, gegenüber 15,4% in der gesamten Gruppe.

Diese Auswirkungen schlugen sich im EBITDA der Gruppe nieder, das um 22,6 % auf €118,8 Millionen sank, obwohl die EBITDA-Marge mit einem leichten Rückgang auf 86% recht stabil blieb, was durch die von uns eingeleiteten Kostensenkungsinitiativen unterstützt wurde.

## PORTFOLIOMANAGEMENT

Angesichts der Pandemie haben wir den Schwerpunkt hinsichtlich unseres Asset-Managements und der Vermietungsaktivitäten verlagert, um uns mehr auf die unmittelbaren, kurzfristigen und vorübergehenden Probleme zu konzentrieren, während wir gleichzeitig unser übergeordnetes Ziel im Auge behalten mussten, unseren Kunden einen überzeugenden Mietermix zu bieten, der diese anspricht und längerfristig nachhaltige Cashflows generiert. Nach Gesundheit und Sicherheit waren die drei wichtigsten Prioritäten die Zusammenarbeit mit unseren Einzelhändlern, um ihnen durch die Lockdowns zu helfen, die Aufrechterhaltung der Vermietung und die Sicherung des Cashflows, bis unsere Zentren wieder voll betriebsfähig sind. Ich freue mich, dass wir als Ergebnis dieser Bemühungen zum Jahresende eine solide Auslastung von 92% erreicht haben. Dies erforderte ein höheres Maß an Vermietungsaktivitäten als in einem typischen Jahr, 2.080 Vermietungen und Änderungen zu Mietverträgen wurden vorgenommen - gegenüber 1.022 im Jahr 2019 -, was ungefähr €50,0 Millionen an annualisierten Mieteinnahmen entspricht. Unser kurzfristiger Blick auf den Zeitplan für das Auslaufen von Mietverträgen zeigt sich positiv mit 25% der Verträge, die in den nächsten 24 Monaten zur Verlängerung anstehen.

Darüber hinaus haben wir, bereinigt um Stundungen, etwa 97% der für das Jahr fälligen Miete eingenommen. Das positive Engagement der Mieter war entscheidend, um dies zu erreichen.

Die Pandemie beschleunigte darüber hinaus auch die Akzeptanz der Atrium Connect App für Mieter, die wir 2019 eingeführt haben. Im Laufe des Jahres wurde sie in 14 unserer Immobilien eingeführt, wo sie nun von 98% der Mieter täglich genutzt wird. Atrium Connect hat es uns ermöglicht, uns mit allen unseren Mietern zu verbinden, einen regelmäßigen Dialog mit allen unseren Mietern zu führen und bietet uns eine unschätzbare Kommunikationsplattform.

Die Pandemie hat auch die Entwicklung der Beziehungen von Atrium zu seinen Einzelhandelskunden weiter vorangetrieben. Dabei ging es insbesondere um Änderungen der Mietstrukturen, die es vielen unserer Geschäftspartner ermöglichen, sich besser auf die



veränderten Verbrauchergewohnheiten und den E-Commerce einzustellen. Unsere neuen Mietverträge beinhalten nun Click & Collect, E-Commerce und umsatzrelevante Mietkomponenten, die es uns als Vermieter ermöglichen, am Omnichannel-Einzelhandel unserer Kunden zu partizipieren.

Trotz des herausfordernden Umfelds hat die Gruppe durch die Veräußerung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten weitere Fortschritte bei der Strategie der Neupositionierung ihres Portfolios gemacht. In Polen verkauften wir fünf sekundäre Vermögenswerte, sowie ein Einkaufszentrum in Duben, Slowakei, und zwei Grundstücke in Polen bzw. Rumänien. Insgesamt monetarisierte die Gruppe durch den Verkauf von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten €78 Millionen. Unser polnisches und tschechisches Portfolio umfasst nunmehr 85% des Gesamtportfolios, wobei 80% des tschechischen Portfolios in Prag angesiedelt sind und 59% unseres polnischen Portfolios in Warschau konzentriert sind. Dies bedeutet, dass in diese beiden Hauptstädte etwas mehr als die Hälfte des Gesamtportfolios angesiedelt ist.

Während die Aussichten für 2021 weiterhin ungewiss sind, da viele Länder vor kurzem wieder partielle Lockdowns eingeführt haben, ist die Verteilung und Verimpfung von Impfstoffen im Gange. Wir hoffen, dass dieser Umstand im Laufe des Jahres wirtschaftliche Vorteile generieren wird, wenn ein ausreichender Anteil der Bevölkerung geimpft ist und die Regierungen sich sicher genug fühlen, die Beschränkungen zu lockern.

Ich bin zuversichtlich, dass wir uns aufgrund unserer langfristigen Strategie, uns auf qualitativ hochwertige Objekte in starken urbanen Lagen und Hauptstädten – mit einem Schwerpunkt auf Warschau und Prag – zu konzentrieren, weiterhin in einer starken Position befinden, um von einer Rückkehr zur "Normalität" zu profitieren.

## E-COMMERCE

Die Kombination des sich ändernden Verbraucherverhaltens und dem Aufstieg des E-Commerce bleiben grundlegende Überlegungen bei der Umsetzung unserer Strategie. Die Einzelhandelsbranche wandelt sich weiter, da der Online-Handel wächst. Dies wurde durch die COVID-19-Pandemie beschleunigt, da die Lockdowns mehr Verbraucher dazu veranlasste, ihre Einkaufsgewohnheiten erstmals in den Online-Bereich zu verlagern. Wir haben jedoch auch festgestellt, dass während die Online-Verkäufe zwar natürlich in die Höhe schossen, als die COVID-19-Beschränkungen am

strengsten waren. Diese näherten sich aber schnell wieder auf ein fast normales Niveau an, als die Kontrollen nachließen.

Der physische Einzelhandel spielt nach wie vor eine wichtige Rolle, und seit einigen Jahren legen wir großen Wert darauf, dass unsere Einkaufszentren ihre Dienstleistungen und Mieterangebote ständig anpassen, um die sich ändernden Verbraucherwünsche zu erfüllen und weiterhin Kunden anzuziehen. Dominante Zentren in erstklassigen städtischen Lagen mit einem Angebot, das auf die lokalen Rahmenbedingungen zugeschnitten ist, sind in der Regel widerstandsfähiger gegenüber dem Online-Handel und dessen Auswirkungen und in der Lage, die Besucherzahlen zu halten.

In unseren eigenen Zentren konnten wir dies aus erster Hand erfahren, als die staatlichen Beschränkungen gelockert wurden und die Besucherzahlen und Umsätze schnell wieder in die Nähe der Zahlen vor COVID-19 kamen.

## PORTFOLIOSTRATEGIE

Das Hauptziel unserer Portfoliostrategie besteht darin sicherzustellen, dass wir weiterhin ein nachhaltiges Ertragswachstum erzielen. Zu diesem Zweck treiben wir die Rotation unseres Einzelhandelsportfolios hin zu erstklassigen, dominanten Zentren in wichtigen städtischen Lagen und unsere Diversifizierung in den Wohnimmobiliensektor weiter voran.

Um die Widerstandsfähigkeit unserer Vermögenswerte gegenüber Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft weiter zu erhöhen, werden wir in unsere Vermögenswerte investieren, um sie mit Nicht-Einzelhandels-Elementen, insbesondere im Hinblick auf Wohnimmobilien, zu verdichten. Parallel dazu konzentrieren wir uns auf den Aufbau eines Portfolios von modernen, zweckmäßig errichteten Wohnimmobilien in Großstädten in unseren Kernregionen, wobei unser Hauptaugenmerk auf Warschau liegt, das attraktive Einstiegsrenditen für langfristige Wertschöpfung und potenzielles Mietwachstum bietet.

Wir verfügen über langjährige, tiefgreifende Erfahrungen in Polen und der Tschechischen Republik, mit einem Expertenteam vor Ort und einem angemessenen Verständnis der demografischen Trends. Letztendlich planen wir bis 2025 ein Portfolio mit einem Verhältnis von 60/40 zwischen Einzelhandel und Wohnimmobilien aufzubauen. Wir sind davon überzeugt, dass ein robustes, erstklassiges Einzelhandelsportfolio im Gleichgewicht mit einem erstklassigen Wohnimmobilienportfolio nachhaltige

und qualitativ hochwertige Erträge für unsere Aktionäre generieren wird.

## ESG

Ich habe bereits die Emission unserer ersten nachhaltigen Anleihe Anfang 2021 erwähnt. Diese ist Teil unseres "Green Financing Framework", das unsere Nachhaltigkeitsverpflichtungen durch die Erreichung der BREEAM-Zertifizierung in unsere Finanzierungsaktivitäten integriert. Sie ist nur eine von vielen Initiativen, die die Bedeutung widerspiegeln, die wir unserem Anspruch beimessen, in den Ländern, in denen wir tätig sind, führend in Sachen Corporate Citizenship zu sein. In den letzten Jahren haben wir erhebliche Anstrengungen unternommen, um unsere Performance im Bereich Nachhaltigkeit weiter zu verbessern.

Mehr als 60% unserer Vermögenswerte und 75% unserer Kernvermögenswerte, die für eine Green-Building-Zertifizierung in Frage kommen, wurden mit dem BREEAM-Zertifikat "Very Good" oder besser ausgezeichnet, und alle unsere Kernvermögenswerte sollten dieses BREEAM-Zertifikat bis zum Jahresende 2021 erhalten haben.

Wir nehmen unsere Rolle in unseren Kommunen sehr ernst und haben uns in diesem Jahr darauf konzentriert, ihnen bei der Bewältigung der drängenden Probleme im Zusammenhang mit der Pandemie zu helfen, indem wir lokale Krankenhäuser, Pflegeheime und medizinisches Personal mit der Bereitstellung von Schutzausrüstung und Testprogrammen unterstützt haben. Wir haben auch die Freizeitangebote unseres Community-Programms angepasst, indem wir viele unserer Kundenveranstaltungen, darunter Sprach- und Kochkurse, online angeboten haben.

Abschließend möchte ich mich bei all unseren Kollegen in der gesamten Gesellschaft bedanken, die in den letzten 12 Monaten angesichts der großen Herausforderungen große Widerstandsfähigkeit und Ausdauer bewiesen haben. Ohne ihre harte Arbeit und ihr Engagement wären wir nicht in der starken Position, in der wir uns befinden, bereit, diese Pandemie zu überwinden und die Entwicklung unserer Strategie vor dem Hintergrund eines sich erholenden Marktes fortzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen,



Liad Barzilai



# HIGHLIGHTS

## BESTANDSOBJEKTE<sup>1</sup>



## FÄLLIGKEITEN VON ANLEIHEN UND KREDITEN<sup>3</sup>

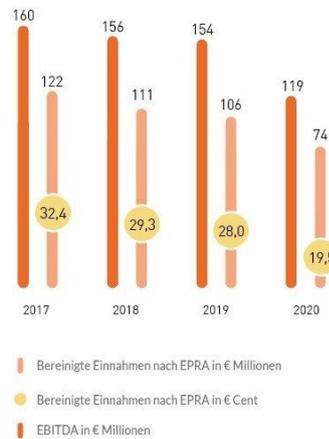
Die nächste Anleiherückzahlung ist nicht vor Oktober 2022 fällig.



## NACHHALTIGE ANLEIHEN<sup>1</sup>



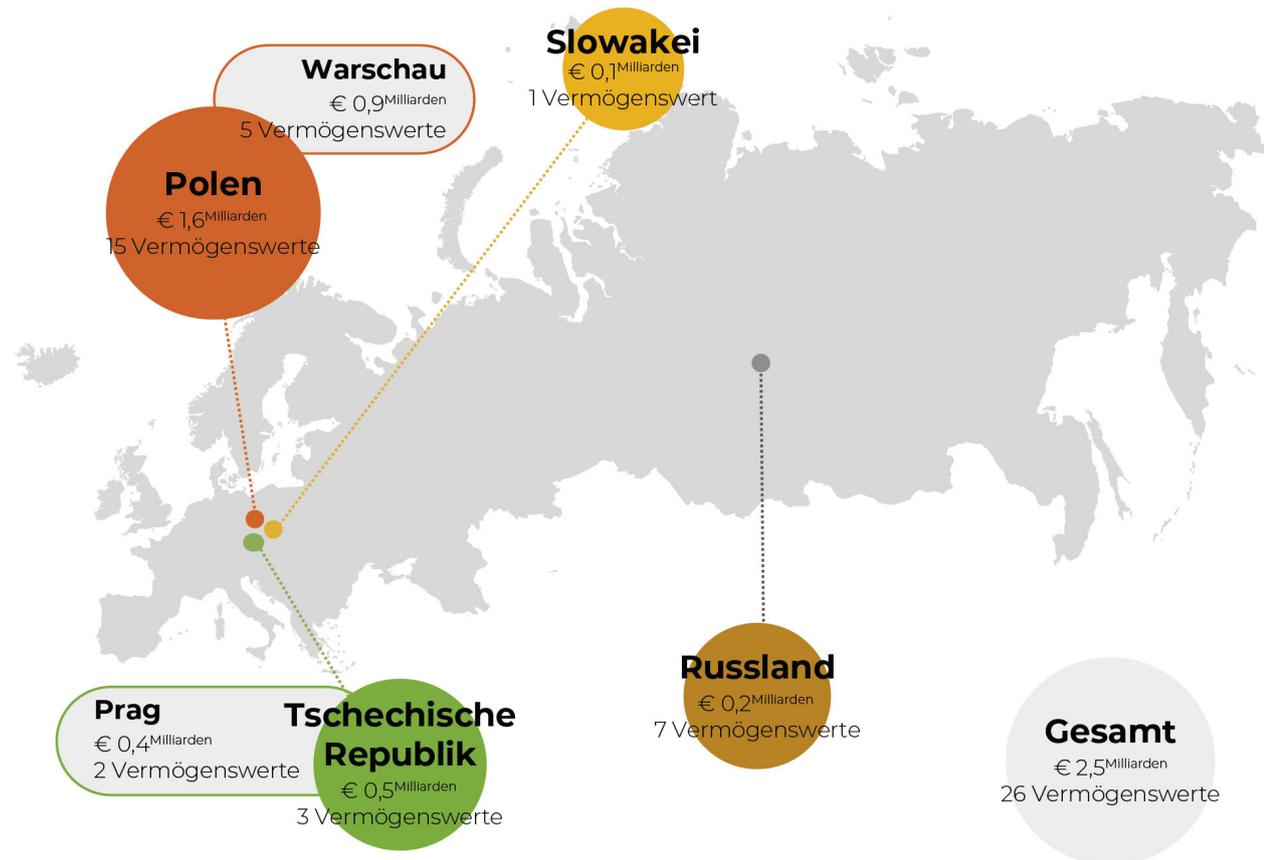
## EBITDA UND BEREINIGTE EINNÄHMEN NACH EPRA



<sup>1</sup> einschließlich einer Beteiligung von 75 % an Vermögenswerten, die als Joint Ventures gehalten wird.  
<sup>2</sup> Die Belegungsrate, wie oben angeführt, entspricht 100 % abzüglich der Leerstandsquote nach EPRA  
<sup>3</sup> Zum 3. März 2021.

# UNSER BUSINESS

## PORTFOLIO-SPREAD BEI BESTANDSOBJEKTEN



	Marktwert des Portfolios	Anzahl der Objekte	Anzahl der Länder	durchschnittliche Größe der Bruttomietfläche	durchschnittlicher Wert eines Vermögenswertes
31.12.2020	€ 2,5 Milliarden	26	4	31,000 m <sup>2</sup>	€ 94 Millionen
31.12.2014	€ 2,6 Milliarden	153	7	9,800 m <sup>2</sup>	€ 17 Millionen



# WESENTLICHE PERFORMANCE KENNZAHLEN

WESENTLICHE FINANZKENNZAHLEN DER GRUPPE	Einheit	2020	2019	Änderung %/ppt
<b>BETRIEBLICHE KENNZAHLEN</b>				
Nettomietelerlöse	€'000	138.878	176.448	(21,3%)
Nettomietelerlöse im Vorjahresvergleich nach EPRA	€'000	98.905	116.922	(15,4%)
Operative Umsatzrendite	%	89,9	94,2	(4,2%)
EBITDA <sup>1</sup>	€'000	118.793	153.572	(22,6%)
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	€'000	74.265	106.016	(29,9%)
Kostenquote nach EPRA (inklusive direkter Leerstandskosten)	%	25,2	19,5	5,7%
<b>FINANZKENNZAHLEN</b>				
Gewinn (Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	€'000	(142.420)	84.426	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	€'000	55.221	126.851	(56,5%)
Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	€'000	45.984	95.304	(51,8%)
Summe Vermögenswerte	€'000	2.872.602	3.204.347	(10,4%)
Eigenkapital	€'000	1.545.900	1.766.014	(12,5%)
Finanzverbindlichkeiten	€'000	1.104.857	1.186.756	(6,9%)
LTV (netto) <sup>2</sup>	%	38,6	35,1	3,5%
<b>PORTFOLIOKENNZAHLEN</b>				
Anzahl an Bestandsobjekten <sup>2</sup>	Number	26	26	
Bestandsobjekte zum Zeitwert <sup>2</sup>	€'000	2.450.661	2.625.423	(6,7%)
Nettodurchschnittsrendite (gewichteter Durchschnitt) <sup>2</sup>	%	6,6	6,4	0,2%
Belegungsrate <sup>3</sup>	%	92,3	97,0	(4,7%)
Neuentwicklungsprojekte zum Zeitwert	€'000	87.825	89.180	(1,5%)
Grundstücke zum Zeitwert	€'000	160.427	176.913	(9,3%)
Neubewertung von Bestandsobjekten <sup>4</sup>	€'000	(188.690)	(1.725)	
Neubewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken	€'000	(18.994)	(8.058)	
<b>ERGEBNIS JE AKTIE</b>				
Ergebnis je Aktie nach IFRS	€cents	(37,3)	22,3	(267,3%)
Bereinigte EPRA-Gewinne der Gesellschaft	€cents	19,5	28,0	(29,9%)
Dividende je Aktie	€	0,27	0,27	-
NRV je Aktie nach EPRA	€	4,25	4,98	(14,7%)
Aktienkurs zum Ende des Jahres	€	2,51	3,45	(27,2%)

<sup>1</sup> Ausgenommen Neubewertungen, Veräußerungen, Wertminderungen, Gesellschaftsgebühren und anderen Kosten.

<sup>2</sup> Exklusive der fünf in Polen und einem in der Slowakei zum 31. Dezember 2019 zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte

<sup>3</sup> Die oben angeführte Belegungsrate entspricht 100% abzüglich der Leerstandsquote nach EPRA exklusive der fünf in Polen und einem in der Slowakei zum 31. Dezember 2019 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte

<sup>4</sup> Ohne 5 Vermögenswerte in Polen, die im Juli 2020 verkauft wurden

Die wesentlichen Performance-Kennzahlen enthalten eine 75% Beteiligung an Vermögenswerten, die als Joint-Ventures gehalten werden.

# INHALT

---

1	STELLUNGNAHME DES CHAIRMAN	02	2	JAHRESFINANZBERICHT	66	
	STELLUNGNAHME DES CHIEF EXECUTIVE OFFICERS DER GRUPPE	04		BERICHT DER DIREKTOREN	68	
	HIGHLIGHTS	08		KONSOLIDIERTE BILANZ	70	
	UNSER BUSINESS	09		ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS	74	
	WESENTLICHE PERFORMANCE KENNZAHLEN	10		3	EIGENSTÄNDIGER FINANZBERICHT VON ATRIUM	132
	LAGEBERICHT DER GRUPPE	12			4	BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS
	OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	14		5		DIREKTOREN, PROFESSIONELLE BERATER UND WESENTLICHE STANDORTE
	WOHNIMMOBILIEN	28				
	ANDERE EREIGNISSE IM JAHR 2020 UND DANACH	30				
	STRATEGISCHE UND OPERATIVE RISIKOFAKTOREN	32				
FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE	35					
INFORMATION BÖRSE UND AKTIENKURS	36					
PERFORMANCE MESSUNG NACH EPRA	38					
UMWELT, SOZIALES UND GOVERNANCE ('ESG')	42					
ERKLÄRUNG DES BOARD OF DIRECTORS DER ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED GEMÄSS § 124 ÖSTERREICHISCHES BÖRSEGESETZ	54					
ERKLÄRUNG BEZÜGLICH ZUKUNFTSGERICHTETER INFORMATION	55					
CORPORATE GOVERNANCE BERICHT	56					





1

LAGEBERICHT  
DER GRUPPE

LEGENDS LIVE FOREVER  
EL PRIMERO | Chronomaster 1969  
Tour Auto Edition



ZENITH  
WATCH MANUFACTURE SINCE 1850

150 ANNIVERSARY

www.zenith-watches.

Dusák  
HODINÁŘ & ZLATNÍK



ER

yc

55

com

ALS...  
body cosmetics

oul.

your rituals

MARCIANO  
GUESS

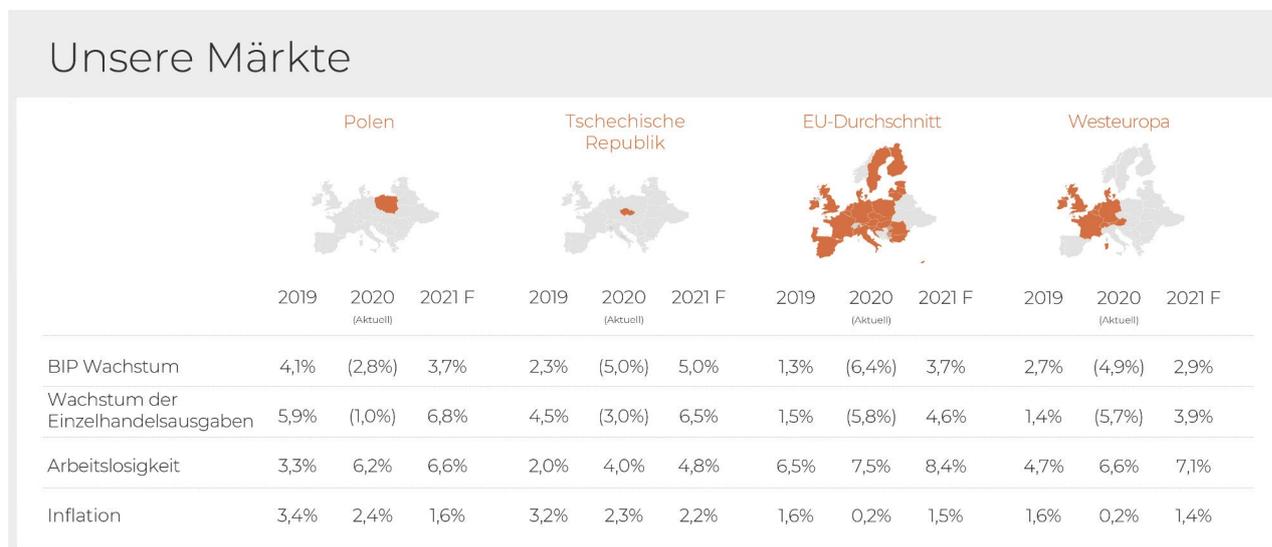
MARCIANO  
GUESS

BUY

ENJOUE

# OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

## UNSERE MÄRKTE



Seit Anfang 2020 wird die Welt von einer Gesundheitskrise historischen Ausmaßes erfasst, da sich COVID-19 rund um den Globus ausbreitete. Die Regierungen reagierten mit Lockdown-Maßnahmen, um die Ausbreitung der Pandemie einzudämmen und den Druck auf die exponierten und überlasteten Gesundheitssysteme zu mindern, und diese hatten erhebliche Auswirkungen auf die Weltwirtschaft.

Anfang des Jahres 2020 erwartete der Internationale Währungsfonds für die EU und die Schwellenländer ein Wachstum von 1,2% bzw. 2,8%. Am Ende des Jahres schrumpften die gleichen Gebiete um 6,4% bzw. 1,7%, ein deutlicher Rückgang gegenüber den frühen Erwartungen.

Mit dem Ende von 2020 und dem Anfang des neuen Jahres haben viele Länder erneut partielle Lockdowns eingeführt, um ihre Bevölkerung vor der fortschreitenden Ausbreitung von COVID-19 zu schützen. Diese Beschränkungen werden nun möglicherweise verschärft oder länger als erwartet beibehalten. Die Aussichten für 2021 bleiben daher höchst ungewiss. Während die Einführung von Impfstoffen in zahlreichen Ländern im Gange ist, werden sie wahrscheinlich erst in der zweiten Jahreshälfte wirtschaftliche Vorteile bringen, wenn ein ausreichender Anteil der Bevölkerung geimpft ist und die Regierungen sich sicher genug fühlen, um die Beschränkungen zu lockern. Die Europäische Kommission und der Internationale Währungsfonds gehen derzeit davon aus, dass die EU und die Schwellenländer im Jahr 2021 mit einem Wachstum von 3,7% bzw. 4,2% wieder das Niveau von vor der Pandemie erreichen werden.

Bei näherer Betrachtung der Märkte, in denen wir tätig sind, werden potenziell langanhaltende Handels- und Gesundheitsbeschränkungen wahrscheinlich dazu führen, dass die Geschäftstätigkeit in Zentraleuropa länger als bisher angenommen

geschwächt bleibt, wenn auch in allmählich nachlassenden Schweregraden. In Polen, der Tschechischen Republik und Russland sind die Bemühungen zur COVID-19-Impfung im Gange, wobei die erste Dosis im Dezember 2020 verabreicht wurde.

### Polen

Polen ist ein dynamischer Markt und die zehntgrößte Volkswirtschaft in der EU. Zwischen 2014 und 2019 wuchs das BIP mit einer durchschnittlichen Rate von über 3% pro Jahr, hauptsächlich getrieben durch den privaten Konsum. Die Ausbreitung von COVID-19 und die darauf folgenden Restriktionen führten jedoch zu einer realen BIP-Rückläufigkeit von fast 3% im Jahr 2020, was im Einklang mit den Schwellenländern Europas und in Relation zur EU durchaus positiv ist.

Die Verlängerung der Beschränkungen im Zusammenhang mit COVID-19 wird die Wirtschaft im ersten Quartal 2021 weiterhin belasten, aber die Einführung von Impfstoffen, eine allmähliche Lockerung der Beschränkungen, monetäre und fiskalische Unterstützung sowie strukturelle Vorteile werden voraussichtlich dazu beitragen, dass sich die Wirtschaft ab dem zweiten Quartal wieder erholt und das BIP im Jahr 2021 voraussichtlich um 3,7% wächst.

Polen profitiert sowohl von der starken Binnennachfrage als auch von seiner strategischen Lage zwischen Ost- und Westeuropa. Warschau ist die wohlhabendste Stadt Polens, welche sich durch hervorragende demographische Fundamentaldaten, höhere Gehälter und niedrigeren Arbeitslosenquoten auszeichnet. Die Arbeitslosenquote in Polen ist strukturell niedrig bei rund 3%, wird aber, wie in der meisten Wirtschaft, von der COVID-19-Krise beeinträchtigt werden. Schätzungen zufolge ist von einem

Anstieg auf über 6% im Jahr 2021 auszugehen, was immer noch deutlich unter dem EU-Durchschnitt von 8,4% liegt.

In Polen gibt es fast 570 Einkaufszentren mit einer Gesamtbruttomietfläche von 12 Millionen m<sup>2</sup>, weitere 305.000 m<sup>2</sup> befinden sich in Bau. Der Umsatz in Einkaufszentren vor der Pandemie erreichte im Jahr 2019 fast €30 Milliarden, was fast 6% des polnischen BIP entspricht.

Aufgrund der Lockdowns gingen die Besucherzahlen und Umsätze der Mieter zwischen Januar und Oktober 2020 in ganz Polen zurück und erreichten 75% bzw. 77% des Niveaus von 2019. Gegen Ende Dezember 2020 lag die Besucherzahl aufgrund der verlängerten Beschränkungen bei etwa 45% des Niveaus von 2019. Gleichzeitig waren auch Vermieter stark betroffen, die alleine im ersten Lockdown rund €1 Milliarde oder fast 35% ihrer Jahreseinnahmen für 2019 eingebüßt haben, wobei erwartet wird, dass sich die Zahlen noch verschlechtern werden, da der zweite und dritte Lockdown vollständig berücksichtigt werden.

Polen ist kein bedeutender Akteur auf dem europäischen E-Commerce-Markt, obwohl es im Jahr 2020 Fortschritte erzielte, während Beschränkungen die meisten stationären Geschäfte für längere Zeit geschlossen hielten. Der Anteil der Online-Verkäufe im Einzelhandel erhöhte sich von 5,6% im Januar auf 9,1% im Dezember 2020 und schwankte je nach den geltenden Beschränkungen, bevor er schnell auf etwa 6,5% zurückkehrte, als die Geschäfte wieder öffneten. Die Ausgaben im Online-Bereich erreichten im Jahr 2020 fast €10 Milliarden, fast €2 Milliarden oder 20% mehr als 2019. Es wird davon ausgegangen, dass der Business-to-Consumer-E-Commerce zwischen 2019 und 2023 mit einer CAGR von 10,6% wachsen wird.

### Tschechische Republik

Die Tschechische Republik folgte einem ähnlichen Muster wie Polen, wobei die COVID-19-Beschränkungen zu einem Rückgang des BIP von 5% im Jahr 2020 führten.

Für 2021 wird ein BIP-Wachstum von 5% prognostiziert, wobei sich die Wirtschaftstätigkeit ab dem zweiten Quartal wieder erholen dürfte, da ein zunehmender Anteil der Bevölkerung geimpft wird.

Die Arbeitslosenquote in der Tschechischen Republik war 2019 auf ein Rekordtief von 2% gefallen, aber aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wird nun ein Anstieg auf fast 5% im Jahr 2021 prognostiziert. Es wird jedoch erwartet, dass Prag, die Hauptstadt und führende Stadt der Tschechischen Republik, auf die fast 25% des BIP entfallen, eine höhere Beschäftigungsquote beibehält als der Rest des Landes.

In der Tschechischen Republik beträgt die Bruttomietfläche der Einkaufszentren 2,5 Millionen m<sup>2</sup>, und weitere 160.300 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche sind im Bau. Aufgrund der durch die Pandemie bedingten Beschränkungen, gingen die Besucherzahlen und die Umsätze der Mieter im Jahr 2020 zurück und erreichten 75% bzw. 80% des Niveaus von 2019.

Die E-Commerce-Durchdringung in der Tschechischen Republik war bereits eine der höchsten in Europa, wobei der Anteil der Online-Verkäufe aufgrund der Pandemie weiter von 16,9% im

Januar auf 36,5% im November 2020 anstieg. Wie in Polen stiegen die Online-Verkäufe sprunghaft an, als die COVID-19-Beschränkungen am strengsten waren, gingen aber schnell wieder auf ein normales Niveau zurück, als sie sich lockerten. Die Ausgaben im Online-Bereich stiegen im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 26% auf €7,5 Milliarden und werden voraussichtlich zwischen 2019 und 2023 mit einer CAGR von 10,8% wachsen.

### Russland

Die russische Wirtschaft schrumpfte im Jahr 2020 mit einem Rückgang des BIP um 3,5% aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie. Im Vergleich zu anderen europäischen Schwellenländern waren die Beschränkungen in Russland weniger umfangreich und begannen später im Laufe des Jahres, und während andere Länder einen umfassenden zweiten und dritten Lockdown verhängten, entschied sich Russland für eine Strategie, die in regionalen Beschränkungen und nicht in einem landesweiten Lockdown resultierte.

Der russische Rubel wertete im Laufe des Jahres 2020 weiter um ca. 30% ab, was hauptsächlich auf eine Kombination aus der COVID-19-Pandemie, sich ständig ausweitenden antirussischen Sanktionen und einem Einbruch der Ölpreise zurückzuführen ist. Da das Jahr 2021 mit höheren Brent-Rohölpreisen und einer stärkeren globalen Risikobereitschaft beginnt, könnte die lokale Währung davon profitieren.

Russland ist in Bezug auf den Zugang zu und die Verteilung von Impfstoffen besser aufgestellt als die meisten Schwellenländer. Darüber hinaus bedeuten die Struktur der Wirtschaft und eine straffe Fiskalpolitik, dass der Aufschwung geringer ausfallen könnte als anderswo, wobei für 2021 ein BIP-Wachstum von 3,5% erwartet wird.

Während die Arbeitslosenquote vor der Pandemie bei über 4% lag, aber rückläufig war, wird sie nun für 2021 bei über 5% prognostiziert. Außerdem sind die Reallöhne im Laufe der Zeit gesunken.

Aufgrund der Pandemieeinschränkungen erreichte die Besucherzahl in Russland ca. 75% des Niveaus von 2019, wobei die Umsätze in den Bereichen F&B und Unterhaltung auf ca. 60% und in der Mode auf ca. 85% des Niveaus von 2019 sanken.

Der Anteil des Online-Einzelhandels in Russland stieg während der Pandemie von 6% des gesamten Einzelhandelsumsatzes im Jahr 2019 auf ca. 9% im Jahr 2020. Russland gehörte im Jahr 2020 zu den fünf am schnellsten wachsenden Online-Märkten der Welt, mit einem Anstieg der Online-Ausgaben um 45% im Vergleich zum Vorjahr auf €28 Milliarden. Auch wenn große Entfernungen, Logistik und schlechte Infrastruktur große Herausforderungen für die Entwicklung des E-Commerce in Russland darstellen, prognostizieren Marktforschungsberichte die Expansion des lokalen Marktes mit einer CAGR von 33,2% zwischen 2020 und 2024.

### AUSBLICK

Der Anstieg der Infektionen und die Eindämmungsmaßnahmen führten zu einem schwächeren Start ins Jahr 2021 als erwartet. Unsicherheiten über die Wirksamkeit und Haltbarkeit von



Impfstoffen sowie die Schwierigkeiten bei Herstellung und Vertrieb werden bestimmen, wie schnell sich die Wirtschaft erholt.

Mit den laufenden Bemühungen zur Impfung gegen das Coronavirus verspricht das Jahr 2021 sowohl für die Gesundheit der Gesellschaft als auch für eine Erholung der Wirtschaft ein deutlich besseres Jahr zu werden. Forschungsberichte schätzen, dass unsere Märkte in der Region Zentraleuropa in den Jahren 2021 und 2022 im Durchschnitt um 4,1% bzw. 3% wachsen werden.

**Quellen:** Capital Economics, CBRE, Cushman & Wakefield, Czech Statistical Bureau, Data Insight, Euromonitor International, International Monetary Fund, JP Morgan (E-commerce payments trends), PwC, Reuters, Santander (Trade Markets), Statista, Trading Economics, World Bank Group, European Commission.

### COVID-19 UPDATE – UNSERE MÄRKTE

Seit dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie im ersten Quartal 2020 waren Einkaufszentren in Polen, der Tschechischen Republik, Slowakei und Russland mit staatlich verordneten Handelsbeschränkungen konfrontiert. In jedem dieser Länder waren von diesen Beschränkungen Lebensmittelgeschäfte/Supermärkte, Apotheken/Drogerien und andere Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ausgeschlossen, die 16% der operativen Bruttomietfläche der Gruppe und 24% der Basismieteinnahmen der Gruppe ausmachten. Die Nettomieterlöse der Gruppe verringerten sich um -21,3% bzw. €37,6 Millionen, wovon €49,3 Millionen auf die COVID-19-Auswirkungen auf die Liquidität zurückzuführen sind.

Die erste Welle der Beschränkungen wurde Anfang Mai aufgehoben, wobei unsere operative Bruttomietfläche von 21% während des ersten Lockdowns auf 98% Ende September anstieg.

Die positive Entwicklung, die im dritten Quartal nach der Aufhebung der Beschränkungen ab Mai 2020 zu beobachten war, wurde erneut behindert, als die Regierungen die Beschränkungen aufgrund der steigenden Zahl von COVID-19-Fällen wieder einführten. Eine zweite Welle von Beschränkungen begann im Oktober 2020, wobei die Tschechische Republik einen neuen Lockdown ab dem 22. Oktober 2020 und Polen ab dem 7.

November 2020 ankündigte. Der zweite Lockdown war kürzer als der erste, da die in Polen am 29. November 2020 und in Tschechien am 3. Dezember 2020 wieder geöffnet wurde.

Nach den Lockerungen des zweiten Lockdowns nahmen die COVID-19-Fälle zu, was die Regierungen Polens, der Tschechischen Republik und der Slowakei dazu veranlasste, ab Ende Dezember 2020 eine neue Reihe von Beschränkungen durchzusetzen. Diese sahen eine erneute Schließung von Einkaufszentren vor, mit Ausnahme von wesentlichen Dienstleistungen, und liefen bis ins erste Quartal 2021.

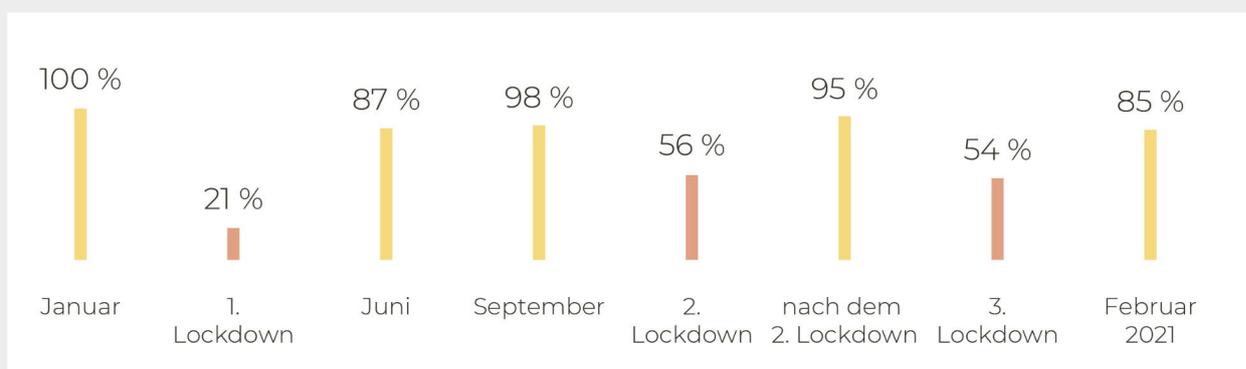
In Polen, der Tschechischen Republik, Slowakei und Russland sind Impfmaßnahmen gegen das Coronavirus im Gange, wobei die erste Charge von Dosen im Dezember 2020 verabreicht wurde.

Am 1. Februar 2021 durften alle unsere Einkaufszentren in Polen wieder öffnen, jene in der Tschechischen Republik und der Slowakei sind aufgrund des dritten Lockdowns noch geschlossen. Zum heutigen Tag sind 86% der operativen Bruttomietfläche uder Gruppe geöffnet.

Seit dem Beginn des ersten Lockdowns und während der gesamten Pandemie hat sich die Gruppe auf ein enges Beziehungsmanagement mit ihren Mietern konzentriert, um sie zu unterstützen und ihnen zu helfen, die Auswirkungen der Einschränkungen zu überstehen. 97% der für das Jahr fälligen Miete wurde bis zum 24. Februar 2021 einbringlich gemacht. Der nicht eingezogene Betrag ist teilweise durch Bankgarantien und Kautionen mit einem Gesamtkreditrisiko von ca. 3% abgedeckt.

Lockdowns	PL	CZ	SK	RU
<b>1. Lockdown</b>				
Beginn	14-Mär	15-Mär	16-Mär	28-Mär
Ende	4-Mai	11-Mai	20-Mai	1-Jun
<b>2. Lockdown</b>				
Beginn	7-Nov	22-Okt	24-Okt	N/A
Ende	29-Nov	3-Dez	8-Nov	N/A
<b>3. Lockdown</b>				
Beginn	28-Dez	27-Dez	19-Dez	N/A
Beendet am	1-Feb	weiterhin bestehend	weiterhin bestehend	N/A

### Operative Bruttomietfläche 2020 bis heute



## MAßNAHMEN VON ATRIUM

**Die Gruppe reagierte proaktiv und schnell auf die Auswirkungen von COVID-19 und setzte den folgenden Aktionsplan um:****Fokus der Geschäftsleitung**

- Aufrechterhaltung aller gesundheitlichen und sozialen Distanzierungsanforderungen, um das Vertrauen der Verbraucher aufzubauen und einen sicheren Einkauf zu gewährleisten;
- Proaktive Asset-Management-Initiativen zur Aufrechterhaltung einer stabilen Belegung – unter anderem kurzfristige Unterstützung von Mietern im Gegenzug für die Verlängerungen der Mietverhältnisse, Click-and-Collect-Einbindung;
- Verlängerung der durchschnittlichen Kreditlaufzeit der Gruppe auf über fünf Jahre und durchschnittliche Fremdkapitalkosten von 2,8% als Folge der Anleiherfinanzierung.

**Liquiditätserhalt**

- Eine freiwillige Scrip-Dividenden-Alternative für die Dividendenausschüttungen in Q2, Q3 und Q4 2020 wurde am 29. Mai 2020 angekündigt und in einer außerordentlichen Hauptversammlung am 15. Juni 2020 genehmigt. Infolgedessen hat die Gruppe €32 Millionen an Barmitteln im Jahr 2020 beibehalten;
- Signifikante Reduzierung der nicht-essentiellen Investitionsausgaben in Höhe von ca. €15 Millionen für 2020, Reduzierung der Betriebskosten um ca. €3 Millionen und der Verwaltungskosten um €2 Millionen;
- Verschiebung von ca. €60 Millionen geplanter Investitionen in Neuentwicklungsprojekten für 2020 auf 2022/2023.
- Im Juni 2020: erfolgreicher Anleihenrückkauf in Höhe von €217,8 Millionen der ausstehenden Anleihen aus dem Jahr 2022 und Ausgabe von Anleihen in Höhe von €200 Millionen, die im Jahr 2025 fällig werden; und
- Im Februar 2021: Emission der ersten nachhaltigen Anleihen in Höhe von €300 Millionen mit einer Fälligkeit im September 2027 und einem festen Zinssatz von 2,625%, während €78,2 Millionen der ausstehenden Anleihen aus dem Jahr 2022 rückgekauft wurden.

Atrium verfügt über eine starke finanzielle Position, die sich wie folgt darstellt:

- Ein Barguthaben in Höhe von €178 Millionen zum 1. März 2021 und Kreditfazilitäten in Höhe von €300 Millionen;
- Die nächste Anleiherückzahlung ist erst im Oktober 2022 fällig;
- 71%/€1,7 Milliarden an unbelasteten Bestandsobjekten; und
- und einem Netto-LTV von 38,6%

**Polen**

Im März 2020 verhängte die polnische Regierung Miet- und Betriebskostenerleichterungen als Option für Mieter während der

Zeit der Schließung, vorbehaltlich einer obligatorischen Leasingverlängerung von sechs Monaten plus der Zeit, in der die Einheit unter Zwangsschließung stand. Am 4. Mai 2020 wurden die meisten Beschränkungen gelockert und alle Einkaufszentren konnten wieder öffnen. Im Zeitraum vom 7. November bis zum 29. November und vom 28. Dezember 2020 bis zum 31. Januar 2021 wurden ähnliche Beschränkungen und Gesetze eingeführt, wobei die Miet- und Betriebskostenerleichterungen an Leasingverlängerungen geknüpft waren.

Die Gruppe schätzt, dass im Durchschnitt ca. 85% der Mieter die Erleichterungsmöglichkeiten in Anspruch nehmen wird. Die durchschnittliche Mietdauer unseres polnischen Portfolios erhöhte sich von 4,8 Jahren zum 31. Dezember 2019 auf 4,9 Jahre zum 31. Dezember 2020.

Mit dem heutigen Tag wurden die Beschränkungen gegenüber der Mehrheit der Mieter aufgehoben und 90% der operativen Bruttomietfläche der Gruppe in Polen sind offen.

**Tschechische Republik**

Im Mai 2020 genehmigte die tschechische Regierung ein Mietzuschussprogramm ("Mietzuschuss I") für Unternehmen, die von der Pandemie betroffen waren, und wo relevante Beschränkungen durchgesetzt wurden. Das Programm zielte darauf ab, die Last der Beschränkungen zwischen allen Beteiligten zu teilen und gleichzeitig sicherzustellen, dass der Vermieter 70% der fälligen Miete von betroffenen Einheiten erhält. Um dies zu erreichen, zahlte der Staat für den Zeitraum vom 1. April bis zum 30. Juni 2020 50% der Miete der Mieter, gedeckelt auf CZK 10 Millionen pro Mieter, wobei der Mieter dem Vermieter 20% der fälligen Miete zahlte, während die restlichen 30% in Form von Mietschlüssen durch den Vermieter gewährt wurden. Der erste Lockdown begann am 14. März 2020 und die Beschränkungen wurden am 11. Mai 2020 gelockert, als alle Einkaufszentren wieder öffnen konnten.

Nach dem zweiten Lockdown, der am 22. Oktober begann, führte die tschechische Regierung ein zusätzliches Zuschussprogramm ("Mietzuschuss II") ein, bei dem der Staat 50% der Miete für den geschlossenen Zeitraum auf der Grundlage der vertraglich vereinbarten Miete des dritten Quartals 2020 übernahm, vorbehaltlich der Verpflichtung des Mieters, zunächst 50% der Miete für den betreffenden Zeitraum zu zahlen. Dieses Programm erforderte keine Beteiligung der Vermieter. Am 3. Dezember wurden die Beschränkungen gelockert und alle Einkaufszentren konnten wieder öffnen, mit Ausnahme der Food-Courts, die nur für Take-away-Services geöffnet waren. Kinos und andere Unterhaltungsangebote blieben seit Anfang Oktober geschlossen.

Am 27. Dezember 2020 wurden die Beschränkungen wieder in Kraft gesetzt und zum 3. März 2021 sind diese noch aufrecht. Ein damit verbundener Zuschuss ("Mietzuschuss III") wurde genehmigt, bei dem der Staat 50% der Miete für den geschlossenen Zeitraum auf der Grundlage der vertraglich vereinbarten Miete des vierten Quartals 2020 bezahlt, wobei der Mieter den Restbetrag bezahlt. Eine Beteiligung der Vermieter war dabei nicht erforderlich.

Aufgrund der unterstützenden Zuschussprogramme, die von der Tschechischen Republik eingeführt wurden, sanken die Bruttomieteinnahmen für das Jahr nur um 3,4%.



Zum heutigen Tag sind 53% der operativen Bruttomietfläche der Gruppe in der Tschechischen Republik offen.

Zum 31. Dezember 2020 schätzt die Gruppe, dass ca. 80% der Mieter die verschiedenen Mietzuschussprogramme in Anspruch nehmen werden.

### Slowakei

Im Juni 2020 genehmigte die slowakische Regierung ein Mietzuschussprogramm für Unternehmen, die von der Pandemie betroffen waren und bei denen entsprechende Beschränkungen durchgesetzt wurden. Von den Vermietern wird erwartet, dass sie Mietnachlässe gewähren, um von dem Zuschussprogramm zu profitieren. Der finanzielle Ausgleich entspricht der Höhe des Nachlasses, maximal jedoch 50% der Miete für den von den Beschränkungen betroffenen Zeitraum. Für den Fall, dass der Nachlass geringer als 50% ist, wird der verbleibende Teil der fälligen Miete über einen Zeitraum von maximal 48 Monaten in 48 gleichen monatlichen Raten zurückgezahlt. Mieter, die sich entschieden, nicht am Mietzuschussprogramm teilzunehmen, konnten die Mietzahlungen für die durchgesetzte Sperrfrist bis Dezember 2020 aufschieben. Die Beschränkungen begannen am 15. März und wurden am 20. Mai gelockert, so dass alle Einkaufszentren wieder öffnen konnten.

Ab dem 24. Oktober 2020 waren die Kunden auf die Grundbedürfnisse des Einkaufs beschränkt, es sei denn, sie wiesen ein negatives COVID-19-Testergebnis auf. Der Großteil der Beschränkungen wurde am 8. November 2020 gelockert. Kinos und Unterhaltungsbetriebe waren seit dem 15. Oktober 2020 entweder vollständig geschlossen oder stark eingeschränkt.

Für den Zeitraum der eingeschränkten Betriebs vom 15. Oktober 2020 bis 15. Dezember 2020 wurde ein zweites Mietzuschussprogramm aufgelegt. Der Zeitraum der eingeschränkten Nutzung ist je nach Branche unterschiedlich. Das Rahmenwerk für das zweite Mietzuschussprogramm entspricht dem ersten Zuschussprogramm, das zu Beginn dieses Jahres eingeführt wurde, wobei der finanzielle Ausgleich durch die slowakische Regierung der Höhe des vom Vermieter gewährten Nachlasses entspricht, bis zu einer Höchstgrenze von 50% der Miete.

Am 19. Dezember 2020 wurden die Beschränkungen wieder in Kraft gesetzt und zum 3. März 2021 ist der Lockdown noch aufrecht.

Mit dem gegenwärtigen Stand sind 33% der operativen Bruttomietfläche der Gruppe in der Slowakei geöffnet.

Zum 31. Dezember 2020 schätzt die Gruppe, dass die überwiegende Mehrheit der Mieter das Mietzuschussprogramm in Anspruch nehmen wird.

### Russland

Die Regierung gab bekannt, dass die Mieten für den geschlossenen Zeitraum und 50 % der Miete aus dem Zeitraum der Wiedereröffnung bis Oktober 2020 auf 2021-2023 gestundet werden können.

Darüber hinaus trat in Russland im Juni 2020 ein neues Gesetz für Mieter aus kleinen und mittelständischen Unternehmen in Kraft, die in Sektoren der russischen Wirtschaft tätig und am stärksten von der COVID-19-Pandemie betroffen sind (weniger als 25% der Mieter von Atrium). Es erlaubt ihnen, Mietnachlässe für bis zu einem Jahr im Rahmen eines Mietvertrages zu beantragen, der vor der Verabschiedung eines Hochalarmregimes durch die Regierung abgeschlossen wurde. Basierend auf dem neuen Gesetz hat der Mieter das Recht bis zum 1. Oktober 2020 den Vertrag zu kündigen, wenn innerhalb von vierzehn Tagen nach dem Antrag des Mieters, der Mieter und der Vermieter keine Einigung über die Mietminderung erzielen. In diesem Fall fällt keine Kündigungsstrafe an und der Vermieter ist berechtigt, die Kautions zu behalten. Zum Berichtszeitraum haben 8%<sup>1</sup> der Mieter in Russland ihre Mietverträge als Folge des Gesetzes gekündigt.

Zwischen dem 1. Juni 2020 und dem 1. August 2020 wurden die Beschränkungen in ganz Russland schrittweise gelockert, so dass die Einkaufszentren wieder öffnen konnten. Nach dem 1. August 2020 wurden in Russland keine weiteren Beschränkungen eingeführt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts sind 98% der operativen Bruttomietfläche der Gruppe in Russland geöffnet.

### ERTRAGSGENERIERENDES PORTFOLIO

Zum 31. Dezember 2020 umfasste das ertragsgenerierende Portfolio von Atrium 26<sup>2</sup> Bestandsobjekte mit einem Marktwert von €2,5 Milliarden<sup>3</sup>. Dieses Portfolio umfasste eine Bruttomietfläche ("GLA") von ca. 0,8 Millionen m<sup>2</sup> und generierte im Jahr 2020 Bruttomieterlöse ("GRI") von €154,5 Millionen.<sup>4</sup>

Als direktes Ergebnis unserer Strategie zur Neupositionierung des Portfolios machen das polnische und tschechische Portfolio nun 85% des gesamten Marktwerts des Portfolios aus. 80% des tschechischen Portfolios befinden sich in Prag und 59% der polnischen Vermögenswerte sind in Warschau konzentriert, sodass diese beiden Hauptstädte **38% bzw. 17%** des Gesamtportfolios ausmachen.

24 der Vermögenswerte der Gruppe waren zum Jahresende Einkaufszentren, 15 davon waren großflächige Zentren mit rund oder über 30.000 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche. Die anderen 9 waren zwischen 10.000 m<sup>2</sup> und 30.000 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche groß. Bei den anderen zwei Vermögenswerten handelt es sich um kleinere Objekte, die an eine Vielzahl von Einzelhändlern, von Lebensmittelläden bis hin zu Heimwerkermärkten vermietet werden. Als Ergebnis der Strategie zur Neupositionierung des

1 berechnet als Prozentsatz der jährlichen Basismieteinnahmen von Russland

2 Einschließlich eines Anteils von 75% an Vermögenswerten, die als Joint Ventures gehalten werden.

3 Einschließlich eines Anteils von 75% an Vermögenswerten, die als Joint Ventures gehalten werden.

4 Einschließlich eines Anteils von 75% an Vermögenswerten, die als Joint Ventures gehalten werden.

Portfolios ist der durchschnittliche Wert der Vermögenswerte von Atrium deutlich gestiegen und lag zum Jahresende bei €94 Millionen im Vergleich zu €17 Millionen im Jahr 2014.

Ein Schlüsselement der Vermögensverwaltungsstrategie der Gruppe ist es, sicherzustellen, dass ihre Zentren einen gesunden Mix aus Mietern aufweisen, der durch Marken aus dem Bereichen Lebensmittel, Mode sowie Freizeit- und Unterhaltung zusammengesetzt ist und dass diese auf das lokale Umfeld zugeschnitten sind. Dies erhöht die Widerstandsfähigkeit des Portfolios, indem es sowohl die alltäglichen Bedürfnisse der Verbraucher erfüllt als auch gleichzeitig als attraktives Reiseziel positioniert wird. Diese Kombination ist von grundlegender Bedeutung, um die Kundenfrequenz zu erhöhen und zusätzliche Einnahmen und Werte in einem sich verändernden Einzelhandelsmarkt zu generieren.

Die COVID-19-Pandemie im Jahr 2020 hat die Bemühungen von Atrium beschleunigt, die Beziehung zu seinen Einzelhändlern zu ändern, um auf die sich verändernden kommerziellen Rahmenbedingungen zu reagieren und sich an diese anzupassen. 7% der neuen Leasingverhältnisse beinhalten nun Klauseln betreffend Click & Collect und E-Commerce, die Atrium ermöglichen an Online-Verkäufen teilzunehmen. Überdies enthalten 16% der Mietverträge höhere umsatzabhängige Mietkomponenten, die es dem Vermieter ermöglichen, am Omnichannel des Einzelhandels unserer Kunden im Gegenzug für eine kurzfristige Mietvergünstigung im Jahr 2020 teilzuhaben.

Dennoch bleibt die umsatzabhängige Miete während des Jahres mit unter 3% des Bruttomieteinnahmen der Gruppe niedrig. Im Jahr 2021 wird der Fokus weiterhin darauf liegen, diese Initiativen voranzutreiben und ESG und Nachhaltigkeit in das Gespräch mit unseren Mietern einzubeziehen.

Im Laufe des Jahres 2020 machte Atrium weitere Fortschritte bei seiner Strategie der Neupositionierung des Portfolios, die sich auf große, qualitativ hochwertige Vermögenswerte in starken urbanen Lagen und Hauptstädten mit Schwerpunkt auf Warschau und Prag sowie durch die Veräußerung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten konzentriert. Die Gruppe veräußerte fünf sekundäre Vermögenswerte in Polen sowie ein Einkaufszentrum in Duben (Slowakei) und zwei Grundstücke in Polen und Rumänien. Insgesamt erzielte die Gruppe durch den Verkauf von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten im Laufe des Jahres €78 Millionen. In Anbetracht des wirtschaftlichen Klimas, das den Markt im Jahr 2020 beherrschte, und des Mangels an Liquidität, zeigt diese Fortsetzung der Strategie der Gruppe sowohl die Verpflichtung von Atrium für ein widerstandsfähiges und qualitativ hochwertiges Portfolio als auch die Fähigkeit des Managements, die COVID-19-Krise mit begrenzten Kompromissen bei der Strategie der Vermögensrotation zu bewältigen.

Der Marktwert der Bestandsobjekte der Gruppe in Russland machte nur 9,7% (31. Dezember 2019: 10,9%) des gesamten Marktwerts der Bestandsobjekte zum Jahresende aus.

## DIE LÄNDERDIVERSIFIZIERUNG DES ERTRAGSGENERIERENDEN PORTFOLIOS DER GRUPPE WIRD UNTENSTEHEND ANGEFÜHRT:

Bestandsobjekte <sup>1</sup>	Anzahl an Objekten	Bruttomietfläche	Marktwert		Neubewertung	Änderung
	2020	2020	2020	2019	Auf Vergleichsbasis	2020 Auf Vergleichsbasis
Land		in Tausend m <sup>2</sup>	€'Millionen	€'Millionen	€'Millionen	%
Warschau	5	179	941	1.007	(70)	(7,0%)
Das restliche Polen	10	254	642	689	(51)	(7,4%)
<b>Polen</b>	<b>15</b>	<b>433</b>	<b>1.583</b>	<b>1.696</b>	<b>(121)</b>	<b>(7,1%)</b>
Prag	2	69	409	418	(12)	(2,9%)
Die restliche Tschechische Republik	1	21	102	104	(3)	(2,4%)
<b>Tschechische Republik</b>	<b>3</b>	<b>90</b>	<b>511</b>	<b>522</b>	<b>(15)</b>	<b>(2,8%)</b>
Slowakei	1	47	119	121	(2)	(1,4%)
<b>Gesamt Zentraleuropa</b>	<b>19</b>	<b>570</b>	<b>2.213</b>	<b>2.338</b>	<b>(138)</b>	<b>(5,9%)</b>
Russland	7	239	238	287	(51)	(17,8%)
<b>Gesamt</b>	<b>26</b>	<b>809</b>	<b>2.451</b>	<b>2.625</b>	<b>(189)</b>	<b>(7,2%)</b>

<sup>1</sup> Einschließlich eines Anteils von 75 % an Vermögenswerten, die als Joint Ventures gehalten werden und ohne 5 Vermögenswerte in Polen, welche im Jahr 2020 verkauft wurden

Wie bereits erwähnt, waren wir in allen Märkten, in denen wir tätig sind, mit zahlreichen von der Regierung durchgesetzten Schließungen von Einkaufszentren konfrontiert. Obwohl dies zu Unsicherheiten führte, waren die Daten zwischen den Wiedereröffnungen und Lockdowns positiv, da die durchschnittliche Besucherzahl und die Umsätze auf etwa 80% des Vorjahresniveaus zurückkehrten. Dies ist ein Beweis dafür, dass die Schwere der Auswirkungen der Lockdowns nur von kurzer Dauer ist. Mit Blick auf die stabile Eröffnung und den

Betrieb unserer Zentren und die weltweite Einführung von Impfstoffen gehen die Bewertungen davon aus, dass der physische Einzelhandel zum gewöhnlichen Business zurückkehrt, ohne dass sich das Einkaufsverhalten grundlegend ändert. Daher spiegeln die Bewertungen die unmittelbaren Auswirkungen von COVID-19 wider, mit Spielraum für weiteres Wachstum in der Zukunft.



Der Verlust aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der Bestandsobjekte belief sich im Berichtszeitraum im Hinblick auf die Region Zentraleuropa auf €138 Millionen (5,9%) und wurde durch ungewisse Faktoren am Markt aufgrund von COVID-19 verursacht, da trotz begrenzter transaktionsbezogener Nachweise Veränderungen in der Anlegerstimmung festgestellt wurden. Infolgedessen sanken die Renditen in den meisten Anlageklassen, während erstklassige Vermögenswerte durchschnittlich mit einer um 15 Basispunkten höheren Rendite besser abgeschnitten haben als nicht erstklassige, was eine größere Widerstandsfähigkeit zeigt. Die Kombination aus Renditen und Renditeverschiebungen in Polen und der Tschechischen Republik und FX-Volatilität in Russland betrug 93% der Abwertung, während die Mieteinnahmen sich lediglich um 7% oder ca. €15 Millionen veränderten.

## DIE RENDITEDIVERSIFIZIERUNG DES ERTRAGSGENERIERENDEN PORTFOLIOS DER GRUPPE WIRD UNTENSTEHEND ANGEFÜHRT:

Land	Bestandsobjekte <sup>1</sup> Nettodurchschnittsrendite (gewichteter Durchschnitt) <sup>2</sup>		Nettoanfangsrendite nach EPRA (NIY) <sup>3</sup>	
	2020	2019	2020	2019
Warschau	5,5%	5,2%	4,9%	4,7%
Das restliche Polen	6,9%	6,5%	6,6%	6,3%
<b>Polen</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,3%</b>
Prag	5,5%	5,1%	5,3%	5,0%
Die restliche Tschechischen Republik	6,3%	5,8%	6,4%	6,2%
<b>Tschechische Republik</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,3%</b>
Slowakei	6,8%	6,7%	7,2%	6,9%
<b>Gesamt Zentraleuropa</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,4%</b>
Russland	12,6%	12,8%	11,4%	12,3%
<b>Gesamt</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,2%</b>

<sup>1</sup> Einschließlich eines Anteils von 75 % an Vermögenswerten, die als Joint Ventures gehalten werden

<sup>2</sup> Bei der Nettodurchschnittsrendite (net equivalent yield) werden die derzeitigen und potenziellen Nettomieterlöse, die Belegungsrate und der Ablauf der Leasingverträge berücksichtigt.

<sup>3</sup> Die Berechnung der Nettoanfangsrendite nach EPRA NIY erfolgt anhand der jährlichen Nettomieterlöse des Portfolios dividiert durch deren Marktwert

Im Jahr 2020 wurden in ganz Europa Renditeverschiebungen bei erstklassigen Einzelhandelsimmobilien beobachtet (Polen +75 Basispunkte, Tschechische Republik +100 Basispunkte)<sup>5</sup>, wobei sich die Lücke zwischen Westeuropa und CE schließt, da sich der Abschlag, der sich zuvor für CE-Vermögenswerte im Bereich des Einzelhandels gezeigt hat, aufgrund der starken makroökonomischen Fundamentaldaten verringert hat.

Zum 31. Dezember 2020 stieg die Nettodurchschnittsrendite (*net equivalent yield*) unserer Vermögenswerte in Polen und der Tschechischen Republik um ca. 30 Basispunkte. Die gewichtete

Durchschnittsrendite des gesamten Portfolios stieg um 20 Basispunkte.

Die Nettoanfangsrendite nach EPRA (*net initial yield*) und die „topped up“ Nettoanfangsrendite nach EPRA (*EPRA „topped up“ NIY*) blieb stabil bei 6,2% bzw. 6,5%.

## AKQUISITIONEN UND VERÄUSSERUNGEN

Im Laufe des Jahres hat die Gruppe folgende Transaktionen durchgeführt:

**Im Januar 2020** schloss die Gruppe die Veräußerung des Einkaufszentrums Atrium Duben in Zilina, Slowakei, mit einer Gesamtmietfläche von ca. 47.100 m<sup>2</sup> für €37,2 Millionen ab.

**Im Juli 2020** schloss die Gruppe die Veräußerung von fünf Objekten in Polen mit einer Mietfläche von 41.200 m<sup>2</sup> für €32,0 Millionen ab.

**Im August 2020** schloss die Gruppe die Veräußerung eines Grundstücks in Lublin, Polen, für €5,6 Millionen ab.

**Im Dezember 2020** schloss die Gruppe die Veräußerung eines Grundstücks in Arad, Rumänien, für €3,1 Millionen ab.

## BELEGUNGSRATE

Die folgende Tabelle zeigt die Belegungsanalyse nach Ländern auf Basis von EPRA und der Bruttomietfläche:

Land	Belegungsrate		Belegungsrate nach Bruttomietfläche	
	2020	2019	2020	2019
Polen	92,5%	97,6%	93,0%	96,8%
Tschechische Republik	92,9%	96,7%	90,9%	95,4%
Slowakei	99,2%	100,0%	99,5%	100,0%
Russland	89,4%	94,9%	91,7%	96,6%
<b>Gesamt</b>	<b>92,3%</b>	<b>97,0%</b>	<b>92,8%</b>	<b>96,8%</b>

Obwohl die Belegungsrate von Atrium unter den 97% im Jahr 2019 lag, blieb sie trotz der beispiellosen Herausforderungen, mit denen die Gruppe konfrontiert war, solide und spiegelt die Bemühungen von Atrium wider, um unsere Mieter zu unterstützen. Die operative Bruttomietfläche erholte sich nach den Lockdowns im Juni, September und Dezember deutlich, während die Besucherzahlen in den Monaten nach dem erstmaligen Lockdown einen steigenden Trend zeigten. Trotz COVID-19 und der Aufkündigung von Mietverhältnissen oder des Auszugs von Mietern, blieb unser Team weiterhin engagiert und besetzte 2% der im Laufe des Jahres entstandenen Leerstände nach.

## MIETAKTIVITÄTEN

Atriums Asset Management und Mietaktivitäten im Jahr 2020 konzentrierten sich auf eine proaktive Reaktion auf die COVID-19-Pandemie und die Lockdown-Beschränkungen mit dem Ziel, die Beziehungen zu den Mietern neu zu gestalten, die

Belegung aufrechtzuerhalten und die Zentren nach Aufhebung der Beschränkungen wieder voll in Betrieb zu nehmen. Dies erforderte eine deutlich höhere Mietaktivität als in einem typischen Jahr und beinhaltete die Unterzeichnung von 2.080 Mietverhältnissen und Änderungen (2019: 1.022 Mietverhältnisse) während des Jahres; 1.001 (2019: 784) dieser Mietverhältnisse entfielen auf bereits belegte Räumlichkeiten, 93 (2019: 238) Mietverhältnisse auf leerstehende oder neu umstrukturierte Einheiten und 986 auf COVID-19 bedingte Gesetzesänderungen.

Die 2.080 unterzeichneten Mietverhältnisse und Änderungen repräsentierten €50,0 Millionen an jährlichen Mieteinnahmen bei einer durchschnittlichen Miete von €17,6 pro m<sup>2</sup> und Monat, einem Wert, der um 1,6% unter dem vorherigen Wert lag. Dies unterstreicht angesichts der Belegung unseres Portfolios die Widerstandsfähigkeit, anstatt eine Neupositionierung mit Änderungen des Mietermixes voranzutreiben, von der man andernfalls erwartet hätte, dass sie zu einem Ertragswachstum und der Realisierung des ERV-Potenzials des Portfolios führt. Neue Leasingvertragsänderungen, die in diesem Jahr unterzeichnet wurden, spiegeln hauptsächlich die Unterstützung von kurzfristigen Mietern wider, die nicht über 2020 hinausgehen.

Leasingaktivitäten <sup>1</sup>	Einheit	2020
<b>Zuvor belegt (vergleichbare Einheiten)</b>		
Anzahl der Leasingverhältnisse	Anzahl	1.001
Vermietete Bruttomietfläche	m <sup>2</sup>	216.719
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> aus Neuvermietungen	€	18,0
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> aus bestehenden Verträgen	€	18,3
<b>Zuvor freie/restrukturierte Einheiten</b>		
Anzahl der Leasingverhältnisse	Anzahl	93
Vermietete Bruttomietfläche	m <sup>2</sup>	18.230
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> aus Neuvermietungen	€	12,8
<b>Neue Vermietungen gesamt</b>		
Anzahl der Leasingverhältnisse	Anzahl	1.094
Vermietete Bruttomietfläche	m <sup>2</sup>	234.949
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> aus Neuvermietungen	€	17,6

<sup>1</sup> Ausgenommen Gesetzesänderungen betreffend COVID-19

## AUSLAUFEN DER MIETVERHÄLTNISSE

Die durchschnittliche Dauer der Mietverhältnisse im Portfolio betrug Ende 2020 5,1 Jahre (2019: 5,3 Jahre). Der Rückgang ist hauptsächlich auf die Unsicherheit nach der Pandemie mit unzureichenden Beweisen für langfristige Mietrends aufgrund der aktuellen Lockdowns in Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei zurückzuführen. Es wird erwartet, dass sich dieser Trend bis in die erste Jahreshälfte 2021 fortsetzt.

31,3% der Mietverträge im gesamten Portfolio haben jetzt eine verbleibende Vertragslaufzeit von mehr als fünf Jahren (2019: 30,5%). Diese Prozentsätze werden anhand der jährlichen Mieterlöse (annualised rental income) berechnet, welche die vereinbarte Grundmiete und Preisnachlässe sowie die umsatzabhängige Miete zum Ende des Jahres 2020 darstellen. Zudem sind die Laufzeiten der Mietverhältnisse zwischen 2021

und 2025 gut verteilt. Dies verleiht der Gruppe einen hohen Grad an Vorhersehbarkeit bezogen auf die voraussichtlichen zukünftigen Cashflows während der kommenden Jahre.

Die folgende Tabelle stellt den Ablauf bestehender Mietverträge auf Basis der annualisierten Mieterlöse des Jahres 2020 dar:

Ablauf der Leasingverhältnisse	% der annualisierten Mieterlöse	Anzahl der auslaufenden Leasingverhältnisse	Fläche der auslaufenden Leasingverhältnisse (in m <sup>2</sup> '000)
2021	13,6%	563	68
2022	12,0%	307	68
2023	15,8%	322	91
2024	14,3%	287	66
2025	13,0%	280	64
> 2025	30,0%	329	338
Unbestimmt	1,3%	113	18
<b>Gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.201</b>	<b>713</b>

87,0% der Mietverträge der Gruppe gemessen anhand der Bruttomieterlöse lauten auf Euro, weshalb das Risiko auf Fluktuationen in der nationalen Währung beschränkt ist. Von den Übrigen lauten 5,6% auf polnische Zloty, 2,7% auf tschechische Kronen, 4,3% auf Rubel und 0,4% auf andere Währungen.

## NEUGESTALTUNG DER EINZELHANDELSBEZIEHUNGEN

Die Welle von Lockdowns hat die Einzelhandelsaktivität in Einkaufszentren eingeschränkt und erforderte von Vermietern und Mietern eine weitere Neudefinition der Mietverhältnisse und die Gelegenheit zu schaffen, bestimmte Änderungen der Definitionen von Mietverhältnissen zu beschleunigen. Atrium nutzte diesen Zeitraum als Gelegenheit, Änderungen in den Mietverträgen zu beschleunigen, um nachstehendes einzuführen:

- Einbeziehung von Click & Collect für E-Commerce-Käufe in den Umsatz des Geschäfts.
- Transparenz bei der Berichterstattung über Veräußerungen im stationären Handel und im E-Commerce-Handel.
- Ausschluss von E-Commerce-Umsätzen vom Umsatz der Filiale.
- Erhöhung des Umsatzniveaus in Prozent

## SCHAFFUNG VON EINKAUFSZIELEN

Die Trends im Verbraucherverhalten haben sich verändert, wobei eine höhere Verwendung des verfügbaren Einkommens für erlebnisorientierte Aktivitäten wie Gastronomie und Unterhaltung nachweisbar ist. Über die letzten Jahre hat sich die Gruppe verstärkt auf die Schaffung diversifizierter Einkaufsziele mit einer Reihe von Einzelhandels-, Freizeit-, Unterhaltungs- und Gemeinschaftsfunktionen konzentriert, die für die Verbraucher attraktiv sind. Dies wird umso wichtiger sein, wenn wir die Pandemie überwunden haben und die Menschen wieder die Freiheiten und Erfahrungen genießen wollen, die sie einst für selbstverständlich hielten.

Um dies zu erreichen, unterwerfen unsere Vermögensverwalter den Mix aus Mietern ständig einer neuerlichen Überprüfung. Wir überprüfen sorgfältig jede mögliche Verbesserung, sowohl bei Unterbrechungen innerhalb des Mieterzyklus als auch in



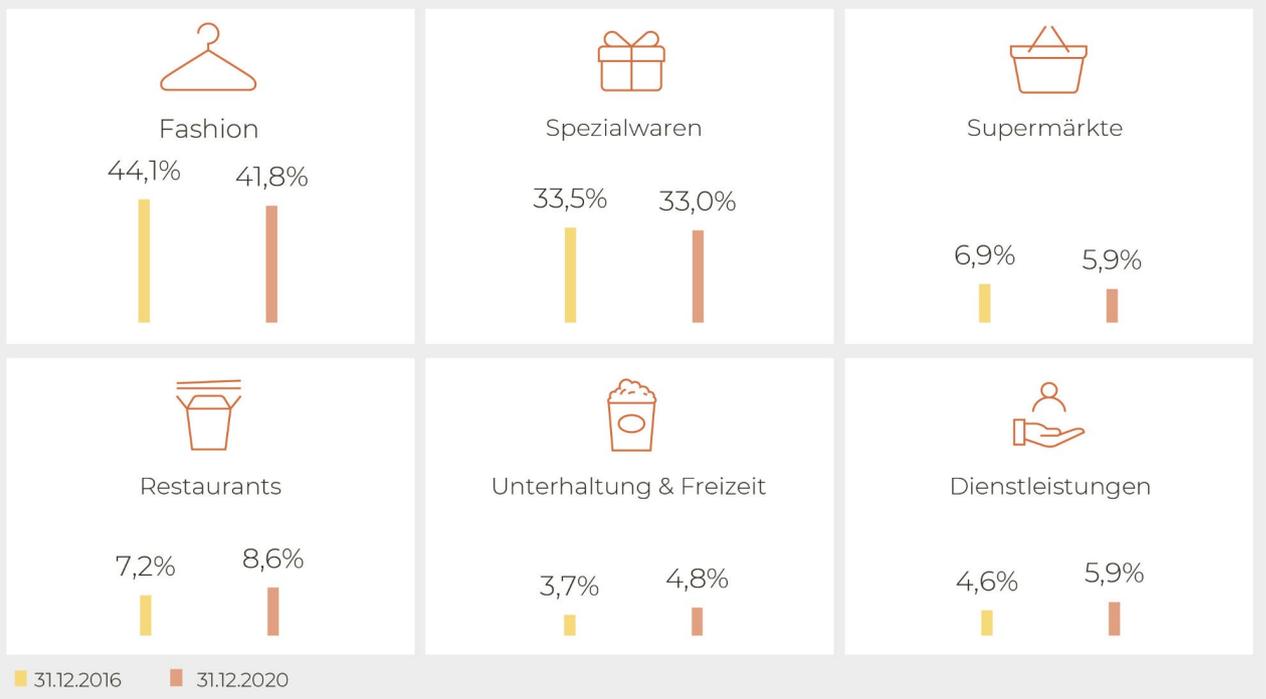
Situationen in denen wir eine passende Chance sehen, die uns bei diesem Prozess behilflich sein könnte. Alle größeren Einkaufszentren der Gruppe beherbergen sowohl namhafte internationale Modemarken-, als auch Hyper-/ Supermarktbetreiber, die nun durch diversifizierte Lebensmittel und Freizeitangebote ergänzt werden.

In den letzten Jahren stellten Mode- und Bekleidungsmieter den größten Prozentsatz unserer Mieter dar, sowohl in Bezug auf die Bruttomietfläche in Höhe von 39% als auch auf die Mieteinnahmen in Höhe von 42%. Obwohl es eine starke Verankerung hinsichtlich bekannter internationaler Marken gibt, ist das Angebot an Mode vielfältiger geworden. Wir sind ständig bestrebt, neue Konzepte und aktuelle neue Erlebnisangebote anzubieten, indem wir starke lokale Marken einführen, die bei unseren Kunden Aufmerksamkeit und Interesse wecken, was zu

mehr wiederholtem Besuch führt, da die Kunden das Gefühl haben, garantiert etwas Neues finden werden.

Das Angebot im Einzelhandel hat sich etwas verringert, wobei sich der Schwerpunkt auf die Modernisierung bestehender Zentren verlagert hat. Wir stellen weiterhin sicher, dass wir die neuesten Konzepte in unsere bestehenden Zentren integrieren, einschließlich hochwertiger Gastronomie, Unterhaltung und personalisierter Dienstleistungen. Dieser Schwerpunkt repräsentiert unsere Überzeugung an den aktuellen Mietermix aus Mode mit einem erlebnisorientierten Element. Dies spiegelt sich im Niveau des Restaurant- und Unterhaltungsangebots in unseren Zentren wider, das von 10,9% im Jahr 2016 auf 13,4% im Jahr 2020 gestiegen ist (basierend auf jährlichen Mieterlösen für Vermögenswerte auf Vergleichsbasis).

Mietermix nach jährlichen Mieterlösen auf Vergleichsbasis



## DIE TOP 10 DER MIETER

Ende 2020 machten jene Marken, die zu Hennes & Mauritz - unserem größten Mieter - gehören, 3,1% der gesamten jährlichen Mieterlöse aus. Die Top 10 der Mieter repräsentierten 19,6%

(2019: 21,0%) der gesamten jährlichen Mieterlöse und 28,6% (2019: 29,1%) der Bruttomietfläche, was den hohen Grad an Diversität bei den Mietern innerhalb des Portfolios unterstreicht.

**Die Top 10 der Mieter anhand der gesamten jährlichen Mieterlöse und der gesamten Bruttomietfläche in Prozent sind nachfolgend angeführt:**

Top 10 der Mieter	Hauptmarken	Geschäftsbereich	In % der gesamten jährlichen Mieterlöse 2020	In % der gesamten Bruttomietfläche 2020
Hennes & Mauritz	H&M	Mode	3,1%	4,6%
LPP	Reserved, Cropp, House, Mohito, Sinsay, Re-Kids	Mode	2,5%	4,9%
AFM	Auchan, Orsay, Decathlon	Internationaler Hypermarkt und Sportartikelverkäufer	2,4%	5,9%
Inditex	Zara, Stradivarius, Pull & Bear, Bershka, Massimo Dutti, Zara Men, Oysho	Mode	2,1%	2,5%
CCC	CCC, eobuwie.pl	Schuhe	2,0%	2,6%
TJX Poland Sp z o.o.	TK Maxx	Mode	1,8%	1,5%
A.S. Watson	Rossmann	Gesundheit und Schönheit	1,5%	1,0%
Metro Group	Media Markt	Elektronikwaren / digitale Medien	1,5%	2,5%
Carrefour	Carrefour, Carrefour Express	Internationaler Hyper / Supermarkt	1,4%	2,7%
Douglas	Douglas	Gesundheit und Schönheit	1,3%	0,4%
<b>Top 10 der Mieter Gesamt</b>			<b>19,6%</b>	<b>28,6%</b>



## DIE TOP 10 DER BESTANDSOBJEKTE

Die untenstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Top 10 der Bestandsobjekte der Gruppe auf Grundlage der Marktwerte zum 31. Dezember 2020. Alle befinden sich in Polen, der

Tschechischen Republik und der Slowakei, welche die stärksten Volkswirtschaften der Region sind und 76,4%<sup>6</sup> (2019: 75,2%) des gesamten Werts aller Bestandsobjekte darstellen.

Objektname	Stadt	Land	Marktwert €'000 <sup>1</sup>	Brutto- mietfläche m <sup>2</sup>	Jahr der Eröffnung	Anzahl der Einzelhandels- mieter	Ankermieter im Lebens- mittelbereich	Belegungs- rate <sup>2</sup>
Wars Sawa Junior	Warschau	Polen	297.224	36.800	1969	9	Carrefour	86,0% <sup>3</sup>
Atrium Promenada	Warschau	Polen	285.382	63.000	1996	142	Carrefour	91,8%
Atrium Targowek	Warschau	Polen	229.344	40.400	1998	135	Carrefour	94,3%
Atrium Flora	Prag	Tschechische Republik	229.466	39.800	2003	104	Albert	92,2%
Arkady Pankrac	Prag	Tschechische Republik	179.976 <sup>4</sup>	29.200 <sup>4</sup>	2008	115	Albert	90,5%
Galeria Dominikanska	Breslau	Polen	178.430	32.600	2001	93	Carrefour Express	95,9%
Atrium Copernicus	Torun	Polen	130.389	48.000	2005	126	Auchan	96,1%
Atrium Optima	Kosice	Slowakei	119.156	47.100	2002	151	BILLA	99,2%
Focus Mall Bydgoszcz	Bydgoszcz	Polen	116.107	42.700	2008	108	Carrefour	92,9%
Atrium Biala	Bialystok	Polen	106.513	38.700	2007	86	Bi1	96,0%
<b>Die Top 10 der Bestandsobjekte gesamt</b>			<b>1.871.987</b>	<b>418.300</b>				

<sup>1</sup> Beinhaltet Mietgrundstücke

<sup>2</sup> Die oben angeführte Belegungsrate entspricht 100% abzüglich der Leerstandsquote nach EPRA

<sup>3</sup> Die Belegungsrate von Wars Sawa Junior in Höhe von 86 % beruht auf dem Auszug von zwei nicht leistungsfähigen Mietern aus dem Junior Gebäude, das in neue Einheiten entwickelt werden soll.

<sup>4</sup> Stellt unsere 75%ige Beteiligung am Zentrum dar

## NEUENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

Zum 31. Dezember 2020 betrug der Wert des Neuentwicklungs- und Grundstücksportfolios von Atrium €248,3 Millionen gegenüber dem Vorjahreswert von €266,1 Millionen. Es umfasst Grundstücke in Höhe von €160,4 Millionen (2019: €176,9 Millionen), die Atrium weiterhin zu monetarisieren versucht, hauptsächlich durch Verkäufe, und Neuentwicklungsprojekte in Höhe von €87,8 Millionen (2019: €89,2 Millionen). Die Abwertung der Neuentwicklungsprojekte in Höhe von €11,6 Millionen entsprach der Stimmung bei unseren Bestandsobjekten, die eine Renditensteigerung aufgrund der Unsicherheit von COVID-19 umfassen.

Angesichts der Pandemie wurden die Investitionen in Entwicklungsprojekte reduziert und in das Jahr 2020 verschoben, konzentrieren sich jedoch weiterhin auf kleinere Erweiterungen und Renovierungen bestehender Kernzentren. Diese werden nun über einen längeren Zeitraum verteilt und beginnen, wenn hohe Vorvermietungsquoten gesichert sind.

Im Jahr 2020 verkaufte Atrium ein Grundstück in Lublin, Polen, für €5,6 Millionen und in Arad, Rumänien, für €3,1 Millionen. Darüber hinaus gingen die Werte der Grundstücke der Gesellschaft um €7,3 Millionen, was hauptsächlich auf die FX-Volatilität in Russland, Polen und der Türkei zurückzuführen ist.

## MIETERLÖSE

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe erbrachten im Berichtszeitraum Bruttomieterlöse in Höhe von €154,5 Millionen, was einem Rückgang von 17,5% oder €32,7 Millionen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Bruttomieterlöse in Polen, Russland und der Slowakei waren vor allem auf die Auswirkungen der von der Regierung verhängten Lockdown Beschränkungen sowie auf die Auswirkungen der Veräußerung von Vermögenswerten in Polen und der Slowakei zurückzuführen. Die Tschechische Republik verzeichnete einen geringeren Rückgang von 3,4% aufgrund der oben beschriebenen staatlichen Zuschussprogramme. In Russland war ein zusätzlicher Faktor für den Rückgang die Volatilität des RUB gegenüber dem EUR.

Der Hauptgrund für den Rückgang in Bruttomieterlösen waren die von der polnischen Regierung verhängten Mietkostenerleichterungen, die während des ersten und zweiten Lockdowns gewährt wurden, was zu einem Rückgang von €13,1 Millionen im Vergleich zum Jahr 2019 führte. Der dritte Lockdown in Polen lief vom 28. Dezember 2020 bis zum 1. Februar 2021 und hatte daher nur begrenzte Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2020.

Die Nettomieterlöse der Gruppe folgten einem ähnlichen Trend wie die Bruttomieterlöse, wobei die Nettomieterlöse durch COVID-19 stärker beeinflusst wurden, was eine direkte Folge des Verlustes war, welcher sich aus der in Polen erfolgten Mieterleichterung bei den Betriebskosten in Höhe von €3,4

<sup>6</sup> Die oben angeführte Belegungsrate entspricht 100% abzüglich der Leerstandsquote nach EPRA

Millionen ergab. Dieser Rückgang wurde teilweise durch Einsparungen bei den betrieblichen Aufwendungen ausgeglichen.

Die Nettomieterlöse der Gruppe betrug €138,9 Millionen für das Jahr, was einem Rückgang von -21,3% oder €37,6 Millionen gegenüber dem Jahr 2019 entspricht, und zwar aufgrund von Folgendem:

- €49,3<sup>7</sup> Millionen der COVID-19-Auswirkung auf die Liquidität wurden durch die lineare Erfassung von €23,0 Millionen Mietvergünstigungen und Unterstützungen an Mieter ausgeglichen, die über die verbleibende Mietlaufzeit verteilt werden
- €12,5 Millionen der Auswirkung von Veräußerungen (Netto) im Rahmen der Portfolio-Rotationsstrategie
- teilweise Ausgleich durch Mietsteigerung, die sich hauptsächlich aus der Indexierung ergibt.

Zum 31. Dezember 2020 betrug die durchschnittliche Restdauer von Mietverhältnissen (WALT) der Gruppe 5,1 Jahre (31. Dezember 2019: 5,3 Jahre). Der Rückgang ist hauptsächlich auf die Option für kleine und mittlere Mieter in Russland zurückzuführen, den Mietvertrag nach der COVID-19-bezogenen Gesetzgebung der Regierung zu kündigen. In Polen wurde eine Mieterleichterung im Gegenzug für eine Verlängerung des Mietvertrags von sechs Monaten zuzüglich der Zeit, in der die Einheit unter Zwangsschließung stand, gewährt. Es wird davon ausgegangen, dass sonstige Unterstützungsmaßnahmen für Mieter, die im Gegenzug für eine Verlängerung des Mietvertrags gewährt wurden, voraussichtlich die durchschnittliche Mietdauer verlängern werden.

## BRUTTOMIETERLÖSE

	Anzahl der Objekte		2020		2019	Änderung	Änderung
	2020	2019	€'000	% der Bruttomieterlöse	€'000	€'000	%
Polen	15	20	86.795	56,2%	108.354	(21.559)	(19,9%)
Tschechische Republik <sup>1</sup>	3	3	28.768	18,6%	29.793	(1.025)	(3,4%)
<b>Zwischensumme</b>	<b>18</b>	<b>23</b>	<b>115.563</b>	<b>74,8%</b>	<b>138.147</b>	<b>(22.584)</b>	<b>(16,3%)</b>
Slowakei	1	2	8.210	5,2%	11.166	(2.956)	(26,5%)
Russland	7	7	30.750	19,8%	37.917	(7.167)	(18,9%)
<b>Bruttomieterlöse gesamt</b>	<b>26</b>	<b>32</b>	<b>154.523</b>	<b>100,0%</b>	<b>187.230</b>	<b>(32.707)</b>	<b>(17,5%)</b>

<sup>1</sup> Einschließlich Investitionen als Joint Ventures (75 %)

## NETTOMIETERLÖSE

	Anzahl der Objekte		2020		2019	Änderung	Änderung
	2020	2019	€'000	% der Nettomieterlöse	€'000	€'000	%
Polen	15	20	77.040	55,5%	102.002	(24.962)	(24,5%)
Tschechische Republik <sup>1</sup>	3	3	25.696	18,5%	27.773	(2.077)	(7,5%)
<b>Zwischensumme</b>	<b>18</b>	<b>23</b>	<b>102.736</b>	<b>74,0%</b>	<b>129.775</b>	<b>(27.039)</b>	<b>(20,8%)</b>
Slowakei	1	2	8.115	5,8%	11.110	(2.995)	(27,0%)
Russland	7	7	28.027	20,1%	35.563	(7.536)	(21,2%)
<b>Nettomieterlöse gesamt</b>	<b>26</b>	<b>32</b>	<b>138.878</b>	<b>100,0%</b>	<b>176.448</b>	<b>(37.570)</b>	<b>(21,3%)</b>

<sup>1</sup> Einschließlich Investitionen als Joint Ventures (75 %)

## OPERATIVE UMSATZRENDITE

Land	2020	2019	Änderung
	in %	in %	in %
Polen	88,8%	94,1%	(5,3%)
Tschechische Republik <sup>1</sup>	89,3%	93,2%	(3,9%)
Slowakei	98,8%	99,5%	(0,7%)
Russland	91,1%	93,8%	(2,7%)
<b>Operative Umsatzrendite gesamt</b>	<b>89,9%</b>	<b>94,2%</b>	<b>(4,3%)</b>

<sup>1</sup> Einschließlich Anteile als Joint Ventures(75%)

Die operative Umsatzrendite sank um 4,3% auf 89,9% (31. Dezember 2019: 94,2%), hauptsächlich aufgrund der staatlich verordneten Betriebskostenerleichterung in Polen, geschätzt mit 3% Auswirkung zusätzlich zu den Leerstandsquoten und erwarteten Kreditverlusten für nicht eingezogene Mieten.

Die umsatzabhängige Miete betrug 2,4% der gesamten Bruttomiete im Jahr 2020 (2019: 4,6%). Der Rückgang des Umsatzes und der Besucherzahlen führte zu einem Rückgang der umsatzabhängigen Miete um ca. €3,5 Millionen während der Pandemie.

<sup>7</sup> €16,4 Millionen von der polnischen Regierung verordnete Miet- und Betriebskostenerleichterungen, €19,5 Millionen kurzfristige Unterstützungen an Mieter und €13,4 Millionen Leerstände, erwartete Kreditverluste und Sonstiges



## BRUTTOMIETERLÖSE NACH EPRA AUF VERGLEICHSBASIS

Land	2020		2019 €'000	Änderung €'000	Änderung %
	€'000	% Gesamt			
Polen	63.903	41,3%	70.685	(6.782)	(9,6%)
Tschechische Republik	18.646	12,1%	19.782	(1.136)	(5,7%)
<b>Zwischensumme</b>	<b>82.549</b>	<b>53,4%</b>	<b>90.467</b>	<b>(7.918)</b>	<b>(8,8%)</b>
Slowakei	8.210	5,3%	8.346	(136)	(1,6%)
Russland	18.733	12,2%	22.809	(4.076)	(17,9%)
<b>Bruttomieterlöse auf Vergleichsbasis</b>	<b>109.492</b>	<b>70,9%</b>	<b>121.622</b>	<b>(12.130)</b>	<b>(10,0%)</b>
Sonstige Bruttomieterlöse	45.031	29,1%	63.961	(18.930)	(29,6%)
Währungsumrechnungseffekt <sup>1</sup>	-	-	1.647	(1.647)	(100,0%)
<b>Bruttomieterlöse gesamt</b>	<b>154.523</b>	<b>100,0%</b>	<b>187.230</b>	<b>(32.707)</b>	<b>(17,5%)</b>

<sup>1</sup> Zur besseren Vergleichbarkeit der Bruttomieterlöse wurden die Objektwerte der Vorperioden auf Vergleichsbasis gemäß den EPRA Best Practice Empfehlungen mit den Wechselkursen 2020 erneut berechnet

## NETTOMIETERLÖSE NACH EPRA AUF VERGLEICHSBASIS

Land	2020		2019 €'000	Änderung €'000	Änderung %
	€'000	% Gesamt			
Polen	56.915	41,0%	67.328	(10.413)	(15,5%)
Tschechische Republik	17.308	12,4%	19.267	(1.959)	(10,2%)
<b>Zwischensumme</b>	<b>74.223</b>	<b>53,4%</b>	<b>86.595</b>	<b>(12.372)</b>	<b>(14,3%)</b>
Slowakei	8.115	5,8%	8.452	(337)	(4,0%)
Russland	16.567	12,0%	21.875	(5.308)	(24,3%)
<b>Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis</b>	<b>98.905</b>	<b>71,2%</b>	<b>116.922</b>	<b>(18.017)</b>	<b>(15,4%)</b>
Sonstige Bruttomieterlöse	39.973	28,8%	59.527	(19.554)	(32,8%)
Währungsumrechnungseffekt <sup>1</sup>	-	-	-	-	-
<b>Nettomieterlöse gesamt</b>	<b>138.878</b>	<b>100,0%</b>	<b>176.449</b>	<b>(37.571)</b>	<b>(21,3%)</b>

<sup>1</sup> Zur besseren Vergleichbarkeit der Bruttomieterlöse wurden die Objektwerte der Vorperioden auf Vergleichsbasis gemäß den EPRA Best Practice Empfehlungen mit den Wechselkursen 2020 erneut berechnet

In der gesamten Gruppe wurden auch die Bruttomieterlöse und die Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis deutlich von COVID-19 beeinträchtigt. In Polen und der Tschechischen Republik war der Rückgang der Bruttomieterlöse auf Vergleichsbasis mit 8,8% etwas geringer als die 10% für die gesamte Gruppe, was auf die hohe Qualität unserer Vermögenswerte in den von uns betriebenen Schlüsselmärkten hinweist. Auch hier wird erwartet, dass die wichtigen Fundamentaldaten in diesen Ländern in Verbindung mit der Leistung der Gesellschaft und der im dritten Quartal 2020 erlebten Erholung nach der Aufhebung der Beschränkungen ein Wachstum auf Vergleichsbasis in einem Umfeld nach der Pandemie bringen werden. In der Slowakei profitierten die Bruttomieterlöse auf Vergleichsbasis positiv von Erhöhungen der Grundmiete, die durch die Erneuerung von Mietverhältnissen nach der erfolgreichen Renovierung des Atrium Optima im vergangenen Jahr erzielt wurden.

Im Hinblick auf die Bereinigung um staatlich verordnete Vergünstigungen und Unterstützung an Mieter aufgrund von COVID-19- betrug das Wachstum der Gruppe ohne Russland auf Vergleichsbasis 2,5%.

Das EBITDA ohne Neubewertung, Veräußerungen und Wertminderungen sanken um 22,6% auf €118,8 Millionen, hauptsächlich aufgrund der Auswirkungen von COVID-19. Die

EBITDA-Marge blieb stabil und sank leicht auf 86%, was den Aktionsplan der Gruppe widerspiegelt, die Verwaltungsaufwände um €2,6 Millionen zu senken und Kosteneinsparungen umzusetzen, während gleichzeitig die Krise proaktiv bewältigt und künftige Werte für die Aktionäre geschaffen werden. In ähnlicher Weise sank das bereinigte Ergebnis nach EPRA je Aktie der Gesellschaft um €Cent 8,5 auf €Cent 19,5 im Vergleich zu €Cent 28,0 im Jahr 2019, was auf die negativen Auswirkungen von COVID-19 zurückzuführen ist, die durch die oben beschriebene Reduktion der Verwaltungskosten und unsere Reduktion der Finanzierungskosten um €1,7 Millionen ausgeglichen wurden.

Die Gruppe hatte einen Bewertungsverlust von €211,6<sup>8</sup> Millionen auf seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, was letztlich zu einem Verlust nach Steuern von €142,4 Millionen führte, verglichen mit einem Gewinn nach Steuern von €84,4 Millionen im Jahr 2019. Der Verlust wurde durch die kumulative Auswirkung von €26,3 Millionen in direktem und indirektem Zusammenhang mit COVID-19 verstärkt. Der Netto-Cashflow aus operativer Tätigkeit betrug €46,0 Millionen für 2020 im Vergleich zu €95,3 Millionen für 2019. Der Rückgang ist vor allem auf den oben erwähnten Rückgang der Mieterlöse zurückzuführen.

Die Bilanz bleibt effizient mit einem Netto-Loan-to-Value (LTV) von 38,6%, was unserem Ziel von unter 40% entspricht, sowie

<sup>8</sup> einschließlich einer Beteiligung von 75%, die als Joint Ventures gehalten wird.

einer Gesamtliquidität von €269,2 Millionen, bestehend aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von €55,2 Millionen (2019: €126,9 Millionen) und einer nicht genutzten revolvingen Rahmenkreditfazilität in Höhe von €214 Millionen zum 31. Dezember 2020.

Nach unserer erfolgreichen Anleiheemission und dem Anleierückkauf im Februar 2021 beträgt die Liquidität der Gruppe €478 Millionen<sup>9</sup>, bestehend aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von €178 Millionen<sup>9</sup> und einer nicht genutzten revolvingen Rahmenkreditfazilität in Höhe von €300 Millionen<sup>9</sup>.



# WOHNIMMOBILIEN

---

## UNSERE STRATEGIE

Am 10. Dezember 2019 gab Atrium bekannt, dass Atrium eine Weiterentwicklung seiner strategischen Ausrichtung in Betracht zieht, um weitere Wachstumsmöglichkeiten zu identifizieren, die sich auf

- die fortgesetzte Durchführung des Vermögens-Rotationsprogramms von Atrium,
- die Nutzung der operativen Geschäftsplattformen in Polen und der Tschechischen Republik,
- die Verdichtung von Einzelhandelsvermögenswerten im Kernbereich und die Diversifizierung in andere Immobilienklassen beziehen, einschließlich der Konzentration auf Wohnimmobilien
- letztendlich mit dem Ziel, das Portfolio auf 40% Wohngebäuden und 60% Einzelhandel im Laufe der Zeit zu erweitern.

Ein wichtiger Teil dieser Diversifizierungsstrategie ist die **Verdichtung des bestehenden Portfolios**, die auch den Bau von Wohn- und von Bürogebäuden über oder neben bestehenden Objekten beinhalten kann. Die Strategie wird durch starke makroökonomische Fundamentaldaten und Urbanisierungstrends in großen Städten in den Kernregionen von Atrium untermauert, insbesondere in Warschau. Es besteht ein Mangel an modernen Mietwohnungen guter Qualität, um die steigende Nachfrage zu befriedigen. Am 25. Februar 2020 bestätigte der Board of Directors das Ergebnis der oben erwähnten strategischen Überprüfung.

## PRIVATER WOHNUNGSMARKT IN POLEN

Die von Atrium anvisierten Standorte bieten gute Verkehrsverbindungen und die Nähe zu starken Wirtschaftszentren mit wachsenden Beschäftigungsmöglichkeiten. Unsere Hauptkundschaft sind junge, aufstrebende Berufstätige, die eine gute Qualität in der Unterkunft in einem gemeinschaftlichen Umfeld suchen.

Der bestehende Warschauer Mietwohnungsbestand beläuft sich auf ca. 135.000 Einheiten, 14% der Gesamtzahl, was deutlich unter dem EU-Durchschnitt von lediglich 30,2% im Jahr 2019 liegt. Der Wohnungsbestand ist von unterschiedlicher Qualität, wobei die nach 2004 errichteten Einheiten als "neu" eingestuft werden. Diese wurden mit hochwertigeren Materialien, Design und Konstruktion gebaut. Der Markt enthält immer noch einen hohen Anteil an älteren Immobilien, was zu einem höheren Mietaufschlag für neue Wohnungen führt.

Laut Forschungsbericht von JLL ist die Durchschnittsmiete für alle Einheiten in den letzten 5 Jahren gestiegen, mit Ausnahme einiger

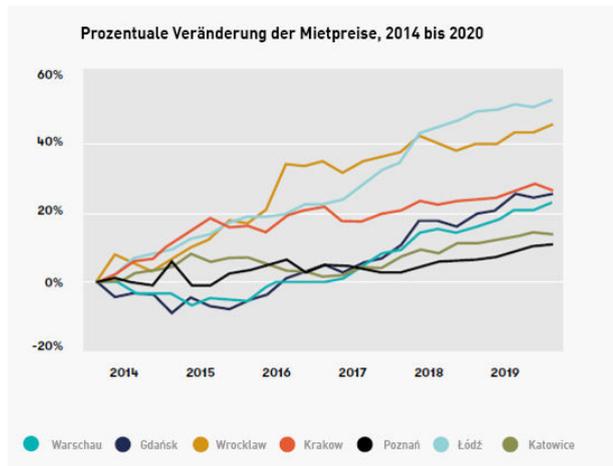
kleiner Schwankungen nach unten zwischen 2017/2018 und zwischen Q2-4 2020 während der Pandemie. Das Mietwachstum zwischen Q4 2014 und Q4 2020 betrug 18% im neuen Wohnungsbestand und folgt damit dem allgemeinen polnischen Wirtschafts- und Lohnwachstum.

## AUSWIRKUNGEN VON COVID-19 AUF DEN WOHNUNGSSEKTOR

Während die COVID-19-Pandemie unsere Aufmerksamkeit auf die Bewältigung der Krise lenkte, bleibt der Aufbau eines Wohnimmobilienportfolios ein wichtiger Bestandteil der zukünftigen Wachstumsstrategie der Gesellschaft. Die weiteren Ereignisse im Jahr 2020 haben die Bereitschaft der Gruppe, in das Segment der Wohnimmobilien zu investieren, nicht beeinträchtigt, da es relativ widerstandsfähig ist und die demografischen Faktoren es begünstigen.

Die Wohnimmobilienbranche erwies sich während und nach der letzten Finanzkrise sowie im Verlauf der verschiedenen Lockdowns aufgrund von COVID defensiv. Die Auswirkungen der Pandemie führten in Warschau zu einer leichten Verringerung der Mietpreise, was auf den Rückzug von Studenten und das Airbnb-Segment zurückzuführen ist, die zu längerfristigen Vermietungen übergangen. Gemäß JLL sind die Mieten in Warschau im Jahr 2020 im Durchschnitt um 4% gesunken, aber die Nachfrage ist relativ gesund geblieben. Es wird erwartet, dass sich die Mieten erholen werden, wenn sich die Wirtschaft, die Universitäten und der Tourismus gegen Ende des Jahres 2021 wieder erholen.

Wohnbauprojekte wurden im zweiten Quartal 2020 aufgrund der Pandemie generell ausgesetzt, da die Verkaufsbüros schließen mussten. Die meisten von ihnen wurden kürzlich wieder hochgefahren, da die Käufernachfrage gesund blieb. Mit einer Verdoppelung der Käufe im dritten Quartal 2020 untermauert das langfristige Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nach modernen Immobilien weiterhin den Markt. Gemäß CBRE stiegen die Preise für zum Verkauf angebotene Wohnungen bis Ende des dritten Quartals 2020 um 9,8% im Vergleich zum Vorjahr. Die Renditen für Wohnimmobilien aus dem vierten Quartal 2020 zogen um ca. 25 Basispunkte an.



Die aktuelle Pandemie wird wahrscheinlich zu einer steigenden Nachfrage nach Co-Working und Gemeinschaftseinrichtungen innerhalb von Wohnanlagen führen. Wir haben die Entwürfe angepasst, um die sich verändernden Verbraucheranforderungen zu berücksichtigen, einschließlich der Verbesserung der Bedingungen für das Arbeiten von zu Hause aus. Auch die Nachfrage für Zuhause nach privaten Gärten und Balkonen im Freien ist gestiegen.

LIAD BARZILAI, CHIEF EXECUTIVE OFFICER DER ATRIUM GRUPPE

**"Die Widerstandsfähigkeit der Wohnimmobilienbranche während der COVID-Krise hat uns in unserer Überzeugung bestärkt, unsere Investmentstrategie zu erweitern und in den Bereich der Wohnimmobilien zu diversifizieren. Wir werden dies durch den Erwerb neuer Grundstücke sowie durch die Verdichtung unseres bestehenden Portfolios mit zusätzlichen Wohneinheiten in unseren Einkaufszentren umsetzen."**



# ANDERE EREIGNISSE IM JAHR 2020 UND DANACH

## FINANZAKTIVITÄTEN

**Im Februar 2020** startete Atrium ein nachhaltiges Finanzierungsrahmenwerk (Green Financing Framework), das von Sustainalytics befürwortet wurde. Das Rahmenwerk zielt darauf ab, Finanzmittel zu gewinnen, mit denen die Initiativen von Atrium finanziert werden, die den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck verringern und die Nachhaltigkeitsstrategie von Atrium weiter unterstützen.

**Im Juni 2020** emittierte das Unternehmen Anleihen in Höhe von €200 Millionen, die eine einzige konsolidierte Benchmark-Serie mit Atriums unbesicherter 5-Jahres-Euroanleihe in Höhe von €300 Millionen mit Fälligkeit im September 2025 und einem festen Zinssatz von 3,0% bilden, während gleichzeitig bestehende Schulden durch den Rückkauf von €217,8 Millionen ausstehender Anleihen aus dem Jahr 2022 mit einem festen Zinssatz von 3,625% refinanziert wurden.

**Im September 2020** hat die Gruppe ein erstes Euro Medium Term Note ("EMTN")-Programm mit einem Limit von €1,5 Milliarden aufgelegt. Dieses Programm wurde so strukturiert, dass es eine Plattform für zukünftige nachhaltige Finanzinstrumente wird. Mit der Emission von nachhaltigen Anleihen wird das Ziel verfolgt, um nach den Initiativen von Atrium den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zu verringern und umweltbezogene Nachhaltigkeit weiter in unsere Unternehmensstrategie zu integrieren. Die Emission wird es Atrium auch ermöglichen, mit Investoren zusammen zu kommen, die bereit sind, Kapital zur Unterstützung dieser Bemühungen bereitzustellen. **Im Februar 2021** hat die Gruppe im Rahmen des EMTN-Programms eine nachhaltige Anleihe in Höhe von €300 Millionen gepricing, die am 5. September 2027 fällig wurde und mit einem festen Zinssatz von 2,625% ausgestattet ist.

**Im Februar 2021** hat die Gruppe auch €78,2 Millionen der ausstehenden 2022er Anleihen zum Rückkauf angeboten und erfolgreich zurückgekauft.

## SCRIP-DIVIDENDE

Bei der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft, die am 15. Juni 2020 stattfand, erteilten die Aktionäre der Gesellschaft den Direktoren ihre Zustimmung, den Aktionären die Möglichkeit zu bieten, die Dividende in Form von neu ausgegebenen, voll eingezahlten Aktien am Kapital der Gesellschaft statt in bar zu erhalten, was als "Scrip Dividend Alternative" bezeichnet wird.

Es wurden den Aktionären durch Direktoren angeboten, sich für den Erhalt der gesamten Dividende für Q2, Q3 und Q4 2020 in Höhe von €Cent 6,75 pro Aktie in Form von neuen Aktien anstelle von Bargeld zu entscheiden. Die Gesamtdividende für das

am 31. Dezember 2020 endende Jahr betrug €70,8 Millionen in bar und €32,1 Millionen in neuen Aktien.

## AKTIENRÜCKKAUF

**Am 17. März 2020** beschloss die Gesellschaft, ein Aktienrückkaufprogramm bis zu 25 Millionen Aktien (das "Programm") durchzuführen. Das Programm begann am 17. März 2020 und läuft am 31. Juli 2021 aus, sofern die Hauptversammlung der Gesellschaft nicht vor diesem Zeitpunkt einen Beschluss zur Änderung, Aufhebung oder Verlängerung des Programms fasst. Zum 31. Dezember 2020 wurden insgesamt 687 Tausend Aktien zu einem Durchschnittspreis von €2,58 pro Aktie, was einem Wert von €1,8 Millionen entspricht, zurückgekauft und eingezogen.

## Auszeichnungen

Im Jahr 2020 ist Atrium nach wie vor bestrebt, Qualitätsstandards in allen Bereichen des Unternehmens zu bieten, einschließlich der Finanzberichterstattung und Transparenz, dem Kundenservice und ESG. Wir haben uns daher sehr gefreut, dass wir erneut Anerkennung in der Branche in Form einer Reihe von Auszeichnungen erhalten haben.

Im Jahr 2020 behielt Atrium die EPRA-Gold-Auszeichnung für die Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices-Recommendations, die die Vergleichbarkeit von börsennotierten Immobilienunternehmen erleichtern. Atrium erhielt auch die Goldmedaille in den EPRA Sustainability Best Practices-Recommendations für das 2. Jahr in Folge.

Unsere Nachhaltigkeitsbemühungen führten dazu, dass alle Atrium Vermögenswerte in Warschau (Atrium Promenada, Atrium Targówek, Atrium Reduta, Wars Sawa Junior und King Cross Praga), Focus Mall in Bydgoszcz, Atrium Flora in Prag und Atrium Biala zum heutigen Tag mit BREEAM In-Use VERY GOOD zertifiziert sind.



Im Jahr 2020 ist Atrium unter den Top 10 der stärksten Immobilienmarken in Europa und unter den Top 3 der stärksten Marken in CEE platziert. Diese Platzierung geht aus einer Studie des European Real Estate Brand Institute hervor, das eine jährliche Bewertung der erfolgreichsten und wertvollsten Immobilienmarken in Europa vornimmt.

Im Oktober 2020 verlieh der Polnische Rat der Einkaufszentren (Polish Council of Shopping Centres) Wars Sawa Junior den silbernen Preis für die beste PR-Strategie und -Aktivität des Jahres. Der Wettbewerb würdigt Leistungen, Best Practices und innovative Maßnahmen.

Bei der freiwilligen Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) für das fünfte Jahr haben wir einen 3 Green Star Award erreicht.



# STRATEGISCHE UND OPERATIVE RISIKOFAKTOREN

---

## COVID-19

Die COVID-19-Pandemie und ihre potenziellen Auswirkungen sowie das Ausmaß und die Wirksamkeit der auf nationaler und lokaler Ebene ergriffenen Maßnahmen und die Einführung von Impfungen sind nach wie vor mit erheblicher Unsicherheit behaftet. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Märkte der Gesellschaft und die Weltwirtschaft sind ungewiss und werden voraussichtlich zu einem weltweiten Wirtschaftsabschwung führen, der in den am stärksten betroffenen Branchen zu Unternehmensinsolvenzen führen kann und bereits zu einem erheblichen Anstieg der Arbeitslosigkeit führte.

Seit März 2020 wurden im Bereich der operativen Tätigkeiten der Gruppe in allen Einkaufszentren staatlich verordnete Handelsbeschränkungen eingeführt, wonach nur noch Lebensmittelläden/Supermärkte, Apotheken/Drogerien und andere Dienstleistungen des täglichen Bedarfs betrieben werden dürfen. Mit Mai 2020 wurden die Beschränkungen langsam wieder aufgehoben, bevor sie ab November 2020 wieder implementiert wurden.

COVID-19 hat die globalen Wirtschaftsaussichten für 2020 und 2021 verändert, was sich unweigerlich auf das Geschäft der Gruppe auswirken wird. Es besteht kein Zweifel, dass die kurzfristigen Auswirkungen dieser Beschränkungen weitere kommerzielle und finanzielle Herausforderungen im Jahr 2021 mit sich bringen werden, bis die Impfkampagnen im großen Stil angelaufen sind. Unabhängig von der Lockerung der strengen Lockdown-Maßnahmen in einigen Regionen der Gruppe besteht das Risiko, dass manche Regierungen, die die strengen Maßnahmen gelockert haben, neue oder temporär strengere Maßnahmen und Vorschriften verhängen oder verhängte Quarantänen und andere staatliche Maßnahmen und Vorschriften verlängern, wie dies im vierten Quartal infolge der zweiten Welle in Europa zu beobachten war. Der durch COVID-19 bedingte Anstieg im Bereich E-Commerce könnte sich fortsetzen und bisherige Einkaufsgewohnheiten der Verbraucher könnten durch die Pandemie dauerhaft beeinflusst werden.

Quarantäne, Ausnahmezustände und andere staatliche Maßnahmen und Vorschriften, die als Reaktion auf die sich entwickelnde COVID-19-Situation innerhalb der Jurisdiktionen ergriffen werden, in denen die Gruppe tätig ist, können sich negativ auf die Geschäftstätigkeit, zusätzliche Wertminderung der Vermögenswerte der Gruppe, die Finanzlage, den Zugang zum Kapitalmarkt/Krediten, die Fähigkeit zur weiteren Umsetzung der Asset-Rotation-Strategie der Gesellschaft, die Ausweitung der Investitionsstrategie der Gruppe auf die Anlageklasse Wohnimmobilien, das Betriebsergebnis und die Aussichten der Gruppe auswirken.

Das Ausmaß, in dem sich die COVID-19-Pandemie auf die Geschäftstätigkeit der Gruppe auswirkt, wird von zukünftigen Entwicklungen abhängen, die in hohem Maße ungewiss sind und nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden können, einschließlich, unter anderem, der Dauer des Ausbruchs, neuer Informationen, die über den Schweregrad der verschiedenen COVID-19-Stämme auftauchen könnten und der Maßnahmen, die zur Eindämmung der Pandemie oder zur Behandlung ihrer Auswirkungen ergriffen werden.

Darüber hinaus besteht ein Risiko weiterer Wellen der COVID-19-Pandemie im zweiten und dritten Quartal 2021, die zu staatlichen Beschränkungen der Handelsmöglichkeiten der Gruppe oder zu einem (zukünftigen) Ausbruch von anderen Infektionskrankheiten oder anderen schwerwiegenden Problemen im Bereich der öffentlichen Gesundheit in den verschiedenen Ländern, in denen die Gruppe tätig ist oder in anderen Teilen der Welt führen könnten, was sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, Betriebsergebnis einschließlich der Bewertungen, die Ratings "Investment Grade" und die Aussichten der Gruppe auswirken könnte.

Die Gruppe minderte das Risiko mit einem Aktionsplan, dessen Hauptziel es ist, liquide Mittel zu erhalten und die Laufzeit der Schulden zu verlängern. Siehe Kapitel Operative Geschäftstätigkeit unter COVID-19 Update.

## ZEITWERT DER IMMOBILIEN

Der Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe ist aufgrund der individuellen Beschaffenheit der einzelnen Immobilien und der Merkmale der lokalen, regionalen und nationalen Immobilienmärkte ungewiss. Der beizulegende Zeitwert wird von mehreren Faktoren beeinflusst, insbesondere die anhaltende Ausbreitung der COVID-19-Pandemie und die damit verbundenen staatlich verordneten Handelsbeschränkungen als Reaktion auf die Pandemie könnten sich negativ auf den Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe auswirken. Infolgedessen sollte der Bewertung weniger Gewissheit und ein höheres Maß an Vorsicht beigemessen werden, als dies normalerweise der Fall wäre.

## ENTWICKLUNGSRISIKO

Seit 2015 hat sich Atrium auf die Neuentwicklung und Erweiterung der bestehenden Immobilien der Gruppe konzentriert. Die Gruppe hat eine Pipeline von geplanten Neuentwicklungsprojekten in Höhe von €0,4 Milliarden ausgewiesen, obwohl diese geplanten Investitionen als Teil des Aktionsplans der Gruppe zur Stärkung ihrer Liquidität als Vorsichtsmaßnahme gegen die Auswirkungen von COVID-19 auf

ihre Geschäftstätigkeit von 2020 auf 2022/2023 verschoben wurden.

Der Bau und die Neuentwicklung von Immobilien unterliegen dem Risiko mangelhafter Bau-, Verbesserungs- oder sonstiger Arbeiten und damit verbundener negativer Publizität, Kostenüberschreitungen, kommerziellen Risiken (mangelnde Nachfrage nach neuen oder neuentwickelten Flächen oder Mieter, die aus den Projekten aussteigen wollen), Verzögerungen bei den Bauarbeiten oder anderen unvorhersehbaren Verzögerungen sowie Planungs-, Genehmigungs-, Zoneneinteilungs-, Verfahrens- und Compliance-Risiken. Jede gegen die Gruppe erhobene Klage und die damit verbundene negative Publizität in Bezug auf die Qualität ihrer Immobilien oder Projekte könnte einen wesentlichen negativen Einfluss darauf haben, wie ihr Geschäft, ihre Immobilien und Projekte von den Zielmietern wahrgenommen werden, unabhängig davon, ob die Klage erfolgreich ist, oder ob der Bau eines Projekts termingerecht oder im Rahmen des Budgets abgeschlossen werden kann. Dies könnte sich negativ auf die Fähigkeit der Gruppe auswirken, ihre Immobilien in Zukunft zu vermarkten und zu vermieten.

Die Gruppe hat den Bau einiger der in seinem Eigentum befindlichen Immobilien selbst in Auftrag gegeben. Als Eigentümer und Entwickler haftet die Gruppe für mögliche Mängel an diesen Immobilien sowie für andere direkte oder indirekte Schäden im Zusammenhang mit diesen Immobilien. Potenzielle Bauschäden und daraus resultierende Haftungen können die Rentabilität der Geschäftstätigkeit der Gruppe beeinträchtigen und den beizulegenden Zeitwert der betroffenen Immobilien der Gruppe senken. Das Eintreten von einem der vorher genannten Faktoren kann wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Nettovermögenswerte, den Cashflow, die Finanzlage, die Aussichten, das Betriebsergebnis und Nettogewinne haben.

## E-COMMERCE

Die Gruppe verfügt mehrheitlich über Einkaufszentren und Einzelhandelsimmobilien, die in den Bereichen Lebensmittel und Mode verankert sind und den täglichen Bedarf der Verbraucher decken. Dies macht die Gruppe anfällig für Änderungen der Trends im Verhalten der Verbraucher. Die Einzelhandelsbranche befindet sich weiterhin im Wandel, da der Online-Handel wächst und die Verbraucher zunehmend online einkaufen. Insbesondere die anhaltende Ausbreitung der COVID-19-Pandemie hat dazu geführt, dass mehr Verbraucher ihre Einkaufsgewohnheiten in den Online-Bereich verlagern.

Der zunehmende Online-Handel kann sich auf das Verhalten der Verbraucher, die Nachfrage nach kommerziellen Einzelhandelsobjekten und den Rückgang der Besucherzahlen auswirken und auch zu einem höheren Investitionsbedarf und einem höheren Druck auf die Margen führen. Einkaufszentren passen ihre Dienstleistungen und Mieterangebote kontinuierlich an das sich ändernde Konsumverhalten und die Nachfrage an, um weiterhin Kunden gewinnen zu können.

Eine Zunahme des Online-Handels kann zu einer Verringerung der Besucherzahlen, der Umsätze der Mieter, der Nachfrage nach gewerblichen Einzelhandelsflächen und der Belegungsrate der Gruppe führen, was erheblich negative Auswirkungen auf die

Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, die Aussichten und das Betriebsergebnis der Gruppe haben könnte.

Die Gruppe ist bestrebt, ihre Geschäftstätigkeit an die Auswirkungen des zunehmenden Online-Handels anzupassen, indem sie sich auf erstklassige städtische Gebiete mit wachsender demographischer Entwicklung konzentriert, die widerstandsfähiger gegen die Verdrängung durch den Online-Handel sind. Es ist jedoch ungewiss, ob diese Strategie erfolgreich implementiert werden kann und auch, ob die Strategie funktionieren wird, was zu niedrigeren Cashflows und Bewertungen führen könnte.

## RISIKEN VERBUNDEN MIT SCHWELLEN- UND ENTWICKLUNGSMÄRKTEN

Die Gruppe ist auf Schwellen- und Entwicklungsmärkten in Zentraleuropa und in Russland aktiv. Die operativen Tätigkeiten der Gruppe in diesen Märkten sind im Vergleich zu den operativen Tätigkeiten in entwickelten Märkten höheren Risiken ausgesetzt, dies schließt auch rechtliche, wirtschaftliche und politische Risiken mit ein, denen die operativen Tätigkeiten in diesen Ländern ausgesetzt sind. Zudem sind unsere Märkte anfällig für geopolitische Risiken aufgrund inner- oder zwischenstaatlicher Konflikte, die wesentliche Folgen für den politischen, wirtschaftlichen und sozialen Status quo der Märkte haben können, in denen die Gruppe tätig ist. Veränderungen der wirtschaftlichen und politischen Situation in einem Schwellen- oder Entwicklungsmarkt können eine direkt oder indirekt negative Folgewirkung auf die wirtschaftliche und politische Situation in anderen Schwellen- oder Entwicklungsmärkten haben.

Die Gruppe versucht die genannten Risiken durch den Einsatz erfahrener lokaler Managementteams in den verschiedenen Ländern, in denen sie tätig ist, sowie durch den Einsatz von externen lokalen Spezialisten und Experten und die Umsetzung einer proaktiven Handhabung des Asset Managements und eines strengen Due Diligence Prozesses vor der Akquisition neuer Vermögenswerte zu minimieren.

## IT RISIKO

Zu den IT-Risiken, denen die Gruppe ausgesetzt ist, gehören Cyberkriminalität, der potenzielle Verlust relevanter und sensibler Daten und der unbefugte Zugriff auf vertrauliche Informationen oder deren Manipulation. Dies kann sich auch auf die Fähigkeit der Gruppe auswirken, zeitnah oder genau zu berichten, und zu Unterbrechungen bei der Einbringlichmachung und/oder bei Zahlungen führen, Verlusten an Einnahmen und auch zu Schäden an ihrer Reputation führen.

Das Risiko wird durch die gruppenweiten IT-Kontrollen mit Schwerpunkt auf Zugriffssicherheit, Backup- und Recovery-Verfahren, begleitet von einer Cyber-Versicherungs-Policy, gemildert. Darüber hinaus managt die Gruppe dieses Risiko proaktiv durch einen aktiven Aktionsplan, der unter anderem die Verstärkung des Bewusstseins der Mitarbeiter, die Förderung verantwortungsbewussten Verhaltens in der gesamten Organisation und die Aktualisierung der Systeme und des IT-Wissens umfasst.



## RISIKO AUS EINZELHANDEL UND VERMIETUNG

Die Marktkonsolidierung von Einzelhändlern kann ein Risiko für die Gruppe darstellen, da die Mieter das Mietniveau in Frage stellen oder sogar den Markt verlassen können, was unsere Rentabilität verschlechtert. Darüber hinaus könnte die Insolvenz von Einzelhändlern das Risiko von Zahlungsausfällen mit sich bringen, was sich wiederum auf die Cashflows der Gruppe auswirken könnte.

Die Gruppe verfolgt einen aktiven Ansatz zur Bewältigung dieser Risiken durch detaillierte Umsatzanalysen und beschäftigt erfahrene lokale Managementteams in den verschiedenen Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, wobei sie sich externer lokaler Experten und Spezialisten bedient. Darüber hinaus reduziert unsere Strategie das Risiko weiter, indem sich das Portfolio der Gruppe auf qualitativ hochwertige Vermögenswerte in starken, attraktiven, urbanen Lagen und auf Investitionen zur Verbesserung der Vermögenswerte konzentriert.

## MITBEWERBER

Die Gruppe steht im Wettbewerb mit anderen Eigentümern, Betreibern und Entwicklern von Einzelhandelsimmobilien. Einer der Hauptschwerpunkte der Gruppe ist das aktive Management ihrer Bestandsobjekte durch die Optimierung des Mietermixes und die Sicherstellung der Attraktivität des Objekts, welche durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bestehenden Mietern und der Neuvermietung von Mietflächen an neue Mieter erreicht und verbessert wird. Die Gruppe konkurriert mit lokalen Immobilienentwicklern, privaten Investoren, Immobilienfonds und anderen Eigentümern von Einzelhandelsimmobilien um Mieter. Abgesehen von Kapitalanforderungen gibt es nur wenige weitere Barrieren für den Eintritt in den Immobilienmarkt.

Die Dominanz eines Einkaufszentrums in einem bestimmten Gebiet ist ein wichtiger Faktor, der die Fähigkeit des Einkaufszentrums im Wettbewerb um Mieter bestimmt. Ein erhöhter Wettbewerb stellt in kleinen Städten ein höheres Risiko dar. Die Gruppe konzentriert sich weiterhin auf erstklassige, dominante Einkaufszentren in den Hauptstädten, die ein qualitatives Wachstum des Cashflows ermöglichen.

Die Gruppe mindert dieses Risiko, indem sie erfahrene lokale Managementteams in den verschiedenen Ländern einsetzt, in denen die Gruppe tätig ist; einen proaktiven Vermögensmanagementansatz und strenge Due-Diligence-Verfahren vor der Akquisition neuer Vermögenswerte anwendet. Darüber hinaus verwaltet die Gruppe das Kapital aktiv, um über den finanziellen Spielraum und die Fähigkeit zu verfügen, Akquisitionsmöglichkeiten zu ergreifen, die ein hohes Ertragspotenzial ermöglichen können.

## KONZENTRATION

Das Portfolio der Gruppe ist konzentriert und besteht fast ausschließlich aus Einzelhandelsimmobilien, von denen sich nach dem Zeitwert 85% in Polen und der Tschechischen Republik befinden. Das Portfolio der Gruppe ist aufgrund der Konzentration auf Einzelhandelsimmobilien und auf bestimmte Länder und Städte (z.B. Warschau in Polen und Prag in der Tschechischen Republik) Konzentrationsrisiken ausgesetzt. Die Performance des Portfolios der Gruppe kann durch Ereignisse

oder Marktentwicklungen in bestimmten Portfolioregionen oder durch Entwicklungen, die bestimmte Arten von Gewerbe- oder Wohnimmobilien betreffen, unverhältnismäßig stark beeinflusst werden. Der hohe Konzentrationsgrad der Gruppe bei Einzelhandelsimmobilien und ihre Abhängigkeit von den Märkten in Polen und der Tschechischen Republik kann sich erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, die Aussichten und das Betriebsergebnis der Gruppe auswirken.

Die Gruppe mindert dieses Risiko, indem sie in qualitativ hochwertige Vermögenswerte in urbanen Lagen in starken Wachstumsmärkten investiert, die in den starken Volkswirtschaften Polens und der Tschechischen Republik liegen und eine niedrige Arbeitslosigkeit sowie ein überdurchschnittlich hohes BIP-Wachstum aufweisen.

## REGULATORISCHES UND COMPLIANCE RISIKO

Compliance-Risiko bezieht sich auf die Anwendung bestehender und neuer Gesetze. Wesentliche Änderungen können sich auf den Geschäftsbetrieb auswirken und es könnte das Risiko bestehen, dass die Gruppe eine oder mehrere der Anforderungen nicht erfüllt.

Die Gruppe mitigiert das Risiko durch interne Verfahren, die darauf abzielen, die Kenntnisse über Gesetze und Vorschriften auf dem neuesten Stand zu halten.

## FINANZIELLE RISIKOFAKTOREN

Für die finanziellen Risiken einschließlich Kredit-, Liquiditäts-, Markt- und Steuerrisiken wird auf die Erläuterung 2.39 zum Risikomanagement im konsolidierten Jahresabschluss verwiesen.

# FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE

---



**LIAD BARZILAI**  
CEO der Gruppe



**RYAN LEE**  
CFO der Gruppe



**SCOTT DWYER**  
COO der Gruppe



**GRAHAM KILBANE**  
CDO der Gruppe



**EVARISTO PAEZ RASMUSSEN**  
CIO



# INFORMATION BÖRSE UND AKTIENKURS

Atrium verfügt über ein Dual-Listing an der Wiener Börse und der Euronext Amsterdam („Euronext“).

**ISIN:** JE00B3DCF752

**Bloomberg tickers:**

WIEN: ATRS AV

EURONEXT: ATRS NA

**Reuters tickers**

WIEN: ATRS.VI

EURONEXT: ATRS.AS

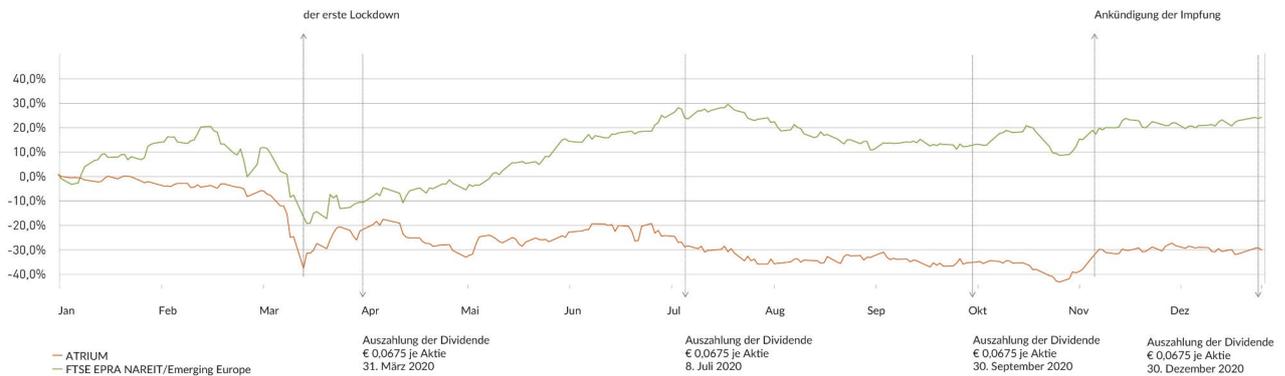
## Gesamtrendite 2020

Im Jahr 2020 gestaltete sich die Rendite der Aktionäre von Atrium wie folgt:

## WIENER BÖRSE

<b>Schlusskurs 2019</b>	<b>€ 3,45</b>
Schlusskurs 2020	€ 2,51
Änderung des Aktienkurses	€ (0,94)
Rentabilität der Aktie	(27,2%)
Dividende für 2020	€ 0,27
Dividendenrendite	7,8%
Gesamtrendite je investierter Aktie zum 31. Dezember 2019	€(0,67) oder (19%)
FTSE EPRA/NAREIT Emerging Europe Rendite	23%

## ATRIUM AKTIEN PREIS<sup>10</sup> RELATIV ZU DEN FTSE EPRA/NAREIT EMERGING EUROPE INDICES



**Ausgegebene Aktien zum 31.**

**Dezember 2020**

**390.976.608**

Marktkapitalisierung zum 31.

Dezember 2020

€981 Millionen

2020 niedrigster Aktien

€2,04 am

Schlusskurs

30. Oktober 2020

2020 höchster Aktien

€3,60 am

Schlusskurs

2. Januar 2020

## DIVIDENDE

In seiner Sitzung am 25. Februar 2020 genehmigte das Board of Directors eine Dividende von €Cent 27 je Aktie für das Jahr 2020 (welche in Form einer Kapitalrückzahlung gezahlt wird), die ebenfalls in gleich hohen vierteljährlichen Tranchen, beginnend

mit Ende März 2020, ausbezahlt wird (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

In der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft, die am 15. Juni 2020 stattfand, erteilten die Aktionäre der Gesellschaft den Direktoren ihre Zustimmung, den Aktionären die Möglichkeit anzubieten, Dividenden in Form von neu ausgegebenen, voll eingezahlten Aktien am Kapital der Gesellschaft, anstelle von Bargeld zu beziehen, was als "Scrip-Dividenden-Alternative" bezeichnet wird.

Die Direktoren haben den Aktionären, die gesamte Dividende für Q2, Q3 und Q4 2020 in Höhe von €Cent 6,75 pro Aktie in Form neuer Aktien statt in bar zu erhalten, angeboten. Die gesamte

Dividende für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr belief sich auf €70,8 Millionen in bar und €32,1 Millionen in neuen Aktien.

Die folgende Tabelle fasst die Informationen zur Scrip-Dividenden-Alternative für Q2, Q3 und Q4 zusammen:

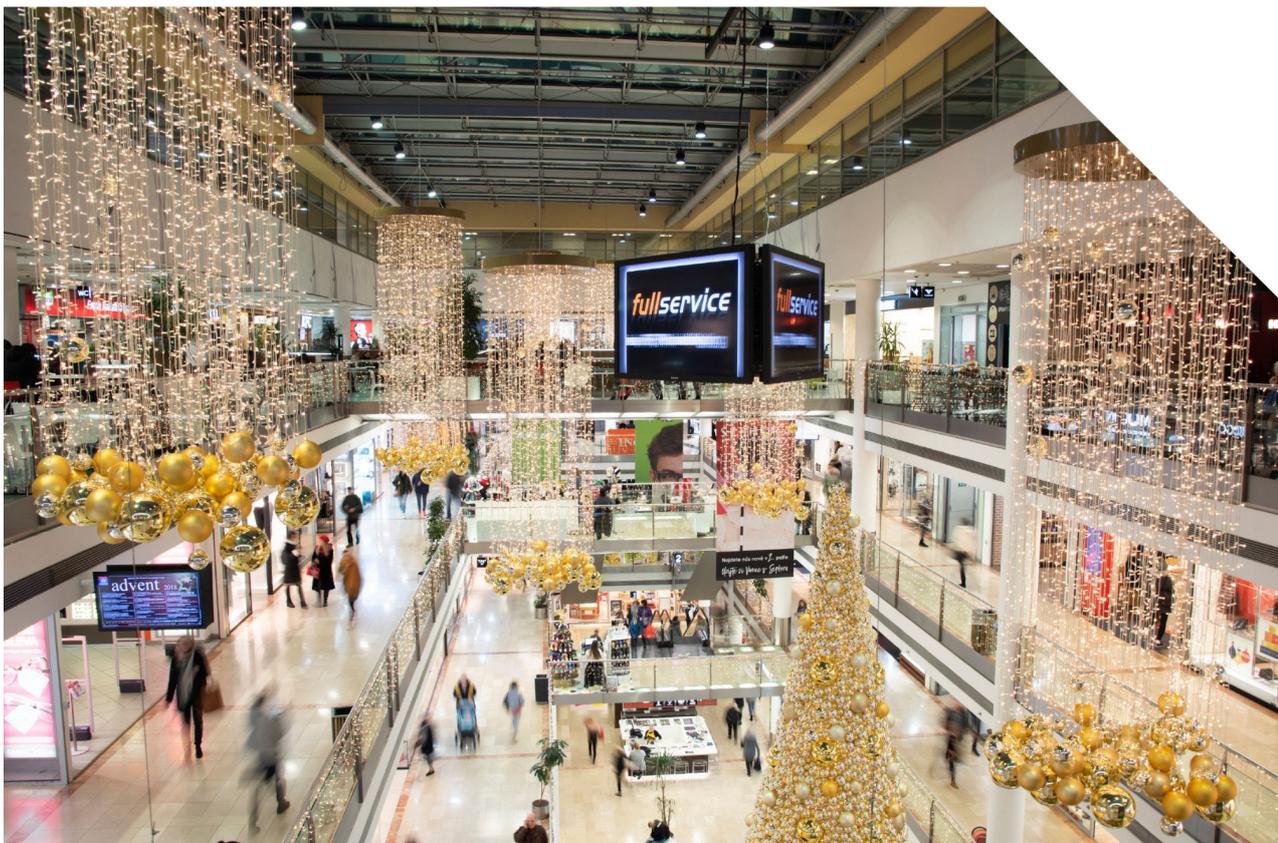
Periode	Ende der Wahlperiode	Datum der Dividenden-auszahlung	Umtausch-verhältnis <sup>1</sup>	% der Aktien, für die die Wahl getroffen wurde	Anzahl der ausgegebenen Aktien	Dividende in bar (€ Millionen)
Q2 2020	02/07/2020	08/07/2020	39,6623	39%	3.706.593	15,6
Q3 2020	22/09/2020	30/09/2020	33,9483	42%	4.724.152	14,9
Q4 2020	21/12/2020	30/12/2020	35,7410	43%	4.684.037	14,8

<sup>1</sup> Die Anzahl der neuen Aktien, die den Aktionären zugeteilt werden, die sich für den Erhalt der Scrip-Dividende entscheiden, beträgt eine neue Aktie für jede bestimmte Anzahl von Aktien, die der wählende Aktionär mit einem Abschlag von 2 % auf den Aktienkurs hält.

In seiner Sitzung am 3. März 2021 beschloss das Board of Directors der Gesellschaft, die jährliche Dividende der Gruppe, zahlbar als Kapitalrückzahlung, in Höhe von €Cents 27 je Aktie für 2021 beizubehalten. Die Dividende wird in gleichbleibenden vierteljährlichen Tranchen, beginnend mit Ende März 2021, ausgezahlt (vorbehaltlich gesetzlicher und aufsichtsrechtlicher Anforderungen und Einschränkungen der wirtschaftlichen Rentabilität). Das Board of Directors hat außerdem beschlossen, den Aktionären die Wahlmöglichkeit anzubieten, jede der vierteljährlichen Dividendenausschüttungen entweder in bar oder in neu auszugebenden Aktien mit einem 2%-igen Abschlag auf den Referenzaktienkurs über ein Scrip-Dividenden Programm zu erhalten, dies vorbehaltlich der Erneuerung der Ermächtigung des Board of Directors zur Ausgabe von Scrip-Dividenden in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung.

#### HAUPTAKTIONÄRE

Nach bestem Wissen des Managements war zum 31. Dezember 2020 der einzige Aktionär von Atrium, der mehr als 5% der Aktien der Gesellschaft hielt, Gazit-Globe mit einem Anteil von 72,3% zum 3. März 2020 (31. Dezember: 60.1%).



# PERFORMANCE MESSUNG NACH EPRA

EPRA (European Public Real Estate Association) ist eine gemeinsame Interessengemeinschaft für börsennotierte Immobiliengesellschaften in Europa. Ziel von EPRA ist es, größere Investitionen in börsennotierte europäische Immobiliengesellschaften zu unterstützen und nach „Best Practices“ in den Bereichen Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu streben, um Investoren qualitativ hochwertige Informationen zur Verfügung zu stellen und die

Vergleichbarkeit der verschiedenen Unternehmen zu verbessern. Die „Best Practices“ schaffen auch einen Rahmen für die Diskussion und Entscheidungsfindung zu den Themen, die die Zukunft des Sektors bestimmen. Die Gruppe wendet die „Best Practices“ Richtlinienempfehlungen der EPRA für die Finanzberichterstattung und auch für die Berichterstattung im Bereich Nachhaltigkeit an.

## A. EINNAHMEN NACH EPRA

	31. Dezember 2020 €'000	31. Dezember 2019 €'000
<b>Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbare Einnahmen</b>	<b>(142.420)</b>	<b>84.426</b>
Wertänderung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	208.840	13.495
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.472	(3.923)
Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	1.692	1.372
Latente Steuern in Bezug auf Bereinigungen nach EPRA	(30.503)	962
Änderungen des Zeitwerts von Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und zugehörigen Glattstellungskosten	6.347	-
Joint Venture Anteil in Bezug auf die oben genannten Anpassungen	2.814	(3.712)
<b>Einnahmen nach EPRA</b>	<b>49.242</b>	<b>92.620</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien	381.012.716	377.984.853
<b>Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)</b>	<b>12,9</b>	<b>24,5</b>
<b>Bereinigungen des Unternehmens:<sup>1</sup></b>		
Währungsumrechnungsdifferenzen	(1.292)	(1.027)
Nicht mit Neubewertungen zusammenhängende latente Steuern	26.315	5.567
Einmalige Steueraufwände	-	2.121
Unternehmenskosten und andere Kosten <sup>2</sup>	-	6.735
<b>Bereinigte Einnahmen nach EPRA</b>	<b>74.265</b>	<b>106.016</b>
<b>Bereinigte Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)</b>	<b>19,5</b>	<b>28,0</b>

<sup>1</sup> Die „Bereinigungen der Gesellschaft“ stellen die Bereinigungen sonstiger einmaliger Posten dar, die das operative Ergebnis von Atrium verzerren können. Diese Bereinigungen werden separat von der operativen Performance offengelegt, um Aktionären die meisten relevanten Informationen hinsichtlich der Performance des zugrundeliegenden Immobilienportfolios zu bieten.

<sup>2</sup> Unternehmenskosten und andere Kosten (einschließlich der Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem empfohlenen Erwerb durch Gazit Globe Ltd.).

## B. NETTOVERMÖGENSBEWERTUNGEN (NET ASSET VALUE – "NAV") NACH EPRA

Im Oktober 2019 veröffentlichte die EPRA neue Best-Practice-Empfehlungen (BPR) für die Finanzberichterstattung von öffentlichen Immobiliengesellschaften. Die Gruppe unterstützt diesen Ansatz zur Standardisierung der Berichterstattung, der die Qualität und Vergleichbarkeit der Informationen für Investoren verbessern soll.

Mit der BPR wurden drei neue Messgrößen für den Nettovermögenswert eingeführt: NTA (*net tangible assets*) nach EPRA, NRV (*net reinvestment value*) nach EPRA und NDV (*net disposal value*) nach EPRA. Der NRV nach EPRA ist als die relevanteste Kennzahl für unsere Geschäftstätigkeit anzusehen und dient daher nun als primäre Kennzahl für den Nettovermögenswert. Die zuvor ausgewiesenen EPRA-Kennzahlen für das Nettovermögen sind zu Vergleichszwecken ebenfalls unten aufgeführt.

	31. Dezember 2020 Aktuelle Bewertungen			31. Dezember 2020 Zuvor berichtete Bewertungen	
	NRV nach EPRA	NTA nach EPRA <sup>1</sup>	NDV nach EPRA	NAV nach EPRA	Triple NAV nach EPRA
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>NAV zum Stichtag</b>	<b>1.545.900</b>	<b>1.545.900</b>	<b>1.545.900</b>	<b>1.545.900</b>	<b>1.545.900</b>
Auswirkung der Ausübung von Optionen	10.924	10.924	10.924	10.924	10.924
Zeitwert von Finanzinstrumenten	22.722	22.722	-	22.722	-
Latente Steuern	85.203	85.203	-	85.203	-
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	-	(8.940)	-	-	-
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	-	-	(19.533)	-	-
Überschreitung des Zeitwerts der Schulden über dem Buchwert	-	-	-	-	(20.602)
Anschaffungskosten	9.399	-	-	-	-
<b>Nettvermögenswerte verwendet für die Berechnung je Aktie</b>	<b>1.674.148</b>	<b>1.655.809</b>	<b>1.537.291</b>	<b>1.664.749</b>	<b>1.536.222</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien und Optionen		394.369.915		394.369.915	
<b>Verwässerte Nettvermögenswerte je Aktie</b>	<b>4,25</b>	<b>4,20</b>	<b>3,90</b>	<b>4,22</b>	<b>3,90</b>

<sup>1</sup> Latente Steuern in Bezug auf die NTA-Berechnung werden in Übereinstimmung mit Option (i) gemäß den EPRA-Richtlinien angepasst. Zum 31.12.2020 waren keine Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden

	31. Dezember 2019 Aktuelle Bewertungen			31. Dezember 2019 Zuvor berichtete Bewertungen	
	NRV nach EPRA	NTA nach EPRA <sup>1</sup>	NDV nach EPRA	NAV nach EPRA	Triple NAV nach EPRA
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>NAV zum Stichtag</b>	<b>1.766.014</b>	<b>1.766.014</b>	<b>1.766.014</b>	<b>1.766.014</b>	<b>1.766.014</b>
Auswirkung der Ausübung von Optionen	7.168	7.168	7.168	7.168	7.168
Zeitwert von Finanzinstrumenten	17.753	17.753	-	17.753	-
Latente Steuern	93.484	89.963	-	93.484	-
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	-	(10.125)	-	-	-
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	-	-	(55.444)	-	-
Überschreitung des Zeitwerts der Schulden über dem Buchwert	-	-	-	-	(55.658)
Anschaffungskosten	9.637	-	-	-	-
<b>Nettvermögenswerte verwendet für die Berechnung je Aktie</b>	<b>1.894.056</b>	<b>1.870.773</b>	<b>1.717.738</b>	<b>1.884.419</b>	<b>1.717.524</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien und Optionen		380.041.710		380.041.710	
<b>Verwässertes Nettvermögen je Aktie</b>	<b>4,98</b>	<b>4,92</b>	<b>4,52</b>	<b>4,96</b>	<b>4,52</b>

<sup>1</sup> Latente Steuern in Bezug auf die NTA-Berechnung werden in Übereinstimmung mit Option (i) gemäß den EPRA-Richtlinien angepasst. Latente Steueransprüche in Bezug auf Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden, waren zum 31.12.2019 €3,521



## C. NIY NACH EPRA UND "TOPPED UP" NIY

	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
	€'000	€'000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien - Alleinbesitz	2.518.937	2.711.373
Investition in Joint Venture (75%)	179.976	180.143
Abzüglich Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	(248.252)	(266.093)
<b>Abgeschlossenes Immobilienportfolio</b>	<b>2.450.661</b>	<b>2.625.423</b>
Wertberichtigungen für geschätzte Anschaffungskosten	39.711	47.337
<b>Bruttobewertung des vollständigen Immobilienportfolios (B)</b>	<b>2.490.372</b>	<b>2.672.760</b>
Jährliche Barmieteinnahmen	161.793	174.954
Ausgaben für Immobilien	(6.758)	(10.434)
<b>Jährliche Nettomieten (A)</b>	<b>155.035</b>	<b>164.520</b>
Zuzüglich: fiktiver Mietablauf für mietfreie Perioden oder andere Mietvergünstigungen	7.780	8.070
<b>"topped-up" jährliche Nettomiete (C)</b>	<b>162.815</b>	<b>172.590</b>
<b>NIY NACH EPRA A/B</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,2%</b>
<b>NIY "topped up" NACH EPRA C/B</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,5%</b>

## D. LEERSTANDSQUOTE NACH EPRA

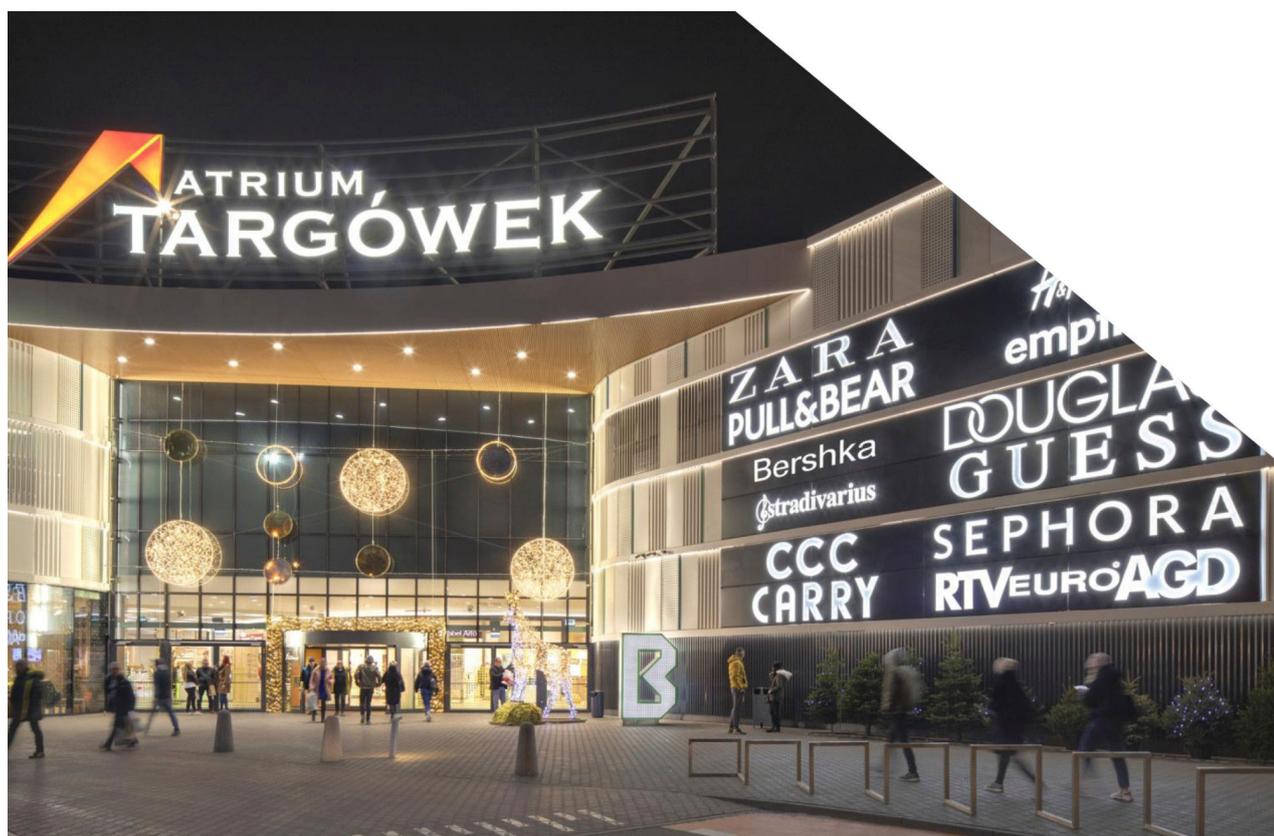
	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
	€'000	€'000
Geschätzter Mietenwert für leerstehende Fläche	12.302	4.147
Geschätzter Mietenwert für das gesamte Portfolio	158.744	168.051
<b>Leerstandsquote nach EPRA</b>	<b>7,7%</b>	<b>2,5%</b>

## E. KOSTENQUOTE NACH EPRA

	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
	€'000	€'000
Verwaltungsaufwendungen	19.029	28.405
Abzüglich einmaliger Kosten für rechtliche Altlasten und Unternehmensgebühren und andere Kosten	-	(6.736)
Abschreibungen und Wertminderungen	3.449	2.982
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	856	986
Nettoimmobilienaufwendungen ohne Einnahmen aus Betriebskosten	13.912	9.289
Anteil an Joint Venture-Aufwendungen	1.733	1.493
<b>Kosten nach EPRA (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A)</b>	<b>38.979</b>	<b>36.419</b>
Direkte Leerstandskosten	(3.847)	(3.351)
<b>Kosten nach EPRA (ohne direkte Leerstandskosten) (B)</b>	<b>35.132</b>	<b>33.068</b>
Anteil an Joint Venture-Einnahmen	10.121	9.931
Bruttomieterlöse	144.402	177.299
<b>Gesamteinkommen (C)</b>	<b>154.523</b>	<b>187.230</b>
<b>Kostenquote nach EPRA (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A/C)</b>	<b>25,2%</b>	<b>19,5%</b>
<b>Kostenquote nach EPRA (ohne direkte Leerstandskosten) (B/C)</b>	<b>22,7%</b>	<b>17,7%</b>

## F. INVESTITIONSAUSGABEN NACH EPRA

	31. Dezember 2020			31. Dezember 2019		
	Gruppe	Joint Ventures	Gruppe Gesamt	Gruppe	Joint Ventures	Gruppe Gesamt
<b>Akquisitionen</b>	-	-	-	59.551	-	59.551
<b>Entwicklungen</b>	12.701	-	12.701	17.024	-	17.024
<b>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</b>	9.211	2.639	11.850	29.254	2.612	31.866
Zusätzliche Mietflächen	-	-	-	1.028	63	1.091
Keine zusätzliche Mietflächen	5.547	2.639	8.186	19.134	2.070	21.204
Mietvergünstigungen	3.569	-	3.569	7.267	480	7.747
Sonstige wesentliche nicht zugeteilte Arten von Ausgaben	95	-	95	1.825	-	1.825
<b>Investitionsausgaben Gesamt</b>	<b>21.912</b>	<b>2.639</b>	<b>24.551</b>	<b>105.829</b>	<b>2.612</b>	<b>108.441</b>
Umwandlung des Prinzip der Periodenabgrenzung auf Cash Prinzip	2.695	(103)	2.592	(20.213)	(565)	(20.778)
<b>Gesamt Investitionsausgaben nach Cash Prinzip</b>	<b>24.607</b>	<b>2.536</b>	<b>27.143</b>	<b>85.616</b>	<b>2.048</b>	<b>87.664</b>



# UMWELT, SOZIALES UND GOVERNANCE (‘ESG’)

Atrium hat sich einem nachhaltigen Wachstum verschrieben, das unseren langfristigen Ansatz bei Investitionsentscheidungen und unsere kontinuierlichen Bemühungen um eine führende Rolle im Bereich Corporate Citizenship in den Ländern, in denen wir tätig sind, widerspiegelt. Deshalb ist eine Kernstrategie von Atrium, Nachhaltigkeitsprinzipien und Prozesse als Grundlage bei ihren täglichen Aktivitäten einzusetzen.

## UNSER NACHHALTIGKEITSPROGRAMM 2015-2020

Atrium hat ihr Nachhaltigkeitsprogramm in allen unseren Geschäftsbereichen mit Maßnahmen umgesetzt, die auf unsere Unternehmensstrategie abgestimmt sind und von denen wir glauben, dass sie zu einer langfristigen Wertschöpfung führen werden. Wir haben in den letzten Jahren erhebliche

Anstrengungen unternommen, um unsere Performance im Bereich der Nachhaltigkeit weiter zu verbessern. Viele unserer Commitments in diesem Bereich führen zu effizienteren Abläufen, einer besseren Kundenbindung und einer stärkeren Organisation, die in der Lage und bereit ist, das Portfolio für die kommenden Jahre nachhaltig zu verwalten.

Wir haben regelmäßige Engagement-Umfagen (Kunden- und Mitarbeiterumfragen) vorgenommen, um deren Bedürfnisse zu ermitteln, neue Technologien eingeführt, um unsere Mieter zu erreichen und tiefgreifende Maßnahmen ergriffen, um die Umweltbelastungen zu reduzieren. Im Folgenden finden Sie einen Überblick über unsere diesbezüglichen Erfolge.

<b>UNSERE KUNDEN</b> 	Verbesserung des Kundenerlebnisses: Durchführung einer Kundenzufriedenheitsumfrage für 80% unseres Portfolios basierend auf dem Marktwert im Jahr 2018	✓
	Mit unseren Kunden in Kontakt treten: eine Shopping-Center-App starten, um die Kunden von Atrium mit den Händlern im Jahr 2017 zu verbinden	✓
	Mehr soziale Wirkung schaffen: mindestens eine lokale Community-Veranstaltung innerhalb unserer Anlagen für mindestens 90% unseres Portfoliomarktwertes im Jahr 2018	✓
<b>UNSERE ORTE</b> 	Umweltbelastung reduzieren: Ziel ist es, die Energie- und Kohlendioxidintensität zwischen 2016 und 2020 auf Vergleichsbasis um 10% zu optimieren.	✓
	Entwicklung nachhaltiger Vermögenswerte: Erlangung der BREEAM-Zertifizierung oder eines lokalen Äquivalents für alle großen neuen Entwicklungen und Erweiterungen	✓
	Möglichkeiten zur Kostenminimierung finden: Organisation von Nachtwanderungen innerhalb unserer Anlagen, die mindestens 50% des Marktwertes unseres Portfolios im Jahr 2019 ausmachen	✓
<b>UNSERE MITARBEITER</b> 	Solide Unternehmensführung: Sicherstellen, dass alle Mitarbeiter Schulungen zum Verhaltenskodex erhalten	✓
	Einen inspirierenden Arbeitsplatz schaffen: Organisieren einer Umfrage zum Mitarbeiterengagement	✓

## WESENTLICHKEITSBEWERTUNG 2020

Im Jahr 2020 wurde eine neue Wesentlichkeitsbewertung durchgeführt, um die Prioritäten und Anliegen unserer wichtigsten Stakeholder besser zu verstehen und diese zu erfüllen sowie unsere ESG-Risiken und Chancen zu bewerten. Auf Basis von

Recherchen, Interviews mit Stakeholdern und Umfragen hat Atrium eine Wesentlichkeitsmatrix erstellt, die die Bedeutung verschiedener ESG-Themen für unsere Stakeholder aufzeigt. Auf Grundlage der Ergebnisse der Wesentlichkeitsbewertung haben wir unsere ESG-Strategie-Governance adaptiert, die in unserem separaten ESG-Bericht im Laufe des Jahres aufgezeigt wird.

# Wesentlichkeitsmatrix kombinierter Stakeholderinput



**ASPEKTE BETREFFEND DIE ORGANISATION**

<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Solide wirtschaftliche Erträge</li> <li>2. Engagement und Zufriedenheit der Mitarbeiter</li> <li>3. Wohlbefinden/Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter</li> <li>4. Ethik und Anti-Korruption</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5. Zusammensetzung des Board of Directors und Corporate Governance</li> <li>6. Datensicherheit und Datenschutz</li> <li>7. Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter</li> <li>8. Diversität und Einbeziehung der Mitarbeiter</li> </ul>
---	---

**ENGAGEMENT DER STAKEHOLDER**

<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Attraktiven Mietermix bieten</li> <li>2. Kundenerlebnis verbessern (Einzelhandel)</li> <li>3. Engagement und Zufriedenheit der Nutzer (Besucher, Mieter)</li> <li>4. Gesundheit und Sicherheit der Nutzer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5. Nachhaltige Finanzierung (Investoren)</li> <li>6. Soziale Wirkung in lokalen Gemeinschaften schaffen</li> <li>7. Mit Mietern zusammenarbeiten um die Umweltbelastung zu reduzieren</li> <li>8. Revitalisierung der Nachbarschaft</li> <li>9. mit verantwortungsvollen Zulieferern arbeiten</li> </ul>
--	---

**AUF EBENE DER VERMÖGENSWERT**

<ul style="list-style-type: none"> <li>1. BREEAM-Zertifizierung für Bestandsobjekte erreichen</li> <li>2. Nachhaltige Objekte planen und konstruieren (BREEAM)</li> <li>3. Wassereinsparung</li> <li>4. Abfallwirtschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5. Klimawandel</li> <li>6. Energieeffizienz</li> <li>7. Erneuerbare Energie</li> <li>8. Nachhaltigen Transport fördern</li> <li>9. Lebende natürliche Ressourcen schützen</li> </ul>
---	---

## AKTUALISIERUNG UNSERER ESG-VERPFLICHTUNGEN

Wir haben uns neue und noch ehrgeizigere Ziele für den Zeitraum 2020-2030 gesetzt. Dazu gehört die Reduzierung unseres CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks bis zum Jahr 2030 um 40%, gerechnet zum Vergleichsjahr 2019. Weiters strebt Atrium an, bis 2050 ein CO<sub>2</sub>-neutrales Unternehmen zu werden. Zum heutigen Tag wurden über 60% unseres Portfoliowertes nach BREEAM mit "sehr gut"

oder besser zertifiziert und für die kommenden Jahren gehen wir davon aus, dass wir diesen Prozentsatz noch steigern werden.

Wir werden unser gesellschaftliches Engagement erhöhen und unsere Programme zur Einbeziehung unserer Mieter sollen bis 2025 in allen unseren Einkaufszentren eingeführt werden. Mietverträge mit Nachhaltigkeitselementen wurden ausgearbeitet und werden im Jahr 2021 eingeführt, einschließlich der Aktualisierung der Richtlinie für eine verantwortungsvolle



Beschaffung, die beschreibt, wie wir von unseren Lieferanten erwarten, unsere ESG-Anforderungen zu erfüllen. Ausführlichere Informationen werden in unserem separaten ESG-Bericht offengelegt, der im zweiten Quartal 2021 veröffentlicht wird.

## ESG-GOVERNANCE

Das Board of Directors ist für alle Angelegenheiten im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit verantwortlich und überprüft und bestätigt jährlich die Nachhaltigkeitsstrategie, die damit zusammenhängende Berichterstattung und die geplanten Initiativen der Gesellschaft. Die tägliche Steuerung und Umsetzung liegt jedoch bei einem ESG-Ausschuss. Dieser Ausschuss ist verantwortlich für die Definition der ESG-Strategie, die Festlegung langfristiger Ziele und die Überwachung der unternehmensweiten Umwelt- und Sozialperformance. Der CFO, der COO, das Asset Management und die Personalabteilung sind alle in diesem Gremium vertreten und vermitteln ein klares Zeichen für unser Engagement, unsere ESG-Agenda aktiv zu steuern und zu führen. Der ESG-Ausschuss berichtet regelmäßig an das Führungsteam der Gruppe.

## GREEN FINANCING FRAMEWORK

Anfang 2020 führte Atrium ein Rahmenwerk für nachhaltige Finanzierung (das **Green Financing Framework**) ein, das die Nachhaltigkeitsverpflichtungen der Gesellschaft in ihre Finanzierungsaktivitäten integriert. Im Rahmen des Green Financing Frameworks kann Atrium nachhaltige Finanzinstrumente, wie nachhaltige Anleihen, hybride Finanzinstrumente sowie nachhaltige Finanzinstrumente im Rahmen von Privatplatzierungen, ausgeben. Die Emission von nachhaltigen Finanzinstrumenten dient dazu, um unsere Vermögenswerte, die nach BREEM zertifiziert sind, zu refinanzieren und die Nachhaltigkeit weiter in unsere Unternehmensstrategie zu integrieren. Unser Rahmenwerk für nachhaltige Finanzierung entspricht dem Green Bond Principles 2018 und dem Green Loan Principles 2018.

Die Erlöse aus nachhaltigen Finanzierungen werden für die Finanzierung und Refinanzierung von geeigneten, nachhaltigen Projekten verwendet, die unter das Green Financing Frameworks fallen, wie z. B. nachhaltige Gebäude, die den BREEM-Standards (sehr gut oder besser) entsprechen.

Atrium verpflichtet sich, regelmäßige Updates zu liefern, solange es nachhaltige Finanzinstrumente ausstehend hat. Das Green Financing Framework wurde von Sustainalytics, einem externen Zweitgutachter, verifiziert und begutachtet. Das Green Financing Framework und die Second Opinion von Sustainalytics sind auf der Website von Atrium verfügbar.

Im Jahr 2020 wurden keine Finanzinstrumente unter diesem Rahmenwerk emittiert. Im Februar 2021 emittierte Atrium im Rahmen seines EMTN-Programms eine erste nachhaltige Anleihe in Höhe von €300 Millionen (**New Green Notes**). Der Nettoerlös wird für die Finanzierung oder Refinanzierung von geeigneten Projekten und/oder Vermögenswerten gemäß der Definition in Atrium's Green Financing Framework verwendet.

## ANERKENNUNG UNSERER

### NACHHALTIGKEITSPERFORMANCE IM JAHR 2020

Atrium hat sich verpflichtet, vollständige Transparenz über seine Performance in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance zu schaffen. Wir sind auch stolz darauf, erneut von der Immobilienbranche dafür gewürdigt worden zu sein, mehr Transparenz gegenüber externen Stakeholdern hinsichtlich unserer Nachhaltigkeitsleistung zu bieten. Wir haben den goldenen EPRA Sustainability Award für unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung erhalten und den 3 "Green Star"-Status von der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) für unsere Nachhaltigkeitsleistung im Vergleich zu anderen Wettbewerbern der Branche verliehen bekommen. Beide Auszeichnungen zeigen, dass Atrium auf dem richtigen Weg ist, um seine Performance im Bereich Nachhaltigkeit kontinuierlich zu verbessern.

## ZUSAMMENARBEIT MIT EINZELHÄNDLERN

Atrium strebt Partnerschaften mit Einzelhändlern an, um deren Strategien und Bedürfnisse besser zu verstehen, um optimale Rahmenbedingungen in unseren Einkaufszentren zu bieten. Im Jahr 2019 haben wir in zwei Einkaufszentren die Atrium Connect App eingeführt, ein Instrument, das uns erlaubt, besser mit den Mietern zu kommunizieren. Im Jahr 2020 haben wir Atrium Connect App auf 14 Standorten eingeführt. Dies ermöglicht Atrium, Feedback von Einzelhändlern zu erhalten, Reaktionen auf Marketingveranstaltungen zu sammeln und ein Gemeinschaftsgefühl innerhalb des Einkaufszentrums aufzubauen. Besonders während der COVID-19-Krise hat uns dieses Instrument ermöglicht, mit all unseren Mietern in Verbindung zu bleiben und sie über die neuesten Richtlinien zu informieren, um unseren Kunden eine sichere Einkaufsumgebung zu bieten. In den Zentren, in denen die Atrium Connect App eingeführt wurde, sind wir mit 98% unserer Mieter verbunden, da sich alle in der App registriert haben und diese täglich nutzen.

## TEIL DER GEMEINSCHAFT SEIN

Wir kümmern uns um lokale Anliegen und tragen positiv zur Gesellschaft bei, indem wir die Einkaufszentren von Atrium im Herzen der Gemeinden positionieren. Während der COVID-19-Krise haben wir 14 Krankenhäuser innerhalb unserer Regionen, die zusätzliches Material benötigten, z. B. notwendige Schutzausrüstung wie Schutzmasken, Handschuhe und andere Schutzausrüstung unterstützt. Wir haben auch das medizinische Personal unterstützt, während es mit der Pandemie zu kämpfen hatte, indem wir es mit Lebensmitteln versorgten. In Prag wurde mit unserer Unterstützung ein Programm zur präventiven Untersuchung auf das Vorhandensein von Coronaviren in Pflegeheimen für ältere Menschen gestartet.

Unsere Community-Engagement-Bereiche in unseren Einkaufszentren haben sich über unsere Social-Media-Kanäle in Online-Community-Events verwandelt. Für unsere Kunden haben wir Online-Englischkurse, "Live"-Kochkurse organisiert und wir haben Eltern beraten, wie sie ihre Kinder zu Hause mit Spielen unterhalten können.

Wir suchen ständig nach Möglichkeiten, unsere lokalen Gemeinschaften zu unterstützen, sowohl online als auch offline.

## UMWELTAUSWIRKUNGEN

Unser Leiter des technischen Managements, unsere technischen Manager und Drittanbieter arbeiten aktiv zusammen, um sowohl die Auswirkungen auf die Umwelt zu reduzieren als auch die Betriebskosten für unsere Mieter zu senken. Wir überwachen die Kennzahlen zu Energie, Wasser und Abfall genau und haben uns ehrgeizige langfristige Ziele gesetzt, um unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Nach der vorübergehenden Schließung unserer Zentren aufgrund von COVID-19 haben wir uns aktiv darauf konzentriert, die Kosten für unsere Mieter zu minimieren und unsere Umweltbelastung zu reduzieren. Dies führte zu einer Verringerung des Stromverbrauchs um fast 18 %, einer Verringerung des Gasverbrauchs um 16 % und einer Verringerung des Wasserverbrauchs in den Immobilien um über 20 % im Jahr 2020 im Vergleich zu 2019, was Kosten für unsere Mieter spart, die bereits ein herausforderndes Jahr hatten, in dem strenge Vorschriften implementiert und Geschäfte vorübergehend geschlossen wurden. Wir werden die Effizienz unserer Zentren weiterhin genau überwachen, sobald sie wieder geöffnet sind und ihren vollen Betrieb wieder aufnehmen, um sicherzustellen, dass wir unsere langfristigen Effizienzziel weiterhin einhalten.

## GEBÄUDEZERTIFIZIERUNGEN

In den kommenden Jahren erwarten wir, dass zumindest zwei Drittel unseres Portfolios die BREEAM-Zertifizierungen erhält. Es ist dieses Engagement, dass es Atrium weiterhin ermöglichen wird, innovative und nachhaltige Immobilien zu entwickeln, die widerstandsfähig und effizient sind, um den Anforderungen von Einzelhändlern und Kunden in Zukunft gerecht zu werden.

Zu den Themen, die während des BREEAM-Gebäudezertifizierungsprozesses behandelt werden, gehören die Biodiversität auf und um Grundstücke, die Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien, ökoefiziente Nachrüstungen, die Vermeidung von Umweltverschmutzung und der Transport. Wir integrieren Nachhaltigkeit in jeden Aspekt unserer Gebäudeplanung, z.B. indem wir attraktivere Räume schaffen, die unsere Aufmerksamkeit für Details und unser Engagement für eine gesunde Umwelt zeigen. Einen Überblick über unsere aktuelle und erwartete BREEAM-Zertifizierung finden Sie unter der Tabelle der Leistungsindikatoren.

Im Jahr 2020 sowie nach dem Berichtszeitraum haben wir erhebliche Fortschritte bei der Umweltzertifizierung von Gebäuden (**Green Building Certification Process**) gemacht. Rund €1,4 Milliarden unseres Gesamtportfolios haben ein „sehr gut“ oder höhere BREEAM Zertifizierung. Selbst nach unserer jüngst erfolgten ersten Platzierung einer nachhaltigen Anleihe in Höhe von €300 Millionen bleibt immer noch genügend Spielraum für die Refinanzierung und Allokation künftiger Emissionen innerhalb unseres Green Financing Framework.

## ATRIUM PALAC PARDUBICE - BREEAM-ZERTIFIZIERUNG



Die langfristigen Bestrebungen unseres Center Managements des Atrium Palac Pardubice wurden durch die BREEAM In-Use Zertifizierung ausgezeichnet. Die Zertifikate für Asset Performance und Gebäudemanagement wurden im Dezember 2020 ausgestellt und werden jährlich verifiziert. Das Zentrum erreichte eine exzellente (71 %) Bewertung für Asset Performance.

Eine besonders hohe Bewertung wurde für das Abfallmanagement (100 %) erreicht. Dies ist auf die moderne Abfallsortierungsanlage vor Ort zurückzuführen, die 4 Abfallkategorien berücksichtigt. Aktuell werden über 35 % des Abfalls recycelt, wiederverwendet oder kompostiert. Das Zentrum profitiert von einer sehr guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln mit einer Haltestelle für Oberleitungsbusse vor dem Gebäude und ist auch gut an öffentliche Radwege angebunden. Wir haben für unsere Kunden Einrichtungen geschaffen, in denen sie ihre Fahrräder und Roller sicher unterbringen können, während sie die Einkaufs-, Gastronomie- und Unterhaltungsangebote des Einkaufszentrums genießen.

Eine hohe Bewertung wurde auch in der Kategorie Gesundheit und Wohlbefinden erreicht. Das Gebäude bietet ausreichend Tageslicht, das durch das teilweise verglaste Dach einfällt, und die Blendschutzmaßnahmen sorgen dafür, dass es für die Nutzer des Gebäudes jederzeit angenehm ist. Die Anlage bietet Innen- und Außenbereiche zum Entspannen für die Kunden und die Mitarbeiter unserer Mieter. Das Einkaufszentrum ist vollständig barrierefrei ausgestattet, so dass es auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität leicht zugänglich ist.

In Bezug auf die Verwendung von Materialien und Dienstleistungen Dritter haben wir eine Richtlinie für nachhaltige Beschaffung entwickelt und arbeiten mit der Lieferkette zusammen, um die Umweltauswirkungen von Beschaffungen zu reduzieren. Die Umweltauswirkungen von Materialien werden mit Zielvorgaben zur Reduzierung negativer Auswirkungen berücksichtigt. Wir haben uns Ziele gesetzt, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren und den Verbrauch von gefährlichen Stoffen so weit wie möglich zu begrenzen. Diese Initiativen haben dazu beigetragen, dass wir bei der BREEAM-Bewertung für Materialien eine Bewertung von über 90 % erreicht haben.



Es wurde ein Aktionsplan für die Biodiversität entwickelt, um den ökologischen Wert des Gebäudes und seines Standortes zu verbessern. Dazu gehörte die Installation von Vogelhäusern und Insektenhotels sowie die Anpflanzung von zusätzlichen Bäumen und anderen Grünflächen rund um das Einkaufszentrum.

### ATRIUM TARGÓWEK - BREEAM-ZERTIFIZIERUNG



Im Jahr 2020 erhielten sechs Einkaufszentren in Polen die BREEAM In-Use-Zertifizierung. Alle Einkaufszentren erreichten eine BREEAM "Sehr gut" Zertifizierung für Asset Performance und Gebäudemanagement. Das Atrium Targówek in Warschau ist eines dieser nachhaltig zertifizierten Zentren.

Das Atrium Targówek erreichte eine hohe Bewertung für Abfallmanagement (100 %) aufgrund eines umweltfreundlichen Ansatzes zur Abfalltrennung - der Abfall wird an einem zentralen Ort getrennt und in sechs Kategorien aufgeteilt (Restmüll, Kunststoff, Glas, Karton, Metall und Bioabfall).

Das Atrium Targówek ist mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar (+80% Bewertung). Zwei Bushaltestellen befinden sich vor dem Zentrum; es gibt sichere und geschützte Fußgänger- und Fahrradwege, Fahrradabstellmöglichkeiten stehen den Besuchern zur Verfügung und für Nutzer von Elektroautos gibt es Fahrzeugladestationen.

Den Wasserverbrauch haben wir durch die Installation von wassersparenden Armaturen reduziert wie zB durch Wassersensoren in den öffentlichen Toiletten. Das Zentrum hat zwei Sedimentationsbecken, in denen das gesamte Regenwasser von den Dächern und Parkplätzen gespeichert wird - das Wasser verdunstet in die Atmosphäre und das Sediment bleibt in den Absatzbecken. Um die natürlichen Lebensräume vor Ort zu unterstützen, haben wir vier Insektenkästen und fünf Bienenstöcke aufgestellt.

### UNSERE MITARBEITER

Das Jahr 2020 begann voller Ambitionen und Pläne. Mitte März führte jedoch der Ausbruch des COVID-19-Virus zur vorübergehenden Schließung der meisten unserer Einkaufszentren, zur Einführung abwechselnder Dienstpläne für die Mitarbeiter und zum Schutz der Gesundheit und Sicherheit unserer Mitarbeiter zur vorübergehenden Schließung unserer Verwaltungsbüros. Die Prioritäten der Mitarbeiter verlagerten sich fast vollständig auf die Gesundheit, die Sicherheit und das Wohlbefinden unserer Mitarbeiter, da sich Arbeitsabläufe,

Arbeitsorte und Arbeitsschwerpunkte änderten. Außerdem mussten wir uns auf neue Arten der Kommunikation und Zusammenarbeit einstellen, während wir zu Hause waren. Wir sind zuversichtlich, dass diese beispiellose Phase im Jahr 2021 mit der Einführung von Impfprogrammen zu Ende geht, so dass wir zu einem neuen "normalen" Leben zurückkehren können.

### GESUNDHEIT UND SICHERHEIT

Zu Beginn der COVID-19-Krise trat der Business-Continuity-Plan von Atrium in Kraft, der Krisenmanagementteams und Krisenprotokolle für alle Organisationsebenen in Gang setzte. Um die Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter und Besucher zu gewährleisten, wurden alle Einkaufszentren und Büros mit den erforderlichen Hygieneartikeln und Anweisungen ausgestattet. Die Büroarbeitsplätze wurden an die örtlichen Abstandsvorschriften angepasst. Infolgedessen wurden die Mitarbeiter aufgefordert, in Teams nach einem abwechselndem Zeitplan zu arbeiten, um mehr Arbeitsraum für die Mitarbeiter zu schaffen und das Risiko einer möglichen Ansteckung anderer Kollegen zu verhindern und damit die Geschäftskontinuität zu sichern.

Darüber hinaus ist sich Atrium sehr wohl der psychischen Auswirkungen bewusst, die das Arbeiten über längere Zeiträume von zu Hause aus hat. Neben dem Angebot von Unterstützungen, wo immer wir können, und der Implementierung von strukturierten Team- und Einzelgesprächen im gesamten Unternehmen, finden wir es sehr wichtig, auch weiterhin soziale Kontakte online zu pflegen und Online-Unterhaltung für Mitarbeiter und Familienmitglieder anzubieten. Virtuelle Kaffeepausen, ein Online-Kindergarten, ein virtueller Zauberer und Online-Zusammenkünfte sind einige Beispiele für Veranstaltungen, die wir organisiert haben.

### PERSONALENTWICKLUNGEN

Ende 2020 arbeiteten 377 Mitarbeiter bei Atrium, mit einem Verhältnis von 66%/34% Frauen/Männer. In Führungspositionen ist das Verhältnis von Frauen zu Männern 49%/51%. Fast 40% unseres Personals ist seit mehr als 5 Jahren bei uns beschäftigt. Dies bildet mit einem ausgewogenen Verhältnis von Frauen und Männern eine solide Basis für die zukünftige Vielfalt und Kompetenztiefe der Gesellschaft.

Die COVID-19-Krise führte nicht zu Entlassungen, Lohnkürzungen oder anderen negativen Auswirkungen auf die Vergütung.

### UMFRAGE ZUM MITARBEITER-ENGAGEMENT

Im Juni 2020 wurde die erste Umfrage zum Mitarbeiter-Engagement von Atrium unter sämtlichen Mitarbeitern der Gruppe durchgeführt.

Die Umfrage, die von Kincentric durchgeführt wurde, bestand aus 24 Fragen, die sich auf drei verschiedene Engagement-Dimensionen bezogen: Führungskompetenz, Flexibilität und Talentförderung. 94% aller Mitarbeiter nahmen an der Umfrage teil, mit einem insgesamt positiven Engagement-Wert von 63%. Dies stellt ein sehr solides erstes Ergebnis dar, verglichen mit unseren Mitbewerbern in unserem Bereich, in der wir tätig sind. In den Monaten nach der Umfrage wurden die Ergebnisse mit allen

Führungskräften und Mitarbeitern geteilt. Durch Gesprächsgruppen und Arbeitssitzungen wurden Feedback und Aktionspläne gesammelt, die zu konkreten Verbesserungen für jede der Engagement-Dimensionen führten, die 2021 eingeführt werden.

### MITARBEITER-FREIWILLIGENARBEIT

Aufgrund der COVID-19-Krise wurden unsere freiwilligen Aktivitäten vor Ort verschoben. Es fanden jedoch mehrere Initiativen statt, wie z. B. das Sammeln von Kleidung für Notunterkünfte und Geldspenden für wohltätige Zwecke. Wir hoffen, dass wir im Jahr 2021 unser Freiwilligenprogramm wieder aufnehmen können, da wir der festen Überzeugung sind, dass es neben der Energieeinsparung und Reduzierung von Treibhausgasemissionen darum geht, die Welt zu einem besseren Ort zu machen, und es auch darum geht, den Ort, an dem wir leben, ein wenig besser zu machen, indem wir den Gemeinden, in denen wir leben und arbeiten, etwas zurückgeben.

### AUS- UND WEITERBILDUNG

Die Investitionen in Schulungen und Weiterbildung, insbesondere in dem sich ständig verändernden Umfeld und bei sich stetig weiterentwickelndem Einzelhandel und Technologie, bleiben ein wichtiger Schwerpunktbereich. Im Jahr 2020 wurden fast 9.000 Trainingsstunden zur Weiterentwicklung unserer Mitarbeiter durchgeführt. Dabei gab es eine deutliche Verschiebung von individuellen physischen Schulungen hin zu virtuellen Gruppenschulungen. Wir haben ein Online-Lern- und Weiterentwicklungsprogramm eingeführt, das aus Kursen und Webinaren besteht und sich hauptsächlich auf die Auswirkungen von COVID-19 auf die Belastbarkeit der Mitarbeiter, den Umgang mit der Arbeit von Zuhause aus, die Motivation und virtuelle Kommunikation konzentriert. Bis Ende 2020 haben 50 % unserer Mitarbeiter an einem oder mehreren der von uns angebotenen Online-Kurse und Webinare besucht.

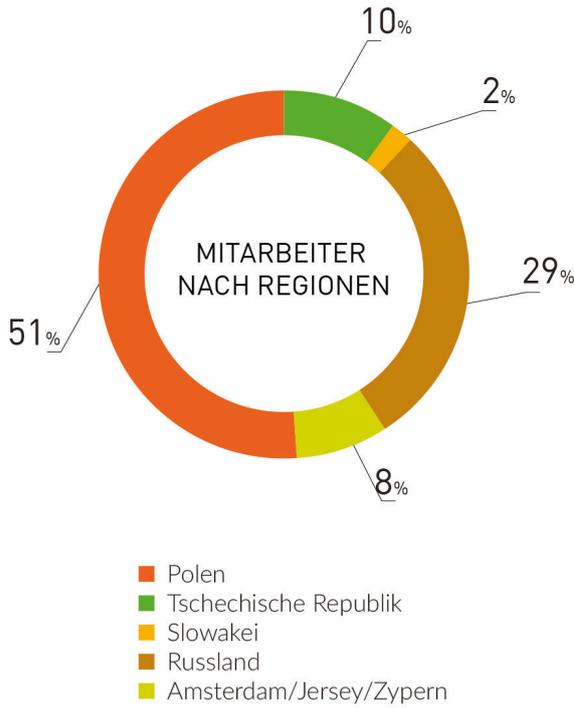
Neben unseren Atrium-spezifischen Online-Schulungen zum Verhaltenskodex des Unternehmens, zum Kodex für Geschäftsverhalten und Ethik, zum Whistleblower-Richtlinie und zur Social-Media-Richtlinie haben wir das Schulungsangebot in diesem Jahr um mehrere Kurse zur IT-Cybersecurity erweitert. Diese Schulungen werden jährlich durchgeführt und sind für alle Mitarbeiter verpflichtend.

### VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Unser Geschäft basiert auf Vertrauen und Transparenz. Die Governance-Richtlinien und -Verfahren von Atrium enthalten wesentliche Richtlinien und Regeln darüber, wie Atrium Geschäfte tätigen will und wie alle Mitarbeiter miteinander und mit allen unseren Stakeholdern umgehen sollen. Im Jahr 2020 haben alle Mitarbeiter erneut eine Governance-Schulung über das Online-Webportal der Gesellschaft erhalten. Bei der Online-Compliance-Schulung wurde das Wissen der Mitarbeiter über den Verhaltenskodex von Atrium, den Kodex für Geschäftsethik und -verhalten und das Whistleblower-Verfahren überprüft. Jeder Mitarbeiter und jede Führungskraft wird ermutigt, (mutmaßliche) Verstöße gegen den Verhaltenskodex oder andere Governance-Richtlinien zu melden. Im Jahr 2020 wurden keine Verstöße gegen den Verhaltenskodex berichtet. Für diese Meldezwecke steht eine sichere externe E-Mail-Adresse zur Verfügung. Alle möglichen Vorfälle werden in Übereinstimmung mit den geltenden Datenschutz- und anderen Vorschriften behandelt.



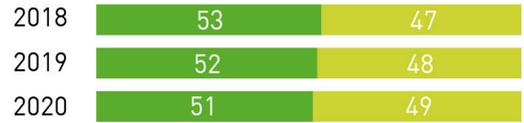
SOZIALE UND GOVERNANCE KENNZAHLEN



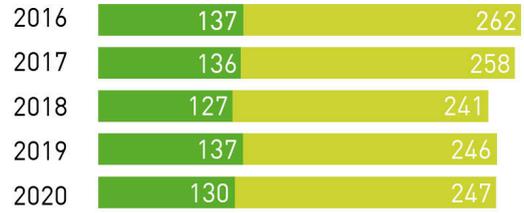
PROZENTZAHL DER MITARBEITER NACH GESCHLECHT



PROZENTZAHL DES MANAGEMENTS NACH GESCHLECHT



ANZAHL DER MITARBEITER NACH GESCHLECHT



0 100 200 300 400

ANZAHL DER MITARBEITER JAHRE IM UNTERNEHMEN



ANZAHL DER MITARBEITER NACH ALTERGRUPPEN



■ männlich  
■ weiblich

Genderdiversität der Mitarbeiter (DIVERSITY-EMP)	2020	2019
Mitarbeiterzahl	377	383
FTEs (Vollzeitäquivalent)	375	345
Männliche Mitarbeiter	130	137
Weibliche Mitarbeiterinnen	247	246
Unbefristeter Vertrag	336	317
Befristeter Vertrag	41	66
Anteil weiblicher Führungskräfte in Prozent	49%	48%

Quote der genderspezifischen Vergütung (DIVERSITY-PAY) Quote des durchschnittlichen Grundgehalts (weiblich zu männlich) nach Abteilung	2020	2019
Verwaltungs- und Unterstützungspersonal	1,23	1,21
Entwicklungsteam	1,00	0,96
Finanzteam (Controlling und Rechnungswesen)	0,85	0,82
Operativer Betrieb	0,89	0,89
Senior Management	0,98	0,97

Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter (EMP-TRAINING)	2020	2019
Gesamtzahl der Trainingsstunden	8.988	9.238
Durchschnittliche Trainingsstunden pro Mitarbeiter	23,80	24,12
Gesamtbetrag (in €) der Ausgaben für Schulungen	106.598	263.014

Leistungsbeurteilungen der Mitarbeiter (EMP-DEV)	2020	2019
% der Mitarbeiter, die eine Leistungsbeurteilung erhalten haben	94,4%	93,0%

Neueinstellungen und Fluktuation im Jahr 2020 (EMP-TURNOVER)	Männlich	Weiblich	Gesamt
Gesamtzahl der Mitarbeiter, die das Unternehmen verlassen haben	20	35	55
Gesamtzahl der Mitarbeiter, die in das Unternehmen eingetreten sind	15	39	54
Fluktuationsprozentsatz	15,2%	14,4%	14,6%

Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter im Jahr 2020 (H&SEMP)	Männlich	Weiblich	Gesamt
Gesamtzahl der Krankheits-/ Abwesenheitszeiten (Arbeitstage)	205	1.538	1.743
Krankheitsprozentsatz (Abwesenheitsquote)	0,7%	2,9%	2,1%
Anzahl der arbeitsbedingten Verletzungen (Verletzungsquote)	-	-	-
Anzahl der Todesfälle	-	-	-

Governance-Leistungskennzahlen	
Zusammensetzung des höchsten Leitungsorgans (Gov-Board)	Sehen Sie den 2020 Corporate Governance Bericht (Seite 56-59)
Verfahren zur Ernennung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans (Gov-Selec)	Sehen Sie den 2020 Corporate Governance Bericht (Seite 56-59)
Verfahren zum Management von Interessenkonflikten (Gov-Col)	Sehen Sie das Memorandum (Seite 25), das auf unserer Unternehmenswebsite verfügbar ist



Umweltleistungskennzahlen Nachhaltigkeitsleistungskennzahlen nach EPRA			Absolute Verbrauchswerte	
	Indikator nach EPRA	Einheiten	2020	2019
Stromverbrauch für Gemeinschaftsräume	Elec-Abs / Elec-LfL	MWh	88.542	108.796
Strom, der ausschließlich an Mieter durch Submetering weitergegeben wird	Elec-Abs / Elec-LfL		80.497	99.026
Gesamtstromverbrauch	Elec-Abs / Elec-LfL		169.039	207.822
Fernwärme und -kühlung für Gemeinschaftsräume	DH&C-Abs / DH&C-LfL		31.294	32.965
Fernwärme und Fernkälte, die durch Submetering an die Mieter weitergegeben wird	DH&C-Abs / DH&C-LfL		45.681	47.573
Gesamtfernheizung und -kühlung	DH&C-Abs / DH&C-LfL		76.976	80.538
Brennstoffe, die in Gemeinschaftsräumen verbraucht werden	Brennstoffe-Abs / Brennstoffe-LfL		9.850	12.344
Brennstoffe, die ausschließlich an Mieter durch Submetering weitergegeben werden	Brennstoffe-Abs / Brennstoffe-LfL		15.503	18.296
Gesamter Brennstoffverbrauch	Brennstoffe-Abs / Brennstoffe-LfL		25.353	30.640
<b>Gesamtenergieverbrauch aus allen Quellen</b>			<b>271.367</b>	<b>319.000</b>
			Tonnen	
Gesamte direkte GHG-Emissionen GHG Protocol Scope 1	GHG-Dir-Abs	CO <sub>2</sub> e	2.019	2.530
Gesamte indirekte GHG-Emissionen GHG Protocol Scope 2	GHG-Indir-Abs		57.123	76.682
Gesamte indirekte GHG-Emissionen GHG Protocol Scope 3	GHG-Indir-Abs		56.683	73.327
<b>Gesamte direkte und indirekte GHG-Emissionen</b>			<b>115.824</b>	<b>152.539</b>
			m <sup>3</sup>	
Wasserverbrauch für Gemeinschaftsräume	Wasser-Abs / Wasser-LfL		247.762	344.211
Wasserverbrauch, der ausschließlich an die Mieter durch Submetering weitergegeben wird	Wasser-Abs / Wasser-LfL		350.295	459.983
<b>Gesamtwasserverbrauch</b>	<b>Wasser-Abs / Wasser-LfL</b>		<b>598.057</b>	<b>804.194</b>
			Metrische Tonnen	
<b>Gesamtgewicht des Abfalls</b>	<b>Abfall-Abs / Abfall-LfL</b>		<b>8.174</b>	<b>10.278</b>
Gefährliche Abfälle			n/a	n/a
			Anteil nach Gewicht (%)	
Entsorgungsweg	Abfall-Abs / Abfall-LfL			
Recycelt			21,8%	19,0%
Deponie			57,0%	64,7%
Verbrennung			4,1%	3,9%
Kompostierung / anaerobe Vergärungsanlage			2,3%	2,3%
Anderer Entsorgungsweg			14,7%	9,9%

Umweltintensitätskennzahlen Nachhaltigkeitsintensitätsmessungen nach EPRA			Absolute Verbrauchswerte	
	Indikator nach EPRA	Einheiten	2020	2019
Gebäudeenergieintensität	Energie-Int	kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	339,1	398,0
	Energie-Int	kWh/Besucher/Jahr	1,8	1,6
Treibhausgasintensität aus Gebäudeenergie	GHG-Int	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr	144,7	190,3
	GHG-Int	kgCO <sub>2</sub> e/Besucher/Jahr	0,8	0,7
Gebäudewasserintensität	Wasser -Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /Jahr	0,7	1,0
	Wasser -Int	Liter/Besucher/Jahr	3,9	3,9

Auf Vergleichsbasis								
Polen		Tschechische Republik und Slowakei		Russland		Gesamt		Änderung in %
2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
35.930	42.567	11.551	14.007	12.691	16.378	60.172	72.953	(17,5%)
19.150	24.461	15.434	17.895	27.418	33.059	62.001	75.415	(17,8%)
55.080	67.029	26.985	31.902	40.109	49.437	122.173	148.368	(17,7%)
13.206	14.018	5.851	6.768	993	1.349	20.049	22.135	(9,4%)
7.483	7.454	9.588	10.421	8.384	11.384	25.455	29.260	(13,0%)
20.689	21.473	15.439	17.189	9.377	12.734	45.504	51.395	(11,5%)
-	-	5.091	6.200	3.145	3.931	8.236	10.130	(18,7%)
586	469	2.614	2.388	12.170	15.229	15.371	18.086	(15,0%)
586	469	7.706	8.588	15.315	19.160	23.607	28.216	(16,3%)
<b>76.355</b>	<b>88.970</b>	<b>50.129</b>	<b>57.678</b>	<b>64.800</b>	<b>81.331</b>	<b>191.284</b>	<b>227.979</b>	<b>(16,1%)</b>
-	-	1.043	1.271	644	806	1.688	2.076	(18,7%)
28.787	33.741	918	6.591	8.331	10.767	38.036	51.099	(25,6%)
15.562	19.350	2.396	7.320	21.889	26.792	39.847	53.462	(25,5%)
<b>44.349</b>	<b>53.091</b>	<b>4.358</b>	<b>15.181</b>	<b>30.865</b>	<b>38.364</b>	<b>79.571</b>	<b>106.637</b>	<b>(25,4%)</b>
104.699	138.304	63.420	89.028	26.134	29.521	194.254	256.853	(24,4%)
104.246	134.283	48.321	62.819	103.233	140.618	255.800	337.720	(24,3%)
<b>208.946</b>	<b>272.587</b>	<b>111.742</b>	<b>151.846</b>	<b>129.366</b>	<b>170.140</b>	<b>450.054</b>	<b>594.573</b>	<b>(24,3%)</b>
<b>3.185</b>	<b>3.985</b>	<b>1.714</b>	<b>2.068</b>	<b>892</b>	<b>1.029</b>	<b>5.791</b>	<b>7.083</b>	<b>(18,2%)</b>
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	
25,7%	22,0%	29,2%	26,4%	2,0%	2,0%	23,1%	20,3%	
49,2%	61,8%	43,4%	45,3%	97,0%	97,0%	54,9%	62,1%	
0,6%	0,0%	18,3%	18,8%	0,0%	0,0%	5,8%	5,5%	
1,5%	2,9%	3,7%	3,6%	1,0%	1,0%	2,0%	2,8%	
22,8%	13,3%	5,4%	5,7%	0,0%	0,0%	14,1%	9,1%	

Auf Vergleichsbasis								
Polen		Tschechische Republik und Slowakei		Russland		Gesamt		Änderung in %
2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
235,4	274,6	464,9	534,9	444,1	557,2	330,9	394,5	(16,1%)
0,9	0,8	3,1	2,4	3,3	3,3	1,6	1,4	14,0%
136,7	163,8	40,4	140,8	211,5	262,8	137,6	184,5	(25,4%)
0,5	0,5	0,3	0,6	1,6	1,6	0,7	0,7	1,4%
0,6	0,8	1,0	1,4	0,9	1,2	0,8	1,0	(24,3%)
2,5	2,4	6,8	6,3	6,7	6,9	3,8	3,7	2,8%



**QUALIFIKATIONSHINWEISE**

Die Informationen in den Tabellen zur Umweltleistung beziehen sich auf das Rumpfgeschäftsjahr 2019 und das Geschäftsjahr 2019 für die Immobilien, bei denen Atrium die organisatorische Kontrolle hat. Aufgrund der Integration der Nachhaltigkeitsdaten in den Jahresbericht hat sich Atrium dafür entschieden, ein Rumpfgeschäftsjahr für beide Berichtsperioden zu melden, um die Daten zeitnah veröffentlichen zu können. Die Daten für 2019 und 2020 repräsentieren einen 12-Monatszeitraum einschließlich Q4 und der ersten drei Quartale für jedes Geschäftsjahr. Beide oben genannten Berichtszeiträume umfassen 12 Monate, so dass die Daten vergleichbar sind.

Nach den Veräußerungen in den Jahren 2019 und 2020 haben wir Immobilien, die in beiden Berichtsperioden nicht unter Management und Eigentum standen, nicht berücksichtigt. Die Daten werden unter Verwendung der EPRA Sustainability Best Practices-Richtlinien berichtet. Die absolute Datenabdeckung für Energie, CO<sub>2</sub>-Emissionen, Wasser und Abfall für die Jahre 2019 bis 2020 entspricht 99,1% der Bruttomietfläche (GLA) oder 99,8% des Bruttoinventarwerts (GAV). Die absoluten Daten für Energie, Treibhausgasemissionen, Wasser und Abfall stellen 25 von 25 Einkaufszentren dar: 14 in Polen, sieben in Russland, vier in der Tschechischen Republik und in der Slowakei. Die Daten werden mit Hilfe von Smart Meter und manuellen Ablesungen gemessen; die vom Vermieter erhaltenen Daten zum Verbrauch von Energie, den damit verbundenen Treibhausgasemissionen und zum Wasserverbrauch werden nicht geschätzt.

Es werden Schätzungen für Abfälle in Tonnen (Gewicht) vorgenommen, da für die meisten Immobilien keine tatsächlichen Daten verfügbar sind. Wir schätzten die Abfalltonnen (Gewicht) durch Umrechnung der Abfallmengen (m<sup>3</sup>). Neun Vermögenswerte sind aufgrund bedeutender (Neu-)Entwicklungen, die die Wertentwicklung der veräußerten Immobilien oder Grundstücke beeinflusst haben, von den Vergleichszahlen ausgeschlossen. Die Vergleichszahlen umfassen 19 von 19 Immobilien, die 2019-2020 in vollem Umfang in Betrieb und im Besitz von Atrium waren.

Atrium meldet Daten, die vor Ort erworben und verwendet wurden, für Gemeinschaftsbereiche oder für Mieterbereiche, in denen Subzähler verfügbar sind. Die vom Vermieter erhaltenen Daten zum Verbrauch von Energie, Wasser und Abfall basieren auf Rechnungen und manuellen Ablesungen und werden nicht geschätzt. Wenn separate Zähler für die Mieter vorhanden sind, wird der Verbrauch in den obigen Tabellen separat ausgewiesen. Der Verbrauch von Gas, Fernwärme und Kühlung kann für größere Teile des Einkaufszentrums genutzt werden. Der Energieverbrauch der lokalen Büros ist in den Daten enthalten und wird in den obigen Tabellen unter den Gemeinschaftsräumen erwähnt. Atrium verfolgt den Energieverbrauch in den lokalen Büros im Jahr 2020: In Amsterdam verbrauchten wir 9 MWh und in Warschau 211 MWh.

Wir haben weiterhin die gleiche Definition für Performance auf Vergleichsbasis (EPRA BPRs) verwendet, dennoch sehen wir eine signifikante Verringerung unseres Verbrauchs an natürlichen Ressourcen aufgrund von COVID. Viele Ressourcen waren betroffen und konnten aufgrund vorübergehender Schließungen nicht vollständig betrieben werden. Auf Vergleichsbasis hat Atrium seinen Energieverbrauch in den Jahren 2019-2020 um 16,1% verringert. Der Wasserverbrauch sank auf Vergleichsbasis um 24,3%, und die Gesamtmenge der gesammelten Abfälle sank im gleichen Berichtszeitraum um 18,2%.

Der Zähler der Intensitätszahlen ist der vom Vermieter erhaltene Gesamtverbrauch für Gemeinschaftsflächen und der durch Submetering weitergegebene Verbrauch von Mietern. Die gesamte Bruttomietfläche der Zentren und die Gesamtzahl der Besucher werden als Nenner verwendet. Wie in den EPRA Sustainability Best Practices-Richtlinien vorgeschlagen, erkennt Atrium an, dass die Intensitätszahlen aufgrund einer Diskrepanz zwischen Zähler und Nenner beeinflusst werden können. In Zukunft wird Atrium die Intensitätszahlen verfeinern, indem es die Fläche, für die Ressourcen im Einkaufszentrum verbraucht werden, genauer misst.

Vorhandene Green Building Zertifizierungen (BREEAM in-use)	Name des Vermögenswerts	Land
EPRA CERT-Tot: Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Vermögenswerte zum heutigen Stand	Atrium Flora	Tschechische Republik
	Palac Pardubice	Tschechische Republik
	Atrium Biala	Polen
	Atrium Copernicus	Polen
	Atrium Promenada	Polen
	Atrium Reduta	Polen
	Atrium Targówek	Polen
	Focus Bydgoszcz	Polen
	Galeria Dominikanska	Polen
	King Cross	Polen
Wars Sawa Junior	Polen	

Abdeckung: 49.5% der verwalteten Einkaufszentren sind mit BREEAM zertifiziert (basierend auf GLA)

Gesundheit & Sicherheit und gesellschaftliches Engagement	% von GAV <sup>1</sup>	% von GLA
EPRA H&S- Vermögenswert: Objektgesundheits- und Sicherheitsbewertungen	100,0%	100,0%
EPRA H&S-Comp: Objektgesundheits- und Sicherheitscompliance	72,3%	78,5%
EPRA Comty-Eng: Engagement in der Gemeinschaft, Folgenabschätzungen und Entwicklungsprogramme <sup>2</sup>	100,0%	100,0%

<sup>1</sup> Die Leistungsindikatoren für Gesundheit und Sicherheit entsprechen 99,8 % der verwalteten Einkaufszentren unter Management (GAV), was 99,1 % der gesamten Bruttomietfläche (GLA) entspricht. Gesundheits- und Sicherheitsbeurteilungen werden durch das interne Berichtswesen vorgenommen. Die Bewertung umfasst Fragen, wie z. B. ob Notfall-/Evakuierungspläne vorhanden sind, ob im Berichtszeitraum Brandschutzkontrollen durchgeführt wurden und wie viele Vorfälle in Bezug auf Gesundheit und Sicherheit aufgetreten sind.

<sup>2</sup> Gemeinschaftsbeteiligungsprogramme beziehen sich auf lokale Aktivitäten zum Engagement von lokalen Stakeholdern, die 2020 für alle wichtigen Einkaufszentren eingeführt wurden.

Die Emissionsfaktoren basieren auf Daten der Internationalen Energieagentur und von lokalen Energieversorgern. Je nach Standort des Einkaufszentrums fallen unterschiedliche Emissionen an. Die Scope 1 Emissionen beziehen sich auf den Erdgasverbrauch vor Ort, der für Gemeinschaftsbereiche verwendet wird; die Scope 2 Emissionen beziehen sich auf den vom Vermieter erworbenen und verbrauchten Strom, die Heizung und Kühlung für Gemeinschaftsbereiche; und die Scope 3 Emissionen auf den Verbrauch, der von Atrium gekauft und an die Mieter durch Submetering weitergegeben wird. Keiner der berichteten Nachhaltigkeitsdaten wird von einem objektiven und unabhängigen Assurance-Dienstleister überprüft.

Leistungsindikatoren für Gesundheit und Sicherheit stellen 99,8% der verwalteten Einkaufszentren unter Management (GAV) dar, was 99,1% der gesamten Bruttomietfläche entspricht. Gesundheits- und Sicherheitsbewertungen werden durch interne Berichterstattung durchgeführt. Die Bewertung umfasst u.a. die Fragen, ob Notfall-/ Evakuierungspläne vorhanden sind, ob im Berichtszeitraum Brandschutzprüfungen durchgeführt wurden und wie viele Vorfälle im Bereich Gesundheit und Sicherheit aufgetreten sind. Gemeinschaftsbeteiligungsprogramme beziehen sich auf lokale Aktivitäten zur Einbeziehung von lokalen Stakeholdern, die 2020 für alle wichtigen Einkaufszentren eingeführt wurden.



# ERKLÄRUNG DES BOARD OF DIRECTORS DER ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED GEMÄSS § 124 ÖSTERREICHISCHES BÖRSEGESETZ

---

Die Mitglieder des Board of Directors der Atrium European Real Estate Limited („Atrium“; Atrium gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften die „Gruppe“) bestätigen gemäß § 124 österreichisches Börsegesetz (§ 124 BörseG):

- dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte konsolidierte Jahresabschluss und Atriums eigenständiger Jahresabschluss nach ihrem besten Wissen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und von Atrium vermittelt und
- dass der Lagebericht der Gruppe die Entwicklung und das Ergebnis des Unternehmens und die Lage der Gruppe und von Atrium in einer Weise darstellt, die ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mit einer Beschreibung der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten wiedergibt, denen die Gruppe und Atrium ausgesetzt sind.

## DAS BOARD OF DIRECTORS



**CHAIM KATZMAN**

Chairman des Board of Direktors und Direktor



**DAVID FOX**

Direktor



**NEIL FLANZRAICH**

Chairman des Audit-Ausschusses und Direktor



**ANDREW WIGNALL**

Direktor



**LUCY LILLEY**

Direktor



**OREN HOD**

Direktor

---

# ERKLÄRUNG BEZÜGLICH ZUKUNFTSGERICHTETER INFORMATION

---

Dieser Jahresfinanzbericht enthält Aussagen, die „zukunftsgerichtet“ sind oder als solches betrachtet werden können. Diese zukunftsgerichteten Aussagen können durch die Verwendung zukunftsgerichteter Terminologie erkannt werden, einschließlich der Begriffe „glauben“, „erwarten“, „schätzen“, „annehmen“, „vorhersagen“, „beabsichtigen“, „möglicherweise“, „wird“, „sollten“, „könnte“, „planen“, „bemühen“, „etwa“, oder im jeweiligen Fall ihre negative Entsprechung oder andere Varianten oder vergleichbare Termini. Diese zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich auf alle Sachverhalte, die keine historischen Fakten darstellen. Sie erscheinen an verschiedenen Stellen dieses Jahresfinanzberichtes und umfassen Aussagen über Absichten, Pläne, Ziele, Überzeugungen oder derzeitige Erwartungen von Atrium. Aufgrund ihrer Natur beinhalten zukunftsgerichtete Aussagen Risiken und Ungewissheiten, weil sie sich auf Ereignisse beziehen und von Umständen abhängen, die in der Zukunft tatsächlich eintreten mögen/ können oder nicht. Zukunftsgerichtete Aussagen sind keine Gründe dafür, dass eine bestimmte Leistung in der Zukunft tatsächlich erzielt wird.

Sie sollten davon ausgehen, dass die Informationen in diesem Jahresfinanzbericht lediglich zum Datum dieses Jahresfinanzberichtes aktuell sind. Die Geschäftstätigkeit, die finanziellen Bedingungen, die Geschäftsergebnisse und Aussichten von Atrium oder der Gruppe können sich ändern. Außer im gesetzlich erforderlichen Maße übernehmen Atrium und die Gruppe keine Verpflichtung zur Aktualisierung jeglicher zukunftsgerichteter Aussagen, auch wenn sich die Lage von Atrium oder der Gruppe in der Zukunft ändern mag.

Alle Informationen in diesem Jahresabschluss und insbesondere die in die Zukunft gerichteten Aussagen, werden durch diese Warnhinweise eingeschränkt.

Sie sollten diesen Jahresfinanzbericht und die zur Einsicht zur Verfügung stehenden Dokumente vollständig unter Berücksichtigung der Tatsache lesen, dass sich die tatsächlich künftig von Atrium oder der Gruppe erreichten Ergebnisse wesentlich von dem unterscheiden können, welche Atrium oder die Gruppe erwarten.



# CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

## EINHALTUNG DES CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Atrium European Real Estate Limited („Atrium“ oder „die Gesellschaft“) wurde 1997 nach dem Recht von Jersey, Kanalinseln, gegründet. Atrium ist seit November 2002 an der Wiener Börse („ATRS“) und seit August 2009 an der Euronext Amsterdam Stock Exchange notiert.

Als zertifizierter Jersey Listed Fund muss Atrium die Einhaltung des Jersey Listed Fund Guides sicherstellen und ihren Geschäftsbetrieb in Übereinstimmung mit diesem und den detaillierten Regeln des Jersey Codes of Practice for Certified Funds (gemeinsam die „Kodizes“) gestalten. Die Kodizes ordnen verschiedene grundlegende Prinzipien an, welche Corporate Governance, interne Systeme und Kontrollen, Anti-Geldwäsche Regeln und Finanzberichterstattung beinhalten. Das Recht von Jersey schreibt generelle Sorgfaltspflichten sowie eine Verpflichtung der Direktoren bezüglich Sorgfalt, Gewissenhaftigkeit und Fachkompetenz vor, wobei Direktoren bereits gesetzlich verpflichtet sind, in gutem Glauben und im besten Interesse für Atrium zu handeln. Außerdem ist Atrium verpflichtet, wie mit der Jersey Financial Services Commission („JFSC“) vereinbart, im Wesentlichen den Association of Investment Companies („AIC“) Code of Corporate Governance, bei Angelegenheiten einzuhalten, die sich auf die Unabhängigkeit der Direktoren und die Zusammensetzung des Board of Directors beziehen.

Der Österreichische Corporate Governance Kodex (in der Fassung vom Januar 2020) (der „Österreichische Kodex“) legt Regelungen und Vorschriften für verantwortungsbewusstes Management und Leitung von in Österreich börsennotierten Unternehmen fest. Der Österreichische Kodex findet vornehmlich Anwendung auf österreichische börsennotierte Aktiengesellschaften, die sich verpflichten, die Prinzipien des Kodex zu beachten und verpflichtet diese Gesellschaften dazu, die Prinzipien einzuhalten oder Abweichungen von den anwendbaren Regelungen zu

erklären. Atrium unterwirft sich derzeit freiwillig dem Österreichischen Kodex, der auf der Internetseite des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance eingesehen werden kann ([www.corporategovernance.at](http://www.corporategovernance.at)). Erklärungen der Abweichungen von den anwendbaren Regelungen finden sich auf Seiten 61-64.

## BOARD UND MANAGEMENT STRUKTUR

Atriums Management Struktur besteht aus einem einstufigen Board of Directors.

Zum 31. Dezember 2020 waren vier der sechs Direktoren unabhängig gemäß den Leitlinien für die Unabhängigkeit gemäß Anhang 1 des Österreichischen Kodex, nämlich Herr Wignall, Herr Flanzraich, Frau Lilley und Herr Fox. Die unabhängigen Direktoren haben weder einen Aktienbesitz in Atrium, der 10% übersteigt, noch vertreten sie die Interessen von Aktionären, deren Investment in Atrium 10% übersteigt.

Das Management von Atrium wird von den Direktoren geleitet, die alle Befugnisse von Atrium ausüben können, die nicht nach dem anwendbaren Unternehmensrecht oder gemäß der Satzung im Rahmen einer Hauptversammlung durch die Aktionäre ausgeübt werden. Zu den Befugnissen und Zuständigkeiten der Direktoren gehört unter anderem die Vertretung von Atrium bei allen Transaktionen im Zusammenhang mit unbeweglichem und beweglichem Vermögen und jeglichen anderen gesetzlichen oder gerichtlichen Transaktionen, Handlungen und Angelegenheiten vor jeglichen Gerichten.

Zum 31. Dezember 2020 bestand das Board of Directors aus sechs Direktoren, wie unten dargestellt. Im Mai 2020 wurde David Fox als unabhängiges Mitglied in das Board of Directors berufen und im November 2020 wurde Oren Hod als Gazit Nominee in das Board of Directors berufen. Bei der jährlichen Hauptversammlung, die im April 2020 stattfand, stellten sich Simon Radford und Michael Errichetti nicht zur Wiederwahl.

Name	Audit-Ausschuss	Vergütungs- und Nominierungsausschuss	Exekutiv-Ausschuss	Operations-Ausschuss	Geburtsdatum	Mandatsbeginn
Chaim Katzman		✓	✓		04.11.1949	01.08.2008
Simon Radford <sup>1</sup>	✓			✓	03.02.1957	06.03.2008
Andrew Wignall	✓			✓	11.05.1964	06.03.2008
Michael Errichetti <sup>1</sup>		✓	✓		23.09.1957	01.04.2017
Neil Flanzraich	✓	✓	✓		08.08.1943	01.04.2017
Lucy Lilley	✓	✓		✓	09.08.1972	01.04.2018
David Fox	✓		✓		29.01.1958	14.05.2020
Oren Hod					21.08.1968	10.11.2020

<sup>1</sup> Das Mandat von Simon Radford und Michael Errichetti endete bei der jährlichen Hauptversammlung, die am 23. April 2020 stattfand

Das Mandat des jeweiligen Direktors endet mit dem Datum der auf seine Ernennung folgenden Hauptversammlung. Für das Ausscheiden eines jeden Direktors werden bei jeder Hauptversammlung Vorkehrungen getroffen, und die Aktionäre können (durch einfachen Beschluss) einen ausscheidenden Direktor erneut wählen (falls dieser für eine Wiederwahl in Betracht kommt). Kommt kein solcher Beschluss zustande, gilt ein ausscheidender Direktor als wiedergewählt, außer wenn (a) ein Beschluss zur Wahl der Direktoren der Hauptversammlung vorgelegt wurde und nicht zustande kam oder wenn ausdrücklich beschlossen wird, den freigewordenen Posten nicht neu zu besetzen oder wenn (b) der entsprechende Direktor für eine Wiederwahl nicht in Betracht kommt oder dieser Atrium schriftlich mitgeteilt hat, dass er oder sie für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung steht. Das derzeitige Mandat von jedem Direktor endet mit der nächsten Hauptversammlung.



### CHAIM KATZMAN

*Nicht geschäftsführender Direktor und Chairman*

**Chairman, Exekutiv-Ausschuss**

**Chairman, Vergütungs- und Nominierungsausschuss**

Chaim Katzman ist Gründer, Mehrheitsaktionär und CEO von Gazit-Globe Ltd. (TASE: GZT), einem führenden internationalen Immobilienunternehmen, das an der Börse von Tel Aviv und New York notiert ist. Als CEO leitet Herr Katzman die weltweiten Geschäfte und die Aktivitäten von Tochtergesellschaften und Niederlassungen und überwacht Vermögenswerte im Wert von etwa \$11 Milliarden (über 100 Immobilien in über einem Dutzend Ländern) in den USA, Kanada, Europa, Israel und Brasilien.

Herr Katzman ist außerdem Vorsitzender sowohl von der Gesellschaft und Citycon Oyj (OMX: CTY), einem Eigentümer, Entwickler und Betreiber von Einkaufszentren in den nordischen und baltischen Ländern und Marktführer im nordischen Shopping-Center-Sektor. Er ist auch CEO und Vice Chairman von Norstar Holdings Inc. (TLV: NSTR), der Muttergesellschaft von Gazit-Globe. Herr Katzman war der Gründer und Chairman von Equity One, Inc. (NYSE: EQY), ein führender im Supermarkt verankerter Einkaufszentrum-REIT, der sich auf städtische Gemeinden konzentrierte und sich 2017 mit Regency Centers (NYSE: REG) zu einem führenden Einkaufszentrum-REIT zusammenschloss, der in den S&P 500 aufgenommen wurde, wo Herr Katzman Vice Chairman war. Herr Katzman war zuvor auch als Chairman der First Capital Realty Inc. tätig (TSX: FCR), einem führenden kanadischen Immobilienunternehmen.

Herr Katzman ist eine bekannte Führungspersönlichkeit, ein Philanthrop und Unterstützer zahlreicher Organisationen. Im Jahr 2011 gründete er das Gazit Globe Real Estate Institute am Israelischen Interdisciplinary Centre (IDC) Herzliya, ein akademisches und wissenschaftliches Programm, das sich auf Innovation und Unternehmertum im Immobiliensektor konzentriert und einen Master-Abschluss in Immobilien mit Schwerpunkten in den Bereichen Wohnen, Landnutzung und Immobilienfinanzierung anbietet.

Als Pionier der Investition und Entwicklung in der Einzelhandelsbranche ist Katzman Mitglied des International Council of Shopping Centers (ICSC), der National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT), des Real Estate Roundtable und der Association of Foreign Investors in Real Estate (AFIRE) sowie Treuhänder des Urban Land Institute (ULI). Herr Katzman war der Empfänger und Gewinner des Ernst & Young Entrepreneur Of The Year® 2010 Award in der Kategorie Real Estate and Construction Services in Florida. Herr Katzman ist auch Ehrenpräsident der Larger Than Life Foundation.

Herr Katzman erhielt einen L.L.B. Abschluss von der juristischen Fakultät der Universität Tel Aviv und ist als Treuhänder im Board of Governors der Universität Tel Aviv tätig.



### ANDREW WIGNALL

**Nicht geschäftsführender Direktor**

**Vorsitzender, Operations-Ausschuss**

**Mitglied, Audit-Ausschuss**

Andrew Wignall ist unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor, der im März 2008 in das Board of Directors berufen wurde. Er ist Fellow des Institute of Chartered Accountants in England and Wales und hat sich im Jahr 1988 Anstellung bei Ernst & Young als Wirtschaftsprüfer qualifiziert, wo er primär für Kunden im Finanzdienstleistungsbereich zuständig war. Herr Wignall war 1996 Gründungsmitglied von Moore Management Limited („Moore“) und ist seit seinem Ausscheiden bei Moore im Jahr 2007 als unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor für eine Reihe von Private Equity-, Immobilien- und anderen alternativen Fonds tätig. Seine Tätigkeiten als Direktor solcher Strukturen werden durch die Jersey Financial Services Commission genehmigt. Von 2004 bis 2011 war er Ausschussmitglied der Jersey Funds Association.

Atrium hat erklärt, den AIC-Kodex für Corporate Governance (der "AIC-Kodex“) in Bezug auf die Unabhängigkeit der Direktoren und die Zusammensetzung des Board of Directors im Wesentlichen einzuhalten. Der AIC-Kodex schreibt vor, dass ein Direktor in Fällen, in denen er dem Board of Directors länger als neun Jahre angehört, im Jahresbericht seine Gründe für die Annahme darlegt, dass er weiterhin unabhängig ist.

Andrew Wignall ist seit 2008 Direktor von Atrium. Ungeachtet dieser Mandatsdauer ist das Board of Directors der Ansicht, dass er nach wie vor unabhängig ist, da er ein ausgewiesener Experte mit einer Reihe anderer Interessen ist, der nur einen begrenzten Teil seiner Zeit für Atrium aufwendet. So ist Herr Wignall beispielsweise als Direktor einer Reihe von Private-Equity- und anderen alternativen Fondsstrukturen tätig. Zu Herrn Wignalls Mandaten bei Investmentfonds und börsennotierten Unternehmen gehören: NAXS Nordic Access Fund AB, Actera Group Limited, Aberdeen Standard Capital (CI) Limited, Alden Global Capital, Medixi Ventures Management (Jersey) Ltd, Quadriga Capital und Stirling Square Capital Partners. Andrew Wignall ist außerhalb seiner Rolle als Direktor nicht für Atrium tätig.



**NEIL FLANZRAICH****Nicht geschäftsführender Direktor****Vorsitzender, Audit-Ausschuss****Mitglied, Vergütungs-  
und Nominierungsausschuss**

Neil Flanzraich ist ein unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor, der im April 2017 in das Board of Directors berufen wurde. Herr Flanzraich ist Executive Chairman von Cantex Pharmaceuticals Inc., einem privaten Pharmaunternehmen, das Krebsmedikamente entwickelt. Er ist auch Executive Chairman des Board of Directors von Alzheon, Inc., einem privaten biopharmazeutischen Unternehmen, das krankheitsmodifizierende Behandlungen für die Alzheimer-Krankheit entwickelt. Herr Flanzraich verfügt über umfangreiche Erfahrung in der Leitung öffentlicher und privater Pharma- und Biotech-Unternehmen. Er ist außerdem Vorstandsvorsitzender und Mitbegründer von AgoneX Biopharmaceuticals, Inc. einem Biotech-Unternehmen in Privatbesitz, das Medikamente für Migräne-Kopfschmerzen und andere neurologische Erkrankungen entwickelt. Herr Flanzraich ist außerdem Expert-in-Residence für ein Entrepreneurship Programm an der Harvard University. Er war Mitglied des Board of Directors zahlreicher börsennotierter Aktiengesellschaften, die an der NYSE oder anderen amerikanischen Börsen notiert sind. Er ist der Lead Independent Director von Chipotle Mexican Grill, Inc. (CMG:NYSE), einer Fastfoodrestaurantkette, und war auch der Lead Independent Director von Equity One Inc. bis zu ihrer Übernahme durch Regency Centers im April 2017. Mr. Flanzraich hat einen BA des Harvard College (Phi Beta Kappa, Magna Cum Laude) und einen JD der Harvard Law School (Magna Cum Laude).

**LUCY LILLEY****Nicht geschäftsführende Direktor****Mitglied, Audit-Ausschuss, Operations-  
Ausschuss und Vergütungs- und  
Nominierungsausschuss**

Lucy Lilley ist eine beeidigte Sachverständige und unabhängige, nicht geschäftsführende Direktorin, die im April 2018 in das Board of Directors gewählt wurde. Sie ist als nicht geschäftsführende Direktorin für eine Reihe von Immobiliengesellschaften und -fonds tätig. Seit 2010 in Jersey ansässig, war Frau Lilley bis September 2015 Direktorin und Fondsmanagerin der Schroder Real Estate Managers (Jersey) Limited. Davor war sie Portfoliomanagerin bei Land Securities. Frau Lilley hat sich zwischen 2004 und 2015 auf Shoppingcenter und Shoppingparks spezialisiert und verfügt über einen Hintergrund in den Bereichen Commercial Property Asset Management, Portfolio Management und Fonds Management. Frau Lilley ist Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors, des Investment Property Forum, Revo (der British Council of Shopping Centres) und IoD.

**DAVID FOX****Nicht geschäftsführender Direktor****Mitglied, Audit-Ausschuss und  
Exekutiv-Ausschuss**

Herr Fox war Mitglied des Global Executive Management Ausschusses von Kirkland & Ellis und bis 2019 Senior Partner. Während dieser Zeit spielte er eine entscheidende Rolle bei der Leitung, der Unternehmenskultur und dem Erfolg der Kanzlei. Davor war Herr Fox 25 Jahre bei Skadden Arps tätig, wo er Mitglied des obersten Führungsgremiums und einer der Senior Partner der Kanzlei war.

Herr Fox hat zahlreiche Auszeichnungen in der Branche erhalten, einschließlich die erste Auszeichnung von The Deal "M&A Lifetime Achievement", und wurde in allen wichtigen Legal Directories stets in der Spitzengruppe für M&A und Corporate Governance eingestuft.

Herr Fox ist Direktor der Atlas Crest Corporation (die er nach Abschluss der Fusion zwischen Atlas Crest und Archer Aviation voraussichtlich verlassen wird), der Atlas Crest Corporation II, der Gamida Cell Ltd., der Israel Discount Bank of New York und der MediWound, Ltd. Er ist außerdem Mitglied des Boards der Park Avenue Armory und beratendes Mitglied des Boards von New Alternatives for Children. Darüber hinaus ist Herr Fox im Vorstand des Board of Governors und Ehrenmitglied der Hebrew University, Jerusalem.

Herr Fox verfügt über einen Abschluss der Hebrew University of Jerusalem School of Law, LL.B.

Herr Fox lebt derzeit mit seiner Frau und seiner Tochter in New York.

**OREN HOD****Nicht geschäftsführender Direktor**

Oren Hod wurde im November 2020 in das Board of Directors berufen. Herr Hod ist seit Juni 2020 der Deputy CEO von Gazit-Globe. Er verfügt über mehr als 25 Jahre Erfahrung im Immobilienbereich in Israel, unter anderem in den Bereichen Stadterneuerung und Mietkonzessionen. In den letzten neun Jahren war Herr Hod der CEO von Africa Israel Residential, einer führenden börsennotierten Immobiliengesellschaft. Davor war er VP bei Naveh der IDB Group, und in den 10 Jahren zuvor Manager in verschiedenen Positionen bei U. Dori, einem bekannten israelischen Bauunternehmen.

## AUSSCHÜSSE DES BOARD OF DIRECTORS

Die Direktoren können jegliche ihrer Befugnisse an Ausschüsse delegieren, die aus einem oder mehreren Direktoren oder Officer oder anderen Personen zusammengesetzt sind, die ihnen geeignet erscheinen. Jeder so gebildete Ausschuss bzw. jeder Officer oder jede Person, an die eine entsprechende Vollmacht delegiert wird,

muss sich bei der Ausübung der Befugnisse an alle Anordnungen oder Beschränkungen halten, die ihm von den Direktoren zum jeweiligen Zeitpunkt auferlegt werden.

Zum 31. Dezember 2020 waren vier ständige Ausschüsse eingerichtet: (i) der Audit-Ausschuss; (ii) der Vergütungs- und Nominierungsausschuss; (iii) der Exekutiv-Ausschuss; und (iv) der Operations-Ausschuss. Das Board of Directors und die Ausschüsse halten Sitzungen ab und können auch schriftliche Beschlüsse fassen.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2020 hat das Board of Directors dreizehn Sitzungen abgehalten.

## AUDIT-AUSSCHUSS

Im Jahr 2020 war Neil Flanzraich der Vorsitzende des Audit-Ausschusses und die Mitglieder des Audit-Ausschusses waren Simon Radford (bis April 2020), David Fox (ab 28. Mai 2020), Andrew Wignall und Lucy Lilley.

Der Audit-Ausschuss nimmt branchenübliche Funktionen wahr und ist vorwiegend für die Vorlage des Jahresabschlusses, die Vorbereitungen zur Prüfung des Jahresabschlusses und die Einhaltung der diesbezüglichen Vorschriften, für die Aktivitäten der Wirtschaftsprüfer, die Prüfung des internen Kontroll- und Risikomanagements sowie anderer Compliance-Aktivitäten im Zusammenhang mit regulatorischer Compliance und Unternehmensethik zuständig. Zusätzlich überprüft der Audit-Ausschuss sonstige Informationen, die den Prozess der Erstellung und die in den Jahresabschlüssen und Berichten enthaltenen Finanzkennzahlen beeinflussen können, wie z. B. Informationen zur Unternehmensstruktur, Controlling einschließlich allgemeiner IT-Sicherheit und Systemlandschaft sowie andere Dokumente in Verbindung mit Compliance Angelegenheiten.

Der Audit-Ausschuss muss mindestens zweimal jährlich vor der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und der Halbjahresberichte von Atrium zusammentreten. Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2020 hat der Audit-Ausschuss zwei Sitzungen abgehalten.

## VERGÜTUNGS- UND NOMINIERUNGS-AUSSCHUSS

Im Jahr 2020 war Chaim Katzman der Vorsitzende des Vergütungs- und Nominierungsausschusses und die Mitglieder des Vergütungs- und Nominierungsausschusses waren Michael Errichetti (bis April 2020), Lucy Lilley (ab 5. Mai 2020) und Neil Flanzraich.

Der Vergütungs- und Nominierungsausschuss beschäftigt sich mit allen wesentlichen Aspekten der Vergütung von Führungskräften. Der Ausschuss ist befugt, Führungskräfte auszuwählen, zu ernennen und zu entfernen. Die einzige Ausnahme stellt der CEO der Gruppe dar, der seitens des Board of Directors ernannt wird. Es ist ferner befugt, Entscheidungen in Bezug auf die Gewährung von Boni, variablen Vergütungskomponenten und anderen ähnlichen Leistungen für Führungskräfte zu treffen. Weiter Aufgaben werden im Vergütungsbericht dargestellt.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2020 hat der Vergütungs- und Nominierungsausschuss vier Sitzungen abgehalten.

## EXEKUTIV-AUSSCHUSS

Im Jahr 2020 war Chaim Katzman der Vorsitzende des Exekutiv-Ausschusses und die Mitglieder des Exekutiv-Ausschusses waren Michael Errichetti (bis 23. April 2020), David Fox (ab 28. Mai 2020), Neil Flanzraich und Liad Barzilai (der als Mitglied des Committee kein Stimmrecht hat).

Die Hauptaktivität des Exekutiv-Ausschusses liegt darin, im Namen des Board of Directors (im Rahmen der Befugnisse des Exekutiv-Ausschusses, die ihm seitens des Board of Directors eingeräumt wurden, bis zu einer Summe von €50 Millionen) bestimmte Geschäftsprojekte der Gruppe zu prüfen und Entscheidungen zu treffen.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2020 hat der Exekutiv-Ausschuss keine Sitzungen abgehalten.

## OPERATIONS-AUSSCHUSS

Im Jahr 2020 war der Vorsitzende des Operations-Ausschusses Andrew Wignall und die Mitglieder des Operations-Ausschusses waren Simon Radford (bis April 2020) und Lucy Lilley.

Die wesentliche Tätigkeit des Operations-Ausschusses im Jahr 2020 lag darin, im Namen des Board of Directors Entscheidungen zu erwägen und zu treffen, die zusätzliche operative Tätigkeiten der Gesellschaft in Jersey, einschließlich Büro- und Mitarbeiterangelegenheiten, Treasury Funktionen, tagtägliche Genehmigung der operativen Anforderungen der Gesellschaft und damit zusammenhängende Tätigkeiten betreffen.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2020 hielt der Operations-Ausschuss sieben Sitzungen ab.

## DIVERSITY-KONZEPT UND MASSNAHMEN ZUR FÖRDERUNG VON FRAUEN

Alle Mitglieder des Board of Directors und alle Personen in Führungspositionen der Gruppe wurden auf der Grundlage ihrer beruflichen und persönlichen Qualifikationen ernannt. Die Atrium Gruppe pflegt eine Politik der Chancengleichheit bei der Rekrutierung von Personal auf allen Ebenen. Zum 31. Dezember 2020 lag die Altersspanne der Mitglieder des Board of Directors zwischen 48 und 77 Jahren und die Direktoren repräsentierten drei verschiedene Nationalitäten. Eine der sechs Direktoren ist eine Frau. Atrium ergreift keine besonderen Maßnahmen, um die Berufung von Frauen in das Board of Directors oder in Topführungspositionen der Gesellschaft zu fördern, außer durch Beachtung der Leistungen.

## FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE

Im Jahr 2020 setzte sich das Führungsteam der Gruppe, welches die tägliche Verantwortung für den Geschäftsbetrieb der Atrium Gruppe übernimmt, wie unten beschrieben zusammen. Jedes Mitglied des Führungsteams der Gruppe ist für den Zeitraum des Arbeitsvertrages bestellt und hat ein Mandat während der gesamten Dauer seines Arbeitsvertrages. Zum 31. Dezember 2020 bestand das Führungsteam der Gruppe aus fünf Mitgliedern, wie unten beschrieben. Im März 2020 wurde Evaristo Paez Rasmussen zum Mitglied des Führungsteams der Gruppe als Chief Investment Officer ernannt.



Name	Position	Geburtsdatum	Mandatsbeginn
Liad Barzilai	Chief Executive Officer der Gruppe	25.11.1978	21.12.2016
Ryan Lee	Chief Financial Officer der Gruppe	19.08.1968	01.04.2015
Scott Jonathan Dwyer	Chief Operating Officer der Gruppe	10.07.1964	01.10.2017
Graham Kilbane	Chief Development Officer der Gruppe	14.12.1965	09.10.2017
Evaristo Paez Rasmussen	Chief Investment Officer	11.07.1974	01.03.2020

## LIAD BARZILAI

### Chief Executive Officer der Gruppe

Liad wurde am 21. Dezember 2016 zum Deputy Chief Executive Officer der Gruppe ernannt und wurde am 23. Februar 2017 Chief Executive Officer der Gruppe.

Liad war bereits zuvor bei der Atrium Gruppe beschäftigt, wo er von 2008 bis November 2015 verschiedene Positionen innehatte, zuletzt als Chief Investment Officer der Gruppe. Damals war er für die Pipeline Akquisitionen und Veräußerungen der Gruppe zuständig, und bekleidete ab November 2015 bis zu seiner Ernennung bei Atrium die Rolle als Chief Investment Officer bei Gazit-Globe.

Liad hat einen B.A. Abschluss in Business Economics & Management von der Guilford Glazer School of Business & Management, Ben-Gurion University und einen MBA von der Reccanati Business School, Tel Aviv University.

## RYAN LEE

### Chief Financial Officer der Gruppe, verantwortlich für Compliance, Corporate Legal, HR, IT und Investor Relations

Ryan kam im Februar 2015 zur Gruppe und wurde im April 2015 zum Chief Financial Officer der Gruppe ernannt.

Ryan ist ein Wirtschaftsprüfer mit fast 30 Jahren internationaler Finanzerfahrung. Bevor er zur Atrium Gruppe kam, war er 6 Jahre in leitenden Positionen in CEE-basierten Privatunternehmen tätig. Darüber hinaus hatte er zuvor zwischen 1990 und 2009 verschiedene leitende Positionen - u.a. auf Vorstandsebene - im Finanzbereich bei Japan Tobacco International und Unilever plc und deren Konzerngesellschaften inne.

Ryan hält einen Bachelor-Abschluss von der University of Wales, Cardiff in Rechtswissenschaften sowie in Italienisch.

## SCOTT JONATHAN DWYER

### Chief Operating Officer der Gruppe

Scott ist verantwortlich für alle operativen Aspekte des Unternehmens, einschließlich Vermögensverwaltung, Leasing, Marketing, Innovation und Nachhaltigkeit.

Er kam 2014 zu Atrium, zunächst als CEO der polnischen Niederlassung, wo er die großen Sanierungs- und Erweiterungsprogramme von Atrium für das gesamte polnische Portfolio initiierte. Im Oktober 2017 wurde er zum COO der Gruppe befördert. Scott, der ursprünglich aus Australien stammt, verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung auf dem CEE Immobilienmarkt, die er in leitenden Positionen bei Unibail Rodamco, ING Real Estate und Heitman International gesammelt hat.

Scott hat einen Bachelor of Business von der UTS Sydney.

## GRAHAM KILBANE

### Chief Development Officer der Gruppe

Graham verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung in den Bereichen Entwicklung, und Renovierung, die er in ganz Großbritannien und in den zentral- und osteuropäischen Märkten gesammelt hat. Er hat kommerzielle und gemischt genutzte Projekte in einer Größenordnung von über 300.000 m<sup>2</sup> realisiert und verkauft und verfügt über umfassende Erfahrung in jeder Phase des Entwicklungsprozesses im Immobilienbereich. Von Meyer Bergman, Graham kommend, hat Graham zuvor die polnischen Entwicklungsgesellschaften für GE Golub und Avestus geleitet.

Graham hat einen Bachelor of Science-Abschluss in Estate Management von der Trent University of Nottingham und ist Professional Associate der Royal Institution of Chartered Surveyors.

## EVARISTO PAEZ RASMUSSEN

### Chief Investments Officer beginnend mit 1.März 2020

Evaristo begann seine Tätigkeit bei Atrium im September 2009 als Chief Development Officer für die Türkei, Bulgarien, Georgien und die Ukraine. Nach der Abwicklung der Aktivitäten von Atrium in diesen Ländern war Evaristo für den Verkauf von Vermögenswerten, die Liquidation der rechtlichen Einheiten und die Abwicklung der Buchhaltung verantwortlich. Seit 2015 ist Evaristo in Warschau ansässig und koordiniert erfolgreich alle Veräußerungen und Akquisitionen für die Atrium-Gruppe.

Evaristo hat einen Bachelor-Abschluss in Business Administration & Management vom Centro Universitario de Estudios Financieros (CUNEF), Madrid, einen Master-Abschluss in Tax Assessment vom CEF und einen MBA von der San Telmo Business School. Evaristo ist außerdem Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

## VERGÜTUNGSBERICHT

### DIREKTORENVERGÜTUNG

Es liegt im Ermessen des Board of Directors, die jährliche ordentliche Vergütung der Direktoren für ihre Funktion als Direktoren bis zu einer Obergrenze von insgesamt €2 Millionen pro Jahr festzusetzen. Möchte das Board of Directors diese Grenze erhöhen, würde dies eine vorhergehende Genehmigung durch die Aktionäre mit ordentlichem Mehrheitsbeschluss erfordern.

Im Jahr 2020 waren die nicht geschäftsführenden Direktoren, mit Ausnahme derer, die von Gazit-Globe nominiert wurden, berechtigt, ihre Vergütung in zwei Komponenten zu erhalten: eine fixe Barvergütung von €50.000 pro Jahr gemeinsam mit einem Sitzungsgeld von €1.000 pro Sitzung oder einem Sitzungsgeld von €750 pro Sitzung für die telefonische Teilnahme an der Sitzung; und Aktien im Wert von €50.000 pro Jahr, die halbjährlich zugeteilt und nach einer Haltefrist von zwei Jahren ausbezahlt werden. Die Dividenden auf die zugeteilten Aktien wurden an die Direktoren in bar oder auf Wunsch in Aktien ausgezahlt. Während der Mandatsdauer des nichtgeschäftsführenden Direktors, sind Aktien, die als Teil der ordentlichen Vergütung ausgegeben werden, nach der Haltefrist folgenden Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerung unterworfen: Nach einer Veräußerung muss der Aktienbesitz des nicht geschäftsführenden Direktors einen Gesamtwert von mindestens €100.000 haben. Ein Direktor, mit Ausnahme derer, die von Gazit-Globe nominiert wurden, der als Vorsitzender des Audit-Ausschusses, des Vergütungs- und Nominierungsausschusses oder des Operations-Ausschusses fungiert, hatte Anspruch, eine zusätzliche Vergütung in der Höhe von €10.000 pro Jahr zu erhalten. Ein nicht geschäftsführender Direktor, der von Gazit-Globe ernannt wird, hat keinen Anspruch auf die ordentliche Direktorenvergütung.

Die Barkomponente der ordentlichen Vergütung kann - nach Wahl der dazu berechtigten Direktoren - in Form von Aktien der Gesellschaft an Stelle der gesamten ordentlichen Barvergütung, oder Teilen davon, bezogen werden. Zusätzlich kann das Board of Directors jedem Direktor in einer Leitungsfunktion oder wenn er andere Leistungen erbringt, die nach Ansicht der Direktoren über die üblichen Tätigkeiten eines Direktors hinausgehen, wie die Teilnahme in Ausschüssen, eine Sondervergütung zusprechen. Sondervergütungen können als Honorare, als Provision oder in Form von sonstigen Leistungen erfolgen oder auf andere Weise ausgezahlt werden, die seitens des Board of Directors beschlossen wird. Für die Gewährung einer solchen Sondervergütung gibt es keine spezifischen Leistungskriterien. Diese Sondervergütungen können entweder zusätzlich zu oder anstelle anderer Honorare, Aufwendungen oder anderer Leistungen erfolgen, auf die der Direktor Anspruch hat. Für 2020 wurden keine solchen Vergütungen zugestanden.

Aufgrund eines Beratervertrages hat sich Herr Katzman zur Erbringung verschiedener Beratungsleistungen verpflichtet, unter anderem Beratungs- und Prüfleistungen bei geplanten Akquisitionen und Veräußerungen, Beratung zu Kapitalmarktstrategien, Beratung über das Niveau und den Inhalt von Entwicklungstätigkeiten der Gruppe und strategische Beratung zur künftigen Ausrichtung der Gruppe. Der Beratervertrag wurde ursprünglich für ein Jahr ab 1. August 2008 abgeschlossen und wird von Jahr zu Jahr um ein weiteres Jahr automatisch verlängert, soweit dieser nicht von einer der Parteien gekündigt wird. Das jährliche Beraterhonorar beträgt €700.000.

Die unabhängigen Direktoren (in ihrer Funktion als Direktoren) hatten insgesamt Anspruch auf eine Vergütung in Höhe von €515.000 im Jahr 2020 (2019: €977.000).

### ÜBERBLICK ÜBER DIE VERGÜTUNG DER DIREKTOREN IM JAHR 2020

Name	Fixe Direktorenvergütung	Sonstige Vergütung der Direktoren	Beratungshonorare	Gesamtssumme 2020	Gesamtssumme 2019 <sup>1</sup>
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Chaim Katzman <sup>2</sup>	-	-	700	700	700
Simon Radford	16	23	-	39	191
Andrew Wignall	50	77	-	127	203
Michael Errichetti	16	23	-	39	192
Neil Flanzraich	50	74	-	124	200
Lucy Lilley	50	69	-	119	191
David Fox	31	36	-	67	-
<b>Gesamt</b>	<b>213</b>	<b>302</b>	<b>700</b>	<b>1.215</b>	<b>1.677</b>

<sup>1</sup> Einschließlich einer Sondervergütung von € 150.000 für jeden unabhängigen Direktor der Gesellschaft

<sup>2</sup> Von Gazit-Globe nominierte Direktoren

Die Vergütung für 2020 für Herrn Oren Hod, ein von Gazit nominiertes Mitglied, ist noch nicht festgelegt worden.

### VERGÜTUNG DES FÜHRUNGSTEAMS DER GRUPPE

Im Rahmen der allgemeinen Vergütungspolitik von Atrium hat jedes Mitglied des Führungsteams der Gruppe Anspruch auf ein Grundgehalt, einen jährlichen leistungsorientierten diskretionären Cash-Bonus sowie die Teilnahme an Atriums Mitarbeiterbeteiligungsplan.

Die jährliche Vergütung, die jedem Mitglied des Führungsteams der Gruppe für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2020 gezahlt wurde oder zu zahlen ist, einschließlich Grundgehalt, Zulagen und Vergünstigungen sowie des jährlichen Bonus - der vom Vergütungs- und Nominierungsausschuss festgelegt wird - ist nachstehend dargestellt.



Name	Fixe Vergütung für 2020 €'000	Variable Vergütung für 2020 €'000	Jährliche Vergütung für 2020 €'000	Jährliche Vergütung für 2019 €'000
Liad Barzilai	581	669	1.250	1.154
Ryan Lee	532	409	941	822
Scott Jonathan Dwyer	335	290	625	585
Graham Kilbane	255	140	395	410
Evaristo Paez Rasmussen <sup>1</sup>	297	109	406	-
<b>Gesamt</b>	<b>2.000</b>	<b>1.617</b>	<b>3.617</b>	<b>2.971</b>

<sup>1</sup> Evaristo Paez Rasmussen wurde am 1. März 2020 zum Chief Investment Officer ernannt.

Als Teil seiner Vergütung hatte Liad Barzilai einen Anspruch auf die Gewährung von Aktien, die einem Gegenwert von €240.000 entsprechen, die in vier gleichen Tranchen jeweils am ersten, zweiten, dritten und vierten Jahrestag nach seiner Bestellung ohne Haltefrist ausgegeben werden. Die vierte Ausgabe von 19.099 Aktien erfolgte im Dezember 2020. Darüber hinaus erhielten einige der Mitglieder des Führungsteams der Gruppe einen Teil ihrer festen und variablen Vergütung als Aktien.

Atrium hat spezifische Leistungskriterien festgelegt, die von der Gesellschaft für die variable Vergütung der Mitglieder des Führungsteams der Gruppe angewendet werden. Die variable Vergütung jedes Mitglieds des Führungsteams der Gruppe wird vom Board of Directors festgelegt und basiert auf jährlich festgelegten Leistungskennzahlen (KPIs) und der individuellen Leistung jedes Mitglieds. Die Unternehmens-KPIs bestehen aus einer Reihe von operativen und strategischen Zielen. Im Jahr 2020 leiteten sich die operativen Ziele aus dem Nettomieterlösen auf Jahresvergleichsbasis, den bereinigten Erlösen nach EPRA und dem Fortschritt bei Neuentwicklungsprojekten ab. Die strategischen Ziele wurden im Zusammenhang mit dem Veräußerungs- und Erwerbsprogramm definiert.

Die jährliche variable Vergütung liegt zwischen anvisierten 50% und 125% des Basissalärs abhängig von der Position des Mitglieds des Führungsteams der Gruppe sowie den Ergebnissen der Unternehmens- und Einzelleistungen. Die Ergebnisse der Unternehmensleistungskennzahlen machen 70% der gesamten variablen Vergütung aus, und die individuellen Leistungsergebnisse machen 30% der gesamten variablen Vergütung aus. Es liegt jedoch im freien Ermessen des Board of Directors, die jährlichen Bonuszahlungen für die Mitglieder des Führungsteams der Gruppe festzulegen.

## AKTIENOPTIONSPLAN FÜR ANGESTELLTE UND LANGFRISTIGE INCENTIVE-PROGRAMME

Ein fortlaufender, revolvingierender Aktienbeteiligungsplan für das Führungsteam der Gruppe und andere bedeutende Mitarbeiter wurde im März 2018 genehmigt und umgesetzt. Der Plan ermöglicht es den Teilnehmern, einen Teil ihres Jahresbonus als Alternative zu Geldzahlungen in Form von Aktien zu erhalten, wobei das Unternehmen nach drei Jahren entsprechende Aktien (einschließlich der Auszahlung der Dividende auf diese zusätzlichen Aktien) ausgibt.

Im November 2020 implementierte der Vergütungs- und Nominierungsausschuss einen Mitarbeiteraktienoptionsplan für bestimmte Mitarbeiter, um deren langfristige Bindung zum

Unternehmen zu fördern. Das Programm funktioniert so, dass den Teilnehmern das Recht auf die Zuteilung von Aktien der Gesellschaft gewährt wird, die nach dem ersten, zweiten und dritten Jahrestag des Zuteilungsdatums, vorbehaltlich bestimmter Bedingungen, einschließlich der fortgesetzten Beschäftigung in der Gruppe, übertragen werden. Mit 31. Dezember 2020 wurden im Rahmen des Plans fünf Zuteilungen vorgenommen.

Die Atrium Gruppe unterhält keinen Pensionsfonds. Vorbehaltlich anderer Bestimmungen schließen die Grundgehälter eine Entschädigung anstelle einer Beteiligung an einem Pensionsfonds mit ein.

Atrium hat für die Mitglieder des Board of Directors und die Mitglieder des Führungsteams der Gruppe eine Directors' and Officers' Versicherung abgeschlossen, deren Kosten von Atrium getragen werden.

## ABWEICHUNGEN VOM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Atriums Management-Struktur ist ein einstufiges Board of Directors. Die Regeln des Österreichischen Kodex, die für den Aufsichtsrat und/oder Vorstand einer typischen österreichischen Aktiengesellschaft gelten, werden jeweils auf das Board of Directors angewendet. Folglich weicht Atrium aufgrund der monistischen Struktur des Board of Directors von jenen Regeln des Österreichischen Kodex ab, die Bezug auf eine Kommunikation oder Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand in einer typischen österreichischen Aktiengesellschaft nehmen. Dies ist relevant in Bezug auf die Regeln L-9, C-10, L-11, L-14, L-23, L-24, L-26a, L-29a, L-32, L-33, C-34, L-35, C-37, C-38, C-41, C-43, L-60 und C-82a.

Darüber hinaus sieht der Österreichische Kodex für Gesellschaften, die dem Unternehmensrecht eines Landes unterliegen, das nicht Mitglied der EU oder des EWR ist und an der Wiener Börse notiert sind, wie dies bei Atrium (einer in Jersey registrierten Gesellschaft, deren Aktien an der Wiener Börse und an der Euronext Amsterdam Stock Exchange notieren) der Fall ist, vor, dass die L-Regeln (gesetzliche Regelungen) des Österreichischen Kodex wie C-Regeln („Comply or Explain“) ausgelegt werden. Folglich werden die folgenden Erklärungen in Hinblick auf Abweichungen von L- und C-Regeln abgegeben:

**L-Regel 1:** Atrium ist Partei einer vertraglichen Vereinbarung, die ihren wesentlichen Aktionären bestimmte Rechte (einschließlich das Recht der Nominierung von Direktoren) gewährt. Im Jahr 2020 war Gazit-

Globe der einzige wesentliche Aktionär in dieser Hinsicht.

Zusätzlich wurden Gazit-Globe, indirekt über Gazit Midas Limited, in der Satzung bestimmte Rechte gewährt. Diese Rechte sind in den Artikeln 24, 25 und 29 der Satzung normiert, welche auf der Internetseite von Atrium unter [www.aere.com](http://www.aere.com) verfügbar ist.

**L-Regel 3:** Entsprechend einer offiziellen Erklärung der Österreichischen Übernahmekommission vom 31. März 2009 findet das Übernahmegesetz zum Zeitpunkt der amtlichen Verlautbarung auf Atrium keine Anwendung. Dementsprechend finden insbesondere die Preisregelungen bezüglich eines Pflichtangebots gemäß § 26 des österreichischen Übernahmegesetzes auf Atrium keine Anwendung. Das Recht von Jersey und das niederländische Recht enthält keine Bestimmungen über ein Pflichtübernahmeangebot, das auf Atrium Anwendung findet. Infolge der Notierung des Unternehmens an der Euronext Amsterdam gelten die niederländischen Regeln für Öffentliche Übernahmeangebote, einschließlich der Bestimmung, dass ein Bieter verpflichtet wäre, ein Angebotsprotokoll (*Biedingsbericht*) zu erstellen, das von der niederländischen Finanzaufsichtsbehörde (*Stichting Autoriteit Financiële Markten*) genehmigt werden muss.

Letztendlich ist allen Aktionären von Atrium entsprechend der Satzung ein verpflichtendes Barangebot zu unterbreiten, wenn eine andere Person als Gazit-Midas (oder jegliche Personen, mit denen diese gemeinsam vorgeht) 30% oder mehr der Stimmrechte erwirbt oder wenn diese Person weitere Stimmrechte erwirbt und bereits im Besitz von 30% bis 50% der Stimmrechte ist. Jedes dieser Angebote muss allein davon abhängen, dass der Anbieter das Volumen an Angebotsannahmen erhalten hat, die ihm 50% der Stimmrechte einräumen. Das Angebot muss in Bar erfolgen (oder mit einer Bargeldalternative einhergehen) und darf nicht niedriger sein als der höchste Preis, der seitens des Bieters oder während des Angebotszeitraums und innerhalb von 12 Monaten vor ihrem Beginn gezahlt worden ist. Siehe Artikel 42 der Satzung, die auf Atriums Internetseite unter [www.aere.com](http://www.aere.com) verfügbar ist.

**L-Regel 4:** Die Satzung sieht im Hinblick auf alle Hauptversammlungen eine Einladungsfrist von mindestens 14 Tagen vor, wie dies entsprechend dem Recht von Jersey vorgeschrieben ist.

**L-Regel 8** Atrium ist verpflichtet, das Recht von Jersey einzuhalten. Gemäß dem Recht von Jersey besteht keine Begrenzung bezüglich der Aktienzahl, die zurückgekauft werden kann, sofern mindestens eine Aktie nicht rückzahlbar ist oder sich mindestens eine Aktie im Umlauf befindet. Zur Rechtfertigung solcher Rückkäufe ist die Genehmigung der Aktionäre in Form eines Sonderbeschlusses (66% Stimmmehrheit) erforderlich. Werden Aktien außerhalb des Marktes gekauft, hat dieser Kauf mittels Abschluss eines Vertrages zu erfolgen, der einer vorherigen Genehmigung der Aktionäre durch einen Mehrheitsbeschluss bedarf (wobei die Inhaber der

dem Erwerb unterliegenden Aktien über kein Stimmrecht verfügen). Werden Aktien am Markt gekauft, kann Atrium von den Aktionären ermächtigt werden, in einem Zeitraum von 5 Jahren ab Erteilung der Ermächtigung Aktien zu kaufen. Die Gesellschaft verfügt derzeit über die Ermächtigung bis zu 50 Millionen Aktien am Markt, innerhalb der Beschränkungen des entsprechenden Sonderbeschlusses der Aktionäre zu kaufen. Diese Ermächtigung wird in der jährlichen Hauptversammlung verlängert.

**C-Regel 12:** Im Jahr 2020 wurden die erforderlichen Materialien und Unterlagen für die vierteljährlichen Sitzungen des Board of Directors mindestens 5 Tage vor der jeweiligen Sitzung verteilt, was sowohl mit dem Recht von Jersey als auch mit den internen Regelungen im Einklang steht.

**L-Regel 13:** Atriums Management-Struktur ist ein einstufiges Board of Directors. Das Board of Directors trägt die alleinige Verantwortung für das Management des Unternehmens und gemäß dem Recht von Jersey haben die Mitglieder des Board of Directors Sorgfaltspflichten einzuhalten, demnach redlich, nach bestem Wissen und Gewissen und zum Vorteil der Gesellschaft zu handeln, was im Falle solventer Gesellschaften von der Hauptversammlung beurteilt wird. Es besteht jedoch keine Verpflichtung, die Interessen der Arbeitnehmer und der Öffentlichkeit zu berücksichtigen.

**C-Regel 16:** Atriums Management-Struktur ist ein einstufiges Board of Directors. Die Geschäftstätigkeit von Atrium wird von den Mitgliedern des Board of Directors geleitet. Neben der Offenlegung in diesem Corporate Governance Bericht und abgesehen von der Mitwirkung in den verschiedenen Ausschüssen besteht unter den Mitgliedern des Board of Directors kein bestimmter Verantwortungsbereich. Die oben genannten Biografien der Direktoren enthalten die wichtigsten Positionen der einzelnen Mitglieder des Board of Directors, wie sie von den Direktoren offengelegt wurden. Die Gesellschaft führt gemäß dem Recht von Jersey auch ein Interessenregister für jeden Direktor, das auch seine Direktorsmandate in anderen Unternehmen umfasst.

**L-Regel 25:** Atrium verlangt von seinen Direktoren vollumfängliche Informationen in Bezug auf zusätzliche berufliche Aktivitäten. Dennoch sind Atriums Direktoren nicht verpflichtet, die Genehmigung des Board of Directors einzuholen, um ein Unternehmen zu führen oder ein Mandat im Board einer Gesellschaft zu übernehmen, die nicht zur Atrium Gruppe gehört. Atrium ist der Ansicht, dass jene Personen, die zu Mitgliedern des Board of Directors bestellt werden, die besten Bedingungen mitbringen (hinsichtlich ihrer entsprechenden Erfahrung und/oder Expertise), um zu den Tätigkeiten des Boards beizutragen, sodass jede Einschränkung unter dieser Regel nicht im besten Interesse von Atrium wäre.

**C-Regel 26:** Die Direktoren von Atrium können mehr als vier Positionen in Boards von Aktiengesellschaften innehaben, die nicht zur Atrium Gruppe gehören. Atrium sind die zusätzlichen Mandate ihrer Direktoren bekannt. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass jene Personen, die zu Mitgliedern des



- Board of Directors bestellt sind, die besten Bedingungen mitbringen (in Bezug auf relevante Erfahrung und Expertise), um einen Beitrag zu den Tätigkeiten des Board of Directors zu leisten, so dass Beschränkungen unter dieser Regel nicht im besten Interesse von Atrium wären.
- L-Regel 26b:** Es liegt im Ermessen des Board of Directors, die jährliche ordentliche Vergütung der Direktoren in ihrer Eigenschaft als Direktoren bis zu einer Gesamtobergrenze von €2 Millionen pro Jahr festzulegen. Wenn das Board of Directors dieses Limit erhöhen möchte, ist die vorherige Genehmigung der Aktionäre durch einen Mehrheitsbeschluss erforderlich. Abgesehen von den Sitzungsgeldern hat Atrium keine spezifischen Leistungskriterien festgelegt, die von Atrium für die Gewährung der variablen Vergütung der Direktoren angewendet werden; diese wird von Fall zu Fall beurteilt, was nach Ansicht des Board of Directors im besten Interesse von Atrium liegt. Atrium ist verpflichtet, das Recht von Jersey einzuhalten, das nicht verlangt, dass die Vergütungspolitik der Hauptversammlung zur Abstimmung vorgelegt und der Öffentlichkeit bekannt gegeben wird.
- C-Regel 27:** Mit der Ausnahme von Herrn Katzman und Herrn Hod, als die von Gazit nominierten Direktoren, besteht die als Entschädigung an die Direktoren zahlbare ordentliche Vergütung aus einer fixen Barkomponente oder nach Wahl der dazu berechtigten Direktoren aus Aktien der Gesellschaft anstelle der ordentlichen Barvergütung und einer Gewährung von Aktien des Unternehmens, die nach einer Haltefrist von zwei Jahren übertragen werden. Zusätzlich kann das Board of Directors jedem Direktor mit einer Leitungsfunktion, der als Vorsitzender oder als stellvertretender Vorsitzender fungiert, in einem Ausschuss der Direktoren tätig ist oder andere Leistungen erbringt, die nach Ansicht der Direktoren über die üblichen Tätigkeiten von Direktoren hinausgehen, wie die Teilnahme in Ausschüssen, eine Sondervergütung zusprechen. Sondervergütungen können als Honorare, als Provision oder in Form von sonstigen Leistungen erfolgen oder auf andere Weise ausgezahlt werden, die seitens des Board of Directors beschlossen wird. Diese Sondervergütungen können entweder zusätzlich zu oder anstelle anderer Honorare, Aufwendungen oder anderer Leistungen erfolgen, auf die der Direktor Anspruch hat. Es gibt jedoch keine spezifischen Leistungskriterien für die Gewährung von variabler Vergütung (Sonderzahlungen).
- C-Regel 28:** Nicht geschäftsführende Direktoren, die keine von Gazit-Globe nominierten Direktoren sind, erhielten als Teil ihrer ordentlichen Vergütung, Aktien der Gesellschaft in einem Gegenwert von € 50.000 pro Jahr. Diese Aktien werden halbjährlich nachträglich zugeteilt, und werden nach zwei Jahren übertragen. Aktien, die an nicht geschäftsführende Direktoren, als Teil ihrer ordentlichen Vergütung ausgegeben wurden, sind nach der Übertragung, an bestimmte Verfügungsbeschränkungen geknüpft. Nach jeder Weiterveräußerung solcher Aktien muss der verbleibende Aktienbesitz des nicht geschäftsführenden Direktors einen Gesamtwert von mindestens € 100.000 beibehalten.
- L-Regel 33:** Da Atriums Management-Struktur ein einstufiges Board of Directors ist, werden die Direktoren von der Hauptversammlung oder ihrem wesentlichen Aktionär bestellt. Das Mandat der jeweiligen Direktoren endet mit dem Datum der auf ihre Bestellung folgenden Hauptversammlung. Für das Ausscheiden eines jeden Direktors bei jeder Hauptversammlung werden Vorkehrungen getroffen, und die Aktionäre können durch Beschluss (mit einfacher Mehrheit) einen ausscheidenden Direktor erneut wählen (falls dieser für eine Wiederwahl in Betracht kommt). Kommt kein solcher Beschluss zustande, gilt ein ausscheidender Direktor als wiedergewählt, außer wenn (a) ein Beschluss zur Wiederwahl des Direktors der Hauptversammlung vorgelegt und abgelehnt wurde oder wenn ausdrücklich beschlossen wird, die freigewordene Position neu zu besetzen oder wenn (b) der entsprechende Direktor für eine Wiederwahl nicht in Betracht kommt oder dieser Atrium schriftlich mitgeteilt hat, dass er oder sie für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung steht.
- C-Regel 38:** Im Hinblick auf die Bestellung von Direktoren, verweisen wir auf die Erklärung in L-Regel 33 weiter oben.
- C-Regel 41:** Der Vergütungs- und Nominierungsausschuss erfüllt sowohl die Funktion eines Nominierungsausschusses als auch eines Vergütungsausschusses.
- C-Regel 45:** Wir verweisen auf die obenstehende Erklärung zu L-Regel 25.
- L-Regel 52:** Es wurden keine spezifischen Maßnahmen in Bezug auf Diversität hinsichtlich der Vertretung beider Geschlechter, der Altersstruktur und der Internationalität der Mitglieder des Board of Directors gesetzt, da die Gesellschaft der Ansicht ist, dass derartige Maßnahmen nicht im besten Interesse von Atrium wären. Atrium ist der Ansicht, dass jene Personen, die als Mitglieder des Board of Directors bestellt sind, in Bezug auf einschlägige Erfahrung und/oder Fachwissen am besten geeignet sind, ihre Aufgaben zu erfüllen, und verfolgt eine Politik der Chancengleichheit bei der Einstellung und Beförderung auf allen Ebenen innerhalb der Gruppe.
- L-Regel 56:** Atrium wendet diese Regel nur auf seine unabhängigen Direktoren an. Atrium ist der Ansicht, dass es nicht-unabhängigen Direktoren erlaubt sein sollte, mehr als acht Mandate anzunehmen, da diese von ihren Arbeitgeberern oder Auftraggebern dazu angehalten sein könnten, in mehreren Boards zu sitzen.
- C-Regel 57:** Die Direktoren von Atrium können mehr als vier Vorstandsmandate von Aktiengesellschaften innehaben, die nicht zur Atrium Gruppe gehören. Atrium sind die zusätzlichen Mandate seiner Direktoren bekannt. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass jene Personen, die zu Mitgliedern des Board of Directors bestellt sind, die besten Bedingungen mitbringen (in Bezug auf relevante Erfahrung und Expertise), um einen Beitrag zu den Aktivitäten des Board of Directors zu leisten, so dass Beschränkungen unter dieser Regel nicht im besten Interesse von Atrium wären.

**C-Regel 62:** Die Einhaltung der Bestimmungen des österreichischen Kodex wurde bis dato intern geprüft.

DAS BOARD OF DIRECTORS



**CHAIM KATZMAN**

Chairman des Board of Direktors und Direktor



**DAVID FOX**

Direktor



**NEIL FLANZRAICH**

Chairman des Audit-Ausschusses und Direktor



**ANDREW WIGNALL**

Direktor



**LUCY LILLEY**

Direktor



**OREN HOD**

Direktor





# 2

## JAHRESFINANZ BERICHT



Levi's®

MODERN AMERICAN CLASSICS



# BERICHT DER DIREKTOREN

Die Direktoren unterbreiten ihren Bericht und den geprüften konsolidierten Jahresabschluss der Atrium European Real Estate Limited („Atrium“ oder „die Gesellschaft“) und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen mit Atrium, die „Gruppe“) für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2020.

## GRÜNDUNG

Atrium wurde am 8. Dezember 1997 in Jersey, Kanalinseln, gegründet.

## HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEITEN

Die Hauptgeschäftstätigkeit der Gruppe ist das Halten von Eigentum an sowie das Management und Betreiben von Gewerbeimmobilien im Einzelhandelssektor. Die Gruppe ist hauptsächlich in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland mit Niederlassungen in Jersey, den Niederlanden und Zypern tätig.

## ERGEBNISSE

Die Ergebnisse für das Jahr endend zum 31. Dezember 2020 sind in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung auf Seite 71 angeführt.

## DIVIDENDE

In seiner Sitzung am 25. Februar 2020 genehmigte das Board of Directors der Gesellschaft eine jährliche Dividende von €Cent 27 pro Aktie für das Jahr 2020 (die als Kapitalrückzahlung ausgezahlt wird), zahlbar in vierteljährlichen Teilzahlung (in jeweils gleicher Höhe) ab Ende März 2020 (vorbehaltlich gesetzlicher und regulatorischer Anforderungen und wirtschaftlicher Parameter).

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft, die am 15. Juni 2020 stattfand, erteilten die Aktionäre der Gesellschaft den Direktoren ihre Zustimmung den Aktionären die Möglichkeit anzubieten, Dividenden in Form von neu ausgegebenen, voll einbezahlten Aktien (am Kapital) der Gesellschaft anstelle von Bargeld zu beziehen, welche als Scrip-Dividenden-Alternative bezeichnet wird.

Die Direktoren haben den Aktionäre die gesamte Dividende für das zweite, dritte und vierte Quartal 2020 in Höhe von €Cent 6,75 pro Aktie in Form neuer Aktien statt in bar zu erhalten, angeboten. Die Gesamtdividende in dem am 31. Dezember 2020 endenden Jahr belief sich auf €70,8 Millionen in bar und €32,1 Millionen in neuen Aktien.

**Die folgende Tabelle fasst die Informationen zu den alternativen Scrip-Dividenden für Q2, Q3 und Q4 zusammen:**

Periode	Ende der Wahlperiode	Datum der Dividenden-auszahlung	Umtausch-verhältnis <sup>1</sup>	% der Aktien, für die die Wahl getroffen wurde	Anzahl der ausgegebenen Aktien	Dividende in bar (€ Millionen)
Q2 2020	02/07/2020	08/07/2020	39,6623	39%	3.706.593	15,6
Q3 2020	22/09/2020	30/09/2020	33,9483	42%	4.724.152	14,9
Q4 2020	21/12/2020	30/12/2020	35,7410	43%	4.684.037	14,8

<sup>1</sup> Die Anzahl der neuen Aktien, die den Aktionären zugeteilt werden, die sich für den Erhalt der Scrip-Dividende entscheiden, beträgt eine neue Aktie für jede bestimmte Anzahl von Aktien, die der wählende Aktionär mit einem Abschlag von 2 % auf den Aktienkurs hält.

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2019 haben die Direktoren eine jährliche Dividende von €Cents 27 je Aktie beschlossen, die vierteljährlich in Höhe von €Cent 6,75 je Aktie in Form einer Kapitalrückzahlung am Ende jedes Quartals gezahlt wurde, wobei die Dividende des 3. und 4. Quartals in einer einzigen Ausschüttung von €Cent 13,5 pro Aktie am 30. Dezember 2019 stattfand. Die gesamte Dividende, die im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2019 ausbezahlt wurde, betrug insgesamt €102 Millionen.

In seiner Sitzung am 3. März 2021 beschloss das Board of Directors der Gesellschaft, die jährliche Dividende der Gruppe, zahlbar als Kapitalrückzahlung, in Höhe von €Cents 27 je Aktie für 2021 beizubehalten. Die Dividende wird in gleichbleibenden vierteljährlichen Tranchen, beginnend mit Ende März 2021, ausgezahlt (vorbehaltlich gesetzlicher und aufsichtsrechtlicher Anforderungen und Einschränkungen der wirtschaftlichen Rentabilität). Das Board of Directors hat außerdem beschlossen, den Aktionären die Wahlmöglichkeit anzubieten, jede der

vierteljährlichen Dividendenausschüttungen entweder in bar oder in neu auszugebenden Aktien mit einem 2%-igen Abschlag auf den Referenzaktienkurs über ein Scrip-Dividenden Programm zu erhalten, dies vorbehaltlich der Erneuerung der Ermächtigung des Board of Directors zur Ausgabe von Scrip-Dividenden in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung.

## DIREKTOREN

Die während des Berichtszeitraums und zum Zeitpunkt der Genehmigung dieses Jahresabschlusses amtierenden Direktoren von Atrium sind auf Seite 56-57 im Corporate Governance Bericht angeführt.

## SECRETARY DER GESELLSCHAFT

Aztec Financial Services (Jersey) Limited („Aztec“) ist Company Secretary von Atrium. Atrium hat mit Aztec eine Vereinbarung über die Bereitstellung von Diensten als Company Secretary und

Verwaltungsdienstleistungen abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2020 hielt Aztec eine registrierte Aktie an Atrium, siehe Erläuterung 2.17 des Anhangs zum Jahresabschluss.

## VERANTWORTLICHKEITEN DER DIREKTOREN

Die Direktoren sind für die Erstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit den geltenden Gesetzen und den International Financial Reporting Standards verantwortlich. Die Direktoren haben entschieden, die International Financial Reporting Standards („IFRS“), die vom International Accounting Standards Board („IASB“) veröffentlicht und durch die Europäische Union (die „EU“) übernommen wurden, anzuwenden. Das Companies (Jersey) Law 1991 verlangt von den Direktoren für jedes Geschäftsjahr einen Jahresabschluss zu erstellen, der ein wahrheitsgetreues und angemessenes Bild von den Verhältnissen von Atrium und dem Gewinn oder Verlust von Atrium für dieses Geschäftsjahr wiedergibt. Bei der Erstellung dieses Jahresabschlusses sind die Direktoren verpflichtet:

- die geeigneten Rechnungslegungsgrundsätze auszuwählen und diese einheitlich anzuwenden;
- Beurteilungen und Schätzungen vorzunehmen, die angemessen und vorsichtig sind;
- anzugeben, ob die geltenden Rechnungslegungsgrundsätze – vorbehaltlich wesentlicher, im Jahresabschluss offen gelegter und erläuterter Abweichungen befolgt worden sind; und
- den Jahresabschluss nach dem Grundsatz der Unternehmensfortführung zu erstellen, sofern die Annahme,

dass die Geschäftstätigkeit von Atrium fortgesetzt wird, nicht unangebracht ist.

- Die Direktoren bestätigen, dass sie bei der Erstellung des Jahresabschlusses nach bestem Wissen und Gewissen alle oben genannten Anforderungen erfüllt haben.

Die Direktoren sind verantwortlich dafür, die Buchhaltungsunterlagen ordnungsgemäß zu führen, wobei mittels angemessener Genauigkeit sichergestellt werden soll, dass die Bücher jederzeit die finanzielle Lage von Atrium widerspiegeln und der Jahresabschluss dem Companies (Jersey) Law 1991 entspricht. Sie sind ferner dafür verantwortlich, die Vermögenswerte von Atrium zu erhalten und angemessene Schritte zur Vermeidung und Aufdeckung von Betrug und anderen Unregelmäßigkeiten zu unternehmen.

Soweit den Direktoren bekannt ist, gibt es keine relevanten Prüfungsinformationen, von denen die Abschlussprüfer der Gruppe nichts wissen, und jeder Direktor hat alle Schritte unternommen, die er als Direktor hätte unternehmen müssen, um sich über alle relevanten Prüfungsinformationen zu informieren und festzustellen, dass die Abschlussprüfer der Gruppe über diese Informationen informiert sind.

### Im Auftrag des Board of Directors

3. März 2021



## KONSOLIDIERTE BILANZ

	Note	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019	
		€'000	€'000	€'000	€'000
<b>VERMÖGENSWERTE</b>					
Bestandsobjekte	2,5	2.270.685		2.445.280	
Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	2,6	248.252		266.093	
Sachanlagen	2,7	1.183		1.780	
Immaterielle Vermögenswerte	2,8	8.940		10.125	
At-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	2,9	186.313		184.501	
Latente Steueransprüche	2,20	2.931		2.437	
Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL	2,10	-		18.942	
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	2,11	20.177		-	
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2,12	35.185		2.883	
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			<b>2.773.666</b>		<b>2.932.041</b>
Forderungen gegenüber Mietern	2,13	22.034		16.425	
Vorauszahlungen		2.798		2.708	
Sonstige Forderungen	2,14	9.654		35.509	
Ertragssteuerforderung		306		1.688	
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	2,11	416		-	
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	2,15	8.507		13.857	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		55.221		126.851	
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	2,16	-		75.268	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			<b>98.936</b>		<b>272.306</b>
<b>SUMME DER VERMÖGENSWERTE</b>			<b>2.872.602</b>		<b>3.204.347</b>
<b>EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>					
Grundkapital	2,17	1.944.947		2.016.603	
Kapitalrücklagen	2,17	(31.578)		(22.145)	
Bilanzdefizit		(294.364)		(151.944)	
Währungsumrechnungsrücklage		(73.105)		(73.509)	
Währungsumrechnungsrücklage für Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten	2,17	-		(2.991)	
<b>Eigenkapital</b>			<b>1.545.900</b>		<b>1.766.014</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2,18	1.015.321		1.052.316	
Derivate	2,19	22.722		17.753	
Latente Steuerverbindlichkeiten	2,20	77.129		81.448	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasings	2,21	41.333		45.006	
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2,22	10.843		13.716	
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>1.167.347</b>		<b>1.210.239</b>
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	2,23	27.170		33.671	
Rechnungsabgrenzungsposten	2,24	33.932		41.994	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2,18	89.536		134.440	
Ertragssteuerverbindlichkeiten		4.386		8.074	
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten	2,16	-		5.384	
Rückstellungen	2,25	4.331		4.531	
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>159.355</b>		<b>228.094</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>			<b>2.872.602</b>		<b>3.204.347</b>

Der Jahresabschluss wurde seitens des Board of Directors am 3. März 2021 genehmigt, zur Veröffentlichung freigegeben und ordnungsgemäß im Namen des Board of Directors von Chaim Katzman, Chairman des Board of Directors, Neil Flanzraich, Chairman des Audit-Ausschusses und Liad Barzilai, Chief Executive Officer der Gruppe, unterschrieben.

## KONSOLIDIERTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (FÜR DAS ZUM 31. DEZEMBER ENDEnde GESCHÄFTSJAHR)

	Note	2020		2019	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	2,26	144.402		177.299	
Erträge aus Betriebskosten	2,27	50.671		65.253	
Immobilienaufwand	2,28	(64.584)		(74.542)	
<b>Nettommieterlöse</b>			<b>130.489</b>		<b>168.010</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	2,29	(2.472)		3.923	
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten		(856)		(986)	
Neubewertung von Bestandsobjekten (netto)	2,5	(189.846)		(5.437)	
Neubewertungen von Entwicklungsprojekten und Grundstücken (netto)	2,6	(18.994)		(8.058)	
Abschreibungen und Wertminderungen		(3.449)		(2.982)	
Verwaltungsaufwendungen	2,30	(19.029)		(28.405)	
Anteil am Gewinn für at-equity bewertete Investitionen in Joint Ventures	2,9	5.375		11.930	
<b>Nettobetriebsgewinn (Verlust)</b>			<b>(98.782)</b>		<b>137.995</b>
Zinsaufwendungen (netto)	2,31	(36.527)		(38.854)	
Währungsumrechnungsdifferenzen		1.292		1.027	
Sonstige Nettofinanzaufwendungen	2,32	(10.814)		(3.819)	
<b>Gewinn (Verlust) vor Steuern</b>			<b>(144.831)</b>		<b>96.349</b>
(Steuerbelastung)/Gutschrift für das Geschäftsjahr	2,33	2.411		(11.923)	
<b>Gewinn (Verlust) für das Geschäftsjahr</b>			<b>(142.420)</b>		<b>84.426</b>
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis (Verlust) je Aktien in €Cent, den Aktionären zurechenbar	2,34		(37,3)		22,3

## KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (FÜR DAS ZUM 31. DEZEMBER ENDEnde GESCHÄFTSJAHR)

	2020		2019	
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Gewinn (Verlust) für das Geschäftsjahr</b>	<b>(142.420)</b>		<b>84.426</b>	
<b>Positionen, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:</b>				
Änderungen in finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI-Rücklagen	(5.352)		434	
<b>Positionen, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurden oder werden können:</b>				
Währungsumrechnungsdifferenzen, die aus der Umrechnung ausländischer Geschäftstätigkeit entstehen	-		-	
Änderung bei Hedge-Rücklagen (netto ohne latente Steuern)	(4.342)		(10.925)	
Beträge, die in den Gewinn oder Verlust bezüglich Währungsumrechnungsdifferenzen aus der Veräußerung ausländischer Betriebsstätten während des Jahres umgegliedert werden	3.395		(285)	
<b>Summe Gesamtergebnis (Verlust)/Ertrag für das Geschäftsjahr</b>		<b>(148.719)</b>		<b>73.650</b>



## KONSOLIDIERTE CASHFLOW RECHNUNG

	2020	2019
	€'000	€'000
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		
Gewinn vor Steuern	(144.831)	96.349
<b>Berichtigungen für:</b>		
Neubewertung von Bestandsobjekten (netto)	189.846	5.437
Neubewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken (netto)	18.994	8.058
Abschreibungen und Wertminderungen	3.449	2.982
Ergebnisse von börsennotierten Eigenkapitaltiteln (netto)	(285)	(818)
Andere Einnahmen	(800)	-
Währungsumrechnungsgewinn/-verlust (netto)	(1.292)	(1.027)
Veränderung gesetzliche Rückstellungen abzüglich gezahlter Beträge	(200)	(1.156)
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	933	547
Anteil am Gewinn für at-equity bewertete Investitionen in Joint Ventures	(5.375)	(11.930)
Nettoergebnis aus Veräußerungen	2.472	(3.923)
Zinsaufwendungen Finanzierungsleasing	3.333	3.545
Nettoverlust aus Anleiherückkäufen und der vorzeitigen Rückführung von Krediten	6.347	-
Zinsaufwendungen	37.167	38.854
Zinserträge	(640)	-
<b>Operativer Cashflow vor Veränderung des Working Capitals</b>	<b>109.118</b>	<b>136.918</b>
Zunahme bei Handel, sonstigen Forderungen und Vorauszahlungen (netto)	(16.924)	(15.432)
Zu-/Abnahme bei Handel, sonstigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten (netto)	(7.146)	9.192
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>85.048</b>	<b>130.678</b>
Abnahme bei verfügbaren Zahlungsmitteln im Zusammenhang mit der Vereinbarung zur Bereinigung von rechtlichen Altlasten	-	3.755
Gezahlte Zinsen	(39.447)	(41.589)
Zinserträge	598	-
Dividendenerträge (hauptsächlich aus Joint Ventures)	3.861	6.117
Gezahlte Körperschaftsteuer (netto)	(4.076)	(3.657)
<b>Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>45.984</b>	<b>95.304</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeiten</b>		
Zahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte	(25.597)	(116.888)
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	96.011	295.049
Änderung bei verfügbaren Zahlungsmitteln im Zusammenhang mit Investitionstätigkeit	-	650
Erlöse aus gewährten Krediten	7.339	-
Darlehen an Dritte	(28.027)	(18.980)
<b>Netto-Cashflow aus/(genutzt für) Investitionstätigkeiten</b>	<b>49.726</b>	<b>159.831</b>
<b>Netto-Cashflow vor Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>95.710</b>	<b>255.135</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten</b>		
Aktienrückkauf	(1.874)	-
Rückzahlung langfristiger Verbindlichkeiten	(367.743)	(3.193)
Erhalt langfristiger Finanzverbindlichkeiten	191.572	-
Verwendung (Rückzahlung) einer revolving Rahmenkreditlinie (netto)	84.987	(61.011)
Rückführung von Finanzierungsleasings	(1.102)	(959)
Gezahlte Dividenden <sup>1</sup>	(71.105)	(102.056)
<b>Netto-Cashflow aus (für) Finanzierungstätigkeit</b>	<b>(165.265)</b>	<b>(167.219)</b>
<b>Nettozunahme/(rückgang) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>(69.555)</b>	<b>87.916</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>126.851</b>	<b>38.493</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente als zu Veräußerungszwecken gehalten qualifiziert	-	(538)
Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf gehaltene Zahlungsmittel	(2.075)	980
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>55.221</b>	<b>126.851</b>

<sup>1</sup> Für nicht-bare Veränderung aufgrund der Ausgabe von Scrip-Dividenden, siehe Erläuterung 2.17

## KONSOLIDIERTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

	Grundkapital	Rücklage für anteilsbasierte Vergütung	Hedge-Rücklage	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI-Rücklage	Einbehaltene Gewinne/ (Verluste)	Währungsumrechnungsrücklage	Währungsumrechnungsrücklage für Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	
	Erläuterung	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	
<b>Saldo zum 1. Januar 2020</b>		<b>2.016.603</b>	<b>1.303</b>	<b>(15.379)</b>	<b>(8.069)</b>	<b>(151.944)</b>	<b>(73.509)</b>	<b>(2.991)</b>	<b>1.766.014</b>
Gewinn (Verlust) für das Jahr		-	-	-	-	(142.420)	-	-	(142.420)
Sonstiges Gesamtergebnis (Aufwendungen)		-	-	(4.342)	(5.352)	-	404	2.991	(6.299)
<b>Summe Gesamtergebnis (Aufwendungen)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.342)</b>	<b>(5.352)</b>	<b>(142.420)</b>	<b>404</b>	<b>2.991</b>	<b>(148.719)</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft</b>									
Anteilsbasierte Vergütung	2,17	-	933	-	-	-	-	-	933
Aktienrückkauf	2,17	(1.924)	-	-	-	-	-	-	(1.924)
Ausgabe von Aktien	2,17	1.306	(672)	-	-	-	-	-	634
Dividenden	2,17	(102.877)	-	-	-	-	-	-	(102.877)
Scrip-Dividende	2,17	31.839	-	-	-	-	-	-	31.839
<b>Saldo zum 31. Dezember 2020</b>		<b>1.944.947</b>	<b>1.564</b>	<b>(19.721)</b>	<b>(13.421)</b>	<b>(294.364)</b>	<b>(73.105)</b>	<b>-</b>	<b>1.545.900</b>

	Grundkapital	Rücklage für anteilsbasierte Vergütung	Hedge-Rücklage	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI-Rücklage	Einbehaltene Gewinne/ (Verluste)	Währungsumrechnungsrücklage	Währungsumrechnungsrücklage für Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	
	Erläuterung	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	
<b>Saldo zum 1. Januar 2019</b>		<b>2.117.380</b>	<b>1.211</b>	<b>(4.454)</b>	<b>(8.503)</b>	<b>(236.370)</b>	<b>(76.215)</b>	<b>-</b>	<b>1.793.049</b>
Gewinn für das Jahr		-	-	-	-	84.426	-	-	84.426
Sonstiges Gesamtergebnis (Aufwendungen)		-	-	(10.925)	434	-	(285)	-	(10.776)
<b>Summe Gesamtergebnis (Aufwendungen)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10.925)</b>	<b>434</b>	<b>84.426</b>	<b>(285)</b>	<b>-</b>	<b>73.650</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft</b>									
Anteilsbasierte Vergütung	2,17	-	547	-	-	-	-	-	547
Ausgabe von nennwertlosen Aktien	2,17	1.279	(455)	-	-	-	-	-	824
Dividenden	2,17	(102.056)	-	-	-	-	-	-	(102.056)
Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten	2,17	-	-	-	-	-	2.991	(2.991)	-
<b>Saldo zum 31. Dezember 2019</b>		<b>2.016.603</b>	<b>1.303</b>	<b>(15.379)</b>	<b>(8.069)</b>	<b>(151.944)</b>	<b>(73.509)</b>	<b>(2.991)</b>	<b>1.766.014</b>



# ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

---

## 2.1 BERICHTERSTATTENDES UNTERNEHMEN

Atrium European Real Estate Limited ist eine Gesellschaft gegründet in und mit Sitz auf Jersey. Ihre Aktien werden öffentlich sowohl an der Wiener Börse als auch an der Euronext Amsterdam Stock Exchange unter dem Börsenticker ATRS gehandelt. Der Firmensitz befindet sich in 11-15 Seaton Place, St. Helier, Jersey, Channel Islands, und die Geschäftsadresse in Jersey lautet 4th Floor, Channel House, Green Street, St Helier, Jersey, Channel Islands.

Der konsolidierte Jahresabschluss von Atrium vom und für das Jahr endend zum 31. Dezember 2020 bezieht sich auf Atrium und ihre Tochtergesellschaften (zusammen die „Gruppe“).

Die Haupttätigkeiten der Gruppe sind das Halten von Eigentum an sowie das Management und Betreiben von Gewerbeimmobilien im Einzelhandelssektor.

Die Gruppe ist primär in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei, und Russland mit Niederlassungen in Jersey, den Niederlanden und Zypern tätig.

## 2.2 GRUNDLAGE DER ERSTELLUNG

Die Erstellung des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe erfolgte in Übereinstimmung mit den durch das International Accounting Standards Board („IASB“) ausgegebenen und durch die Europäische Union (die „EU“) übernommenen International Financial Reporting Standards („IFRS“).

Der konsolidierte Jahresabschluss wurde auf Basis der historischen Anschaffungskosten, mit Ausnahme von Bestandsobjekten sowie Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken („als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“), derivativer Finanzinstrumente, bedingte Gegenleistungen und finanzielle Vermögenswerte zum Zeitwert im sonstigen Gesamtergebnis (OCI), welche zum Zeitwert bewertet werden, erstellt. Der konsolidierte Jahresabschluss wird unter der Prämisse der Unternehmensfortführung („going concern“) aufgestellt.

Die Darstellung des Jahresabschlusses erfolgt in Euro („€“). Der Euro wird seitens des Board of Directors als angemessene Darstellungswährung erachtet, da der Großteil der Transaktionen der Gruppe in dieser Währung erfolgt oder darauf basiert. Sofern nicht anders angegeben, erfolgt die Darstellung des Jahresabschlusses in Euro und alle Werte sind jeweils auf die nächsten Tausend Euro (€'000) gerundet.

## NEUE STANDARDS, INTERPRETATIONEN UND ÄNDERUNGEN, DIE ZUM 1. JANUAR 2020 IN KRAFT GETRETEN SIND UND VON DER EU ÜBERNOMMEN WURDEN

### Änderung IFRS 3 "Unternehmenszusammenschlüsse"

Im Oktober 2018 veröffentlichte das IASB eng gefasste Änderungen an **IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse** zur Verbesserung der Definition eines Geschäftsbetriebes. Die Änderung schreibt vor, dass für die Einstufung um als "Unternehmen" zu gelten, die erworbenen Vermögenswerte und Tätigkeiten zumindest eine Eingabe (Input) und einen substantziellen Prozess enthalten, die zusammen erheblich zur Fähigkeit beitragen, Ergebnisse (Outputs) zu schaffen. Die Änderung beseitigt die Notwendigkeit zu beurteilen, ob die Marktteilnehmer in der Lage sind, fehlende Inputs oder Prozesse zu ersetzen und weiterhin Ergebnisse zu produzieren, und entfernt aus der Definition eines "Unternehmens" und "Ergebnisse" reduzierte Kosten oder andere wirtschaftlichen Nutzen und legt den Schwerpunkt auf Güter und Dienstleistungen, die für Kunden erbracht werden.

Zusätzlich fügt die Änderung einen optionalen Zeitwert-Konzentrationstest hinzu, wonach es sich nicht um einen Geschäftsbetrieb handelt, wenn sich im Wesentlichen der gesamte beizulegende Zeitwert der erworbenen Bruttovermögenswerte auf einen einzelnen identifizierbaren Vermögenswert oder eine Gruppe ähnlicher identifizierbarer Vermögenswerte konzentriert. Die Änderung wird in Bezug auf Unternehmenszusammenschlüsse und Akquisitionen von Vermögenswerten angewendet, deren Akquisitionszeitpunkt ab dem 1. Januar 2020 erfolgt.

Die Anwendung des Standards hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den konsolidierten Jahresabschluss der Gruppe.

### Änderung an IFRS 16 Leasingverhältnissen COVID 19-bezogene Mietzugeständnisse

Im Mai 2020 veröffentlichte das IASB den Änderungsentwurf betreffend **COVID-19-bezogene Mietzugeständnisse** (Änderung an **IFRS 16-Leasingverhältnisse**) ("die Änderung"). Die Änderung ist für jährliche Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juni 2020 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig, einschließlich des Jahresabschlusses, welcher am 28. Mai 2020 noch nicht zur Veröffentlichung freigegeben ist. Die Änderung bietet eine praktische Erleichterung, die es den Leasingnehmern erlaubt, nicht zu beurteilen, ob Mietzugeständnisse, die als direkte Folge der COVID-19-Pandemie sind und bestimmte Bedingungen erfüllen, die Änderungen des Leasingverhältnisses sind, und stattdessen diese Mietzugeständnisse so zu bilanzieren, als ob es sich nicht um Änderungen des Leasingverhältnisses handelt. Da die Gruppe überwiegend als Leasinggeber auftritt, hat die

Änderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gruppe. Die Änderung wurde am 9. Oktober 2020 von der EU übernommen.

#### Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7

Das IASB hat einige seiner Anforderungen an Sicherungsgeschäften geändert. Die Änderungen sollen die Bereitstellung nützlicher Finanzinformationen durch Unternehmen in der Zeit der Unsicherheit unterstützen, die sich aus dem Auslaufen von Zins-Benchmarks wie Interbank Offered Rates (IBOR) ergibt. Die Änderungen haben Auswirkungen auf IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7. Die Änderungen der Phase 1 bieten eine vorübergehende Erleichterung von der Anwendung spezifischer Anforderungen an die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften bis zu den Sicherungsbeziehungen, die direkt von der IBOR-Reform betroffen sind. Die Änderungen treten ab 1. Januar 2020 in Kraft. Die Gruppe hat festgestellt, dass die Erleichterungen die Auswirkung haben, dass die IBOR-Reform nicht zur Beendigung der Sicherungsgeschäfte führen sollte und somit keine wesentlichen Auswirkungen auf den Jahresabschluss der Gruppe bestehen (siehe Erläuterung 2.19).

Sonstige neue Standards, Interpretationen und Änderungen, die ab dem 1. Januar 2020 in Kraft traten und von der EU übernommen wurden, hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Jahresbericht.

#### NEUE STANDARDS, ÄNDERUNGEN UND INTERPRETATIONEN BESTEHENDER STANDARDS, DIE NOCH NICHT IN KRAFT SIND UND SEITENS DER GRUPPE NICHT VORZEITIG ÜBERNOMMEN WURDEN

Es wird erwartet, dass die folgenden Änderungen keinen wesentlichen Einfluss auf die konsolidierte Jahresrechnung der Gruppe haben werden.

- Das IASB hat an **IAS 1 Darstellung des Abschlusses** Änderungen vorgenommen, um klarzustellen, dass Verbindlichkeiten in Abhängigkeit von den am Ende der Berichtsperiode bestehenden Rechten entweder als kurzfristig oder als langfristig klassifiziert werden. Die Klassifizierung ist unabhängig von den Erwartungen des Unternehmens oder Ereignissen nach dem Bilanzstichtag. Die Änderung stellt außerdem klar, was IAS 1 bedeutet, wenn es sich auf die "Erfüllung" einer Verbindlichkeit bezieht. Diese Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig.
- Das IASB hat mehrere geringfügige Änderungen an IFRS Standards veröffentlicht. Das Änderungspaket umfasst Änderungen im engeren Sinne an drei Standards sowie die jährlichen Verbesserungen des Board of Directors, bei denen es sich um Änderungen handelt, die den Wortlaut klarstellen oder geringfügige Folgen, Versehen oder Konflikte zwischen Anforderungen in den Standards korrigieren. Alle Änderungen sind ab dem 1. Januar 2022 anzuwenden.
  - Änderungen an **IFRS 3 "Unternehmenszusammenschlüsse"** aktualisieren einen Verweis in **IFRS 3** auf das Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung, ohne die Bilanzierungsvorschriften für Unternehmenszusammenschlüsse zu ändern.

- Die Änderungen an **IAS 16 "Sachanlagen"** verbieten es einem Unternehmen, von den Kosten einer Sachanlage die Einnahmen abzuziehen, die aus der Veräußerung von Artikeln entstehen, die produziert werden, während diese an den Ort und in den Zustand gebracht wird, die notwendig sind, um sie in der von der Unternehmensführung beabsichtigten Weise zu nutzen. Stattdessen wird ein Unternehmen solche Verkaufserlöse und die damit verbundenen Kosten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassen.
- Die Änderungen an **IAS 37 Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen** legen fest, welche Kosten ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob ein Vertrag verlustbringend sein wird, berücksichtigt.
- Jährliche Verbesserungen nehmen geringfügige Änderungen an **IFRS 1 Erstmögliche Anwendung der International Financial Reporting Standards, IFRS 9 Finanzinstrumente, IAS 41 Landwirtschaft** und den erläuternden Beispielen zu **IFRS 16 Leasingverhältnisse** vor.
- Das International Accounting Standards Board ("IASB") hat am 27. August 2020 Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 zur Interest Rate Benchmark Reform veröffentlicht, die den Abschluss der Phase II des Projekts darstellen, um Fragen zu klären, die sich auf die Finanzberichterstattung auswirken können, wenn eine bestehende Interest Rate Benchmark durch einen alternativen Benchmark-Interest Rate ersetzt wird. Die Änderungen der Phase II gelten für alle Unternehmen und sind für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen. Die Gruppe prüft derzeit die Auswirkungen der Änderungen.

#### ANWENDUNG VON BEWERTUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Erstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit IFRS erfordert seitens der Direktoren Bewertungen, Schätzungen und Annahmen, die sich auf den Ansatz von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sowie Erträgen und Aufwendungen und deren Offenlegung auswirken. Die Schätzungen und damit zusammenhängenden Annahmen basieren auf historischen Erfahrungswerten und anderen Faktoren, die unter den gegebenen Umständen als sinnvoll angesehen wurden und deren Ergebnisse die Grundlage für die Bewertungen der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten darstellen, die aus anderen Quellen nicht ohne Weiteres ableitbar sind. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

Die Schätzungen und zu Grunde liegenden Annahmen werden laufend überprüft. Berichtigungen von Schätzungen zu Bilanzierungszwecken werden in jenem Zeitraum ausgewiesen, in dem die Schätzung berichtigt wird, sofern die Berichtigung lediglich diesen Zeitraum betrifft, oder in dem Zeitraum der Berichtigung und zukünftigen Zeiträumen, sofern sich die Berichtigung sowohl auf aktuelle als auch zukünftige Zeiträume bezieht.

#### KRITISCHE BEWERTUNGEN BEI DER ANWENDUNG VON BILANZIERUNGSRICHTLINIEN

Nachfolgend sind die entscheidenden Bewertungen, die das Management bei der Anwendung der Bilanzierungsrichtlinien der Gruppe vorgenommen hat und welche die wesentlichsten



Auswirkungen auf die erfassten Beträge im konsolidierten Jahresabschluss haben, angeführt:

- **Akquisition von Tochtergesellschaften** – Die Gruppe erwirbt Tochtergesellschaften, die Eigentümer von Immobilien sind. Im Zeitpunkt der Akquisition einer Tochtergesellschaft prüft das Management, ob es sich bei jeder Akquisition um eine Akquisition eines Unternehmens oder eine Akquisition eines Vermögenswertes handelt. Die Gruppe bilanziert eine Akquisition als Unternehmenszusammenschluss, sofern eine Reihe von Tätigkeiten gemeinsam mit dem Erwerb der Immobilien übernommen wird. Konkret werden die folgenden Kriterien, welche die Akquisition eines Unternehmens implizieren, berücksichtigt: Die Anzahl an erworbenen Immobilien, das Ausmaß, in dem strategische Management- und Betriebsprozesse übernommen werden und die Komplexität dieser Prozesse. In Übereinstimmung mit dem geänderten IFRS 3 kann die Gruppe seit dem 1. Januar 2020 auch den optionalen Konzentrationstest anwenden. Wenn der Erwerb einer Tochtergesellschaft keinen Erwerb eines Unternehmens darstellt, wird er als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten bilanziert. Die Kosten des Erwerbs werden den erworbenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, bewertet zu deren relativen Zeitwerten, zugerechnet, wobei der Firmenwert oder latente Steuern nicht berücksichtigt werden. Im Jahr 2020 gab es keine wesentlichen Akquisitionen.
- **Gemeinsame Vereinbarungen** - Die Gruppe ist Miteigentümer eines Investments, in dem sie einen 75%igen Eigentumsanteil hält. Die Gruppe hat festgelegt, dass sie das Beteiligungsunternehmen nicht kontrolliert, und dass sie sich die Kontrolle mit dem anderen 25%igen Miteigentümer teilt. Die Beteiligung stellt eine gemeinsame Vereinbarung dar. Die Gruppe hat (nach Berücksichtigung der Struktur und Form der Vereinbarung, die von den Parteien in der vertraglichen Vereinbarung bestimmten Bedingungen und die aus der Vereinbarung entstehenden Rechte und Pflichten der Gruppe) ihre Beteiligung als Joint Venture klassifiziert. Folglich bilanziert sie diese Beteiligung unter Verwendung der At-Equity-Methode.
- **Bestimmung der funktionalen Währung** - Die Gruppe bestimmt den Euro als funktionale Währung der operativen Gesellschaften innerhalb der Gruppe. Die Gruppe hat alle Primär- und Sekundärindikatoren berücksichtigt und, da die Indikatoren variierten, wurde beurteilt, dass der Euro als funktionale Währung akzeptabel ist, da diese die wirtschaftlichen Auswirkungen der zugrunde liegenden Transaktionen, Ereignisse und Bedingungen am ehesten widerspiegelt.

## WESENTLICHE QUELLEN VON SCHÄTZUNGSUNSIKERHEITEN

Nachfolgend werden die wichtigsten Annahmen und wesentlichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten zum Ende des Berichtszeitraums dargelegt, die bedeutende Auswirkungen auf die ausgewiesenen Beträge im Jahresabschluss nach sich ziehen:

- **Zeitwert-Bewertungen und Bewertungsprozesse - Bestandsobjekte, Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke**

werden in der Bilanz mit ihrem Zeitwert ausgewiesen. Die meisten Zeitwerte werden durch unabhängige Immobilienbewertungs-Experten ermittelt. Diese Experten verwenden anerkannte Bewertungsmethoden und die Grundsätze des *IFRS 13 Bemessung des Zeitwerts*. Die Gruppe kategorisiert den Zeitwert von Bestandsobjekten, Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken mit Stufe 3 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie. Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Marktdaten in Folge der COVID-19-Pandemie, wurde bei der Ermittlung der geschätzten Cashflows, die bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet werden, ein hohes Maß an Ermessen angewandt. Folglich besteht bei den Bewertungen ein höheres Maß an Unsicherheit, als dies normalerweise der Fall wäre.

- **Aktive latente Steuern** - Aktive latente Steuern werden für ungenutzte vorgetragene Steuerverluste und abzugsfähige temporäre Differenzen in dem Umfang ausgewiesen, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuernder Gewinn zur Verfügung stehen wird, um diesen gegen die Verluste aufzurechnen. Beträchtliche Schätzungen sind erforderlich, um die ansetzbaren aktiven latenten Steuern zu ermitteln, basierend auf dem wahrscheinlichen Zeitpunkt und dem Ausmaß an künftigen zu besteuerten Gewinnen und künftigen Steuerplanungsstrategien.
- **Leasingzugeständnisse** - Seit Beginn der COVID-19-Pandemie im ersten Quartal 2020 sind Einkaufszentren in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland mit staatlich auferlegten Handelsbeschränkungen konfrontiert. Als Folge der COVID-19-Pandemie steht die Gruppe in ständigem Dialog mit ihren Mietern über Leasingvergünstigungen. In einigen Ländern sind diese durch die lokale Gesetzgebung vorgeschrieben, die potenziell einer Interpretation unterliegen können. Gemäß IFRS 16 behandelt die Gruppe Mietzugeständnisse, die entweder aus Verhandlungen resultieren oder durch neue Gesetze oder Vorschriften als Änderungen an Leasingverhältnissen vorgeschrieben sind. Die Gruppe verbucht folglich die geltend gemachten oder vertraglich wiederverhandelten Leasingzugeständnisse linear über die verbleibende Leasingdauer. Zu den wesentlichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten gehören die Höhe der Preisnachlässe, der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung an Leasingverhältnissen und die verbleibende Laufzeit der Leasingverhältnisse am Ende des Berichtszeitraums.
- **Rechtsstreitigkeiten** - Die Gruppe kontrolliert regelmäßig die Entwicklung von laufenden Rechtsstreitigkeiten, in die sie involviert ist. Wenn sich Veränderungen ergeben und an jedem Bilanzstichtag, wird eingeschätzt und festgestellt, ob mögliche Rückstellungen und Offenlegungen in den Abschlüssen erforderlich sind. Bei der Einschätzung, ob ein bestimmter Umstand eine Rückstellung erforderlich macht (einschließlich des Betrages), berücksichtigt die Gruppe die folgenden Hauptfaktoren: das potentielle Risiko der Gruppe, Bewertungen und Empfehlungen externer Rechtsberater in Bezug auf die Position der Gruppe, das Stadium des Verfahrens und die geschätzte Dauer bis ein endgültiges und bindendes Urteil erfolgt, sowie vergangene Erfahrungen der Gruppe bei ähnlichen Rechtsstreitigkeiten. Weitere Informationen enthält die Erläuterung 41.

■ **Steuern** - Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften, der Änderung des Steuerrechts, sowie der Höhe und des Zeitpunkts zukünftiger zu versteuernder Einkünfte. Angesichts der großen Bandbreite an internationalen Geschäftsbeziehungen, der Abweichungen zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den getroffenen Annahmen beziehungsweise zukünftiger Änderungen dieser Annahmen, ist es möglich, dass in Zukunft Anpassungen des bereits erfassten Ertragssteuerbetrages und/oder des latenten Steuerertrags erforderlich sind. Die Gruppe bildet auf Basis von vernünftigen Schätzungen Rückstellungen für mögliche Folgen von Betriebsprüfungen durch die zuständigen Steuerbehörden in den Ländern, in denen sie tätig ist. Die Höhe solcher Rückstellungen ist abhängig von verschiedenen Faktoren, wie beispielsweise der Erfahrung aus früheren Steuerprüfungen und abweichende Auslegung steuerrechtlicher Vorschriften durch das steuerpflichtige Unternehmen beziehungsweise durch die zuständige Steuerbehörde. Solche abweichenden Auslegungen können sich, abhängig von den im Sitzstaat der jeweiligen Gesellschaft der Gruppe vorherrschenden Bedingungen, aus einer Vielzahl von Themen ergeben. Die Gruppe berücksichtigt nicht das Risiko, dass Steuerbehörden solche potenziellen Steuerfragen „aufdecken“, sondern geht davon aus, dass die zuständigen Steuerbehörden über alle relevanten Fakten vollständig informiert sind. Für weitere Informationen siehe auch Erläuterung 41.

## 2.3 WESENTLICHE BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Gruppe hat die Bilanzierungsgrundsätze einheitlich während aller in diesem konsolidierten Abschluss enthaltenen Berichtszeiträume angewendet.

### GRUNDLAGE DER KONSOLIDIERUNG

#### TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Der konsolidierte Abschluss umfasst die Abschlüsse der Gesellschaft und der Beteiligungsunternehmen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft beherrscht werden („Tochtergesellschaften“). Eine Beherrschung eines Unternehmens durch die Gruppe liegt vor, wenn die Gruppe eine veränderliche Rendite durch die Beteiligung an dem Unternehmen erhält bzw. über die diesbezüglichen Rechte verfügt und befähigt ist, diese Rendite durch die Kontrolle über das Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. Bei der Einschätzung der Beherrschung berücksichtigt die Gruppe ihre potenziellen Stimmrechte sowie die potenziellen Stimmrechte anderer Parteien, um festzustellen, ob sie über die erforderliche Kontrolle verfügt. Diese potenziellen Stimmrechte werden lediglich in Betracht gezogen, wenn diese Rechte wesentlich sind. Die Gruppe muss in der Lage sein, diese Rechte tatsächlich auszuüben. Die Konsolidierung der Abschlüsse beginnt an dem Tag, an dem die Kontrolle übernommen wird und endet, wenn sie nicht mehr besteht. Sofern erforderlich, werden die Abschlüsse von Tochtergesellschaften berichtet, um deren Bilanzierungsgrundsätze mit denen in Einklang zu bringen, die von der Gruppe angewandt werden.

Zum Zwecke der Konsolidierung werden sämtliche konzerninterne Transaktionen, Salden, Erträge und Aufwendungen bereinigt. Die

Tochtergesellschaften der Gruppe haben den gleichen Abschlussstichtag wie die Gesellschaft.

Die Ergebnisse der im Verlauf des Geschäftsjahres erworbenen oder veräußerten Tochtergesellschaften werden, je nachdem, ab der Wirksamkeit einer Akquisition bzw. bis zur Veräußerung in die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung und in die konsolidierte Gesamtergebnisrechnung mit eingerechnet.

### KONTROLLVERLUST

Bei einem Kontrollverlust bucht die Gruppe die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft, nicht beherrschende Minderheitsanteile und die anderen mit der Tochtergesellschaft verbundenen Eigenkapitalkomponenten aus. Aufgrund des Kontrollverlusts eventuell resultierende Überschüsse oder Defizite werden in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Behält die Gruppe Beteiligungen an der ehemaligen Tochtergesellschaft, werden diese mit dem Zeitwert zum Zeitpunkt des Kontrollverlusts bewertet. Nachfolgend werden derartige Beteiligungen mit Hilfe der At-Equity-Methode berechnet, sofern weiterhin ein erheblicher Einfluss bestehen bleibt.

### AKQUISITION VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Wo als Finanzinvestition gehaltene Immobilien durch Unternehmensakquisitionen oder auf andere Art erworben werden, berücksichtigt das Management die Vermögenssubstanz und die Aktivitäten der erworbenen Geschäftseinheit bei der Entscheidung, ob es sich dabei um den Erwerb eines Unternehmens handelt. Wird die Akquisition nicht als Akquisition eines Unternehmens bewertet, wird sie nicht als Unternehmenszusammenschluss behandelt. Vielmehr werden die Kosten des Erwerbs des Unternehmens oder der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten entweder der Geschäftseinheit oder den feststellbaren Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zugeordnet. Und zwar zum Zeitwert am Erwerbsdatum und ohne einen Firmenwert oder latente Steuern anzusetzen. Nicht beherrschende Beteiligungen, sofern vorhanden, werden mit ihrem relativen Anteil am Zeitwert des feststellbaren Nettovermögens zum Erwerbszeitpunkt berücksichtigt, wenn die Akquisition als Unternehmenszusammenschluss betrachtet werden kann. Direkt zurechenbare Kosten werden im Rahmen der Anschaffungskosten eines Vermögenswerts erfasst.

### UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Unternehmenszusammenschlüsse werden mit Hilfe der Erwerbsmethode bilanziert. Die Kosten der Akquisition werden als Summe des zum Erwerbszeitpunkt mit dem Zeitwert bewerteten Kaufpreises und der nicht beherrschenden Beteiligung am erworbenen Unternehmen angesetzt. Für jeden Unternehmenszusammenschluss entscheidet die Gruppe, ob der nicht beherrschende Anteil am erworbenen Unternehmen mit dem Zeitwert oder mit dem proportionalen Anteil an den feststellbaren Nettovermögenswerten des erworbenen Unternehmens bewertet wird. Ein entstandener Firmenwert wird jährlich auf Wertminderung geprüft. Jeder Gewinn durch einen



Kaufpreis unter dem Wert des Vermögens (Bargain Purchase) wird sofort erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Erwerbsbezogene Kosten werden als Aufwand erfasst und den Verwaltungsaufwendungen zugerechnet.

Sofern der Unternehmenszusammenschluss in mehreren Phasen abgeschlossen wird, wird die zuvor gehaltene Beteiligung mit dem Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt neu bewertet und jeder daraus resultierende Gewinn und Verlust wird erfolgswirksam erfasst.

Jede bedingte Gegenleistung wird zum Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt bewertet. Für den Fall, dass eine bedingte Gegenleistung, die die Definition eines Finanzinstrument erfüllt, als Eigenkapital eingestuft wird, wird sie nicht neu bewertet und ihre Abgeltung wird im Eigenkapital bilanziert. Andere bedingte Gegenleistungen werden zum Zeitwert an jedem Bilanzstichtag neu bewertet und spätere Änderungen des Zeitwerts der bedingten Gegenleistungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### AT-EQUITY BILANZIERTER INVESTITIONEN

Die Investitionen der Gruppe in Joint Ventures werden unter Verwendung der At-Equity-Methode bilanziert.

Ein Joint Venture ist eine Art gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die die gemeinsame Kontrolle über die Vereinbarung haben, Anspruch auf die Nettovermögenswerte des Joint Ventures haben. Gemeinsame Kontrolle ist die vertraglich vereinbarte Aufteilung der Kontrolle unter einer Vereinbarung, die dann besteht, wenn Entscheidungen über die relevanten Aktivitäten einen einstimmigen Beschluss der Parteien erfordert, die sich die Kontrolle für strategische, finanzielle und operative Entscheidungen teilen.

Die Abwägungen, die notwendig sind, um die gemeinsame Kontrolle zu bestimmen, ähneln jenen zur Bestimmung der Kontrolle über Tochtergesellschaften.

Nach der At-Equity-Methode wird eine Investition in einem Joint Venture zunächst zu ihren Anschaffungskosten angesetzt. Der Buchwert der Investition wird angepasst, um Veränderungen des Anteils der Gruppe an den Nettovermögenswerten des Joint Ventures seit dem Anschaffungsdatum zu erfassen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung spiegelt den Anteil der Gruppe an den Ergebnissen der Tätigkeiten der Joint Ventures wider. Jede Veränderung des sonstigen Gesamtergebnisses bei solchen Unternehmen wird als Teil des sonstigen Gesamtergebnisses der Gruppe ausgewiesen. Darüber hinaus bilanziert die Gruppe ihren Anteil an den Veränderungen, die im Eigenkapital des Joint Ventures bilanziert wurden, falls es eine solche gab, in ihrer konsolidierten Eigenkapitalveränderungsrechnung. Unrealisierte Gewinne und Verluste, die aus Transaktionen zwischen der Gruppe und den Joint Ventures stammen, werden im Ausmaß des Anteils an den Joint Ventures außer Betracht gelassen.

Die Abschlüsse des Joint Ventures werden für den gleichen Berichtszeitraum wie für die Gruppe erstellt. Falls notwendig, werden Anpassungen gemacht, um die Bilanzierungsgrundsätze an jene der Gruppe anzupassen.

Nach der Anwendung der at-Equity-Methode entscheidet die Gruppe, ob es notwendig ist, Verluste aus Wertminderungen ihrer Investitionen in Joint Ventures zu berücksichtigen. Zu jedem Berichtsdatum prüft die Gruppe, ob es objektive Belege dafür gibt, dass die Investition in Joint Ventures eine Wertminderung erfahren hat. Falls solche Belege vorhanden sind, berechnet die Gruppe die Höhe der Wertminderung als den Unterschied zwischen dem aus den Joint Ventures erzielbaren Betrag und dem Buchwert und setzt dann den Verlust in der Gewinn- und Verlustrechnung als „Anteil am Gewinn (Verlust) der At-Equity bilanzierten Investitionen in Joint Ventures“ an.

Bei einem Verlust der gemeinsamen Kontrolle über ein Joint Venture bewertet und setzt die Gruppe jede weiterhin bestehende Investition zum Zeitwert an. Eine Differenz zwischen dem Buchwert des Joint Ventures bei Verlust der gemeinsamen Kontrolle und dem Zeitwert der weiterhin bestehenden Investition und Erlöse aus der Veräußerung werden im Gewinn oder Verlust angesetzt.

## KONSOLIDIERUNGSGRUPPE

Der konsolidierte Abschluss der Gruppe umfasst die folgenden Tochtergesellschaften<sup>11</sup> zum 31. Dezember 2020:

Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
ATRIUM HOLDING 1 LIMITED	Zypern	100%
ATRIUM FINANCE LIMITED <sup>1</sup>	Zypern	100%
MD CE HOLDING LIMITED	Zypern	100%
ATRIUM FLÓRA A.S.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM PALÁC PARDUBICE S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM PANKRÁC S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM CZECH REAL ESTATE MANAGEMENT S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM EUROPE B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM GROUP SERVICES B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM POLAND HOLDING B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM POLAND HOLDING 1 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM RUSSIAN HOLDING 1 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM RUSSIAN HOLDING 2 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM RUSSIAN HOLDING 5 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM RUSSIAN HOLDING 6 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM RUSSIAN HOLDING 7 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM TURKEY GOETZTEPE B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM FINANCE B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM FINANCE 2 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM FINANCE ISSUER B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM AGROMEX DEVELOPMENT SP. Z O.O. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM BIAŁA SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM BYDGOSZCZ SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM COPERNICUS SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM DOMINIKANSKA SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM KALISZ SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM MOLO SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM PASAZ SP. Z O.O. <sup>3</sup>	Polen	100%
ATRIUM PLEJADA SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM PROMENADA SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM REDUTA SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM TARGÓWEK SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM GALERIA LUBLIN SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM GDAŃSK 1 SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM JASTRZĘBIE SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 3 SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND REAL ESTATE MANAGEMENT SP. Z O.O.	Polen	100%
CENTRUM HANDLOWE NEPTUNCITY SP. Z O.O.	Polen	100%
GALERIA NA WYSPIE SP. Z O.O.	Polen	100%
L.P.H. SP. Z O.O.	Polen	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT SP. Z O.O.	Polen	100%
MD POLAND II SP. Z O.O.	Polen	100%
PRIME WARSAW PROPERTIES SP. Z O.O.	Polen	100%
PROJEKT ECHO-35 SP. Z O.O.	Polen	100%
SANDROCK INVESTMENTS SP. Z O.O.	Polen	100%
CL112 SP. Z O.O.	Polen	100%
PROPERTY DEVELOPMENT ONE SRL	Rumänien	100%
PROPERTY DEVELOPMENT TWO SRL	Rumänien	100%
OOO BUGRY	Russland	100%
OOO EVEREST	Russland	100%
OOO LAND DEVELOPMENT	Russland	100%
OOO MANHATTAN BRATEEVO	Russland	100%



Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
OOO MANHATTAN DEVELOPMENT	Russland	100%
OOO MANHATTAN REAL ESTATE MANAGEMENT	Russland	100%
OOO MANHATTAN SIGNALNY	Russland	100%
OOO MANHATTAN YEKATERINBURG	Russland	100%
OOO MD TOGLIATTI	Russland	100%
ATRIUM SLOVAKIA REAL ESTATE MANAGEMENT SK S.R.O.	Slowakei	100%
PALM CORP S.R.O.	Slowakei	100%
MANHATTAN GAYRIMENKUL YÖNETIMI LIMITED SİRKETİ	Türkei	100%
MEL 1 GAYRIMENKUL GELİSTİRME YATIRIM İNSAAT VE TİCARET A.Ş.	Türkei	100%

<sup>1</sup> zuvor Atrium Holding 2 Limited

<sup>2</sup> Gesellschaft gegründet im Jahr 2020

<sup>3</sup> Gesellschaft erworben im Jahr 2020

## FUNKTIONS- UND BERICHTSWÄHRUNG

### FREMDWÄHRUNGSTRANSAKTIONEN

Der konsolidierte Abschluss der Gruppe wird in Euro dargestellt, der auch die funktionale Währung der Gesellschaft ist. Die Gruppe legt die funktionale Währung für jede Tochtergesellschaft fest und jede Position im Finanzbericht jeder Tochtergesellschaft wird in der funktionalen Währung ausgewiesen. Die Gruppe verwendet die direkte Methode der Konsolidierung. Ein allfälliger Gewinn oder Verlust durch den Abgang von ausländischen Geschäftsbetrieben, der in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wird, spiegelt den Betrag wider, der durch die Anwendung dieser Methode entsteht.

Zur Identifizierung der funktionalen Währung der Unternehmen, die die Gruppe bilden, werden verschiedene Faktoren bewertet. Dabei wird insbesondere die Währung berücksichtigt, die den Preis von Mieterträgen und Dienstleistungen beeinflusst. Die überwiegende Mehrheit aller Leasingverträge lauten auf Euro, unabhängig von der lokalen Rechtsordnung. Darüber hinaus wurden weitere Faktoren berücksichtigt, wie die in Euro durchgeführte Bewertung von Anlageimmobilien und die gruppenweite Finanzierung in Euro. Daher hat der Euro einen signifikanten und tiefgreifenden Einfluss auf die Tochtergesellschaften und der Euro wurde als funktionale Währung der Unternehmen, die die Gruppe bilden, ermittelt.

### FREMDWÄHRUNGSTRANSAKTIONEN UND -SALDEN

Auf Fremdwährungen lautende Transaktionen werden zu dem am Tag der Transaktion geltenden Wechselkurs in die funktionale Währung des Unternehmens der Gruppe umgerechnet.

Monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die am Bilanzstichtag auf ausländische Währungen lauten, werden mit dem an diesem Tag geltenden Wechselkurs in die funktionale Währung umgerechnet. Die Erfassung von Währungsumrechnungsgewinnen bzw. -verlusten aufgrund der Durchführung von Fremdwährungstransaktionen und -salden und der Umrechnung der Wechselkurse am Jahresende erfolgt in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung.

Auf ausländische Währungen lautende nicht-monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, deren Bewertung zu Anschaffungskosten in einer ausländischen Währung erfolgt, werden mit dem am Tag der Transaktion geltenden Wechselkurs umgerechnet. Nicht-monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die auf ausländische Währungen lauten und zu deren Zeitwert ausgewiesen sind, werden zu jenen Wechselkursen in die funktionale Währung umgerechnet, die zum Zeitpunkt der Festlegung der Zeitwerte vorlagen. Der Gewinn oder Verlust, welcher aus der Umrechnung der nicht-monetären Positionen, bewertet zum Zeitwert, resultiert, wird behandelt wie der Gewinn oder Verlust durch die Änderung des Zeitwertes der Position (d.h. Umrechnungsdifferenzen aus Positionen, deren Gewinn oder Verlust zum Zeitwert in der sonstigen Gesamtergebnisrechnung bzw. im Gewinn oder Verlust angesetzt werden, werden auch in der sonstigen Gesamtergebnisrechnung bzw. Gewinn oder Verlust angesetzt).

### AUSLÄNDISCHE GESCHÄFTSBETRIEBE

Im Rahmen der Konsolidierung werden die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der ausländischen Gesellschaften zu den am Bilanzstichtag geltenden Wechselkursen in Euro umgerechnet. Ihre Gewinn- und Verlustrechnungen werden zu den durchschnittlichen Wechselkursen umgerechnet. Die Währungsumrechnungsdifferenzen aus der Umrechnung im Rahmen der Konsolidierung werden in der Gesamtergebnisrechnung angesetzt.

Bei der Veräußerung eines ausländischen Geschäftsbetriebs, wird jene Position des sonstigen Gesamtergebnisses, die dem ausländischen Geschäftsbetrieb entspricht, in den Gewinn oder Verlust umgegliedert. Veräußert die Gruppe lediglich einen Teil ihrer Beteiligung an einer Tochtergesellschaft, die einen ausländischen Geschäftsbetrieb einschließt, und behält sie die Kontrolle, wird der entsprechende Teil des kumulativen Betrags der Fremdwährungsreserve dem nicht beherrschenden Anteil zugerechnet. Veräußert die Gruppe lediglich einen Teil ihrer Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen, das einen ausländischen Geschäftsbetrieb einschließt, und behält sie einen wesentlichen Einfluss, wird der entsprechende Teil des kumulativen Betrags in die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Handelt es sich bei dem ausländischen Geschäftsbetrieb um keine hundertprozentige

Tochtergesellschaft, wird der entsprechende Anteil der Umrechnungsdifferenz dem nicht beherrschenden Anteil zugeordnet. Wechselkursdifferenzen bei Positionen, die im Wesentlichen Teil der Nettoinvestition in ein ausländisches Unternehmen darstellen, werden ebenfalls in der Gesamtergebnisrechnung und als separate Position im Eigenkapital bis zur Veräußerung der Nettoinvestition erfasst.

## ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe umfassen fertiggestellte Immobilien („Bestandsobjekte“) und Objekte im Bau bzw. Neu-Entwicklungsprojekte und Grundstücke („Entwicklungsprojekte und Grundstücke“). Diese werden zu dem Zweck gehalten bzw. errichtet, um daraus entweder Mieteinnahmen zu generieren und/oder Wertsteigerungen zu erzielen. Immobilien, die im Rahmen eines Leasings gehalten werden, werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert, wenn sie gehalten bzw. errichtet werden, um daraus entweder Mieteinnahmen zu generieren und/oder Wertsteigerungen zu erzielen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden erstmals zu ihren Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten ausgewiesen. Die Transaktionskosten umfassen Transaktionssteuern, Rechtsberatungskosten und anfängliche Mietprovisionen, die notwendig sind, um einen betriebsbereiten Zustand des Objekts zu schaffen.

Alle der Entwicklung eines Objekts direkt zurechenbaren Kosten sowie der gesamte anschließende Kapitalaufwand, der zur Entwicklung oder Erweiterung des Objekts dient, werden aktiviert. Anschließende Investitionsaufwendungen werden lediglich bei der Immobilie aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Zahlungsmittelabfluss zu künftigen wirtschaftlichen Vorteilen führt und die Kosten zuverlässig feststellbar sind. Die tagtäglichen Instandhaltungskosten für Bestandsobjekte werden in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung verbucht.

Die Gruppe aktiviert Fremdkapitalkosten, wenn diese der Anschaffung oder der Errichtung eines entsprechenden Objekts direkt zuordenbar sind. Die Aktivierung von Fremdkapitalkosten erfolgt zu jenem Zeitpunkt, an dem mit den Arbeiten zur Herstellung jenes Zustandes begonnen wird, welcher für die beabsichtigte Nutzung notwendig ist, und wenn die Aufwendungen und Fremdkapitalkosten tatsächlich anfallen. Die Aktivierung der Fremdkapitalkosten bleibt aufrecht, bis die Vermögenswerte im Wesentlichen für ihre beabsichtigte Nutzung eingesetzt werden können. Die Aktivierung endet, wenn das Projekt abgeschlossen oder abgebrochen wurde. Der Fremdkapitalkostensatz wird unter Bezugnahme auf die tatsächlich zahlbare Effektivverzinsung der Finanzverbindlichkeiten für das jeweilige Entwicklungsprojekt oder die durchschnittliche Verzinsung der Gruppe festgelegt.

Nach der erstmaligen Bilanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Objekte, werden diese zu dem Zeitwert angesetzt, der die Marktbedingungen am jeweiligen Stichtag widerspiegelt. Gewinne oder Verluste, die aus einer Änderung des Zeitwerts des als Finanzinvestition gehaltenen Objekts entsteht, wird in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung der Gruppe unter

dem Titel „Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (netto)“ oder „Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken (netto)“ angesetzt.

Bei Beginn eines Neu-Entwicklungsprojekts wird die Einheit von Bestandsobjekte in Entwicklungsprojekte und Grundstücke überführt. Nach Fertigstellung des Neu-Entwicklungsprojekts wird die Einheit wieder in Bestandsobjekte übertragen. Die Kosten des Entwicklungsprojekts entsprechen dem Zeitwert zum Zeitpunkt der Übertragung.

Die Zeitwerte aller Bestandsobjekte wurden auf Basis von unabhängigen, externen Bewertungen von CBRE und Cushman & Wakefield C&W ermittelt. Der Zeitwert der meisten Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke wurde zum 31. Dezember 2020 auch auf Basis der unabhängigen, externen Bewertungen von CBRE oder C&W ermittelt.

CBRE und C&W sind beide externe, unabhängige, internationale Gutachterunternehmen und Immobilienberater mit einer entsprechend anerkannten beruflichen Qualifikation und relevanter Erfahrung in Bezug auf die jeweiligen Standorte und Kategorien der bewerteten Objekte. Die Bewertungen erfolgten in Übereinstimmung mit den Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation - Global Standards, die die International Valuation Standards beinhalten, und die vom Royal Institution of Chartered Surveyors („Red Book“) veröffentlicht wurden. Weitere Informationen zur Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden Sie in der Erläuterung 2.36.

Der Beginn eines Entwicklungsprojektes mit einem Plan oder einer vorherigen Verkaufsvereinbarung repräsentiert eine Änderung der Nutzung, und dementsprechend wird das Projekt aus dem Portfolio Entwicklungsprojekte und Grundstücke in Bestandsobjekte übertragen. Die erwarteten Kosten der Entwicklung werden mit dem Zeitwert am Tag der Nutzungsänderung angesetzt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie entweder veräußert oder dauerhaft außer Betrieb genommen wurden und kein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Verkauf erwartet wird. Die Differenz zwischen dem Erlös (netto) aus dem Verkauf und dem Buchwert des Vermögenswerts wird im Gewinn oder Verlust im Berichtszeitraum der Ausbuchung angesetzt. Weitere Informationen zum Nettoerlös finden Sie unter Erläuterung 2.29.

## SACHANLAGEN

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen (sofern vorhanden) angesetzt.

Die Berechnung der Abschreibung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte, die in der Regel zwischen fünf und zehn Jahren liegt, wobei der erwartete Restwert am Ende der Nutzungsdauer berücksichtigt wird.

Die Abschreibung auf einen Vermögenswert erfolgt ab dem Datum, zu dem es zum Gebrauch zur Verfügung steht, über die gesamte Nutzungsdauer des Vermögenswertes oder bis zu seiner Veräußerung.



## RoU-Vermögenswerte

Wenn die Gruppe als Leasingnehmer ein Leasingverhältnis eingeht, erfasst er zu Beginn des Leasingverhältnisses (commencement date) das Vermögensrecht aus dem Nutzungsrecht („right-of-use asset“, im Folgenden „RoU-Vermögenswert“) und die Leasingverbindlichkeit. Der RoU-Vermögenswert wird bei der erstmaligen Erfassung in Höhe der Leasingverbindlichkeit bewertet, bereinigt um Leasingvorauszahlungen, erhaltene Leasingvergünstigungen, die anfänglichen direkten Kosten des Leasingnehmers (z.B. Provisionen) und eine Schätzung der Wiederherstellungs-, Entfernungs- und Rückbaukosten.

Die Leasingverbindlichkeit wird bei erstmaliger Erfassung mit dem Barwert der zu Beginn des Leasingverhältnisses noch nicht geleisteten Leasingzahlungen bewertet, diskontiert mit dem impliziten Zinssatz des Leasingverhältnisses oder, sofern dieser Zinssatz nicht ohne Weiteres bestimmbar ist, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz ("incremental borrowing rate") der Gruppe. Im Allgemeinen verwendet die Gruppe seinen Grenzfremdkapitalzinssatz als Abzinsungssatz.

Der RoU-Vermögenswert wird beschrieben, nach den Abschreibungsregeln von **IAS 16 Sachanlagen** oder in der Folgebewertung nach **IAS 40 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien**. In den Fällen, in denen IAS 16 angewendet wird, werden die Vermögenswerte linear bis zum früheren Ende der Nutzungsdauer des RoU-Vermögenswertes oder der Laufzeit des Leasingverhältnisses beschrieben, da dies am ehesten den erwarteten Verlauf des Verbrauchs des künftigen wirtschaftlichen Nutzens widerspiegelt.

Die Gruppe wendet die Methode des beizulegenden Zeitwerts auf alle RoU-Vermögenswerte an, die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert werden. Die Gruppe erfasst die Leasingverbindlichkeit zinsbedingt und reduziert die Verbindlichkeit um bereits geleistete Leasingzahlungen. Die Gruppe bewertet die Leasingverbindlichkeit bei Eintritt bestimmter Ereignisse (z. B. Änderung der Laufzeit des Leasingverhältnisses, Änderung der variablen Mieten auf Basis eines Index oder Zinssatzes) neu, was im Allgemeinen als Anpassung des RoU-Vermögenswertes erfasst wird.

RoU-Vermögenswerte werden gemäß **IAS 36** einem Werthaltigkeitstest unterzogen.

### IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Immaterielle Vermögenswerte werden als identifizierbare, nicht-monetäre Vermögenswerte ohne physische Substanz definiert, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie künftige wirtschaftliche Vorteile generieren. Zu immateriellen Vermögenswerten zählen Werte mit einer geschätzten Nutzungsdauer von über einem Jahr, bei denen es sich bei der Gruppe primär um Computer-Software handelt.

Von der Gruppe erworbene immaterielle Vermögenswerte werden mit den Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertminderungen bewertet.

Immaterielle Vermögenswerte werden linear über ihre geschätzte Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer dieser Vermögenswerte liegt üblicherweise zwischen vier und zehn Jahren.

Die Abschreibung erfolgt ab dem Datum, zu dem der Vermögenswert zum Gebrauch zur Verfügung steht, bis zu dessen Veräußerung.

### LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE KLASSIFIZIERT ALS ZU VERÄUSSERUNGSZWECKEN GEHALTEN

Ein langfristiger Vermögenswert oder eine Gruppe langfristiger Vermögenswerte (Gruppe von Vermögenswerten) werden als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert, wenn deren Buchwert im Wesentlichen durch einen Verkauf und nicht durch die permanente Nutzung erzielt werden kann. In diesem Fall müssen die Vermögenswerte in ihrem aktuellen Zustand für einen umgehenden Verkauf zur Verfügung stehen, die Gruppe muss tatsächlich zum Verkauf entschlossen sein, es muss ein Käufer bereits gesucht werden und es muss äußerst wahrscheinlich sein, dass eine Veräußerung innerhalb eines Jahres ab dem Tag der Einstufung abgeschlossen wird.

Solche langfristigen Vermögenswerte und Gruppen von zu Veräußerungszwecken gehaltener Vermögenswerte werden zum niedrigeren Buchwert und Zeitwert bewertet, jeweils abzüglich der Veräußerungskosten. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zum Zeitwert bewertet wurden, werden im Falle einer Neueinstufung als zu Veräußerungszwecken gehalten, weiterhin mit dem Zeitwert angesetzt.

Langfristige Vermögenswerte und Gruppe von Vermögenswerten, die als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden, werden in der Bilanz separat innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte oder der kurzfristigen Verbindlichkeiten unter dem Titel Vermögenswerte oder Verbindlichkeit, als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert werden, ausgewiesen.

### FINANZINSTRUMENTE

#### ANSATZ UND ERSTMALIGE BEWERTUNG

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Leasing-Forderungen und begebene Schuldverschreibungen werden erstmalig zum Zeitpunkt ihrer Entstehung erfasst. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten werden erstmalig erfasst, wenn die Gruppe gemäß den vertraglichen Bedingungen des Instruments Vertragspartner wird.

Ein finanzieller Vermögenswert (außer es handelt sich um eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente) oder eine finanzielle Verbindlichkeit wird beim erstmaligen Ansatz zum Zeitwert (Fair Value) bewertet, wobei bei einer nicht zum FVTPL bewerteten Position die Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb oder der Ausgabe zugeordnet werden können, addiert werden. Eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente wird zunächst zum Transaktionspreis bewertet.

## KLASSIFIZIERUNG UND ANSCHLIESSENDE BEWERTUNG

Beim erstmaligen Ansatz wird ein finanzieller Vermögenswert mit folgender Bewertung klassifiziert: fortgeführte Anschaffungskosten; Bewertung zum Zeitwert im Sonstigen Ergebnis (FVOCI) – Schuldinstrument; (FVOCI) – Eigenkapitalinstrument oder Bewertung zum Zeitwert im Periodenergebnis (FVPL).

Die finanziellen Vermögenswerte der Gruppe werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten oder als FVPL und als FVOCI – Eigenkapitalinstrument klassifiziert.

Finanzielle Vermögenswerte werden nach dem erstmaligen Ansatz nicht neu klassifiziert, es sei denn, die Gruppe ändert ihr Geschäftsmodell bezüglich der Verwaltung finanzieller Vermögenswerte. In diesem Fall werden alle betroffenen finanziellen Vermögenswerte am ersten Tag der ersten Berichtsperiode nach der Änderung des Geschäftsmodells neu klassifiziert.

Ein finanzieller Vermögenswert wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn er die beiden folgenden Bedingungen erfüllt und nicht zu FVPL bewertet ist:

- er wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Ziel es ist, Vermögenswerte zu halten, um vertragliche Cashflows zu sammeln; und
- seine Vertragsbedingungen zu bestimmten Zeitpunkten zu Cashflows führen, bei denen es sich ausschließlich um Kapital- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag handelt.

Beim erstmaligen Ansatz eines Eigenkapitalinstruments, das nicht zu Handelszwecken gehalten wird, kann die Gruppe unwiderruflich beschließen, spätere Änderungen des Zeitwerts des Instruments im sonstigen Gesamtergebnis (OCI) darzustellen. Diese Wahl erfolgt auf Einzelfallbasis.

### Finanzielle Vermögenswerte: Überprüfung des Geschäftsmodells

Die Gruppe prüft die Zielsetzung des Geschäftsmodells, in dem ein finanzieller Vermögenswert auf Portfolioebene gehalten wird, da dies die Art und Weise, wie das Unternehmen geführt wird und wie Informationen an das Management weitergegeben werden, am besten widerspiegelt. Zu den berücksichtigten Informationen gehören:

- die festgelegten Grundsätze und Ziele für das Portfolio und die operationelle Handhabung dieser Grundsätze. Dazu gehört, ob die Strategie des Managements darauf ausgerichtet ist, vertragliche Zinserträge zu erwirtschaften, ein bestimmtes Zinsprofil beizubehalten, die Laufzeit der finanziellen Vermögenswerte an die Laufzeit der damit verbundenen Verbindlichkeiten oder erwarteten Mittelabflüsse anzupassen oder Cashflows durch den Verkauf der Vermögenswerte zu realisieren;
- wie die Performance des Portfolios bewertet und an das Management der Gruppe berichtet wird;

- die Risiken, die sich auf die Performance des Geschäftsmodells (und die in diesem Geschäftsmodell gehaltenen finanziellen Vermögenswerte) auswirken, und die Art und Weise, wie diese Risiken gesteuert werden;
- wie Manager des Unternehmens entlohnt werden - z.B. ob die Vergütung auf dem Zeitwert der verwalteten Vermögenswerte oder auf den vertraglich vereinbarten Cashflows basiert; und
- Häufigkeit, Umfang und Zeitpunkt der Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten in früheren Perioden, die Gründe für diese Verkäufe und die Erwartungen hinsichtlich künftiger Verkaufsaktivitäten.

Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten an Dritte im Rahmen von Transaktionen, die nicht für eine Ausbuchung in Betracht kommen, gelten zu diesem Zweck nicht als Verkäufe. Dies stimmt mit der fortgesetzten Erfassung der Vermögenswerte durch die Gruppe überein.

### Finanzielle Vermögenswerte: Überprüfung, ob die vertraglichen Cashflows ausschließlich Zahlungen von Kapital und Zinsen sind

Für die Zwecke dieser Prüfung wird „Kapital“ als der Zeitwert des finanziellen Vermögenswerts beim erstmaligen Ansatz definiert. „Zinsen“ wird definiert als die Gegenleistung für den Zeitwert des Geldes und für das Kreditrisiko, das mit dem während eines bestimmten Zeitraumes ausstehenden Kapitalbetrag verbunden ist, sowie für andere grundlegende Kreditrisiken und -kosten (z. B. Liquiditätsrisiko und Verwaltungskosten), sowie eine Gewinnmarge.

Bei der Prüfung, ob es sich bei den vertraglichen Cashflows ausschließlich um Kapital- und Zinszahlungen handelt, berücksichtigt die Gruppe die vertraglichen Bedingungen des Instruments. Dies beinhaltet auch die Beurteilung, ob der finanzielle Vermögenswert eine Vertragslaufzeit enthält, die den Zeitpunkt oder die Höhe der vertraglichen Cashflows so ändern könnte, dass er diese Bedingung nicht erfüllt. Bei dieser Beurteilung berücksichtigt die Gruppe folgende Faktoren:

- Bedingte Ereignisse, die die Höhe oder den Zeitpunkt der Cashflows verändern würden;
- Bedingungen, die eine Anpassung der vertraglichen Kuponrate ermöglichen, einschließlich variabler Zinssatzelemente;
- Vorauszahlungs- und Verlängerungsoptionen; und
- Bedingungen, die den Anspruch der Gruppe auf Cashflows aus bestimmten Vermögenswerten einschränken (z.B. Non-Recourse Funktionen).

Eine Vorauszahlungsoption steht im Einklang mit dem Kriterium der ausschließlichen Zahlung von Kapital und Zinsen, wenn der Vorauszahlungsbetrag im Wesentlichen unbezahlte Kapitalbeträge und Zinsen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellt, was eine angemessene zusätzliche Abgeltung für eine vorzeitige Vertragsbeendigung beinhalten kann. Darüber hinaus erfüllt bei einem finanziellen Vermögenswert, der mit einem erheblichen Abschlag oder Aufschlag auf den vertraglichen Nennbetrag erworben wurde, eine Ausgestaltung, die eine Vorauszahlung im Wesentlichen in Höhe des vertraglichen Nennbetrags zuzüglich aufgelaufener (aber nicht gezahlter) Vertragszinsen (die auch eine angemessene zusätzliche Vergütung für eine vorzeitige Beendigung beinhalten können) zulässt oder erfordert, dieses



Kriterium, wenn der Zeitwert der Vorauszahlungsregelung beim erstmaligen Ansatz unbedeutend ist.

### **Finanzielle Vermögenswerte: Folgebewertung und Gewinne und Verluste**

#### **Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten**

Diese Vermögenswerte werden in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden um Wertminderungen vermindert. Zinserträge, Fremdwährungsgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst.

#### **Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL**

Diese Vermögenswerte werden in der Folge zum Zeitwert bewertet. Jeder Gewinn oder Verlust aus diesen finanziellen Vermögenswerten wird in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht.

#### **Eigenkapitalinstrumente bei FVOCI**

Diese Vermögenswerte werden in der Folge zum Zeitwert bewertet. Dividenden werden als Ertrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, die Dividende stellt eindeutig eine Rückerstattung eines Teils der Investitionskosten dar. Sonstige Nettogewinne und -verluste werden im sonstigen Gesamtergebnis (OCI) erfasst und nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

### **Finanzielle Verbindlichkeiten: Klassifizierung, Folgebewertung und Gewinne und Verluste**

Finanzielle Verbindlichkeiten werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten oder FVPL bewertet klassifiziert. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird als FVPL klassifiziert, wenn sie als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert wird, es sich um ein Derivat handelt oder sie beim erstmaligen Ansatz als solche bewertet wird.

Finanzielle Verbindlichkeiten bei FVPL werden zum Zeitwert bewertet, und Nettogewinne und -verluste, einschließlich etwaiger Zinsaufwendungen, werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Folgebewertung der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Die aufgelaufenen Zinsen werden im konsolidierten Jahresabschluss unter den Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Zinsaufwendungen und Fremdwährungsgewinne und -verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst. Ein etwaiger Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird ebenfalls in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

## **AUSBUCHUNG**

### **Finanzielle Vermögenswerte**

Die Gruppe bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn die vertraglichen Rechte auf die Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen, oder wenn sie die Rechte auf den Erhalt der vertraglichen Cashflows in einer Transaktion überträgt, bei der im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum an dem finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen werden oder bei der die Gruppe im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, weder überträgt noch zurückbehält und die Kontrolle über den finanziellen Vermögenswert nicht behält.

### **Finanzielle Verbindlichkeiten**

Die Gruppe bucht eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, gekündigt oder abgelaufen sind. Die Gruppe bucht eine finanzielle Verbindlichkeit auch dann aus, wenn die Bedingungen geändert werden und die Cashflows aus der veränderten Verbindlichkeit sich substantiell unterscheiden, woraufhin eine neue finanzielle Verbindlichkeit auf Basis der geänderten Bedingungen zum Zeitwert bilanziert wird.

Bei der Ausbuchung einer finanziellen Verbindlichkeit wird die Differenz zwischen dem erloschenen Buchwert und der bezahlten Gegenleistung (einschließlich der übertragenen nicht zahlungswirksamen Vermögenswerte oder übernommenen Verbindlichkeiten) in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst.

## **AUFRECHNUNG**

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden aufgerechnet und der Nettobetrag wird in der Bilanz dargestellt, wenn und nur wenn, für die Gesellschaft das durchsetzbare Recht besteht, die erfassten Beträge gegeneinander aufzurechnen und die Gesellschaft beabsichtigt, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

## **DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND HEDGE ACCOUNTING**

Die Gruppe hält derivative Finanzinstrumente zur Absicherung ihrer Zinssatzrisiken.

Derivate werden zunächst mit dem Zeitwert angesetzt. Nach dem erstmaligen Ansatz werden Derivate zum Zeitwert bewertet und Änderungen werden grundsätzlich in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst.

Die Gruppe weist bestimmte Derivate als Sicherungsinstrumente aus, um die Schwankungen der Cashflows im Zusammenhang mit sehr wahrscheinlichen zukünftigen Transaktionen, die aus Zinsänderungen resultieren, abzusichern.

Bei Abschluss von designierten Sicherungsinstrumenten dokumentiert die Gruppe das Risikomanagementziel und die Strategie für die Absicherung. Die Gruppe dokumentiert auch die wirtschaftliche Beziehung zwischen Grund- und

Sicherungsgeschäft, einschließlich der Frage, ob sich die Veränderungen der Cashflows von Grund- und Sicherungsgeschäft voraussichtlich ausgleichen werden.

### Cashflow Hedges

Wenn ein Derivat als Cashflow-Sicherungsinstrument ausgewiesen ist, wird der effektive Teil der Zeitwertänderungen des Derivats im sonstigen Gesamtergebnis (OCI) erfasst und in der Hedge-Rücklage kumuliert. Der effektive Teil der Zeitwertänderungen des Derivats, der im sonstigen Gesamtergebnis (OCI) erfasst wird, beschränkt sich auf die kumulierte Zeitwertänderung des gesicherten Grundgeschäfts, die auf Barwertbasis ab Abschluss des Sicherungsgeschäfts ermittelt wird. Jeder ineffektive Teil von Zeitwertänderungen des Derivats wird sofort in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst.

Der in der Hedge-Rücklage angesammelte Betrag wird in der gleichen Periode oder den gleichen Perioden, in denen die abgesicherten erwarteten zukünftigen Cashflows das Ergebnis beeinflussen, in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Wenn das Sicherungsgeschäft die Kriterien für das Hedge Accounting nicht mehr erfüllt oder das Sicherungsinstrument verkauft, verfällt, beendet oder ausgeübt wird, wird das Hedge Accounting prospektiv eingestellt.

Wenn das Hedge Accounting für Cashflow Hedges eingestellt wird, verbleibt der Betrag, der in der Hedge-Rücklage kumuliert wurde, im Eigenkapital, und zwar bis zur Periode bzw. Perioden, in denen die abgesicherten erwarteten zukünftigen Cashflows das Ergebnis beeinflussen.

Wenn der Eintritt der abgesicherten zukünftigen Cashflows nicht mehr erwartet wird, werden die in der Hedge-Rücklage angesammelten Beträge sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

### ERWARTETE KREDITAUSFÄLLE („ECL“)

Die Gruppe bemisst die Wertberichtigungen im Ausmaß der ECL über die Restlaufzeit, mit Ausnahme von Folgenden, die auf 12-Monats-ECL-Basis bewertet werden:

- Schuldtitel, bei denen zum Bilanzstichtag ein geringes Kreditrisiko festgestellt wird; und
- sonstige Schuldtitel und Bankguthaben, bei denen das Kreditrisiko (d. h. das Ausfallrisiko, das sich über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments ergibt) seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant gestiegen ist.

Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Leasing-Forderungen werden grundsätzlich im Ausmaß der ECL über die Restlaufzeit angesetzt.

Bei der Feststellung, ob das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit dem erstmaligen Ansatz signifikant gestiegen ist, und bei der Schätzung von ECL berücksichtigt die Gruppe angemessene und vertretbare Informationen, die relevant und ohne übermäßigen Aufwand verfügbar sind. Dazu gehören sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und

Analysen, die auf historischen Erfahrungen und fundierten Bonitätsbeurteilungen der Gruppe beruhen, sowie zukunftsgerichtete Informationen.

ECLs über die Restlaufzeit sind jene ECLs, die sich aus allen möglichen Ausfallereignissen über die erwartete Laufzeit eines Finanzinstruments ergeben.

12-Monats-ECLs sind jener Anteil der ECLs, der sich aus Ausfallereignissen ergibt, die innerhalb der 12 Monate nach dem Bilanzstichtag möglich sind (oder ein kürzerer Zeitraum, wenn die erwartete Laufzeit des Instruments weniger als 12 Monate beträgt).

Der maximale Zeitraum, der bei der Schätzung von ECLs berücksichtigt wird, ist die maximale Vertragslaufzeit, während derer die Gruppe dem Kreditrisiko ausgesetzt ist.

### Bemessung von ECLs

ECLs sind eine wahrscheinlichkeitsgewichtete Schätzung von Kreditausfällen. Kreditausfälle werden als Barwert aller Zahlungsausfälle (d.h. als Differenz zwischen den dem Unternehmen gemäß Vertrag zustehenden Cashflows und den Cashflows, die die Gruppe zu erhalten erwartet) ermittelt. ECLs werden mit dem Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes abgezinst.

### Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte

Zu jedem Bilanzstichtag überprüft die Gruppe, ob finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, eine Wertminderung aufweisen. Ein finanzieller Vermögenswert ist „wertgemindert“, wenn ein oder mehrere Ereignisse eingetreten sind, die sich nachteilig auf die geschätzten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswertes auswirken.

Der Nachweis, dass ein finanzieller Vermögenswert wertgemindert ist, umfasst die folgenden beobachtbaren Daten:

- erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, Kreditnehmers oder Emittenten;
- Vertragsverletzung, wie z.B. bei einem Ausfall oder Verzug der Forderungen;
- Quote der Einbringlichmachung;
- die Restrukturierung eines Darlehens oder Vorschusses der Gruppe zu Bedingungen, die die Gruppe sonst nicht in Betracht ziehen würde;
- es ist wahrscheinlich, dass der Schuldner oder Kreditnehmer in Insolvenz geht oder eine sonstige finanzielle Reorganisation vornehmen wird;

### Darstellung der Wertberichtigung für ECL in der Bilanz

Wertberichtigungen für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bemessen werden, werden vom Bruttobuchwert der Vermögenswerte abgezogen.

### Abschreibung

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswerts wird (entweder vollständig oder teilweise) abgeschrieben, soweit keine realistische Aussicht auf eine Realisierung besteht. Dies ist



grundsätzlich der Fall, wenn die Gruppe feststellt, dass der Schuldner über keine Vermögenswerte oder Ertragsquellen verfügt, die ausreichende Cashflows generieren könnten, um die abschreibungsgegenständlichen Beträge zurückzuzahlen. Allerdings könnten abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte weiterhin Vollstreckungsmaßnahmen unterliegen, um dem Prozedere der Gruppe zur Rückerlangung fälliger Beträge zu entsprechen.

## ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Zahlungsmittel bei einer Bank sowie in der Kassa, kurzfristige Einlagen mit einer Restlaufzeit von drei Monaten oder weniger und sonstige kurzfristige hoch liquide Vermögenswerte, die umgehend in einen bekannten Geldbetrag umgewandelt werden können und einem unbedeutenden Wertänderungsrisiko unterliegen.

## GRUNDKAPITAL

Das Grundkapital besteht aus den von Atrium durch die Ausgabe seiner Aktien erzielten und erzielbaren Erlösen abzüglich der direkt zurechenbaren Ausgabekosten.

Scrip-Dividenden werden am Tag der Zahlung verbucht. Die Gruppe erfasst den Wert der angekündigten Dividende und der Ausgabe von Scrip-Dividenden auf Bruttobasis in der Änderung von Eigenkapital.

Zurückgekaufte Aktien werden beim Kauf eingezogen und als Verringerung des ausgewiesenen Grundkapitals erfasst.

## DIVIDENDEN

Dividenden auf Aktien werden als Verbindlichkeit in dem Berichtszeitraum erfasst, in dem sie festgesetzt werden. Im Berichtszeitraum festgesetzte Dividenden werden als Verringerung des ausgewiesenen Grundkapitals der Gruppe dargestellt.

## VEREINBARUNGEN ÜBER ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

Der Zeitwert zum Datum der Gewährung einer anteilsbasierten Vergütung an Angestellte, Führungskräfte und Direktoren wird generell als Aufwand mit einem entsprechenden Anstieg im Eigenkapital in dem Zeitraum, in dem die Leistungsbedingungen erfüllt werden, und bis zu dem Datum, an dem die betreffenden Angestellten, Führungskräfte und Direktoren den vollen Anspruch auf die Gewährung erworben haben (die „Haltefrist“) erfasst. Die Gesamtaufwendungen, die an jedem Bilanzstichtag für Vereinbarungen über eine anteilsbasierte Vergütung bis zum Ausübungszeitpunkt erfasst werden, geben wieder, wie weit die Haltefrist abgelaufen ist sowie die bestmögliche Schätzung der Gruppe in Bezug auf die Anzahl an Eigenkapitalinstrumenten, die letztendlich ausgeübt werden.

Leistungs- und nicht marktbezogene Bedingungen werden bei der Bestimmung des Zeitwertes zum Gewährungsdatum nicht berücksichtigt, aber die Wahrscheinlichkeit, dass die Bedingungen erfüllt werden, wird als Teil der bestmöglichen Schätzung der

Gruppe für die Anzahl der Eigenkapitalinstrumente, die schlussendlich ausgeübt werden, in die Beurteilung miteinbezogen. Marktbezogene Leistungsbedingungen werden bei der Bestimmung des Zeitwertes zum Gewährungsdatum berücksichtigt.

Wenn die Vertragsbedingungen einer anteilsbasierten Vergütungsvereinbarung geändert werden, ist als Mindestaufwand der Zeitwert der unveränderten Gewährung anzusetzen, sofern die ursprünglichen Bedingungen der Gewährung erfüllt sind. Es wird ein zusätzlicher Aufwand, bewertet am Tag der Änderung, angesetzt, und zwar für jede Änderung, die den gesamten Zeitwert der anteilsbasierten Vergütung erhöht oder auf andere Weise für den Mitarbeiter vorteilhaft ist.

Bei Transaktionen mit Barausgleich wird eine Verbindlichkeit bewertet zum Zeitwert erfasst. Der Zeitwert wird anfangs und zu jedem Berichtsdatum bis einschließlich des Abwicklungstages mit Änderungen des Zeitwertes im Aufwand für Leistungen an Arbeitnehmer erfasst. Der Zeitwert wird für den Zeitraum bis zum Ausübungszeitpunkt unter Erfassung einer korrespondierenden Verbindlichkeit verbucht.

## RÜCKSTELLUNGEN

Eine Rückstellung wird gebildet, wenn die Gruppe aufgrund eines vergangenen Ereignisses eine gesetzliche oder faktische Verpflichtung hat und es wahrscheinlich ist (d.h. eher wahrscheinlich als unwahrscheinlich), dass ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen erforderlich ist, um der Verpflichtung nachzukommen und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung vorgenommen werden kann.

## VERBINDLICHKEITEN AUS LEASINGVERHÄLTNISSEN

Leasingverträge werden als ein RoU-Vermögenswert (right-of-use asset) mit einer entsprechenden Verbindlichkeit zu dem Zeitpunkt ausgewiesen, an dem der geleaste Vermögenswert für die Gruppe zur Nutzung zur Verfügung steht.

Leasingverbindlichkeiten werden zu Beginn des Leasingvertrags zum Barwert der Leasingzahlungen bewertet. Die Leasingzahlungen werden zwischen den Finanzierungskosten und der Reduzierung der Leasingverbindlichkeiten aufgeteilt, um einen konstanten Zinssatz auf den verbleibenden Rest der Verbindlichkeit zu erzielen. Die Finanzierungskosten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

## ERLÖSERFASSUNG

Erlöse werden zu dem Zeitpunkt und in jenem Ausmaß erfasst, in dem der Gruppe der wirtschaftliche Vorteil wahrscheinlich zukommt und der Erlös zuverlässig bewertet werden kann, unabhängig davon, wann die Zahlung erfolgt. Erlöse werden mit dem Zeitwert der bereits erhaltenen oder noch zu erhaltenden Gegenleistung, unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Zahlungsmodalitäten abzüglich Steuern oder anderer Abgaben, bewertet. Die Gruppe hat beschlossen in allen ihren Geschäftsbeziehungen (revenue arrangements) als Auftraggeber zu handeln, da sie Hauptschuldner ist und Spielraum bei der Preisgestaltung hat.

## MIETERLÖSE

Die Gruppe tritt als Vermieter/Leasinggeber beim operativen Leasing von Bestandsobjekten auf. Die Verbuchung von Mieterlösen aus operativen Leasingverträgen erfolgt linear über die Laufzeit des jeweiligen Leasingvertrages.

## VON MIETERN ZU TRAGENDE BETRIEBSKOSTEN UND AUFWENDUNGEN

Die Gruppe erfasst Erlöse aus Betriebskosten im Zeitablauf, wenn die Leistungsverpflichtungen durch die Gruppe erfüllt werden und die Mieter gleichzeitig die erbrachten Leistungen erhalten und in Anspruch nehmen. Die Gruppe erfasst den Betrag des Transaktionspreises, der diesen Leistungsverpflichtungen zugeordnet wird, als Erlöse. Da die Gruppe ein Recht auf Gegenleistung von Mietern hat, die direkt dem Wert der bisherigen Leistung der Gruppe entspricht, wird der Betrag der Erlöse, auf den die Gruppe ein Recht auf Rechnung hat, erfasst.

Betriebskosten und andere solche Gebühren werden mit dem Bruttobetrag der Nebenkosten in den Umsatz einbezogen, da die Gruppe diesbezüglich als Auftraggeber handelt.

## NETTOERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON OBJEKTEN

Das durch den Verkauf von Immobilien erzielte Nettoergebnis wird als Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Buchwert des Objekts ermittelt und in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht, wenn die Kontrolle des Eigentums auf den Käufer übergegangen ist.

## ZINSERTRÄGE UND -AUFWENDUNGEN; SONSTIGE FINANZERTRÄGE UND -AUFWENDUNGEN

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

Zu sonstigen Finanzerträgen und -aufwendungen zählen primär Zinsen für Finanzierungsleasing, Nettogewinne oder -verluste aus Anleiherückkaufen oder frühere Rückführung von Krediten und Wertminderungen von Finanzinstrumenten.

## STEUERN

### ALLGEMEINES

Die Gruppe ist in verschiedenen Ländern ertrags-, kapitalertrags- und quellsteuerpflichtig. Die Gruppe verbucht Verbindlichkeiten für laufende Steuern auf Basis von Schätzungen darüber, ob zusätzliche Steuern zu erwarten sind. Sofern die endgültige Besteuerung dieser Geschäftsvorfälle von den anfänglich erfassten Beträgen abweicht, werden solche Abweichungen sich auf die Ertrags- und latente Steuerverbindlichkeiten in jenem Zeitraum auswirken, in dem die betreffende Festlegung erfolgt.

### LAUFENDE ERTRAGSSTEUERN

Laufende Ertragssteuerforderungen und -verbindlichkeiten werden mit jenem Betrag bewertet, den man erwartet von den Finanzbehörden zurückzuerhalten oder zahlen zu müssen. Es werden jene Steuersätze und Steuerbestimmungen zur

Bestimmung des entsprechenden Betrags herangezogen, die zum Bilanzstichtag in jenen Ländern anwendbar sind oder in Kürze anwendbar sind, in denen die Gruppe aktiv ist und steuerbare Einkommen generiert. Laufende Ertragssteuern für Posten, die direkt im Eigenkapital erfasst sind, werden ebenfalls im Eigenkapital und nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Das Management prüft periodenweise Positionen, die in Steuererklärungen eingenommen wurden, im Hinblick auf Interpretationsspielräume der relevanten Bestimmungen und bildet, wo dies angemessen erscheint, Rückstellungen.

Der zu versteuernde Gewinn unterscheidet sich von dem in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Nettogewinn oder -verlust, da er um Erträge bzw. Aufwendungen bereinigt wird, die in anderen Jahren zu versteuern oder absetzbar sind, und weiters um Positionen, die nicht versteuert oder abgesetzt werden.

### LATENTE ERTRAGSSTEUERN

Die latente Ertragssteuer wird als temporäre Differenz zwischen der Steuerbemessungsgrundlage der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und dem jeweils zum Bilanzierungszeitpunkt im Finanzbericht ausgewiesenen Buchwert erfasst.

Latente Steuerverbindlichkeiten werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen angesetzt, außer:

- wenn die latente Steuerverbindlichkeit aus dem erstmaligen Ansatz des Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit in einer Transaktion, die kein Unternehmenszusammenschluss ist, und zur Zeit der Transaktion weder ein Einfluss auf den buchmäßigen, noch auf den zu versteuernden Gewinn oder Verlust besteht; oder
- hinsichtlich steuerlich relevanter temporärer Differenzen, die mit Investitionen in Tochtergesellschaften und Beteiligungen an Joint Ventures in Verbindung stehen, wenn der Zeitpunkt des Abbaus der temporären Differenz kontrolliert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden in dem Umfang ausgewiesen, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuernder Gewinn zur Verfügung stehen wird, um diesen gegen ungenutzte vorgetragene steuerliche Guthaben, abzugsfähige temporäre Differenzen oder ungenutzte Steuerverluste aufzurechnen, außer:

- wenn der latente Steueranspruch, der mit abzugsfähigen temporären Differenzen in Zusammenhang steht, aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit in einer Transaktion resultiert, die kein Unternehmenszusammenschluss ist und zur Zeit der Transaktion weder ein Einfluss auf den buchmäßigen, noch auf den zu versteuernden Gewinn oder Verlust besteht.

Der Betrag an latenten Steuern, der zur Verfügung gestellt wird, basiert auf der erwarteten Art der Realisierung beziehungsweise Erfüllung des Buchwerts von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Bei der Einschätzung der erwarteten Art der Realisierung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die zum Zeitwert bewertet wird, besteht die widerlegbare Annahme, dass der Buchwert durch Veräußerung realisiert wird.



Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten werden anhand jener Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für das Jahr, in dem der Vermögenswert realisiert oder die Verbindlichkeit erfüllt werden soll, erwartet wird. Dabei werden jene Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag in Kraft oder im Wesentlichen in Kraft sind.

Die latenten Ertragssteuern betreffend Posten, die nicht im Gewinn oder Verlust erfasst werden, werden außerhalb des Gewinns oder Verlustes erfasst. Latente Steuerpositionen in Zusammenhang mit dem Grundgeschäft werden entweder im sonstigen Gesamtergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerverbindlichkeiten werden miteinander saldiert, wenn ein gesetzlich durchsetzbares Recht zur Saldierung von laufenden Steueransprüchen mit laufenden Ertragssteuerverbindlichkeiten besteht, und die latenten Steuern sich auf dasselbe steuerpflichtige Unternehmen beziehen und diese in den Zuständigkeitsbereich derselben Steuerbehörde fallen.

## ERGEBNIS JE AKTIE

Die Berechnung des Ergebnisses je Aktie erfolgt, indem der im Berichtszeitraum den Aktionären der Gesellschaft zustehende Gewinn durch den gewichteten Durchschnitt der Anzahl an im Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird.

Zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie, wird der den Aktionären zustehende Gewinn und der gewichtete Durchschnitt der im Umlauf befindlichen Aktien auf Basis aller potenziellen Aktien, die aus Mitarbeiteroptionen resultieren, bereinigt und zwar solange dies zu einer Verwässerung in Bezug auf den unverwässerten Gewinn je Aktie führt.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Ein operatives Segment ist ein Unternehmensbereich der Gruppe der Geschäftsaktivitäten umfasst, die Erträge erwirtschaften und Aufwendungen verursachen können, dessen operatives Ergebnis regelmäßig zur Ressourcenallokation und zur Beurteilung der Ertragsstärke des Segments geprüft wird, und für den eigenständige Finanzinformationen zur Verfügung stehen.

Die Gruppe ist ein führender Eigentümer und Betreiber von hochwertigen Einzelhandels- und Freizeit-Einkaufszentren. Das Einzelhandelsgeschäft ist in zwei berichtspflichtige Segmente unterteilt:

- das Segment der Bestandsobjekte umfasst sämtliche gewerbliche Immobilien, die zur Erzielung von Mieterlösen durch die Gruppe gehalten werden; und
- das Segment der Entwicklungsprojekte umfasst alle Entwicklungsaktivitäten und Aktivitäten mit Bezug auf Grundstücke.

Im Jahr 2020 kündigte Atrium seine Strategie an, in das Segment der Wohnimmobilien einzusteigen.

Die Überleitungspositionen umfassen im Wesentlichen die Holding Aktivitäten und andere Positionen, die nicht im Segment der Bestandsobjekte und im Segment Entwicklungsprojekte erfasst werden.

Die berichtspflichtigen Segmente der Gruppe sind strategische Unternehmensbereiche, die verschiedene Geschäftsaktivitäten ausüben und separat geführt werden. Diese berichtspflichtigen Segmente weisen unterschiedliche Risikoprofile auf und generieren Umsätze/Erträge aus unterschiedlichen Quellen.

Die Bilanzierungsgrundsätze der operativen Segmente sind die gleichen wie diejenigen, die in der Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungsgrundsätze beschrieben werden. Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Segmente umfassen Positionen, die einem Segment direkt zurechenbar sind, und solche, die zuverlässig zugeordnet werden können. Die Gruppe evaluiert die Performance des Segments der Bestandsobjekte auf Grundlage der Gewinne oder Verluste vor Steuern abzüglich Währungsumrechnungsgewinne und -verluste. Die Gruppe identifiziert, entwickelt, überwacht und verkauft Grundstücke und Projekte. Die Evaluierung der Performance des Segments der Entwicklungsprojekte basiert auf der erwarteten Kostenrendite (yield on cost).

Die geographischen Informationen beruhen auf den geographischen Standorten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Gruppe ist in den folgenden Ländern tätig: Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Russland, Rumänien und Türkei. Darüber hinaus hat die Gruppe ihre Holding, ihr Management oder andere Unternehmen in Zypern, Niederlande und Jersey.

Der Chief Operating Decision Maker (CODM) repräsentiert das Board of Directors.

## 2.4 COVID-19

Seit dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie im ersten Quartal 2020 waren Einkaufszentren in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland mit staatlich verordneten Handelsbeschränkungen konfrontiert. In jedem dieser Länder gab es Ausnahmen dieser Beschränkungen für Lebensmittelgeschäfte/Supermärkte, Apotheken/Drogerien und andere Güter des täglichen Bedarfs, die 16% der operativen Bruttomietfläche (GLA) der Gruppe und 24% der Basisnettomieteinnahmen der Gruppe ausmachten.

Die ersten Beschränkungen wurden Anfang Mai aufgehoben, wobei die operative Bruttomietfläche von 21% während des ersten Lockdowns auf 98% Ende September anstieg.

Eine zweite Welle von Beschränkungen begann im Oktober 2020, wobei die Tschechische Republik einen zweiten Lockdown ab dem 22. Oktober 2020 und Polen ab dem 7. November 2020 ankündigte. Der zweite Lockdown war kürzer als der erste, Polen öffnete am 29. November 2020 und die Tschechische Republik am 3. Dezember 2020 wieder.

Am 17., 27. und 28. Dezember wurde der dritte Lockdown von Einkaufszentren in der Slowakei, der Tschechischen Republik bzw. Polen verhängt. Die Einkaufszentren mussten mit Ausnahme der wesentlichen Dienstleistungsbereiche erneut schließen.

Am 1. Februar 2021 durften all unsere Einkaufszentren in Polen wieder öffnen. In der Tschechischen Republik und in der Slowakei sind diese aufgrund des dritten Lockdowns noch geschlossen. Zum heutigen Tag sind 86% der operativen Bruttomietfläche der Gruppe offen.

Die Dauer der Beschränkungen, die Ausbreitung der Pandemie und die von den Regierungen ergriffenen Maßnahmen hatten erhebliche negative Auswirkungen auf die Gruppe, mit einem Rückgang der Besucherzahlen, einem Rückgang der Nachfrage, finanziellen Schwierigkeiten und Liquiditätsschwierigkeiten von manchen Mietern und der Unfähigkeit, ihren Mietverpflichtungen gegenüber der Gruppe nachzukommen. Nach dem ersten Lockdown zeigte sich jedoch im August 2020 eine ermutigende Erholung der Besucherzahlen und der Umsätze der Mieter, die 77% bzw. 93% des Niveaus von 2019 erreichten.

Die Gruppe verfügt über eine starke Bilanz mit einer niedrigen Rate an Fremdfinanzierung, einer durchschnittlichen Laufzeit ihrer Schulden von 5,1<sup>12</sup> Jahren und Zugang zu Kreditmöglichkeiten und ist weiterhin der Ansicht, dass sie über ausreichende Ressourcen verfügt, um ihren Liquiditätsbedarf angesichts der staatlichen Handelsbeschränkungen während der COVID-19-Krise zu steuern. Zum 31. Dezember 2020 erfüllte die Gruppe alle ihre Finanzkennzahlen (financial covenants).

### Polen

Im März 2020 verhängte die polnische Regierung Miet- und Betriebskostenerleichterungen als Option für Mieter während der

Zeit des Lockdowns, vorbehaltlich einer obligatorischen Mietvertragsverlängerung von sechs Monaten plus der Zeit, in der das Objekt unter Zwangsschließung stand. Am 4. Mai 2020 wurden die Beschränkungen gelockert und alle Einkaufszentren konnten wieder öffnen. Im Zeitraum vom 7. November bis zum 20. November und vom 28. Dezember 2020 bis zum 31. Januar 2021 galten ähnliche Beschränkungen und Gesetze, wobei die Miet- und Betriebskostenerleichterungen an Mietvertragsverlängerungen geknüpft waren.

Die Gruppe schätzt, dass ca. 85% der Mieter die Vergünstigungsoptionen in Anspruch nehmen wird, unter Berücksichtigung, dass die erforderliche Mitteilung durch die Mieter im Hinblick auf den zweiten und dritten Lockdown bis spätestens Mai 2021 zu übermitteln ist.

Zum heutigen Zeitpunkt wurden die Beschränkungen für die Mehrheit der Mieter aufgehoben und 90% der operativen Bruttomietfläche der Gruppe in Polen sind offen.

### Tschechische Republik

Im Mai 2020 genehmigte die tschechische Regierung ein Mietzugeständnisprogramm ("Mietzugeständnis I") für Unternehmen, die von der Pandemie betroffen waren, und dort, wo es von Relevanz war, wurden Beschränkungen durchgesetzt. Der Staat zahlte für den Zeitraum vom 1. April bis zum 30. Juni 2020 50% der Miete der Mieter, gedeckelt auf CZK 10 Millionen pro Mieter. Der Mieter würde dem Vermieter 20% der fälligen Miete zahlen, während die restlichen 30% in Form von Mietnachlässen durch den Vermieter gewährt wurden. Der erste Lockdown begann am 14. März 2020 und die Beschränkungen wurden am 11. Mai 2020 gelockert, als alle Einkaufszentren wieder öffnen konnten.

Nach dem zweiten Lockdown, der am 22. Oktober begann, führte die tschechische Regierung ein zusätzliches Mietzugeständnisprogramm ("Mietzugeständnis II") ein, bei dem der Staat 50% der Miete für den geschlossenen Zeitraum auf der Grundlage der vertraglich vereinbarten Miete des dritten Quartals 2020 übernahm, vorbehaltlich der Verpflichtung des Mieters, zunächst 50% der Miete für den betreffenden Zeitraum zu zahlen. Dieses Programm erforderte keine Beteiligung der Vermieter. Am 3. Dezember wurden die Beschränkungen gelockert und alle Einkaufszentren konnten wieder öffnen, mit Ausnahme der Food-Courts, die nur für Take-away-Services geöffnet waren. Kinos und andere Unterhaltungsangebote blieben seit Anfang Oktober geschlossen.

Am 27. Dezember 2020 wurden die Beschränkungen in Kraft gesetzt und diese sind zum 3. März 2021 noch aufrecht. Ein damit verbundenes Mietzugeständnis ("Mietzugeständnis III") wurde genehmigt, bei dem der Staat 50% der Miete für den geschlossenen Zeitraum auf der Grundlage der vertraglich vereinbarten Miete des vierten Quartals 2020 bezahlt, vorbehaltlich der Verpflichtung des Mieters, zunächst 50% der Miete für den betreffenden Zeitraum zu zahlen. Die Beteiligung der Vermieter wird nicht erforderlich sein.



Zum heutigen Zeitpunkt sind 53% der operativen Bruttomietfläche der Gruppe in der Tschechischen Republik sind offen.

#### Slowakei

Im Juni 2020 genehmigte die slowakische Regierung ein Mietzuschussprogramm für Unternehmen, die von der Pandemie betroffen waren und bei denen entsprechende Beschränkungen durchgesetzt wurden. Von den Vermietern wird erwartet, dass sie Mietnachlässe gewähren, um von dem Zuschussprogramm zu profitieren. Der finanzielle Ausgleich entspricht der Höhe des Nachlasses, maximal jedoch 50% der Miete für den von den Beschränkungen betroffenen Zeitraum. Für den Fall, dass der Nachlass geringer als 50% ist, wird der verbleibende Teil der fälligen Miete über einen Zeitraum von maximal 48 Monaten in 48 gleichen monatlichen Raten zurückgezahlt. Mieter, die sich entscheiden, nicht am Mietzuschussprogramm teilzunehmen, können die Mietzahlungen für die durchgesetzte Sperrfrist bis Dezember 2020 aufschieben. Die Beschränkungen begannen am 15. März und wurden am 20. Mai gelockert, so dass alle Einkaufszentren wieder öffnen konnten.

Ab dem 24. Oktober 2020 waren die Kunden auf die Grundbedürfnisse beim Einkauf beschränkt, es sei denn, sie wiesen ein negatives COVID-19-Testergebnis auf. Der Großteil der Beschränkungen wurde am 8. November 2020 gelockert. Kinos und Unterhaltungsbetriebe waren seit dem 15. Oktober 2020 entweder vollständig geschlossen oder stark eingeschränkt.

Für den Zeitraum des eingeschränkten Betriebes vom 15. Oktober 2020 bis 15. Dezember 2020 wurde ein zweites Mietzuschussprogramm aufgelegt. Das Rahmenwerk für das zweite Mietzuschussprogramm ähnelt dem ersten Zuschussprogramm, das zu Beginn dieses Jahres eingeführt wurde, wobei der finanzielle Ausgleich durch die slowakische Regierung der Höhe des vom Vermieter gewährten Nachlasses entspricht, bis zu einer Höchstgrenze von 50% der Miete.

Am 19. Dezember 2020 wurden die Beschränkungen wieder in Kraft gesetzt und zum 3. März 2021 ist der Lockdown noch aufrecht. Aktuell sind 33% der operativen Bruttomietfläche der Gruppe in der Slowakei sind geöffnet.

#### Russland

Die Regierung gab bekannt, dass die Mieten für den geschlossenen Zeitraum und 50% der Miete aus dem Zeitraum der Wiedereröffnung bis Oktober 2020 auf 2021-2023 gestundet werden können.

Darüber hinaus trat in Russland im Juni ein neues Gesetz für Mieter aus kleinen und mittelständischen Unternehmen in Kraft, die in Sektoren der russischen Wirtschaft tätig und am stärksten von der COVID-19-Pandemie betroffen sind (weniger als 25% der Mieter von Atrium). Es erlaubt ihnen, Mietnachlässe für eine Dauer bis zu einem Jahr im Rahmen eines Mietvertrages zu beantragen, der vor der Verabschiedung eines Hochalarmregimes durch die Regierung abgeschlossen wurde. Basierend auf dem

neuen Gesetz, wenn innerhalb von vierzehn Tagen nach dem Antrag des Mieters, der Mieter und der Vermieter keine Einigung über die Mietminderung erzielen, hat der Mieter das Recht bis zum 1. Oktober 2020 den Vertrag zu kündigen. In diesem Fall fällt keine Kündigungsstrafe an und der Vermieter ist berechtigt, die Kaution zu behalten. Zum Berichtszeitraum kündigten 8%<sup>13</sup> der Mieter in Russland ihre Mietverträge in Folge des Gesetzes.

Zwischen 1. Juni 2020 und 1. August 2020 wurden die Beschränkungen in ganz Russland schrittweise gelockert, sodass die Einkaufszentren wieder öffnen konnten. Nach dem 1. August 2020 wurden in Russland keine weiteren Beschränkungen eingeführt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts sind 98% der operativen Bruttomietfläche der Gruppe in Russland geöffnet.

#### Leasingzugeständnisse

Atrium bilanziert seine Leasingverhältnisse in Übereinstimmung mit Bestimmungen betreffend Leasinggeber von **IFRS 16 Leasingverhältnisse** (nachfolgend "IFRS 16") und klassifiziert alle Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse. Die Leasingzahlungen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Ertrag erfasst.

Infolge der COVID-19-Pandemie steht die Gruppe in ständigem Dialog mit seinen Mietern über Leasingzugeständnisse, um sie bei den Herausforderungen, die die Pandemie mit sich bringt, zu unterstützen. In einigen Ländern sind diese Zugeständnisse, wie oben beschrieben, durch die lokale Gesetzgebung vorgeschrieben.

Bei der Erstellung dieses Jahresabschlusses wurden zusätzliche wesentliche Annahmen und Quellen von Schätzungsunsicherheiten berücksichtigt, dazu gehören die Höhe der Nachlässe, der Stichtag des Inkrafttretens der Leasingänderung und die verbleibende Laufzeit des Leasingverhältnisses zum Ende des Berichtszeitraums. Dies hatte einen wesentlichen Einfluss auf die im Jahresabschluss erfassten Beträge.

Nach IFRS 16 treten Leasingänderungen ein, wenn Nachlässe gewährt werden, die nicht Teil der ursprünglichen Leasingvereinbarung bildeten. Würden diese Nachlässe auf dem ursprünglichen Leasingvertrag basieren, würden die Nachlasskosten in der Periode, in der sie wirksam werden, vollständig in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden.

Die Gruppe führte eine detaillierte Analyse der Leasingverträge durch und kam zu dem Schluss, dass Leasingzugeständnisse, die entweder aus Verhandlungen resultieren oder durch neue Gesetze oder Vorschriften vorgeschrieben sind, als Leasingvertragsänderungen behandelt werden sollten, indem die durchgesetzten oder gewährten Zugeständnisse über die verbleibende Leasingdauer linear verbucht werden. In den meisten Fällen wurde der Stichtag der Wirksamkeit der Vertragsänderungen aus Leasingverhältnissen für den ersten Lockdown auf den 1. April 2020 festgelegt. In Polen gelten gesetzlich auferlegte Leasingzugeständnisse als

13 berechnet als Prozentsatz der annualisierten Basismieteinnahmen Russlands

Vertragsänderungen aus Leasingverhältnissen, da diese an die Bedingung geknüpft sind, dass der Mieter anbietet, den Leasingvertrag um die Zeit des Lockdowns plus 6 Monate zu den Übergangsbedingungen zu verlängern.

Im Jahr 2020 anerkannte die Gruppe COVID-19-bezogene Leasingzugeständnisse in Höhe von €18,1 Millionen und Mietnachlässe in Höhe von €13,1 Millionen, von denen €22,2 Millionen linear über die verbleibende Leasingdauer von schätzungsweise 3,65 Jahren verbucht wurden. Es wurden keine wesentlichen Nachlässe über das Jahr 2020 hinaus für die im Jahr 2020 erfolgten Lockdowns gewährt.

Die Auswirkung (netto) der COVID-19-bezogenen Leasingzugeständnisse auf die Bruttomieteinnahmen der Gruppe betrug €9,0 Millionen.

### Forderungen gegenüber Mietern

Nach dem ersten Lockdown und der Wiedereröffnung der Einkaufszentren war die Gruppe bemüht eng mit seinen Mieter zusammen zu arbeiten, um sie zu unterstützen, die Auswirkungen der Beschränkungen zu überstehen. Während wir die Wiederverhandlungen über die Mietverträge mit den Mietern fast abgeschlossen haben, beträgt die Einbringlichmachung für das Jahr 97%. Der nicht einbringlich gemachte Betrag ist teilweise durch Bankgarantien und Kautionen mit einem Gesamtkreditrisiko von ca. 3% abgedeckt.

Die Gruppe führte eine detaillierte Überprüfung seiner größten Mieter durch, die 52% der annualisierten Mieteinnahmen der Gruppe ausmachen und die Rückstellung für zweifelhafte Forderungen wurde in Übereinstimmung mit **IFRS 9 Finanzinstrumente** geschätzt.

Zur Schätzung der Rückstellungen während des Jahres wurden die folgenden Regeln angewandt:

- Ausgeschiedene und/oder in Konkurs befindliche Mieter sind voll wertgemindert;
- Geschätzte Ausfallrate basierend auf einem zukunftsorientierten Ansatz (forward looking approach), der Erwartungen über weitere Lockdowns oder Schließungen von Einheiten enthält;
- Bankgarantien und Kautionen sowie die Schätzung von Nachlässen oder Vergünstigungen wurden vom ausstehenden Betrag ausgeschlossen;
- Ob die Segmente von Mietern von den COVID-19-Beschränkungen betroffen sind bzw. nicht betroffen sind;
- Historische Quote der Einbringlichmachung hinsichtlich der Mieter;
- Aufgeschobene Mieten, die vom Gesetzgeber vorgeschrieben sind.

Der Verlust aus zweifelhaften Forderungen reduzierte die Nettomieteinnahmen (NRI) der Gruppe im Jahr 2020 um €5,6 Millionen.

## 2.5 BESTANDSOBJEKTE

Das derzeitige Portfolio der Bestandsobjekte besteht aus 25 Objekten (2019: 25) und setzt sich aus 15 Objekten in Polen, 2 Objekten in der Tschechischen Republik, 1 Objekt in der Slowakei und 7 Objekten in Russland zusammen.

Die folgende Tabelle zeigt eine Fortschreibung des Portfolios der Bestandsobjekte:

Bestandsobjekte	31.	31.
	Dezember 2020	Dezember 2019
	€'000	€'000
Saldo zum 1. Januar	2.445.280	2.732.038
Zugänge - neue Objekte	-	50.896
Zugänge - technische Verbesserungen, Erweiterungen	9.211	29.254
Veränderungen - Leasing	(185)	1.067
Übertragungen aus Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken	2.251	8.406
Übertragung an Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	-	(408)
Übertragung auf zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	-	(74.164)
Neubewertung von Bestandsobjekten	(185.872)	(5.437)
Veräußerungen	-	(296.372)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>2.270.685</b>	<b>2.445.280</b>

Die Unsicherheit im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie hat zu einer erheblichen Verringerung der Anzahl von Immobilientransaktionen im Jahr 2020 geführt und die Verfügbarkeit zuverlässiger Marktdaten in Bezug auf die Bedingungen zum 31. Dezember 2020 beeinflusst. Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Marktdaten wurde bei der Ermittlung der geschätzten Cashflows, die bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurden, ein hohes Maß an Ermessen angewandt. Folglich besteht bei den Bewertungen ein höheres Maß an Unsicherheit, als dies normalerweise der Fall wäre.

Die von externen, unabhängigen Immobilienbewertungsexperten zum 31. Dezember 2020 ermittelten beizulegenden Zeitwerte haben alle verfügbaren Informationen aus zuverlässigen Quellen verwendet, um angemessene Annahmen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu entwickeln. Die Pandemie und die von den Regierungen ergriffenen Maßnahmen beeinflussen weiterhin die Volkswirtschaften und Immobilienmärkte weltweit. Nichtsdestotrotz funktionieren die Immobilienmärkte zum Bewertungsstichtag heute besser als zu Beginn der Pandemie, wobei das Transaktionsvolumen und andere relevante Beweiselemente auf einem Niveau liegen, auf dem genügend Marktdaten vorhanden sind, um Wertgutachten zu erstellen. Dementsprechend und im Vergleich zur letzten im Juni 2020 durchgeführten Zwischenbewertung werden die Bewertungsberichte nicht als mit "wesentlicher



Bewertungsunsicherheit" behaftet ausgewiesen, wie in VPS 3 und VPGA 10 der RICS Valuation - Global Standards definiert.

Der Verlust aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts von Bestandsobjekten im Hinblick auf die Region Zentraleuropa belief sich auf €135 Millionen (6,2%) und wurde durch die ungewissen Marktbedingungen aufgrund von COVID-19 verursacht, da trotz begrenzter Transaktionsnachweise Veränderungen in der Anlegerstimmung zu erkennen waren. Infolgedessen sanken die Renditen in den meisten Anlageklassen, während erstklassige Vermögenswerte durchschnittlich mit einer um 15 Basispunkten höheren Rendite besser abgeschnitten haben als nicht erstklassige, was eine größere Widerstandsfähigkeit zeigt. Die Kombination der Renditen und der FX-Volatilität in Russland machte 84% der Abwertung der Gruppe aus.

## BEDEUTENDE EREIGNISSE UND TRANSAKTIONEN

**Im Jänner 2020** hat die Gruppe den Verkauf des Einkaufszentrums Atrium Duben in Zilina, Slowakei, mit einer Gesamtmietfläche von ca. 47.100 m<sup>2</sup> für €37,2 Millionen abgeschlossen.

**Im Juli 2020** hat die Gruppe den Verkauf eines Portfolios von fünf Einkaufszentren in Polen mit einer Gesamtmietfläche von ca. 41.200 m<sup>2</sup> für €32,0 Millionen ab.

Der Gesamtwert der Grundstücke betrug €38,9 Millionen zum 31. Dezember 2020 (31. Dezember 2019: €41,8 Millionen).

Die Verteilung der Renditen des ertragsgenerierenden Portfolios der Gruppe ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

## NETTODURCHSCHNITTSRENDITE (GEWICHTETER DURCHSCHNITT)

Bestandsobjekte	2020	2019
Polen	6,1%	5,7%
Tschechische Republik	5,8%	5,4%
Slowakei	6,8%	6,7%
Russland	12,6%	12,8%
<b>Gewichteter Durchschnitt</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,6%</b>

Für Informationen zum Zeitwert der Bestandsobjekte, siehe Erläuterung 2.36.

## ZEITWERT DER SICHERHEITEN

Zwei Vermögenswerte wurden als Sicherheiten für Atrium's zwei Bankkredite gewährt, siehe Erläuterung 2.18. Nachfolgend die Analyse der als Sicherheit verpfändeten Vermögenswerte:

2020	Buchwert von Bankkrediten	Anzahl von Vermögenswerten als Sicherheiten	Zeitwert der Sicherheiten
	€'000		€'000
Besicherte Bankkredite	298.070	2	526.690
<b>Gesamt</b>	<b>298.070</b>	<b>2</b>	<b>526.690</b>

2019	Buchwert von Bankkrediten	Anzahl von Vermögenswerten als Sicherheiten	Zeitwert der Sicherheiten
	€'000		€'000
Besicherte Bankkredite	299.778	2	556.814
<b>Gesamt</b>	<b>299.778</b>	<b>2</b>	<b>556.814</b>

## 2.6 NEUENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

Das derzeitige Portfolio an Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken der Gruppe umfasst einen Wert von €87,8 Millionen (2019: €89,2 Millionen) an Neuentwicklungsprojekten und €160,4 Millionen (2019: €176,9 Millionen) an Grundstücken.

Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
	€'000	€'000
Saldo zum 1. Januar	266.093	255.429
Zugänge - Kosten für Grundstücke und Errichtung	12.701	25.679
Veränderungen bei Leasingverhältnissen	-	1.041
Übertragung aus Bestandsobjekte	-	408
Übertragung auf Bestandsobjekte	(2.251)	(8.406)
Veräußerungen	(9.297)	-
Abwertung der Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	(18.994)	(8.058)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>248.252</b>	<b>266.093</b>

Die Wertminderung von €11,6 Millionen betraf Neuentwicklungsprojekte von Bestandsobjekten und entspricht der Zunahme des Renditen der Bestandsobjekte. Die Grundstückswerte waren in den lokalen Märkten stabil, wobei die verbleibende Wertminderung von €7,4 Millionen hauptsächlich auf die FX Volatilität in Polen, Russland und der Türkei zurückzuführen ist. Für Informationen zum Zeitwert von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken, siehe Erläuterung 2.36.

**Im August 2020** schloss die Gruppe den Verkauf eines Grundstücks in Lublin für €5,6 Millionen ab.

**Im Dezember 2020** schloss die Gruppe den Verkauf eines Grundstücks in Rumänien für €3,1 Millionen ab.

Der Gesamtwert der geleasteten Grundstücke betrug €7,2 Millionen zum 31. Dezember 2020 (31. Dezember 2019: €7,6 Millionen).

## 2.7 SACHANLAGEN

Sachanlagen	31. Dezember 2020 €'000	31. Dezember 2019 €'000
Büroausstattung	369	454
Sonstige Sachanlagen	814	1.326
<b>Gesamt</b>	<b>1.183</b>	<b>1.780</b>

## 2.8 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup>	31. Dezember 2020 €'000	31. Dezember 2019 €'000
Kosten	16.879	17.028
Kumulierte Abschreibung	(7.939)	(6.903)
<b>Nettobuchwert</b>	<b>8.940</b>	<b>10.125</b>

<sup>1</sup> Immaterielle Vermögenswerte setzen sich zusammen aus Software und Lizenzen

## 2.9 AT-EQUITY BILANZIERTE INVESTITIONEN IN JOINT VENTURES

Die Gesellschaft hält eine indirekte Beteiligung in Höhe von 75% an den folgenden Joint Ventures:

Name des Joint Ventures	Land der Gründung	Anteil am Eigenkapital des Joint Ventures 31. Dezember 2020 and 2019	Investition in das Joint Venture 31. Dezember 2020 €'000	Investition in das Joint Venture 31. Dezember 2019 €'000
Pankrac Shopping Centre k.s.	Czech Republic	75%	183.813	182.523
EKZ 11 k.s.	Czech Republic	75%	2.500	1.978
<b>Gesamt</b>			<b>186.313</b>	<b>184.501</b>

Die zusammengefasste Finanzinformation über die Joint Ventures, Pankrac Shopping Centre k.s und EKZ 11 k.s. basierend auf deren ungeprüften IFRS-Abschlüssen nach Bereinigung um Akquisitionseffekte und Ausgleich mit dem Buchwert des Investments im konsolidierten Abschluss, stellen sich wie folgt dar:

	31. Dezember 2020 €'000	31. Dezember 2019 €'000
Bestandsobjekte	239.968	240.190
Sonstige langfristige Vermögenswerte	926	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9.415	9.537
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.723	1.265
Langfristige Verbindlichkeiten	(1.195)	(1.376)
Kurzfristige Verbindlichkeiten	(3.420)	(3.614)
<b>Nettovermögen (100%)</b>	<b>248.417</b>	<b>246.002</b>
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen (75%)</b>	<b>186.313</b>	<b>184.501</b>
<b>Buchwert der Beteiligung an Joint Ventures</b>	<b>186.313</b>	<b>184.501</b>

	31. Dezember 2020 €'000	31. Dezember 2019 €'000
Nettomietlerlöse	11.185	11.250
Sonstige Positionen inklusive Neubewertung	(4.018)	4.656
<b>Gewinn der Joint Ventures (100%)</b>	<b>7.167</b>	<b>15.906</b>
<b>Anteil am Gewinn aus at-equity bilanzierten Investitionen in Joint Ventures (75%)</b>	<b>5.375</b>	<b>11.930</b>
<b>Erhaltene Dividenden der Gruppe</b>	<b>3.563</b>	<b>5.299</b>

Die Gruppe hat weder Eventualverbindlichkeiten im Zusammenhang mit ihren Beteiligungen an den Joint Ventures übernommen, noch haben die Joint Ventures selbst Eventualverbindlichkeiten, für die die Gruppe gegebenenfalls haften könnte.



## 2.10 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE FVPL

Die finanziellen Vermögenswerte der Gruppe bei FVPL beziehen sich auf ein Darlehen, das im Oktober 2019 einer dritten Partei mit der Option gewährt wurde, eine kontrollierende Beteiligung an einem zukünftigen Joint Venture zu erwerben. Die finanziellen Vermögenswerte bei FVPL werden zum Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert wird unter Verwendung eines diskontierten Cash-Flows bestimmt, wobei die auf der Grundlage des Blacksholes-Modells ermittelte Wandoption berücksichtigt wird. Der beizulegende Zeitwert wird hauptsächlich aus nicht beobachtbaren Inputfaktoren abgeleitet und daher auf Ebene 3 innerhalb der Fair-Value-Hierarchie klassifiziert.

Zum 31. Dezember 2020 beliefen sich die finanziellen Vermögenswerte bei FVPL auf Null (2019: € 18,9 Millionen), da die Gruppe den zukünftigen Joint Venture Partner über ihre Absicht zur Wandlung informiert hat. Die Wandlung ist im Gange, wurde aber noch nicht abgeschlossen. Der zum Bilanzstichtag ausstehende Betrag von €17,8 Mio wird als langfristiger Vorschuss ausgewiesen, siehe Erläuterung 2.12.

Das Kreditrisiko der Gruppe, das sich aus dem finanziellen Vermögenswert ergibt, wie in Erläuterung 2.37 ausgewiesen, stellt das maximale Kreditrisiko dar. Das mit dem Darlehen verbundene Kreditrisiko entspricht den Marktrisiken der Gruppe, wie in 2.39 Risikomanagement offengelegt. Die Gruppe erhielt eine Sicherungshypothek im Tausch gegen die Rechte des Kreditnehmers als Sicherheit für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag.

## 2.11 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN

Kredite	31.	31.
	Dezember 2020	Dezember 2019
	€'000	€'000
Kredite an Dritte	20.593	-
<b>Gesamt</b>	<b>20.593</b>	<b>-</b>
Innerhalb von 12 Monaten fällige Beträge (in kurzfristigen Vermögenswerten enthalten)	416	-
Betrag fällig nach mehr als 12 Monaten	20.177	-

Bei den finanziellen Vermögenswerten der Gruppe zu fortgeführten Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2020 handelt es sich um ein besichertes Verkäuferdarlehen in Höhe von €20,6 Millionen, das dem Käufer des Portfolios von 5 Vermögenswerten in Polen gewährt wurde, das im Juli 2020 abgeschlossen wurde. Das Darlehen hat eine Laufzeit von 4 Jahren und wird im ersten Jahr mit 4,5% per annum verzinst und in den Folgejahren mit 4,8% verzinst. Das Darlehen wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, welche keinen wesentlichen Unterschied zum Zeitwert hat.

Das Kreditrisiko der Gruppe aus dem finanziellen Vermögenswert, wie in Erläuterung 2.37 ausgewiesen, stellt das maximale Kreditrisiko dar. Das Kreditrisiko im Zusammenhang mit dem Darlehen entspricht den Marktrisiken der Gruppe, wie in 2.39 Risikomanagement ausgewiesen. Die Gruppe erhielt eine Sicherungshypothek und eine Verpfändung des Eigentums im Tausch gegen die Rechte des Kreditnehmers als Sicherheit für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag. Der Wert der Sicherheiten liegt über dem Kreditbetrag.

## 2.12 SONSTIGE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Sonstige Vermögenswerte	31.	31.
	Dezember 2020	Dezember 2019
	€'000	€'000
Langfristige Vorleistungen <sup>1</sup>	17.791	-
Lineare Leasingvergünstigungen an Mieter	14.798	-
Sonstiges	2.596	2.883
<b>Gesamt</b>	<b>35.185</b>	<b>2.883</b>

<sup>1</sup> Siehe Erläuterung 2.10 für weitere Informationen

Die Linearisierung (straight lining) von Mietvergünstigungen an Mieter beinhaltet den langfristigen Anteil der auf die Restlaufzeit des Mietvertrags verteilten Nachlässe gemäß IFRS 16. Der kurzfristige Anteil wird unter Erläuterung 2.13 Forderungen gegenüber Mietern ausgewiesen. Die Nachlässe ergeben sich hauptsächlich aus der COVID-19-Förderung gegenüber Mietern, siehe Erläuterung 2.4.

## 2.13 FORDERUNGEN GEGENÜBER MIETERN

Forderungen gegenüber Mietern 2020	Brutto	Wertberichtigung für ausfallsgefährdete Salden		Netto	
		€'000	€'000		€'000
Innerhalb der Frist	5.433	(154)		5.279	36,0%
Überfällig 0-30 Tage	4.821	(529)		4.292	29,3%
Überfällig 31-90 Tage	4.017	(940)		3.077	21,0%
Überfällig 91-180 Tage	3.937	(2.488)		1.449	9,9%
Überfällig 181-360 Tage	2.180	(1.677)		503	3,4%
Überfällig 361 Tage und mehr	3.466	(3.404)		62	0,4%
<b>Zwischensumme</b>	<b>23.854</b>	<b>(9.192)</b>		<b>14.662</b>	<b>100,0%</b>
Lineare Erfassung <sup>1</sup>	7.372	-		7.372	
<b>Gesamt</b>	<b>31.226</b>	<b>(9.192)</b>		<b>22.034</b>	

<sup>1</sup> Siehe Erläuterung 2.4

Forderungen gegenüber Mietern 2019	Brutto	Wertberichtigung für ausfallsgefährdete Salden		Netto	
		€'000	€'000		€'000
Innerhalb der Frist	10.654	(82)		10.572	64,4%
Überfällig 0-30 Tage	4.313	(100)		4.213	25,6%
Überfällig 31-90 Tage	1.227	(102)		1.125	6,8%
Überfällig 91-180 Tage	664	(286)		378	2,3%
Überfällig 181-360 Tage	526	(409)		117	0,7%
Überfällig 361 Tage und mehr	4.340	(4.320)		20	0,1%
<b>Gesamt</b>	<b>21.724</b>	<b>(5.299)</b>		<b>16.425</b>	<b>100,0%</b>

Die Zahlungsfristen betragen in der Regel nicht mehr als 30 Tage und sind branchenüblich.

Die Beschreibung der gehaltenen Sicherheiten in Bezug auf Mieter erfolgt in Erläuterung 2.39 unter Kreditrisiko.

Die untenstehende Tabelle enthält einen Abgleich der Änderungen bei den Wertberichtigungen für schwer einbringliche Forderungen im Verlauf des Jahres:

Wertberichtigungen für schwer einbringliche Forderungen	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
	€'000	€'000
<b>Zum 1. Jänner</b>	<b>(5.299)</b>	<b>(7.756)</b>
Auflösung	1.706	3.149
Nettozugang	(5.599)	(692)
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>(9.192)</b>	<b>(5.299)</b>

## 2.14 SONSTIGE FORDERUNGEN

Sonstige Forderungen	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
	€'000	€'000
MwSt-Forderungen	3.491	3.876
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel bei Banken	386	276
Alternative Mindeststeuer	2.339	4.149
Zurückgestellter Kaufpreis für veräußerte Vermögenswerte	1.100	24.313
Sonstiges	2.338	2.895
<b>Gesamt</b>	<b>9.654</b>	<b>35.509</b>

## 2.15 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE BEI FVOCI

Die finanziellen Vermögenswerte der Gruppe bei FVOCI zum 31. Dezember 2020 und zum 31. Dezember 2019 umfassen eine Investition in zwei gelistete Eigenkapitaltitel mit jeweils weniger als 1% Anteil pro individuellem Investment. Die Vermögenswerte bei FVOCI werden zum Zeitwert angeführt. Der Zeitwert basiert auf Börsenkursen (unadjusted) in aktiven Märkten (Stufe 1 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie). Am 31. Dezember 2020



betrug der Gesamtwert der finanziellen Vermögenswerte bei FVOCI €8,5 Millionen (2019: €13,9 Millionen).

## 2.16 ZU VERÄUSSERUNGSZWECKEN GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Zum 31. Dezember 2020 bestehen keine zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte.

Zum 31. Dezember 2019 gehörten zu den zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten das Atrium Duben in Zlina, Slowakei, mit einem Gesamtwert von €37,2 Millionen, das im Januar 2020 verkauft wurde. Dies umfasste auch fünf Vermögenswerte in Polen im Wert von €36 Millionen, die im Juli 2020 für €32,7 Millionen verkauft wurden.

Die Einteilung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von Tochtergesellschaften, die zum Ende des Berichtszeitraumes als zu Veräußerungszwecken gehalten qualifiziert wurden, gestalten sich wie folgt:

	31. Dezember 2020 €'000	31. Dezember 2019 €'000
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Bestandsobjekte	-	74.164
Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	-	-
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	-	<b>1.104</b>
<b>Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte</b>	-	<b>75.268</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	-	4.924
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	-	<b>460</b>
<b>Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten</b>	-	<b>5.384</b>
<b>Direkt zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten zugeordnetes Nettovermögen</b>	-	<b>69.884</b>
<b>In der Gesamtergebnisrechnung enthaltene Beträge:</b>		
Währungsumrechnungsrücklage	-	(285)
<b>Rücklage der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte</b>	-	<b>(2.991)</b>

## 2.17 GRUNDKAPITAL UND RÜCKLAGEN

### GRUNDKAPITAL

Zum 31. Dezember 2019 waren die genehmigten und ausgegebenen Aktien von Atrium ohne Nennwert ausgestattet und in ihrer Anzahl unbeschränkt.

Am 31. Dezember 2020 betrug die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien 390.976.608 (2019: 378.163.861 Aktien), wovon 390.966.607 Aktien auf den Namen Nederlands Centraal Instituut voor Giraal Effectenverkeer B.V. (handelt unter „Euroclear“), 10.000 Aktien auf die Namen individueller Aktionäre und eine Aktie auf den Namen Aztec Financial Services (Jersey) Limited registriert waren.

### Die Änderungen im Grundkapital während des Jahres 2020 gestalteten sich wie folgt:

- Ausgabe von Aktien, um die Ausübung von Optionen zu ermöglichen und Aktien, die als Teil des Mitarbeiterbeteiligungsplans ausgegeben wurden, in Höhe von €0,7 Millionen (2019: €0,9 Millionen).
- Ausgabe von Aktien als Teil der Vergütung des Führungsteams der Gruppe und der Direktoren in Höhe von €0,6 Millionen (2019: €0,4 Millionen).
- Dividendenzahlungen in Höhe von €70,8 Millionen in bar und €32,1 Millionen in neuen Aktien. (2019: €102,1 Millionen in bar).

### DIVIDENDE

Für das Jahr 2020 genehmigte das Board of Directors der Gesellschaft eine jährliche Dividende von €Cent 27 je Aktie für 2020 (als Kapitalrückzahlung zahlbar), die in gleichbleibenden vierteljährlichen Tranchen, beginnend mit Ende März 2020 ausgezahlt wurde (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

In der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 15. Juni 2020 erteilten die Aktionäre der Gesellschaft den Direktoren ihre Zustimmung, den Aktionären die Möglichkeit anzubieten, Dividenden in Form von neu ausgegebenen, voll einbezahlten Aktien am Kapital der Gesellschaft anstelle von Bargeld zu beziehen. Dies wird als Scrip-Dividenden-Alternative bezeichnet.

Die Direktoren haben den Aktionären angeboten, die gesamte Dividende für das zweite, dritte und vierte Quartal 2020 in Höhe von €Cent 6,75 pro Stammaktie in Form neuer Aktien statt in bar zu erhalten.

Die folgende Tabelle fasst die Informationen zu der Scrip-Dividenden-Alternative für Q2, Q3 und Q4 zusammen:

Periode	Ende der Wahlperiode	Datum der Dividenden-auszahlung	Umtausch-verhältnis <sup>1</sup>	% der Aktien, für die die Wahl getroffen wurde	Anzahl der ausgegebenen Aktien	Dividende in bar (€ Millionen)
Q2 2020	02/07/2020	08/07/2020	39,6623	39%	3.706.593	15,6
Q3 2020	22/09/2020	30/09/2020	33,9483	42%	4.724.152	14,9
Q4 2020	21/12/2020	30/12/2020	35,7410	43%	4.684.037	14,8

<sup>1</sup> Die Anzahl der neuen Aktien, die den Aktionären zugeteilt werden, die sich für den Erhalt der Scrip-Dividende entscheiden, beträgt eine neue Aktie für jede bestimmte Anzahl von Aktien, die der wählende Aktionär mit einem Abschlag von 2 % auf den Aktienkurs hält.

In seiner Sitzung am 3. März 2021 beschloss das Board of Directors der Gesellschaft, die jährliche Dividende der Gruppe, zahlbar als Kapitalrückzahlung, in Höhe von €Cents 27 je Aktie für 2021 beizubehalten. Die Dividende wird in gleichbleibenden vierteljährlichen Tranchen, beginnend mit Ende März 2021, ausgezahlt (vorbehaltlich gesetzlicher und aufsichtsrechtlicher Anforderungen und Einschränkungen der wirtschaftlichen Rentabilität). Das Board of Directors hat außerdem beschlossen, den Aktionären die Wahlmöglichkeit anzubieten, jede der vierteljährlichen Dividendenausschüttungen entweder in bar oder in neu auszugebenden Aktien mit einem 2%-igen Abschlag auf den Referenzaktienkurs über ein Scrip-Dividenden Programm zu erhalten, dies vorbehaltlich der Erneuerung der Ermächtigung des Board of Directors zur Ausgabe von Scrip-Dividenden in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung.

#### AKTIENRÜCKKAUF

Am 17. März 2020 beschloss die Gesellschaft, ein Aktienrückkaufprogramm von bis zu 25 Millionen Aktien (das "Programm") zu implementieren. Das Programm begann am 17. März 2020 und läuft am 31. Juli 2021 aus, sofern die Hauptversammlung der Gesellschaft nicht vor diesem Zeitpunkt einen Beschluss zur Änderung, Aufhebung oder Verlängerung des Programms fasst. Bis zum 31. Dezember 2020 wurden insgesamt 687 Tausend Aktien zu einem Durchschnittspreis von €2,58 pro Aktie, was einem Wert von €1,8 Millionen entspricht, zurückgekauft und eingezogen.

#### AKTIENPLAN FÜR DIREKTOREN

Nach der Zustimmung der Aktionäre am 18. Mai 2010 zur Bevollmächtigung der Direktoren, Aktien anstelle von Direktorenvergütungen auszugeben, hat das Board of Directors am 16. Mai 2011 einen Restricted Share Plan (der „Plan“) eingeführt, der den Direktoren von Atrium ein Wahlrecht zum Erhalt von Aktien anstelle ihrer jährlichen Direktorenvergütungen einräumt. Die Direktoren erhalten die Möglichkeit, halbjährlich Optionsrechte auszuüben, und zwar jeweils in der vierwöchigen freien Handelsperiode nach Veröffentlichung des Halbjahres- und Jahresabschlusses der Gesellschaft. Der Ausübungspreis für die Aktien, die aufgrund der Mitteilung der Ausübung des Optionsrechts auszugeben sind (d.h. der durchschnittliche Marktpreis der letzten vorangehenden 30 Handelstage), wird den Direktoren zu Beginn jeder Optionsperiode mitgeteilt. Atrium behält sich (vorbehaltlich der Zustimmung des Board of Directors) das Recht vor, unter gewissen Umständen die Erfüllung einer Ausübung des Optionsrechts zu verweigern. Im Jahr 2020 hat keine der Direktoren die Wahl getroffen, Anteile anstelle von Barvergütungen zu erhalten (2019: €50.000).

## RÜCKLAGE FÜR ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

### A. DETAILS ZUR ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG FÜR ANGESTELLTE DER GESELLSCHAFT

- Am 23. Mai 2013 hat Atrium einen neuen, von den Aktionären genehmigten Aktienoptionsplan für Angestellte („ESOP 2013“) eingeführt, im Rahmen dessen das Board of Directors oder der Vergütungs- und Nominierungsausschuss Aktienoptionen an Schlüsselmitarbeiter, geschäftsführende Direktoren oder Berater zuteilen können. Der Ausübungspreis bei der Zuteilung von Optionen entsprach dem durchschnittlichen Marktwert über 30 Handelstage, die unmittelbar dem Datum der Zuteilung vorausgehen, es sei denn, das Board of Directors legt andere Kriterien fest. Nicht ausgeübte Optionen gewähren nur einen Sonderdividendenanspruch und keine Stimmrechte. Ab 14. November 2016 dürfen unter dem ESOP 2013 keine weiteren Gewährungen mehr erfolgen. Zum 31. Dezember 2020 gab es 1.166.663 Optionen nach diesem Plan, die alle zugeteilt waren.
- In Übereinstimmung mit seinem Arbeitsvertrag, hatte der CEO der Gruppe, Liad Barzilai, einen Anspruch auf die Gewährung von Aktien im Gegenwert von €240.000, die alle über 4 Jahre und mit Ende im Dezember 2020 ausgegeben wurden.
- Im März 2018 genehmigte der Vergütungs- und Nominierungsausschuss einen jährlichen Vergütungsplan für den CEO der Gruppe und den CFO der Gruppe, und im August 2018 für den COO der Gruppe. Der Plan berechtigt die Teilnehmer, Aktien der Gesellschaft im Wert von €60.000, €30.000 bzw. €25.000 pro Jahr zu erhalten. Im Jahr 2020 wurden 37.143 Aktien (2019: 33.089 Aktien) ausgegeben.
- Im März 2018 hat der Vergütungs- und Nominierungsausschuss einen jährlichen Mitarbeiteraktienplan erstellt, in dem die Mitglieder des Führungsteams der Gruppe und bedeutende Mitarbeiter wählen können, ob sie einen Teil ihres Jahresbonus als Aktien anstelle von Bargeld erhalten möchten, wobei die Gesellschaft nach drei Jahren entsprechende Aktien ausgibt. Die Teilnehmer haben auch das Recht auf eine Barauszahlung in Höhe des Betrags der Dividenden, die für die Ausgabe von entsprechenden Aktien gezahlt worden wären. Die Gruppe haftet für alle Lohnsteuern, Sozialversicherungsbeiträge der Teilnehmer oder ähnliche Verpflichtungen, die sich zum Zeitpunkt der Zuteilung von Aktien ergeben. Im März 2020 wurden den Teilnehmern 211.431 Rechte auf entsprechende Aktien im Zusammenhang mit dem Jahresbonus 2019 gewährt. Im März 2019 und August 2019 wurden den Teilnehmern 81.945 und 178.575 Rechte auf beschränkte Aktien im Zusammenhang mit dem Jahresbonus 2018 gewährt.
- Im November 2020 führte der Vergütungs- und Nominierungsausschuss einen Aktienoptionsplan für Angestellte („ESOP 2020“) für einige Mitglieder des



Führungsteams der Gruppe und andere wichtige leitende Angestellte ein, um die langfristige Bindung solcher leitender Angestellte zu fördern. Das Programm funktioniert so, dass den Teilnehmern ein Recht auf die Zuteilung von Aktien der Gesellschaft gewährt wird, die nach dem ersten, zweiten und dritten Jahrestag des Datums der Gewährung zugeteilt werden,

vorbehaltlich bestimmter Bedingungen, einschließlich der fortgesetzten Beschäftigung in der Gruppe. Der Ausübungspreis bei der Zuteilung von Optionen musste dem durchschnittlichen Marktwert über 30 Tage entsprechen, die unmittelbar dem Datum der Zuteilung vorausgehen, es sei denn, das Board of Directors legt andere Kriterien fest.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der unter ESOP 2013 gewährten Optionen:

	2020		2019	
	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis €	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis €
Zum 1. Januar	1.233.329	4,37	1.860.492	4,37
abgelaufen	(66.666)	4,38	(627.163)	4,35
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>1.166.663</b>	<b>4,38</b>	<b>1.233.329</b>	<b>4,37</b>

Zum 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 waren alle ausstehenden Optionen unter ESOP 2013 zugeteilt und sind ausübbar.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der unter ESOP 2020 gewährten Optionen:

	2020		2019	
	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis €	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis €
Zum 1. Januar	-	-	-	-
Gewährt	<b>1.525.000</b>	<b>2,26</b>	-	-
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>1.525.000</b>	<b>2,26</b>	-	-

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung bei der Zuteilung von Aktien, die dem CEO gewährt wurden:

	2020	2019
	Anzahl von zugeteilten Aktien	Anzahl von zugeteilten Aktien
Zum 1. Januar	15.748	31.496
Emittiert und verfallen	(15.748)	(15.748)
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>-</b>	<b>15.748</b>

Die folgende Tabelle zeigt die kombinierte Entwicklung der Zuteilungsrechte von Aktien, die im Rahmen des jährlichen Mitarbeiteraktienplans für 2018, 2019 und 2020 gewährt wurden:

Gewährte Rechte in:	2020	2019	2018
Zum 1. Januar	348.745	88.225	-
Gewährt	211.429	260.520	88.225
Emittiert	(5.478)	-	-
Verfallen	(3.078)	-	-
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>551.618</b>	<b>348.745</b>	<b>88.225</b>

## B.DETAILS DER ANTEILSBASIERTEN VERGÜTUNG FÜR DIREKTOREN DER GESELLSCHAFT

Der Vergütungs- und Nominierungsgremium hat im April 2017 eine Änderung der Vergütung der nicht geschäftsführenden Direktoren mit Wirkung zum 1. April 2017 beschlossen, wodurch diese berechtigt sind eine Zuteilung von Aktien der Gesellschaft im Wert von €50.000 pro Jahr zu erhalten. Aktien, die an nicht geschäftsführende Direktoren als Teil ihrer Vergütung ausgegeben werden, unterliegen nach ihrer Haltefrist bei der Veräußerung solchen Beschränkungen, dass nach jeder Veräußerung der verbleibende Aktienbestand dieses Direktors einem gesamten Betrag von mindestens €100.000 entsprechen muss. Die in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung in den Jahren 2020 und 2019 erfassten Gesamtkosten für anteilsbasierte Vergütungen betragen €0,3 Millionen bzw. €0,5 Millionen.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung bei den Rechten auf Zuteilung von Aktien, die unter dem Aktionsplan für Direktoren gewährt wurden:

	2020	2019
	Anzahl an Rechten	Anzahl an Rechten
Zum 1. Januar	125.562	91.264
Gewährt	75.200	72.460
Emittiert und verfallen	(111.577)	(38.162)
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>89.185</b>	<b>125.562</b>

## RÜCKLAGEN

### HEDGE-RÜCKLAGE

Die Hedge-Rücklage besteht aus dem effektiven Teil der kumulierten Nettoveränderung des Zeitwertes der Hedging Instrumente für Cashflows in Bezug auf abgesicherte Transaktionen, die noch nicht erfolgt sind. Siehe Erläuterung 2.19.

### FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE BEI FVOCI RÜCKLAGE

Die finanziellen Vermögenswerte bei FVOCI-Rücklage umfassen die kumulierte Nettoveränderung des Zeitwertes der finanziellen Vermögenswerte bei FVOCI bis zur Ausbuchung der Vermögenswerte. Siehe Erläuterung 2.15.

### WÄHRUNGSUMRECHNUNGSRÜCKLAGE

Die Währungsumrechnungsrücklage umfasst die kumulierten Beträge der Umrechnungsdifferenzen aus der Umrechnung ausländischer Geschäftsbetriebe.

	2020	2019
Währungsumrechnungsrücklage	€'000	€'000
Polen	(6.955)	(6.955)
Tschechische Republik	2.929	2.929
Slovakei	(7.355)	(7.355)
Russland	(57.331)	(57.331)
Rumänien	(907)	(1.311)
Türkei	(3.486)	(3.486)
<b>Gesamt</b>	<b>(73.105)</b>	<b>(73.509)</b>

€0,4 Millionen an Umrechnungsdifferenzen aus der Umrechnung ausländischer Geschäftsbetriebe, die während des Berichtszeitraums veräußert wurden, wurden im Jahr 2020 (€0,3 Millionen im Jahr 2019) von der Währungsumrechnungsrücklage in die Nettoergebnisse aus Veräußerungen in der Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Darüber hinaus wurden €2,9 Millionen, die als zur Veräußerung gehaltene Umrechnungsrücklage klassifiziert wurden, im Jahr 2020 in die Nettoergebnisse aus Veräußerungen in der Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

## 2.18 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Finanzverbindlichkeiten	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
	€'000	€'000
Anleihen	720.787	753.986
Bankkredite	294.534	298.330
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.015.321</b>	<b>1.052.316</b>
Anleihen	-	132.992
Bankkredite	3.536	1.448
Inanspruchnahme der revolvingenden Rahmenkreditlinie	86.000	-
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>89.536</b>	<b>134.440</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.104.857</b>	<b>1.186.756</b>

Die Finanzverbindlichkeiten sind rückzahlbar wie folgt:

Finanzverbindlichkeiten gesamt	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
	€'000	€'000
Fällig innerhalb eines Jahres	89.536	134.440
Fällig innerhalb zwei Jahren	235.326	1.984
Fällig innerhalb von drei bis (inklusive) fünf Jahren	498.475	467.619
Fällig nach mehr als fünf Jahren	281.520	582.713
<b>Gesamt</b>	<b>1.104.857</b>	<b>1.186.756</b>

### ANLEIHEN

Die Gruppe zahlte die restlichen €133 Millionen der 2020 Anleihen im April 2020 zurück.

Im Juni 2020 emittierte die Gruppe Anleihen in Höhe von €200 Millionen, um eine einzige konsolidierte Benchmark-Serie mit der unbesicherten 5-jährigen Euroanleihe von Atrium in Höhe von €300 Millionen zu bilden, die im September 2025 fällig wird und mit einem festen Zinssatz von 3,0%, zu einem Ausgabekurs von 96,582% ausgestattet ist, während gleichzeitig bestehende Verbindlichkeiten durch den Rückkauf von €217,8 Millionen ausstehender Anleihen aus dem Jahr 2022 mit einem festen Zinssatz von 3,625% refinanziert wurden. Der Nettomittelabfluss nach der Anleiheaufstockung und dem Rückkauf betrug €32,3 Millionen. Die Gruppe verbuchte einen Verlust aus der Tenderprämie in Höhe von €6,3 Millionen unter den Finanzaufwendungen.

Im Oktober 2020 kaufte die Gruppe €7,8 Millionen ausstehender Anleihen aus dem Jahr 2022 auf dem offenen Markt (open market) zurück.

Die in den Jahren 2022 und 2025 fälligen Anleihen unterliegen den folgenden Financial Covenants: Die Solvency Ratio beträgt höchstens 60%, die gesicherte Solvency Ratio beträgt maximal 40%; das konsolidierte Coverage Ratio beträgt mindestens 1,5. Alle diese Covenants wurden zum 31. Dezember 2020 erfüllt.

Im September 2020 legte die Gruppe ihr erstes Euro Medium Term Note ("EMTN")-Programm mit einem maximalen Gesamtvolumen von €1,5 Milliarden auf. Nach dem



Berichtszeitraum kündigte die Gruppe an, dass sie im Rahmen ihres EMTN-Programms eine erste nachhaltige Anleihe mit €300

Millionen, mit Fälligkeit am 5. September 2027, gepricing hat (die "Neue Nachhaltige Anleihen"). Für weitere Informationen siehe Erläuterung 2.42 Nachträgliche Ereignisse.

## ANLEIHEN 2020

Anleihe/Fälligkeitsjahr	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Fälligkeit		Buchwert	Zeitwert	Effektivzinssatz
			Laufzeit bis zur Fälligkeit	Fälligkeit			
					€'000	€'000	
Atrium European Real Estate Limited 2022	EUR	3,625%	1,8	2022	233.364	237.626	3,5%
Atrium European Real Estate Limited 2025	EUR	3,0%	4,7	2025	487.423	502.694	3,4%
<b>Gesamt/Gewichteter Durchschnitt</b>		<b>3,2%</b>	<b>3,8</b>		<b>720.787</b>	<b>740.320</b>	<b>3,4%</b>

## ANLEIHEN 2019

Anleihe/Fälligkeitsjahr	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Fälligkeit		Buchwert	Zeitwert	Effektivzinssatz
			Laufzeit bis zur Fälligkeit	Fälligkeit			
					€'000	€'000	
Atrium European Real Estate Limited 2020	EUR	4,0%	0,3	2020	132.992	135.278	4,2%
Atrium European Real Estate Limited 2022	EUR	3,625%	2,8	2022	459.815	492.586	3,5%
Atrium European Real Estate Limited 2025	EUR	3,0%	5,7	2025	294.171	314.558	3,4%
<b>Gesamt/Gewichteter Durchschnitt</b>		<b>3,5%</b>	<b>3,4</b>		<b>886.978</b>	<b>942.422</b>	<b>3,6%</b>

## BANKKREDITE

Im November 2018 nahm Atrium von der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale einen besicherten Unternehmenskredit in Höhe von €170,0 Millionen mit einer Laufzeit von 8 Jahren und einer Verzinsung von 2,3% in Anspruch. Der Kredit unterliegt den folgenden Financial Covenants: Loan to Value und Interest Service Cover Ratio, deren Kriterien zum 31. Dezember 2020 erfüllt wurden.

Der Kredit mit Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG unterliegt den folgenden Financial Covenants: Loan to Value und Minimum Equity, deren Kriterien zum 31. Dezember 2020 erfüllt wurden.

## BANKKREDITE 2020

Kreditgeber	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Fälligkeit		Buchwert	Zeitwert	Effektivzinssatz
			Laufzeit bis zur Fälligkeit	Fälligkeit			
					€'000	€'000	
Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale	EUR	2,3% <sup>1</sup>	5,9	2026	167.158	167.911	2,5%
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	1,9% <sup>1</sup>	6,9	2027	130.912	131.227	2,0%
<b>Gesamt/Gewichteter Durchschnitt</b>		<b>2,1%</b>	<b>6,4</b>		<b>298.070</b>	<b>299.138</b>	<b>2,3%</b>

<sup>1</sup> Abgesicherter Zinssatz

## BANKKREDITE 2019

Kreditgeber	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit bis zur Fälligkeit	Fälligkeit	Buchwert €'000	Zeitwert €'000	Effektivzinssatz
Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale	EUR	2,3% <sup>1</sup>	6,9	2026	167.417	167.526	2,4%
Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG	EUR	1,9% <sup>1</sup>	7,9	2027	132.361	132.447	2,0%
<b>Gesamt/Gewichteter Durchschnitt</b>		<b>2,1%</b>	<b>7,4</b>		<b>299.778</b>	<b>299.973</b>	<b>2,2%</b>

<sup>1</sup> Abgesicherter Zinssatz

Sicherheit	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2020 €'000	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2019 €'000
Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale	297.224	319.117
Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG	229.466	237.697
<b>Gesamt</b>	<b>526.690</b>	<b>556.814</b>

## REVOLVIERENDE RAHMENKREDITLINIE

Der Gesamtwert der revolvingenden Kreditlinien beträgt €300 Millionen mit einer Laufzeit bis 2023, einschließlich einer Verlängerungsoption bis Mai 2024. Zum 31. Dezember 2020 hat die Gruppe €86 Millionen der revolvingenden Kreditfazilität in Anspruch genommen (2019: Null). Im Jahr 2020 betrug der effektive Zinssatz der in Anspruch genommenen Fazilität 1,35%.

Für die revolvingende Rahmenkreditlinie gelten dieselben Financial Covenants wie für die in 2022 und 2025 fälligen Anleihen (siehe oben).

Für weitere Informationen zum Zeitwert von Krediten und Anleihen, siehe Erläuterung 2.36.

Entstandene Zinsen sind nicht im Fremdkapitalbestand enthalten und werden separat in den Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Siehe Erläuterung 2.24.

## 2.19 DERIVATE

Die Gruppe hat zwei Zinsswapverträge (Interest Rate Swaps – „IRSs“) in Verbindung mit besicherten Bankkrediten (siehe Erläuterung 2.18), abgeschlossen. Im Rahmen dieser Swaps wurden variable gegen feste Zinssätze getauscht. Der variable Zinssatz für die IRSs ist der Drei-Monats-Euribor und der feste Zinssatz beträgt 0,826% auf den im November 2017 erhaltenen Kredit und 0,701% auf den im November 2018 erhaltenen Kredit. Die Swaps weisen ähnliche Bedingungen wie das Grundgeschäft auf, wie z. B. Referenzsatz, Rücksetztermine, Zahlungsfristen, Fälligkeiten und Nominalbetrag, und werden in Cashflow-Hedges

einbezogen, um die Cashflow-Volatilität der Gruppe aufgrund variabler Zinssätze für die Bankkredite zu reduzieren.

Zwischen dem Sicherungsinstrument und dem Grundgeschäft besteht eine wirtschaftliche Beziehung; das Sicherungsinstrument und das Grundgeschäft weisen Werte auf, die sich in die entgegengesetzte Richtung bewegen und sich gegenseitig kompensieren. Das Zinsänderungsrisiko der variablen Schuldtitel wird vollständig mit einem Sicherungs-Verhältnis von 1:1 abgesichert. Die IRSs werden zum Zeitwert unter Anwendung der Discounted Future Cash Flow-Methode bewertet.

Die Bestimmung des Zeitwertes der IRSs basiert auf anderen Inputfaktoren als Börsenkursen in aktiven Märkten. Bei den Inputfaktoren für die Bestimmung der künftigen Cashflows handelt es sich um die 3 Monats-Euribor-Forward-Kurve mit einem angemessenen Diskontierungssatz. Die verwendeten Inputfaktoren werden entweder direkt (d.h. als Kurse) oder indirekt (d.h. aus Kursen hergeleitet) hergeleitet. Diese IRSs wurde daher gemäß IFRS 13 als Stufe 2 Bewertung des Zeitwertes klassifiziert.

Für weitere Informationen über den Zeitwert von Derivaten siehe Erläuterung 2.36.

Zinsswapverträge	31. Dezember 2020 €'000	31. Dezember 2019 €'000
Buchwert (Verbindlichkeit)	22.722	17.753
Nominalbetrag	299.710	301.240
Änderung des Zeitwertes der ausstehenden Sicherungsinstrumente seit dem 1. Januar	4.969	12.656



## 2.20 LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

Latente Steuerverbindlichkeiten 2020	Saldo zum 1. Januar 2020	Latente Steuerguthaben/ (-belastung) in der Gewinn- und Verlustrechnung	Saldo zum 31. Dezember 2020
	€'000	€'000	€'000

Die latenten Steueransprüche ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(92.213)	4.304	(88.024)
Sonstige Vermögenswerte	(257)	(1.120)	(1.377)
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	6.472	223	6.741
Steuerliche Verlustvorträge	4.557	363	4.920
Sonstiges	(7)	618	611
<b>Gesamte latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>(81.448)</b>	<b>4.188</b>	<b>(77.129)</b>

Die Haupttreiber für den Rückgang der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten latenten Steuerverbindlichkeiten sind die Änderung des Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Wechselkursschwankungen auf der Steuerbasis in den lokalen Währungen PLN, RUB und CZK.

Die Gruppe wies zum 31. Dezember 2020 latente Steueransprüche in Höhe von €2,9 Millionen (2019: €2,5 Millionen) aus. Die Hauptveränderung während des Jahres war €0,6 Millionen im Zusammenhang mit dem latenten Steueraufwand aus Hedging Instrumenten, der über das sonstige Gesamtergebnis ("OCI") erfasst wird.

Latente Steuerverbindlichkeiten 2019	Saldo zum 1. Januar 2019	Latente Steuerguthaben/ (-belastung) in der Gewinn- und Verlustrechnung	Latente Steuerguthaben/ (-belastung) auf verkaufte Artikel	Latente Steuerverbindlichkeiten als zur Veräußerung gehalten klassifiziert	Saldo zum 31. Dezember 2019
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000

Latente Steuerverbindlichkeiten ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(105.171)	(7.114)	16.503	3.569	<b>(92.213)</b>
Sonstige Vermögenswerte	839	(1.149)	55	(2)	<b>(257)</b>
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	5.682	1.035	(245)	-	<b>6.472</b>
Steuerliche Verlustvorträge	4.947	524	(914)	-	<b>4.557</b>
Sonstiges	24	16	-	(47)	<b>(7)</b>
<b>Gesamte latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>(93.679)</b>	<b>(6.688)</b>	<b>15.399</b>	<b>3.520</b>	<b>(81.448)</b>

## 2.21 VERBINDLICHKEITEN AUS LEASING

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing zum 31. Dezember 2020 bestanden überwiegend aus Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit langfristigen gemieteten Grundstücken in Polen und Russland. Der kurzfristige Teil der Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen wurde als Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen (siehe Erläuterung 2.24).

**Die Fälligkeit der Leasingzahlungen lautet wie folgt:**

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	31. Dezember	31. Dezember	31. Dezember	31. Dezember
	2020	2020	2019	2019
	Nettobarwert	Nicht abgezinst Leasingzahlungen	Nettobarwert	Nicht abgezinst Leasingzahlungen
	€'000	€'000	€'000	€'000
Fällig innerhalb eines Jahres	4.633	5.054	3.036	3.039
Fällig im zweiten bis zum fünften Jahr	10.686	12.959	11.721	14.208
Fällig nach mehr als fünf Jahren	30.647	190.386	33.285	211.408
<b>Gesamt</b>	<b>45.966</b>	<b>208.399</b>	<b>48.042</b>	<b>228.655</b>
Betrag fällig innerhalb von 12 Monaten	4.633	5.054	3.036	3.560
Betrag fällig nach mehr als 12 Monaten	41.333	203.345	45.006	225.095

Die Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen lauten hauptsächlich auf die lokalen Währungen der betreffenden Länder. Die Gruppe verfügt über zwei wesentliche Leasingvereinbarungen in Polen: Atrium Promenada mit einem Nettobarwert (net present value - NPV) von €19,7 Millionen (2019: €20,6 Millionen) und Wars Sawa Junior, mit einem NPV von €9,8 Millionen (2019: €9,7 Millionen).

## 2.22 SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von €10,8 Millionen (2019: €13,7 Millionen) bestehen im Wesentlichen aus langfristigen Kauttionen von Mietern in Höhe von €9,7 Millionen (2019: €12 Millionen).

## 2.23 LIEFER- UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	31.	31.
	Dezember 2020	Dezember 2019
	€'000	€'000
Kurzfristige Kauttionen von Mietern	5.540	6.383
Rechnungsabgrenzungsposten	4.417	7.731
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Entwicklung/Errichtung	2.007	2.149
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Leasing	5.497	4.118
MwSt-Verbindlichkeiten	1.630	2.818
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	2.072	-
Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern und Abgaben	1.939	1.308
Sonstige	4.068	9.164
<b>Gesamt</b>	<b>27.170</b>	<b>33.671</b>

## 2.24 RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN

Rechnungsabgrenzungsposten	31.	31.
	Dezember 2020	Dezember 2019
	€'000	€'000
Versorgungsleistungen	1.379	1.964
Beratungs- und Prüfungsleistungen	1.515	2.025
Errichtungsleistungen	3.926	7.954
Zinsen	6.379	9.966
Mitarbeiter Vergütungen	4.435	5.197
Steuern	73	224
Instandhaltung, Sicherheit, Reinigung und Marketing	2.446	3.017
Sonstige	13.779	11.647
<b>Gesamt</b>	<b>33.932</b>	<b>41.994</b>

Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten enthalten €5,6 Millionen (2019: €Null) für Beträge, die ausgeglichen werden müssen und als Teil der Betriebskosten und umsatzabhängigen Mieten an Mieter in Rechnung gestellt wurden.



## 2.25 ERTRÄGE AUS BETRIEBSKOSTEN

Rückstellungen	Rückstellung für rechtliche Altlasten €'000	Sonstige gesetzliche Rückstellungen €'000	Gesamt €'000
Saldo zum 1. Januar 2020	3.892	639	4.531
Veränderungen in den Rückstellungen während des Berichtszeitraums	-	-	-
Gezahlte Beträge während des Berichtszeitraums	-	(200)	(200)
<b>Saldo zum 31. Dezember 2020</b>	<b>3.892</b>	<b>439</b>	<b>4.331</b>
Davon Kurzfristiger Teil	3.892	439	4.331
Langfristiger Teil	-	-	-
<b>Gesamte Rückstellungen</b>	<b>3.892</b>	<b>439</b>	<b>4.331</b>

Für nähere Informationen siehe Erläuterung 2.41.

## 2.26 BRUTTOMIETERLÖSE

Die Bruttomietelerlöse (Gross Rental Income - GRI) beinhalten Mieterlöse aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, aus der Vermietung von Werbeflächen, Kommunikationsanlagen und anderen Quellen.

Bruttomietelerlöse nach Ländern:

Land	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2020		Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2020	
	€'000	% von gesamter Bruttomietelerlöse	€'000	% von gesamter Bruttomietelerlös
Polen	86.795	60,1%	108.354	61,1%
Tschechische Republik	18.647	12,9%	19.862	11,2%
Slovakei	8.210	5,7%	11.166	6,3%
Russland	30.750	21,3%	37.917	21,4%
<b>Gesamt</b>	<b>144.402</b>	<b>100%</b>	<b>177.299</b>	<b>100%</b>

Nicht abgezinste Bruttomietelerlöse erwartet aus Mietverträgen:

Erwartete nicht abgezinste Cashflows aus Mietverträgen 2020	Gesamt €'000
Innerhalb eines Jahres gezahlt	142.058
Innerhalb von 1 bis 2 Jahren gezahlt	119.719
Innerhalb von 2 bis 3 Jahren gezahlt	102.874
Innerhalb von 3 bis 4 Jahren gezahlt	80.763
Innerhalb von 4 bis 5 Jahren gezahlt	59.990
erst nach 5 Jahren gezahlt	202.264
<b>Gesamt</b>	<b>707.668</b>

Erwartete nicht abgezinste Cashflows aus Mietverträgen 2019	Gesamt €'000
Innerhalb eines Jahres gezahlt	152.563
Innerhalb von 1 bis 2 Jahren gezahlt	125.609
Innerhalb von 2 bis 3 Jahren gezahlt	106.195
Innerhalb von 3 bis 4 Jahren gezahlt	90.008
Innerhalb von 4 bis 5 Jahren gezahlt	61.057
erst nach 5 Jahren gezahlt	223.682
<b>Gesamt</b>	<b>759.114</b>

Die nicht abgezinste Cashflows unterliegen den folgenden Annahmen:

- bei den Mieterlösen handelt es sich lediglich um vertraglich vereinbarte Basismieten;
- Indexierung und umsatzabhängige Mieten sind außer Betracht geblieben;
- enthält belegte Bruttomietefläche zum 31. Dezember.

## 2.27 ERTRÄGE AUS BETRIEBSKOSTEN

Die Erlöse aus Betriebskosten in Höhe von €50,7 Millionen (2019: €65,3 Millionen) umfassen Einnahmen aus Leistungen, die Mietern weiter verrechnet wurden. Dabei geht es im Wesentlichen um die Weiterverrechnung von Versorgungseinrichtungen, Marketing, Reparaturen und Instandhaltung auf Bruttobasis. Den Mietern weiterverrechnete Aufwendungen werden unter dem Posten Nettoimmobilienaufwand zusammen mit sonstigen, nicht weiterverrechneten Betriebskosten erfasst.

Im Jahr 2020 hat die polnische Regierung den Mietern für die Zeiträume der Schließungen eine Miet- und Betriebskostenvergünstigung als Option auferlegt. Der Verlust in Polen aus der Betriebsvergünstigung belief sich auf €3,4 Millionen. Für weitere Informationen siehe Erläuterung 2.4 COVID-19.

## 2.28 IMMOBILIENAUFWAND

Nettoimmobilienaufwand	Geschäftsjahr ended zum 31. Dezember	
	2020	2019
	€'000	€'000
Versorgungsleistungen	(17.111)	(24.504)
Sicherheits-, Reinigungs- und ähnliche Kosten	(11.643)	(13.222)
Immobiliensteuer	(7.761)	(8.260)
Reparaturen und Instandhaltung	(6.960)	(9.391)
Direkte Personalkosten	(7.680)	(8.665)
Marketing und sonstige Beratung	(5.862)	(7.471)
Büroaufwendungen	(179)	(272)
Bildung von Wertberichtigungen für schwer einbringliche Forderungen gegenüber Mietern	(5.599)	(692)
Sonstige	(1.789)	(2.065)
<b>Gesamt</b>	<b>(64.584)</b>	<b>(74.542)</b>

## 2.29 NETTOERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNGEN

Nettoergebnis aus Veräußerungen	Geschäftsjahr ended zum 31. Dezember	
	2020	2019
	€'000	€'000
Atrium Duben	(40)	-
Fünf Vermögenswerte in Polen	(1.155)	-
Atrium Felicity und Atrium Koszalin, Polen	(300)	5.049
Grundstück in Gdansk, Polen	-	(595)
Grundstück in Rumänien	(714)	-
Sonstige	(263)	(531)
<b>(Verlust)/Gewinn aus Veräußerungen</b>	<b>(2.472)</b>	<b>3.923</b>

Ein Verlust in Höhe von €0,4 Millionen bei der nicht-baren Währungsumrechnungsrücklage, der auf Währungsverluste in der Vergangenheit zurückzuführen ist, wurde im Jahr 2020 in das Nettoergebnis aus Veräußerungen umgegliedert (€0,3 Millionen Verlust in 2019).

## 2.30 VERWALTUNGSaufwand

Verwaltungsaufwand	Geschäftsjahr ended zum 31. Dezember	
	2020	2019
	€'000	€'000
Personalkosten	(10.781)	(10.957)
Unternehmensberatung und sonstige Beratungskosten	(2.145)	(2.728)
Rechtsberatungskosten	(1.406)	(1.360)
Prüfungskosten und Kosten für prüfungsnahen Leistungen	(942)	(1.084)
Aufwendungen für Direktoren	(1.555)	(1.840)
Kommunikation und IT	(1.246)	(1.183)
Bürokosten	(248)	(372)
Marketingkosten	(605)	(822)
Reisekosten	(101)	(399)
Andere Unternehmensgebühren <sup>1</sup>	-	(7.660)
<b>Gesamt</b>	<b>(19.029)</b>	<b>(28.405)</b>

<sup>1</sup> Andere Unternehmensgebühren beinhalten im Jahr 2019 Transaktionskosten in Höhe von € 6,2 Millionen im Zusammenhang mit dem empfohlenen Erwerb durch Gazit Globe Ltd. in bar.

Die Gruppe verfügt über keine wesentlichen leistungsorientierten Pensionspläne.

## 2.31 ZINSAUFWENDUNGEN (NETTO)

Zinsaufwendungen (netto)	Geschäftsjahr ended zum 31. Dezember	
	2020	2019
	€'000	€'000
Zinserträge	640	-
Zinsaufwendungen	(37.167)	(38.854)
<b>Gesamt</b>	<b>(36.527)</b>	<b>(38.854)</b>

Die Zinsaufwendungen der Gruppe von €36,5 Millionen (2019: €38,9 Millionen) bestehen aus Finanzierungsaufwendungen für Bankkredite in Höhe von €6,7 Millionen (2019: €6,7 Millionen), für Anleihen in Höhe von €27,6 Millionen (2019: €31,7 Millionen) und für die gezogene Kreditlinie und Bankdepots von €2,0 Millionen (2019: €0,4 Millionen).

Die Zinserträge im Jahr 2020 in Höhe von €0,6 Millionen betreffen Zinserträge aus Krediten an Drittparteien.



## 2.32 SONSTIGE NETTOFINANZAUFWENDUNGEN

Sonstige Finanzerträge und -aufwendungen	Geschäftsjahr ended zum 31. Dezember	
	2020	2019
	€'000	€'000
Nettoverlust aus Anleiherückkäufen	(6.347)	106
Dividendenertrag von finanziellen Vermögenswerten	285	818
Zinsen aus Finanzierungsleasing	(3.333)	(3.545)
RCF Bereitstellungsgebühren	(653)	(1.011)
Bankkosten	(249)	(217)
Sonstige Nettofinanz(aufwendungen)/erträge	(517)	30
<b>Gesamt</b>	<b>(10.814)</b>	<b>(3.819)</b>

## 2.33 STEUERAUFWAND FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

Steueraufwand für das Geschäftsjahr	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2020	2019
	€'000	€'000
Körperschaftsteuer für das aktuelle Geschäftsjahr	(4.001)	(4.927)
Latente Steuergutschrift/(-belastung)	4.188	(6.529)
Anpassung der Körperschaftsteuer für Vorjahre	2.224	(467)
<b>Ertragssteuern belastet in der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>2.411</b>	<b>(11.923)</b>
<b>Ertragssteuern auf Hedging Instrumente belastet im Gesamtergebnis</b>	<b>628</b>	<b>1.657</b>

Die Tochtergesellschaften unterliegen der Besteuerung mit ihren jeweiligen Geschäften in jenen Ländern, in denen sie eingetragen sind, mit den in diesen Rechtsordnungen vorgegebenen Steuersätzen.

### ÄNDERUNG DES POLNISCHEN KÖRPERSCHAFTSTEUERGESETZES

Ab 2021 wurde die Steuerpflicht, die sich aus dem Kapitalertrag bei einer Anteilsveräußerung (Share Deal) ergibt, vom Verkäufer auf die veräußernde Gesellschaft, die die Vermögenswerte hält (Asset-Holding-Gesellschaft), übertragen (wobei die Asset-Holding-Gesellschaft in der Regel als Steuerzahlende fungiert).

**Effektiver Steuersatz**

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung der Ertragssteuerbelastung für das aktuelle Geschäftsjahr und den buchmäßigen Gewinn vor Steuern:

	2020 €'000	2020 %	2019 €'000	2019 %
Gewinn (Verlust) vor Steuern	(144.831)		96.349	
Ertragssteueraufwand /(-gutschrift) für die gewichteten Durchschnittssteuersätze	25.892	17,9%	(6.531)	6,8%
Steuereffekt der nicht steuerbaren Erträge/(nicht abzugsfähigen Aufwendungen)	1.668		(9.567)	
Steuereffekt von zuvor nicht erfassten Verlusten	1.032		3.797	
Latente Steueransprüche nicht erfasst	(2.287)		(4.456)	
Steuerkorrektur für vergangene Geschäftsjahre	2.224		(467)	
FX Einflüsse auf die nicht-finanzielle Steuerbemessungsgrundlage	(26.962)		5.516	
Sonstiges	843		(216)	
<b>Steueraufwand</b>	<b>2.411</b>		<b>(11.924)</b>	
<b>Effektiver Steuersatz</b>		<b>1,7%</b>		<b>12,4%</b>

**Nicht erfasste latente Steueransprüche und Verbindlichkeiten:**

Zum 31. Dezember 2020 wurden latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von €92,2 Millionen (2019: €91,4 Millionen) auf temporäre Differenzen zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes, der sich aus einer wie die Anschaffung von Vermögenswerten behandelten Transaktion von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergibt, gemäß der Ausnahmeregelung für den erstmaligen Ansatz aus IAS 12, *Ertragsteuern* nicht erfasst.

Die Gruppe hat latente Steueransprüche in Höhe von €72,1 Millionen (2019: €81,7 Millionen) nicht erfasst, da es nicht wahrscheinlich ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis in ausreichender Höhe vorhanden sein wird, für welches die Gruppe diesen Steuervorteil nutzen könnte. Diese nicht erfassten latenten Steueransprüche ergaben sich primär aus der negativen Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und steuerlichen Verlustvorträge. Die Steuerverluste verfallen gemäß lokalem Steuerrecht im Verlauf einiger Jahre.

**Nicht erfasste latente Steueransprüche:**

Land	31. Dezember 2020 €'000	31. Dezember 2019 €'000
Polen	39.227	37.739
Tschechische Republik	565	770
Russland	20.115	26.961
Rumänien	3.433	3.187
Türkei	4.976	8.719
Sonstige	3.830	4.304
<b>Gesamt</b>	<b>72.146</b>	<b>81.680</b>

Hinsichtlich der zu versteuernden Gewinne unterliegt die Gruppe in folgenden Ländern den angeführten Steuersätzen:

Körperschaftsteuersätze	31. Dezember 2020 €'000	31. Dezember 2019 €'000
Polen	19,0% <sup>1</sup>	19,0% <sup>1</sup>
Tschechische Republik	19,0%	19,0%
Slowakei	21,0%	21,0%
Russland	20,0%	20,0%
Rumänien	16,0%	16,0%
Türkei	22,0%	22,0%
Zypern	12,5%	12,5%
Dänemark	22,0%	22,0%
Jersey	0,0%	0,0%
Niederlande	25,0%	25,0%

<sup>1</sup> Der verringerte Steuersatz von 9 % kann in Polen für „kleine Steuerzahler“ und Unternehmen angewendet werden, die ihre Geschäftstätigkeit aufnehmen



## 2.34 ERGEBNIS JE AKTIE

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des Ergebnisses je Aktie:

Ergebnis je Aktie	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2020	2019
Den Aktionären der Gesellschaft zurechenbarer Gewinn (Verlust) für das Geschäftsjahr für das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie in (€'000)	(142.420)	84.426
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien verwendet für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	381.012.716	377.984.853
<b>Bereinigungen</b>		
Verwässernde Optionen	448.092	268.454
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien verwendet für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie	381.460.808	378.253.307
<b>Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie in €Cent</b>	<b>(37,3)</b>	<b>22,3</b>

Die folgenden Wertpapiere wurden in die Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie nicht einbezogen, da dies einen anti-verwässernden Effekt zur Folge gehabt hätte:

Anzahl der Aktien falls ausgeübt	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2020	2019
Optionen	2.691.663	1.233.329

## 2.35 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Berichtspflichtige Segmente Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2020	Segment der Bestandsobjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Überleitungsposition	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	
Bruttomieterlöse	154.523	-	(10.121)	144.402
Erträge aus Betriebskosten	52.732	-	(2.061)	50.671
Nettoimmobilienaufwand	(68.300)	-	3.716	(64.584)
<b>Nettommieterlöse</b>	<b>138.955</b>	<b>-</b>	<b>(8.466)</b>	<b>130.489</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	(1.508)	(964)	-	(2.472)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(856)	-	(856)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(187.033)	(18.993)	(2.814)	(208.840)
Abschreibung und Wertminderungen	(2.054)	-	(1.395)	(3.449)
Verwaltungsaufwand	(10.549)	(319)	(8.161)	(19.029)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	5.375	5.375
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>(62.189)</b>	<b>(21.132)</b>	<b>(15.461)</b>	<b>(98.782)</b>
Zinsaufwendungen (netto)	(30.903)	(3.486)	(2.138)	(36.527)
Währungsumrechnungsdifferenzen	2.128	(10)	(826)	1.292
Sonstige Finanzaufwendungen	(3.243)	(130)	(7.441)	(10.814)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>(94.207)</b>	<b>(24.758)</b>	<b>(25.866)</b>	<b>(144.831)</b>
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	3.827	(40)	(1.376)	2.411
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>(90.380)</b>	<b>(24.798)</b>	<b>(27.242)</b>	<b>(142.420)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.450.661	248.242	(179.976) <sup>1</sup>	2.518.927
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.850	12.701	(2.639)	21.912
Vermögenswerte des Segments	2.529.548	250.215	92.839 <sup>2</sup>	2.872.602
Verbindlichkeiten des Segments	1.127.940	75.401	123.361	1.326.702

<sup>1</sup> Unser 75% Anteil an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die als Joint-Venture gehalten wird

<sup>2</sup> Der Betrag betrifft im Wesentlichen Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI



Berichtspflichtige Segmente Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2019	Segment der Bestandsobjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Überleitungsposition	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	187.230	-	(9.931)	177.299
Erträge aus Betriebskosten	67.482	-	(2.229)	65.253
Nettoimmobilienaufwand	(78.264)	-	3.722	(74.542)
<b>Nettommieterlöse</b>	<b>176.448</b>	<b>-</b>	<b>(8.438)</b>	<b>168.010</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	4.501	97	(675)	3.923
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(986)	-	(986)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(1.725)	(8.058)	(3.712)	(13.495)
Abschreibung und Wertminderungen	(1.988)	-	(994)	(2.982)
Verwaltungsaufwand	(11.352)	(354)	(16.699)	(28.405)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	11.930	11.930
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>165.884</b>	<b>(9.301)</b>	<b>(18.588)</b>	<b>137.995</b>
Zinsaufwendungen (netto)	(34.610)	(3.703)	(541)	(38.854)
Währungsumrechnungsdifferenzen	887	(403)	543	1.027
Sonstige Finanzaufwendungen	(3.409)	(112)	(298)	(3.819)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>128.752</b>	<b>(13.519)</b>	<b>(18.884)</b>	<b>96.349</b>
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	(10.648)	72	(1.347)	(11.923)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>118.104</b>	<b>(13.447)</b>	<b>(20.231)</b>	<b>84.426</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.625.423 <sup>1</sup>	266.093	(180.143) <sup>2</sup>	2.711.373
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	81.216	26.720	-	107.936
Vermögenswerte des Segments	2.753.847	266.544	183.956 <sup>3</sup>	3.204.347
Verbindlichkeiten des Segments	1.349.324	70.350	18.659	1.438.333

<sup>1</sup> Ohne 74,2 Millionen, die zum 31. Dezember 2019 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurde.

<sup>2</sup> Unser 75% Anteil an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die als Joint-Venture gehalten wird

<sup>3</sup> Der Betrag betrifft im Wesentlichen Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI & FVPL.

## GEOGRAPHISCHE SEGMENTE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN IM JAHR 2020

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2020	POLEN				TSCHECHISCHE REPUBLIK			
	Segment der Bestand- subjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- subjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	86.795	-	-	86.795	28.768	-	(10.121)	18.647
Erträge aus Betriebskosten	26.705	-	-	26.705	8.889	-	(2.061)	6.828
Nettoimmobilienaufwand	(36.458)	-	-	(36.458)	(11.884)	-	3.716	(8.168)
<b>Nettomietenlöse</b>	<b>77.042</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>77.042</b>	<b>25.773</b>	<b>-</b>	<b>(8.466)</b>	<b>17.307</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	(1.468)	(250)	-	(1.718)	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit der Entwicklungsprojekten	-	(259)	-	(259)	-	-	-	-
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	(125.162)	(14.810)	-	(139.972)	(9.077)	-	(2.814)	(11.891)
Abschreibung und Wertminderungen	(1.369)	-	-	(1.369)	(199)	-	-	(199)
Verwaltungsaufwand	(6.134)	(198)	-	(6.332)	(2.431)	-	41	(2.390)
Anteil am Gewinn für at- equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	5.375	5.375
<b>Nettobetriebsgewinn/(- verlust)</b>	<b>(57.091)</b>	<b>(15.517)</b>	<b>-</b>	<b>(72.608)</b>	<b>14.066</b>	<b>-</b>	<b>(5.864)</b>	<b>8.202</b>
Zinsaufwendungen (netto)	(19.725)	(2.280)	(19)	(22.024)	(10.707)	-	1	(10.706)
Währungsumrechnungsdifferenzen <sup>1</sup>	1.697	-	-	1.697	211	-	46	257
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	(2.726)	(124)	(5)	(2.855)	(27)	-	2	(25)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>(77.845)</b>	<b>(17.921)</b>	<b>(24)</b>	<b>(95.790)</b>	<b>3.543</b>	<b>-</b>	<b>(5.815)</b>	<b>(2.272)</b>
Steuergutschrift/(- belastung) für das Geschäftsjahr	1.284	-	-	1.284	406	-	(42)	364
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>(76.561)</b>	<b>(17.921)</b>	<b>(24)</b>	<b>(94.506)</b>	<b>3.949</b>	<b>-</b>	<b>(5.857)</b>	<b>(1.908)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.582.471	131.650	-	1.714.121	511.387	9.757	(179.976) <sup>1</sup>	341.168
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.917	11.124	-	17.041	4.238	1.577	(2.639)	3.176
Vermögenswerte des Segments	1.627.767	132.376	5.152	1.765.295	528.829	9.758	(884)	537.703
Verbindlichkeiten des Segments	693.347	50.467	31	743.845	356.158	-	(2.717)	353.441

<sup>1</sup> Bereinigt um unseren 75% Anteil an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die als Joint-Venture gehalten wird

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2020	SLOWAKEI				RUSSLAND			
	Segment der Bestand- subjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- subjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	8.210	-	-	8.210	30.750	-	-	30.750
Erträge aus Betriebskosten	4.350	-	-	4.350	12.788	-	-	12.788
Nettoimmobilienaufwand	(4.446)	-	-	(4.446)	(15.512)	-	-	(15.512)
<b>Nettommieterlöse</b>	<b>8.114</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.114</b>	<b>28.026</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.026</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	(40)	-	-	(40)	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit der Entwicklungsprojekten Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	-	-	-	-	-	(393)	-	(393)
Abschreibung und Wertminderungen	(1.745)	-	-	(1.745)	(51.049)	(3.216)	-	(54.265)
Verwaltungsaufwand	-	-	-	-	(486)	-	-	(486)
Anteil am Gewinn für at- equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	(1.615)	-	-	(1.615)	(369)	-	-	(369)
-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettobetriebsgewinn/(- verlust)</b>	<b>4.714</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.714</b>	<b>(23.878)</b>	<b>(3.609)</b>	<b>-</b>	<b>(27.487)</b>
Zinsaufwendungen (netto)	(111)	-	-	(111)	(360)	(252)	-	(612)
Währungsumrechnungsdifferenzen	8	-	-	8	212	-	-	212
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	(2)	-	-	(2)	(488)	(1)	(81)	(570)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>4.609</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.609</b>	<b>(24.514)</b>	<b>(3.862)</b>	<b>(81)</b>	<b>(28.457)</b>
Steuergutschrift/(- belastung) für das Geschäftsjahr	(856)	-	-	(856)	2.993	(40)	-	2.953
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>3.753</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.753</b>	<b>(21.521)</b>	<b>(3.902)</b>	<b>(81)</b>	<b>(25.504)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	119.156	-	-	119.156	237.647	23.373	-	261.020
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	197	-	-	197	1.498	-	-	1.498
Vermögenswerte des Segments	123.315	-	-	123.315	249.637	23.383	1.126	274.146
Verbindlichkeiten des Segments	23.754	-	-	23.754	54.681	5.334	-	60.015

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2020	SONSTIGE LÄNDER <sup>1</sup>			Gesamt	ÜBERLEITUNG			Gesamt
	Segment der Bestand- subjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position		Segment der Bestand- subjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	
	€'000	€'000	€'000		€'000	€'000	€'000	
Bruttomieterlöse	-	-	-	-	-	-	-	-
Erträge aus Betriebskosten	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettommieterlöse</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	(714)	-	(714)	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit der Entwicklungsprojekten	-	(204)	-	(204)	-	-	-	-
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	-	(967)	-	(967)	-	-	-	-
Abschreibung und Wertminderungen	-	-	-	-	-	-	(1.395)	(1.395)
Verwaltungsaufwand	-	(121)	(1.310)	(1.431)	-	-	(6.892)	(6.892)
Anteil am Gewinn für at- equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettobetriebsgewinn/(- verlust)</b>	-	<b>(2.006)</b>	<b>(1.310)</b>	<b>(3.316)</b>	-	-	<b>(8.287)</b>	<b>(8.287)</b>
Zinsaufwendungen (netto)	-	(954)	585	(369)	-	-	(2.705)	(2.705)
Währungsumrechnungsdifferenzen	-	(10)	(15)	(25)	-	-	(857)	(857)
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	-	(5)	(2.918)	(2.923)	-	-	(4.439)	(4.439)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	-	<b>(2.975)</b>	<b>(3.658)</b>	<b>(6.633)</b>	-	-	<b>(16.288)</b>	<b>(16.288)</b>
Steuergutschrift/(- belastung) für das Geschäftsjahr	-	-	-	-	-	-	(1.334)	(1.334)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	-	<b>(2.975)</b>	<b>(3.658)</b>	<b>(6.633)</b>	-	-	<b>(17.622)</b>	<b>(17.622)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	83.472	-	83.472	-	-	-	-
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-	-	-	-	-
Vermögenswerte des Segments	-	84.698	28.449	113.147	-	-	58.996	58.996
Verbindlichkeiten des Segments	-	19.600	1.706	21.306	-	-	124.341	124.341

<sup>1</sup> Für das Geschäftsjahr endend am 31. Dezember 2020 umfassen die sonstigen Länder auch die Türkei und Rumänien



## GEOGRAPHISCHE SEGMENTE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN IM JAHR 2019

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2019	POLEN				TSCHECHISCHE REPUBLIK			
	Segment der Bestand- objekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- objekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	108.354	-	-	108.354	29.793	-	(9.931)	19.862
Erträge aus Betriebskosten	35.030	-	-	35.030	10.400	-	(2.229)	8.171
Nettoimmobilienaufwand	(41.382)	-	-	(41.382)	(12.420)	-	3.722	(8.698)
<b>Nettommieterlöse</b>	<b>102.002</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>102.002</b>	<b>27.773</b>	<b>-</b>	<b>(8.438)</b>	<b>19.335</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	4.501	97	-	4.598	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(173)	-	(173)	-	-	-	-
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	(3.377)	(4.217)	-	(7.594)	5.297	-	(3.712)	1.585
Abschreibung und Wertminderungen	(1.271)	-	-	(1.271)	(212)	-	-	(212)
Verwaltungsaufwand	(6.381)	(81)	(3.166)	(9.628)	(344)	-	(2.236)	(2.580)
Anteil am Gewinn für at- equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	11.930	11.930
<b>Nettobetriebsgewinn/(- verlust)</b>	<b>95.474</b>	<b>(4.374)</b>	<b>(3.166)</b>	<b>87.934</b>	<b>32.514</b>	<b>-</b>	<b>(2.456)</b>	<b>30.058</b>
Zinsaufwendungen (netto)	(22.045)	(2.381)	(7)	(24.433)	(11.794)	-	1	(11.793)
Währungsumrechnungsdifferenzen (65)		(119)	(151)	(335)	(3)	-	8	5
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	(2.803)	(109)	(27)	(2.939)	(33)	-	3	(30)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>70.561</b>	<b>(6.983)</b>	<b>(3.351)</b>	<b>60.227</b>	<b>20.684</b>	<b>-</b>	<b>(2.444)</b>	<b>18.240</b>
Steuergutschrift/(- belastung) für das Geschäftsjahr	(5.117)	61	-	(5.056)	(1.943)	-	6	(1.937)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>65.444</b>	<b>(6.922)</b>	<b>(3.351)</b>	<b>55.171</b>	<b>18.741</b>	<b>-</b>	<b>(2.438)</b>	<b>16.303</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.695.548 <sup>1</sup>	143.603	-	1.839.151	521.845	8.181	(180.143) <sup>2</sup>	349.883
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	67.657	18.539	-	86.196	3.557	8.181	-	11.738
Vermögenswerte des Segments	1.762.542	143.809	6.683	1.913.034	533.968	8.181	(1.043)	541.106
Verbindlichkeiten des Segments	825.643	45.320	34	870.997	420.723	-	(2.703)	418.020

<sup>1</sup> Ohne € 37 Millionen, die zum 31. Dezember 2019 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden.

<sup>2</sup> Bereinigt um unseren 75% Anteil an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die als Joint-Venture gehalten wird

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2019	SLOWAKEI				RUSSLAND			
	Segment der Bestand- subjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- subjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	11.166	-	-	11.166	37.917	-	-	37.917
Erträge aus Betriebskosten	6.050	-	-	6.050	16.002	-	-	16.002
Nettoimmobilienaufwand	(6.106)	-	-	(6.106)	(18.356)	-	-	(18.356)
<b>Nettommieterlöse</b>	<b>11.110</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.110</b>	<b>35.563</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35.563</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	-	-	-	-	(470)	-	(470)
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	(3.600)	-	-	(3.600)	(45)	(439)	-	(484)
Abschreibung und Wertminderungen	(8)	-	-	(8)	(497)	-	-	(497)
Verwaltungsaufwand	(2.476)	-	-	(2.476)	(2.151)	(16)	(317)	(2.484)
Anteil am Gewinn für at- equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettobetriebsgewinn/(- verlust)</b>	<b>5.026</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.026</b>	<b>32.870</b>	<b>(925)</b>	<b>(317)</b>	<b>31.628</b>
Zinsaufwendungen (netto)	(359)	-	-	(359)	(412)	(276)	-	(688)
Währungsumrechnungsdifferenzen	(3)	-	3	-	958	(196)	212	974
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	(2)	-	-	(2)	(571)	-	(134)	(705)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>4.662</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>4.665</b>	<b>32.845</b>	<b>(1.397)</b>	<b>(239)</b>	<b>31.209</b>
Steuergutschrift/(- belastung) für das Geschäftsjahr	(738)	-	65	(673)	(2.850)	11	-	(2.839)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>3.924</b>	<b>-</b>	<b>68</b>	<b>3.992</b>	<b>29.995</b>	<b>(1.386)</b>	<b>(239)</b>	<b>28.370</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	120.704 <sup>1</sup>	-	-	120.704	287.326	26.589	-	313.915
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	994	-	-	994	9.008	-	-	9.008
Vermögenswerte des Segments	160.637	-	391	161.028	296.700	26.643	1.795	325.138
Verbindlichkeiten des Segments	36.334	-	-	36.334	66.624	5.335	-	71.959

<sup>1</sup> Ohne € 37 Millionen, die zum 31. Dezember 2019 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden



Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2019	SONSTIGE LÄNDER			Gesamt	ÜBERLEITUNG			Gesamt
	Segment der Bestand- objekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position		Segment der Bestand- objekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	
	€'000	€'000	€'000		€'000	€'000	€'000	
Bruttomieterlöse	-	-	-	-	-	-	-	-
Erträge aus Betriebskosten	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettommieterlöse</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	(675)	(675)	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(343)	-	(343)	-	-	-	-
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	-	(3.402)	-	(3.402)	-	-	-	-
Abschreibung und Wertminderungen	-	-	(1)	(1)	-	-	(993)	(993)
Verwaltungsaufwand	-	(257)	(486)	(743)	-	-	(10.494)	(10.494)
Anteil am Gewinn für at- equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettobetriebsgewinn/(- verlust)</b>	-	<b>(4.002)</b>	<b>(1.162)</b>	<b>(5.164)</b>	-	-	<b>(11.487)</b>	<b>(11.487)</b>
Zinsaufwendungen (netto)	-	(1.046)	(6)	(1.052)	-	-	(529)	(529)
Währungsumrechnungsdifferenzen	-	(88)	(229)	(317)	-	-	700	700
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	-	(3)	136	133	-	-	(276)	(276)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	-	<b>(5.139)</b>	<b>(1.261)</b>	<b>(6.400)</b>	-	-	<b>(11.592)</b>	<b>(11.592)</b>
Steuergutschrift/(- belastung) für das Geschäftsjahr	-	-	(49)	(49)	-	-	(1.369)	(1.369)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	-	<b>(5.139)</b>	<b>(1.310)</b>	<b>(6.449)</b>	-	-	<b>(12.961)</b>	<b>(12.961)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	87.720	-	87.720	-	-	-	-
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-	-	-	-	-
Vermögenswerte des Segments	-	87.911	660	88.571	-	-	175.470	175.470
Verbindlichkeiten des Segments	-	19.695	1.885	21.580	-	-	19.443	19.443

## 2.36 ZEITWERT

Die im konsolidierten Abschluss erfassten Bewertungen zum Zeitwert werden im Rahmen einer Zeitwert-Hierarchie kategorisiert, welche die Bedeutung der verwendeten Inputfaktoren zur Bestimmung des Zeitwerts reflektiert:

- Stufe 1 Inputfaktoren sind in aktiven Märkten notierte Börsepreise (unbereinigt) für identische Vermögenswerte oder

Verbindlichkeiten, auf die die Gesellschaft zum Bewertungsstichtag zugreifen kann;

- Stufe 2 Inputfaktoren sind andere Inputfaktoren als die in Stufe 1 enthaltenen notierten Marktpreise, die für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt beobachtbar sind; und
- Stufe 3 Inputfaktoren sind nicht beobachtbare Inputfaktoren für Vermögenswert oder Verbindlichkeit.

Die folgende Tabelle zeigt die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe, die zum 31. Dezember 2020 zum Zeitwert bilanziert sind, einschließlich deren Stufe in der Zeitwert-Hierarchie:

	Erläuterung	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Zeitwert zum 31. Dezember 2020
		€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Bestandsobjekte</b>	2,5				
Polen		-	-	1.582.471	1.582.471
Tschechische Republik		-	-	331.411	331.411
Slowakei		-	-	119.156	119.156
Russland		-	-	237.647	237.647
<b>Gesamt Bestandsobjekte</b>		-	-	<b>2.270.685</b>	<b>2.270.685</b>
<b>Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke</b>	2,6				
Polen		-	-	131.650	131.650
Russland		-	-	23.373	23.373
Türkei		-	-	76.454	76.454
Sonstige		-	-	16.774	16.774
<b>Gesamte Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke</b>		-	-	<b>248.252</b>	<b>248.252</b>
<b>Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ohne Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten</b>	2,16	-	-	-	-
<b>Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI</b>	2,15	<b>8.507</b>	-	-	<b>8.507</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zum Zeitwert</b>	2,19	-	<b>22.722</b>	-	<b>22.722</b>
<b>Zinsswaps eingesetzt zur Absicherung (Hedging)</b>					

Es gab keine Übertragung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zwischen Stufe 1, Stufe 2 oder Stufe 3 im Jahr 2020.



Die folgende Tabelle zeigt die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe, die zum 31. Dezember 2019 zum Zeitwert bilanziert sind, einschließlich deren Stufe in der Zeitwert-Hierarchie:

	Erläuterung	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Zeitwert zum 31. Dezember 2019
		€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Bestandsobjekte</b>	2,5				
Polen		-	-	1.695.547	1.695.547
Tschechische Republik		-	-	341.703	341.703
Slowakei		-	-	120.704	120.704
Russland		-	-	287.326	287.326
<b>Gesamt Bestandsobjekte</b>		-	-	<b>2.445.280</b>	<b>2.445.280</b>
<b>Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke</b>	2,6				
Polen		-	-	143.563	143.563
Russland		-	-	26.589	26.589
Türkei		-	-	77.364	77.364
Sonstige		-	-	18.577	18.577
<b>Gesamte Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke</b>		-	-	<b>266.093</b>	<b>266.093</b>
<b>Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ohne Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten</b>	2,16	-	<b>69.884</b>	-	<b>69.884</b>
<b>Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI</b>	2,15	<b>13.857</b>	-	-	<b>13.857</b>
<b>Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL</b>		-	-	<b>18.942</b>	<b>18.942</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zum Zeitwert</b>					
<b>Zinsswaps eingesetzt zur Absicherung (Hedging)</b>	2,19	-	<b>17.753</b>	-	<b>17.753</b>

Es gab keine Übertragung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zwischen Stufe 1, Stufe 2 oder Stufe 3 im Jahr 2019.

**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, deren Bewertung mit dem Zeitwert nach Stufe 3 erfolgt:**

	2020		2019	
	Bestandsobjekte €'000	Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke €'000	Bestandsobjekte €'000	Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke €'000
<b>Saldo zum 1. Januar</b>	<b>2.445.280</b>	<b>266.093</b>	<b>2.732.038</b>	<b>255.429</b>
<b>Gewinne (Verluste) enthalten in der Gewinn- und Verlustrechnung</b>				
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(185.872)	(18.994)	(5.437)	(8.058)
<b>Zugänge und Veräußerungen</b>				
Neue Immobilien	-	-	50.896	-
Errichtungen, technische Verbesserungen und Erweiterungen	9.211	12.701	29.254	25.679
Veräußerungen	-	(9.297)	(296.372)	-
<b>Sonstige Veränderungen</b>				
Veränderungen bei Finanzierungsleasingverhältnissen	(185)	-	1.067	1.041
Kapitalisierte Zinsen	-	-	-	-
Übertragung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken auf Bestandsobjekte	2.251	(2.251)	8.406	(8.406)
Übertragung auf Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke von Bestandsobjekten	-	-	(408)	408
Übertragung (auf)/von zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	-	-	(74.164)	-
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>2.270.685</b>	<b>248.252</b>	<b>2.445.280</b>	<b>266.093</b>

**Beschreibung des Bewertungsverfahrens von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:**

Die Festlegung der Richtlinien und Verfahren für die Bewertung von Bestandsobjekten bzw. Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken erfolgt durch den Audit-Ausschuss des Board of Directors.

Die Kriterien zur Auswahl von Bewertungsunternehmen umfassen unter anderem die anerkannte professionelle Qualifikation, Reputation und relevante Erfahrung im Hinblick auf die jeweiligen Standorte und die Kategorien der zu bewertenden Objekte.

Die volle externe Bewertung aller Vermögenswerte innerhalb der Bestandsobjekte der Gruppe erfolgt jährlich zum Jahresende. Eine dazwischenliegende Aktualisierung der Bewertung eines Vermögenswertes wird lediglich dann vorgenommen, wenn wesentliche Änderungen der jährlichen Nettomietträge im Berichtszeitraum auftreten oder wenn dies seitens der Managements als erforderlich betrachtet wird. Der letzte Bewertungsstichtag war der 30. Juni 2020, an dem ca. 48% der Bestandsobjekte unabhängig von der Größe und Lage in Hauptstädten oder anderen zweitrangigen Städten bewertet wurden. Das verbleibende Portfolio an Bestandsobjekten wurde intern unter Berücksichtigung von Renditeänderungen und ähnlichen Annahmen aus der externen Bewertung bewertet.

Die Bewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken zum Zwecke der Zwischenberichterstattung erfolgt intern durch die unternehmensinterne Bewertungsgruppe, um sicherzustellen, dass keine wesentlichen Veränderungen der zugrundeliegenden Annahmen eingetreten sind. Sofern erforderlich, werden externe

Bewertungen zur Validierung und Unterstützung der Buchwerte von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken herangezogen.

Die Zeitwerte aller Bestandsobjekte wurden auf der Grundlage unabhängiger externer Bewertungen von CBRE und Cushman & Wakefield ermittelt. Die Zeitwerte der meisten Neuentwicklungen und Grundstücke zum 31. Dezember 2020 wurden auf der Grundlage unabhängiger externer Bewertungen von CBRE und Cushman & Wakefield ermittelt. Rund 77% (2019: 81%) der Grundstücke wurden extern bewertet. CBRE und Cushman & Wakefield sind beide externe, unabhängige, internationale Bewertungsgesellschaften und Immobilienberater, die über eine entsprechend anerkannte berufliche Qualifikation und zeitgemäße Erfahrung in den jeweiligen Standorten und Kategorien der zu bewertenden Immobilien verfügen. Die Bewertungen wurden in Übereinstimmung mit den Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation Standards erstellt, die von der Royal Institution of Chartered Surveyors veröffentlicht wurden (das „Rote Buch“).

Die Mehrzahl der wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren wird der Gesellschaft von externen, unabhängigen und internationalen Bewertungssachverständigen zur Verfügung gestellt. Diese zeigen die aktuelle Markteinschätzung unter Berücksichtigung der spezifischen Charakteristika jedes einzelnen Objekts.

Die Bewertungsergebnisse der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden dem Audit-Ausschuss des Board of Directors präsentiert. Dieser Bericht enthält eine Darstellung der Änderungen der wesentlichen Annahmen, die in den Bewertungen zugrunde gelegt wurden, bedeutender Änderungen



(oder eines Fehlens solcher Änderungen, wenn solche erwartet werden) in den Bewertungen und die aktuelle Wirtschaftslage des Marktes, in dem sich die Objekte befinden.

Siehe Erläuterung 2.5 für die Renditediversifizierung des ertragsgenerierenden Portfolios der Gruppe.

**Die Bewertungstechniken, die zur Festlegung des Zeitwertes der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe zum Zeitwert in der Bilanz zum 31. Dezember 2020 verwendet werden, gestalten sich wie folgt:**

**Bestandsobjekte:**

Der Zeitwert der Bestandsobjekte wird unter Verwendung des diskontierten Cashflow-Modells ermittelt. Das diskontierte Cashflow-Modell berücksichtigt den Barwert der aus den Immobilien zu erzielenden Netto-Cashflows unter Berücksichtigung der gesamten jährlichen Nettomieterelöse. Die erwarteten Netto-Cashflows werden mit einer Nettorendite aktiviert, die den inhärenten Risiken der Netto-Cashflows Rechnung trägt. Die Renditeschätzung ergibt sich durch den Markt, unter anderem unter Berücksichtigung des Landes, in dem sich das Objekt befindet, und der Risikobewertung des Objekts. Die Gruppe kategorisiert den Zeitwert von Bestandsobjekten mit Stufe 3 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie.

Die folgende Tabelle enthält die wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren, die bei der Zeitwert-Bewertung von Bestandsobjekten für die diskontierte Cashflow-Methode zugrunde gelegt werden:

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2020	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Erwartete Mietwerte (Estimated rental value - "ERV")	€1-€230 pro m <sup>2</sup> , pro Monat	€16 pro m <sup>2</sup> , pro Monat
Durchschnittsrendite	4.6%-13.8%	6,7%

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Zeitwert-Bewertung:

2020	Geschätzte Änderung in € Millionen	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Millionen
Anstieg von 5 % des ERV <sup>1</sup>	111,6	2.382,3
Verringerung um 5% des ERV <sup>1</sup>	(111,6)	2.159,1
Anstieg der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(83,8)	2.186,9
Verringerung der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	90,8	2.361,5

<sup>1</sup> Der Effekt des ERV-Anstiegs (Rückgangs) auf den geschätzten Zeitwert von jedem Land entspricht anteilmäßig rund dem entsprechenden Zeitwert

<sup>2</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen -61,2, Tschechische Republik -13,8, Slowakei -4,2, Russland -4,6

<sup>3</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 66,4, Tschechische Republik 15,1, Slowakei 4,5, Russland 4,7

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2019	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Erwartete Mietwerte (Estimated rental value - "ERV")	€1-€205 pro m <sup>2</sup> , pro Monat	€16 pro m <sup>2</sup> , pro Monat
Durchschnittsrendite	4.3%-14.1%	6,6%

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Zeitwert-Bewertungen:

2019	Geschätzte Änderung in € Millionen	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Millionen
Anstieg von 5 % des ERV <sup>1</sup>	122,0	2.604,3
Verringerung um 5% des ERV <sup>1</sup>	(122,0)	2.360,2
Anstieg der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(94,7)	2.387,6
Verringerung der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	102,9	2.585,2

<sup>1</sup> Der Effekt des ERV-Anstiegs (Rückgangs) auf den geschätzten Zeitwert von jedem Land entspricht anteilmäßig rund dem entsprechenden Zeitwert

<sup>2</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen -69,8, Tschechische Republik -15, Slowakei -4,3, Russland -5,4

<sup>3</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 76,1, Tschechische Republik 16,5, Slowakei 4,7, Russland 5,7

**Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke:**

Der Zeitwert von 19% der Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke (31. Dezember 2019: 23%) wurde anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Das Vergleichswertverfahren legt der Bewertung die Verkaufspreise (Angebot und Listenpreis) von ähnlichen Objekten zugrunde, die in der jüngsten Zeit auf dem freien Markt veräußert wurden. Verkaufspreise werden unter Einbezug entsprechender Vergleichseinheiten analysiert und im Hinblick auf Differenzen mit dem bewerteten Objekt auf der Grundlage von Vergleichselementen wie beispielsweise Standort, mit dem Halten von Eigentum an Grundstücken verbundene Risiken, Größe des Grundstücks, Gebietsaufteilung, etc. angepasst. Solche Anpassungen werden nicht als beobachtbare Marktinputfaktoren betrachtet.

Die folgende Tabelle enthält die wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren, die bei der Zeitwert-Bewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken dem Vergleichswertverfahren zugrunde gelegt werden:

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2020	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Preis <sup>1</sup>	€12-€60 pro m <sup>2</sup>	€52 pro m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ein Preis außerhalb der Bandbreite (Ausreißer) von € 542/m<sup>2</sup> blieb in der Bandbreite unberücksichtigt.

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Zeitwert-Bewertungen:

2020	Geschätzte Änderung in	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in
	€ Millionen	€ Millionen

Anstieg von 5% des Preises <sup>1</sup>	2,2	50,2
Verringerung um 5% des Preises <sup>1</sup>	(2,2)	45,7

<sup>1</sup> Der Effekt des ERV-Anstiegs (Rückgangs) auf den geschätzten Zeitwert von jedem Land entspricht anteilmäßig rund dem entsprechenden Zeitwert

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2019	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Preis <sup>1</sup>	€14-€65 pro m <sup>2</sup>	€51 pro m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ein Preis außerhalb der Bandbreite (Ausreißer) von € 579/m<sup>2</sup> blieb in der Bandbreite unberücksichtigt.

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und den Zeitwert-Bewertungen:

2019	Geschätzte Änderung in	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in
	€ Millionen	€ Millionen

Anstieg von 5% des Preises <sup>1</sup>	3,1	68,8
Verringerung um 5% des Preises <sup>1</sup>	(3,1)	62,5

<sup>1</sup> Der Effekt des Preisanstiegs (Rückgangs) auf den geschätzten Zeitwert von jedem Land entspricht anteilmäßig rund dem entsprechenden Zeitwert

Der Zeitwert der verbleibenden 81% der Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke (31. Dezember 2019: 77%) wurde anhand des Restwertverfahrens ermittelt. Das Restwertverfahren basiert auf dem Barwert des Marktwerts, der künftig bei einem Bestandsobjekt nach Abschluss der Entwicklung und abzüglich der diesbezüglichen Kosten auf der Grundlage der Einhaltung der Bebauungsvorschriften erwartet wird. Die Festsetzung des Mietpreises erfolgt zum aktuellen Marktniveau, die mit der Nettorendite aktiviert werden, welche die inhärenten Risiken der Netto-Cashflows reflektiert.

Die folgende Tabelle enthält die wesentlichen nicht beobachtbaren, Inputfaktoren, die bei der Zeitwert-Bewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken für das Restwertverfahren zugrunde gelegt werden:

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2020	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
--	------------	--------------------------

ERV	€13,6-€14,3 pro m <sup>2</sup> , pro Monat	€14,08 pro m <sup>2</sup> pro Monat
-----	--	-------------------------------------

Durchschnittsrendite	7,75%-8,0%	7,9%
----------------------	------------	------

Baukosten	€549-€1.320 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche	€710 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche
-----------	---	--

Zeiträumen für Neuentwicklung	2 - 6,25 Jahre	5,35 Jahre
-------------------------------	----------------	------------

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und den Zeitwert-Bewertungen:

2020	Geschätzte Änderung in	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in
	€ Millionen	€ Millionen

Anstieg um 5% des ERV <sup>1</sup>	4,2	204,5
------------------------------------	-----	-------

Verringerung um 5% des ERV <sup>1</sup>	(4,2)	196,1
---	-------	-------

Anstieg der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(2,5)	197,8
---	-------	-------

Verringerung der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	2,6	202,9
--	-----	-------

Anstieg um 5% der erwarteten Baukosten <sup>4</sup>	(9,6)	190,7
---	-------	-------

Verringerung um 5% der erwarteten Baukosten <sup>5</sup>	9,6	209,9
--	-----	-------

Anstieg der Entwicklungszeit von +1 Jahr <sup>6</sup>	4,9	195,4
---	-----	-------

Verringerung der Entwicklungszeit um -1 Jahr <sup>7</sup>	5,0	205,3
---	-----	-------

<sup>1</sup> Der Effekt des ERV-Anstiegs (Rückgangs) auf den geschätzten Zeitwert von jedem Land entspricht anteilmäßig rund dem entsprechenden Zeitwert

<sup>2</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen-2,5

<sup>3</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 2,6

<sup>4</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen -5,8, Türkei -3,8

<sup>5</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 5,8, Türkei 3,8

<sup>6</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen- 3,3, Türkei -1,6

<sup>7</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 3,4, Türkei 1,6



Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren 2019	Bandbreite	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in
ERV	€13,6- €14,3 pro m <sup>2</sup> pro Monat	€14,08 pro m <sup>2</sup> pro Monat
Durchschnittsrendite	7,5%-8,0%	7,9%
Baukosten	€689- €1.329 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche	€788 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche
Zeiträumen für Neuentwicklung	1 - 7,25 Jahre	5,32 Jahre

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Zeitwert-Bewertungen:

2019	Geschätzte Änderung in € Millionen	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Millionen
Anstieg um 5% des ERV <sup>1</sup>	4,3	204,7
Verringerung um 5% des ERV <sup>1</sup>	(4,3)	196,1
Anstieg der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(2,6)	197,9
Verringerung der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	2,7	203,1
Anstieg um 5% der erwarteten Baukosten <sup>4</sup>	(12,1)	188,3
Verringerung um 5% der erwarteten Baukosten <sup>5</sup>	8,0	208,5
Anstieg der Entwicklungszeit von +1 Jahr <sup>6</sup>	(2,8)	197,7
Verringerung der Entwicklungszeit um -1 Jahr <sup>7</sup>	2,8	203,3

<sup>1</sup> Der Effekt des ERV-Anstiegs (Rückgangs) auf den geschätzten Zeitwert von jedem Land entspricht anteilmäßig etwa dem Zeitwert

<sup>2</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen -2,6

<sup>3</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 2,7

<sup>4</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen-7,3, Türkei -4,8

<sup>5</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 2,3, Türkei 4,8

<sup>6</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen -0,9, Türkei -1,9

<sup>7</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 0,9, Türkei 1,9

## Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (netto), ohne der Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten

Zum 31. Dezember 2020 hatte die Veräußerungsgruppe einen Wert von Null. Zum 31. Dezember 2019 wurde die Veräußerungsgruppe zu ihrem Zeitwert erfasst abzüglich der Kosten für den Verkauf. Die Gruppe kategorisiert den Zeitwert der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten als Stufe 2 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie, aufgrund der unterzeichneten Kaufverträge zwischen der Gruppe und Drittparteien. Zusätzliche Informationen finden sich in Erläuterung 2.16.

### Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL

€ Null zum 31. Dezember 2020. Für weitere Informationen über finanzielle Vermögenswerte bei FVPL zum 31. Dezember 2019, siehe Erläuterung 2.10.

### Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI

Für weitere Informationen über zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte, siehe Erläuterung 2.15.

### Zinsswaps eingesetzt zur Absicherung (Hedges)

Es handelt sich bei den Swaps um Cashflow-Hedges, um das Cashflow Risiko der Gruppe bei gewissen Finanzverbindlichkeiten mit variablen Zinsen zu verringern. Die Swaps werden mit ihrem Zeitwert ausgewiesen. Die Gruppe kategorisiert den Zeitwert von Swaps mit Stufe 2 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie. Bei den Inputfaktoren für die Bestimmung der künftigen Cashflows handelt es sich um die 3 Monats-Euribor-Forward-Curve und einen angemessenen Diskontierungssatz. Inputfaktoren werden entweder direkt (d.h. als Kurse) oder indirekt (d.h. aus Kursen hergeleitet) hergeleitet verwendet.

Die folgende Tabelle zeigt die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe, die nicht zum 31. Dezember 2020 zum Zeitwert ausgewiesen wurden, einschließlich deren Stufe in der Zeitwert-Hierarchie:

	Stufe	2020		2019	
		Nettobuchwert €'000	Zeitwert €'000	Nettobuchwert €'000	Zeitwert €'000
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Anleihen	2	720.787	740.320	886.978	942.422
Bankkredite	2	294.534	299.138	298.330	299.973
<b>Gesamt</b>		<b>1.015.321</b>	<b>1.039.458</b>	<b>1.185.308</b>	<b>1.242.395</b>

Die Zeitwerte von Krediten und Anleihen wurden von einem externen Gutachter unter Verwendung diskontierter CashflowModelle, Nullkosten-Derivate-Strategien für die Festlegung künftiger Werte von Marktvariablen bestimmt.

Ferner wurden sie unter Bezugnahme auf Marktinputs bestimmt, wovon die Wichtigsten nachfolgend aufgeführt sind:

- Notierte EUR-Zinsstrukturkurve;
- Volatilität des EUR Swap-Satzes;
- Zeitwert der durchgeführten Markttransaktionen.

Die Ermittlung des Zeitwertes von Kapitalaufnahmen (**for Bonds and Loans**) erfolgt im Rahmen der Stufe 2 der Zeitwert-Hierarchie.

## 2.37 KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Gruppe unterscheidet folgende Kategorien von Finanzinstrumenten:

2020	Buchwert €'000	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten €'000	Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL €'000	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI €'000	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten €'000	Finanzielle Verbindlichkeiten zum Zeitwert €'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>						
Sonstige Vermögenswerte	17.394	17.394	-	-	-	-
Forderungen gegenüber Mietern	22.034	22.034	-	-	-	-
Sonstige Forderungen	3.754	3.754	-	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	55.221	55.221	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	20.593	20.593	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	8.507	-	-	8.507	-	-
<b>Gesamte finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>127.503</b>	<b>118.996</b>	-	<b>8.507</b>	-	-
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.015.321	-	-	-	1.015.321	-
Derivate	22.722	-	-	-	-	22.722
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	41.333	-	-	-	41.333	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10.843	-	-	-	10.843	-
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	17.174	-	-	-	17.174	-
Rechnungsabgrenzungsposten	33.932	-	-	-	33.932	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	89.536	-	-	-	89.536	-
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.230.861</b>	-	-	-	<b>1.208.139</b>	<b>22.722</b>



2019	Buchwert	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Verbindlichkeiten zum Zeitwert
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>						
Sonstige Vermögenswerte	67	67	-	-	-	-
Forderungen gegenüber Mietern	16.425	16.425	-	-	-	-
Sonstige Forderungen	27.129	27.129	-	-	-	-
Cash and cash equivalents	126.851	126.851	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL	18.942	-	18.942	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	13.857	-	-	13.857	-	-
<b>Gesamte Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>203.271</b>	<b>170.472</b>	<b>18.942</b>	<b>13.857</b>	-	-
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.052.316	-	-	-	1.052.316	-
Derivate	17.753	-	-	-	-	17.753
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	45.006	-	-	-	45.006	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	13.716	-	-	-	13.716	-
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	15.472	-	-	-	15.472	-
Rechnungsabgrenzungsposten	41.994	-	-	-	41.994	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	134.440	-	-	-	134.440	-
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.320.697</b>	-	-	-	<b>1.315.600</b>	<b>17.753</b>

Die Zeitwerte der Anleihen und Kredite, die unter den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen sind, werden in den Erläuterungen 2.18 und 2.36 ausgewiesen. Alle restlichen finanziellen Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst, die in etwa dem Zeitwert entsprechen. Es wird angenommen, dass der Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte dem Buchwert entspricht.

## 2.38 KAPITALMANAGEMENT

Die Gruppe achtet bei der Verwaltung ihres Kapitals auf Stabilität und geringe Risiken, während gleichzeitig langfristig eine solide Rendite für die Aktionäre durch die Verbesserung der Kapitalstruktur und Effizienz der Bilanz der Gruppe erwirtschaftet wird. Die Gruppe reagierte auf die COVID-19 Pandemie proaktiv und schnell und führte einen Aktionsplan ein mit dem Hauptaugenmerk auf die Erhaltung der Liquidität. Der Aktionsplan beinhaltete:

- Signifikante Reduzierung der nicht-essentiellen Investitionsausgaben von ca. €15 Millionen für 2020, Reduzierung der Betriebskosten um €3 Millionen und der Verwaltungskosten um €2 Millionen;

- Ungefähr €60 Millionen der geplanten Investitionen in Neuentwicklungsprojekte für 2020 wurden auf 2022/2023 verschoben;
- Erfolgreicher Rückkauf von Anleihen im Juni 2020 in Höhe von €217,8 Millionen der ausstehenden und 2022 fälligen Anleihen und Emission von Anleihen in Höhe von €200 Millionen, die im Jahr 2025 fällig werden;
- Zusätzlicher Rückkauf von Anleihen in Höhe von €8,3 Millionen am freien Markt im Oktober 2020;
- Eine freiwillige Scrip-Dividend-Alternative für jede der Dividendenausschüttungen in Q 2, Q3 und Q4 2020. Infolgedessen hat die Gruppe €32 Millionen an Barmitteln einbehalten.
- Implementierung des ersten nachhaltigen EMTN-Programms mit CSSP Geeignetheit, um weitere Finanzierungen zu identifizieren und zu sichern.
- Im Januar 2021 hat die Gruppe im Rahmen ihres EMTN-Programms eine erste nachhaltige Anleihe in Höhe von €300 Millionen mit Fälligkeit am 5. September 2027 emittiert (die "New Green Notes"), die einen festen Zinssatz von 2,625% aufweist, und hat €78,2 Millionen der ausstehenden und im Jahr 2022 fälligen Anleihen zurückgekauft.

Die Kapitalstruktur der Gruppe besteht aus Finanzverbindlichkeiten (detailliert dargelegt in Erläuterung 2.18),

Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten und dem Eigenkapital.

Die Kapitalstruktur der Gruppe wird regelmäßig überprüft. Als Teil dieser Prüfung werden die Kapitalkosten und die mit jeder Kapitalklasse zusammenhängenden Risiken bewertet. Basierend auf der Entscheidung des Board of Directors steuert die Gruppe ihre Kapitalstruktur hauptsächlich durch Ausschüttungen von Dividenden und Scrip-Dividende, Schuldenaufnahme und Rückzahlungen. Die Bilanz wird proaktiv, mit einem langfristigen Ziel von 40% Netto Loan to Value (Netto LTV) gemanagt.

Atrium's Unternehmensrating von Fitch ist BBB mit einem stabilen Ausblick und Baa3 mit einem negativen Ausblick von Moody's.

Für Informationen über Kredite und Anleiheverpflichtungen siehe Erläuterung 2.18 und für Informationen über die Kapitalstruktur der Gruppe siehe Erläuterung 2.17.

## 2.39 RISIKOMANAGEMENT

Das Ziel der Gruppe besteht darin, gewerbliche Immobilien in Zentraleuropa und Russland zu verwalten, zu betreiben und in diese zu investieren, um ihren Substanzwert zu erhöhen. Die Gruppe hat stets eine vorsichtige Finanzierungsstrategie verfolgt.

Die Risiken der Gruppe werden periodisch bewertet und dem Board of Directors vorgelegt.

### KREDITRISIKO

Das Kreditrisiko besteht in unvorhergesehenen Verlusten bei finanziellen Vermögenswerten, wenn die Gegenparteien ihren Verpflichtungen nicht nachkommen.

Die Kreditwürdigkeit von Mietern wird durch eine regelmäßige Überprüfung der ausstehenden Beträge überwacht. Die Mietzahlungen seitens der Mieter erfolgen üblicherweise im Voraus.

Atrium versucht, die Konzentration des Kreditrisikos zu minimieren, indem das Risiko auf eine große Anzahl an Gegenparteien verteilt wird.

Die Kreditwürdigkeit eines Mieters kann sich kurz- oder mittelfristig verschlechtern, z. B. aufgrund von Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld oder auch aufgrund der COVID-19-Pandemie, was wieder zu dem Risiko führt, dass der Mieter insolvent wird oder anderweitig nicht in der Lage ist, seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nachzukommen. Insbesondere die als Reaktion auf die sich entwickelnde COVID-19-Pandemie von den Regierungen auferlegten Handelsbeschränkungen in den Märkten der Gruppe, die in allen Einkaufszentren eingeführt wurden und in denen nur noch Lebensmittelgeschäfte/Supermärkte, Apotheken/Drogerien und andere notwendige Dienstleistungen betrieben werden durften, haben einen negativen Einfluss auf die Mieter der Gruppe und deren Profitabilität gehabt. Dies könnte sich direkt auf die Erträge der Gruppe auswirken, da die Miete einiger Mieter auf deren erzielten Umsatz basiert. Obwohl die Gruppe Kauttionen erhält und einbehält, können diese Kauttionen unzureichend sein.

Hinsichtlich jener Beträge, die die Gruppe im Rahmen ihrer Mietverträge mit Mietern erhält und die nicht (durch Kauttionen, Bankbürgschaften oder Unternehmensgarantien) abgesichert sind, besteht das Risiko, dass diese Mieter nicht in der Lage sind, diese Beträge bei Fälligkeit zu zahlen. Die Gruppe ist gegen dieses Kreditrisiko nicht versichert. Wenn über einen Mieter ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, kann es für die Gruppe zu Verzögerungen beim Erhalt von Mietzahlungen und anderen vertraglich vereinbarten Zahlungen kommen, sofern die Gruppe überhaupt in der Lage ist, diese Zahlungen einzutreiben. Weiters ist die Gruppe möglicherweise nicht in der Lage, ohne gerichtliche Anordnung die Räumung der Immobilie zu erwirken, wodurch die Gruppe daran gehindert wird, diese Immobilie an einen neuen Mieter weiterzuvermieten. Die Gruppe ist möglicherweise auch nicht in der Lage, ihre potenziellen Umsatzverluste aufgrund von Mietern, die ihren Mietzahlungen nicht nachkommen können, zu begrenzen. Die Kreditausfälle der Gruppe könnten sich in Zukunft erhöhen. Wesentliche Kreditausfälle könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Finanz- Ertrags- und Vermögenslage der Gruppe haben. Für die Auswirkungen von COVID-19 auf die Bewertung der erwarteten Kreditausfälle, siehe Erläuterung 2.4.

Wie oben beschrieben, hält die Gruppe Sicherheitsleistungen von Mietern, welche die finanziellen Auswirkungen auf die Gruppe reduzieren würden, sofern die Mieter ihren Verpflichtungen nicht nachkommen. Als Sicherheitsleistungen werden Kauttionen von Mietern in Höhe von ein bis drei Monatsmieten hinterlegt. Im Jahr 2020 hat sich die Gruppe langfristige Kauttionszahlungen in Höhe von €9,7 Millionen (2019: €11,9 Millionen) und kurzfristige Kauttionszahlungen von €5,5 Millionen (2019: €6,4 Millionen) sowie Bankgarantien gesichert.

Die Tabelle in Erläuterung 2.13 enthält eine Analyse hinsichtlich der Laufzeit der Forderungen gegenüber Mietern und gibt einen Überblick über die gebildeten Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen.

Das Kreditrisiko der Gruppe aufgrund der finanziellen Vermögenswerte, wie in Erläuterung 2.37 beschrieben, stellt das größte Kreditrisiko aus dem Bereich der finanziellen Vermögenswerte dar.

Zur Risikostreuung in Verbindung mit einer potenziellen Insolvenz von Finanzinstituten hat die Gruppe ihre Zahlungsmittelbestände bei verschiedenen internationalen Banken hinterlegt. Vor einer Einzahlung erfolgt eine Prüfung des Kreditratings der Bankinstitute, und lediglich Banken mit dem Kreditrating „Investment Grade“ oder besser werden von dem Board of Directors ausgewählt.

### LIQUIDITÄTSRISIKO

Die Liquidität innerhalb der Gruppe wird im Rahmen einer entsprechenden Liquiditätsplanung und durch eine angemessene Finanzierungsstruktur gesteuert, die unseren Kapitalmanagementzielen entspricht.

Die Liquiditätsanforderungen der Gruppe ergeben sich im Wesentlichen aus der Notwendigkeit, ihre Neuentwicklungsprojekte, Immobilienakquisitionen und andere Investitionsaufwendungen, Schuldendienstkosten,



Immobilienverwaltungsleistungen und Betriebskosten zu finanzieren. Bisher wurden diese durch eine Kombination von Eigenkapitalfinanzierung, der Ausgabe von Anleihen, Erlösen aus der Veräußerung von Vermögenswerten und durch Bankkredite und – in einem geringeren Ausmaß – durch den Cashflow aus der Geschäftstätigkeit (einschließlich Mieterlöse und Betriebskosten) finanziert. Darüber hinaus verfügt die Gruppe über eine revolvingende Rahmenkreditlinie in Höhe von €300 Millionen, wovon €214 Millionen zum 31. Dezember 2020 nicht in Anspruch genommen wurden (2019: €300 Millionen).

Die liquiden Mittel - bestehend aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten - beliefen sich zum 31. Dezember 2020 auf €55,2 Millionen (2019: €126,9 Millionen). Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen €89,5 Millionen (2019: €134,4 Millionen). Die nächste Anleiherückzahlung ist erst im Oktober 2022 fällig.

Die untenstehenden Tabellen zeigen eine Analyse der finanziellen Verbindlichkeiten der Gruppe einschließlich Zinszahlungen gegliedert nach Fälligkeit:

2020	Buchwert	Gesamte vertraglich vereinbarte Cashflows	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzverbindlichkeiten und Derivate <sup>1</sup>	1.133.957	1.250.993	119.877	265.071	576.220	289.825
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>2</sup>	96.904	263.186	49.781	5.540	15.476	192.389
<b>Gesamt</b>	<b>1.230.861</b>	<b>1.514.179</b>	<b>169.658</b>	<b>270.611</b>	<b>591.696</b>	<b>482.214</b>

<sup>1</sup> Finanzverbindlichkeiten enthalten aufgelaufene Zinsen.

<sup>2</sup> Sonstige Verbindlichkeiten enthalten langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing, sonstige langfristige Verbindlichkeiten, Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten.

2019	Buchwert	Gesamte vertraglich vereinbarte Cashflows	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzverbindlichkeiten und Derivate <sup>1</sup>	1.214.475	1.348.500	172.102	34.169	530.064	612.165
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>2</sup>	106.222	284.439	46.026	6.559	17.829	214.025
<b>Gesamt</b>	<b>1.320.697</b>	<b>1.632.939</b>	<b>218.128</b>	<b>40.728</b>	<b>547.893</b>	<b>826.190</b>

<sup>1</sup> Finanzverbindlichkeiten enthalten aufgelaufene Zinsen.

<sup>2</sup> Sonstige Verbindlichkeiten enthalten langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing, sonstige langfristige Verbindlichkeiten, Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten.

Bei den in der Tabelle angeführten Beträgen handelt es sich um die vertraglich vereinbarten, nicht abgezinsten Cashflows.

## MARKTRISIKO

Das Marktrisiko verkörpert das Potenzial sowohl für Verluste als auch Gewinne und beinhaltet das Preis-, Währungs- und Zinssatzrisiko.

Die Strategie der Gruppe für den Umgang mit Marktrisiken wird durch das Investitionsziel der Gruppe mitbestimmt. Dabei handelt es sich um das Management und die Verwaltung des bestehenden Immobilienportfolios und die Identifizierung von potenziell attraktiven neuen Investitionen auf dem Markt, die Durchführung von Due Diligence-Prüfungen für Akquisitionen und das Management sämtlicher Phasen eines Akquisitionsprozesses. Das Management des Marktrisikos der Gruppe erfolgt täglich in Übereinstimmung mit den geltenden Richtlinien und Verfahren.

Die gesamte Marktperformance der Gruppe wird auf monatlicher Basis überprüft.

Informationen über die wesentlichen nicht ermittelbaren, bei der Zeitwert-Bewertung verwendeten Inputfaktoren sind in Erläuterung 2.36 dargelegt.

## Preisrisiko

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe erfolgt zum Zeitwert. Die Turbulenzen auf den Weltmärkten, wie die COVID-19 Pandemie zeigt, sowie die begrenzten, öffentlich verfügbaren und aktuellen Daten im Hinblick auf die Immobilienmärkte in den Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, beeinflussen die Zeitwerte. Die Gruppe ist daher einem Preisrisiko aufgrund von Veränderungen ihrer Vermögenswerte ausgesetzt, deren Preis sich in den kommenden Berichtsperioden erheblich ändern könnte, siehe auch Erläuterung 2.4 und 2.36.

Es gibt keine Garantie dafür, dass die Gruppe in der Lage sein wird, künftige Veräußerungen zu akzeptablen Preisen oder zu Preisen, die der Marktbewertung einer bestimmten Immobilie entsprechen oder darüber liegen, durchzuführen, insbesondere im derzeitigen wirtschaftlichen Umfeld, das durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Märkte der Gruppe und die Weltwirtschaft geprägt ist. Das Unvermögen der Gruppe, zu akzeptablen Preisen zu veräußern, oder aber auch darunter, Verzögerung oder Einschränkung oder ein Anspruch aus der Verkaufsvereinbarung oder ein Versäumnis eines Käufers, Verkäuferdarlehen zurückzuzahlen, könnte sich wesentlich nachteilig auf die Finanz- Ertrags- und Vermögenslage und die

Aussichten der Gruppe und die Umsetzung der Strategie der Gruppe haben.

Derzeit kann das Ausmaß derartiger Veränderungen nicht genau eingeschätzt werden.

### Währungsrisiko

Die Gruppe ist in Bezug auf Zahlungsmittelbestände, die auf ausländische Währungen lauten, einem Währungsrisiko ausgesetzt.

Um das Risiko von Transaktionen in ausländischen Währungen zu beseitigen, versucht die Gruppe, die Währung ihrer Einnahmen und ihrer Aufwendungen gleichzuschalten, was zu einem geringeren Währungsrisiko führt.

Die Finanzierung der Gruppe erfolgt im Wesentlichen in Euro. Die an die Gruppe zu leistenden Mietzahlungen im Rahmen verschiedener Leasingverträge erfolgen hauptsächlich in Euro. Die Mieter erzielen ihr Einkommen jedoch in den meisten Fällen in der

lokalen Währung des jeweiligen Landes, in dem sie ansässig sind. Die Belegungs-Kosten-Rate reflektiert die Mietkosten der Mieter im Verhältnis zum Umsatz. Diese kann beeinträchtigt werden durch Fluktuationen des Euros, der Währung, auf der die Miete basiert, oder in der sie zu zahlen ist, verglichen mit der lokalen Währung, in der die Mieter ihre Umsätze erzielen. Dementsprechend könnte die Abwertung der lokalen Währung gegenüber dem Euro dazu führen, dass die Objekte der Gruppe weniger attraktiv oder über-vermietet werden. Derartige Fluktuationen könnten zudem dazu führen, dass diese Mieten für die betreffenden Mieter zu hoch werden, mit der Folge, dass die betroffenen Mieter Abschläge verlangen oder sogar ihren Verpflichtungen nicht nachkommen. Dies könnte in nächster Konsequenz zu einer Abnahme der aktuellen sowie der geschätzten Mieterlöse und somit zu einer Wertminderung der jeweiligen Immobilien führen.

In den folgenden Tabellen werden das Währungsrisiko sowie das Nettorisiko gegenüber ausländischen Währungen hinsichtlich finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe dargelegt:

2020	Finanzielle Vermögenswerte €'000	Finanzielle Verbindlichkeiten €'000	Nettorisiko €'000
CZK	2.042	(2.440)	(397)
PLN	33.198	(52.273)	(19.075)
RON	2.005	(20)	1.985
RUB	6.980	(11.617)	(4.637)
Sonstige	37	-	37

2019	Finanzielle Vermögenswerte €'000	Finanzielle Verbindlichkeiten €'000	Nettorisiko €'000
CZK	2.071	(4.165)	(2.094)
HUF	346	-	346
PLN	30.309	(67.321)	(37.012)
RON	67	(36)	31
RUB	5.576	(15.845)	(10.269)
Sonstige	12	(5)	(7)

### Sensitivitätsanalyse

Die untenstehende Tabelle zeigt, wie eine zehnpromtente Steigerung der angeführten Währungen gegenüber dem Euro zum 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 den Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung erhöht/(verringert) hätte. Bei dieser Analyse wird davon ausgegangen, dass alle anderen Variablen, einschließlich Grundmiete und Mietvergünstigungen, konstant bleiben. Der Ausweis und die Bewertung von Devisenergebnissen erfolgen gemäß den im Standard IAS 21 beschriebenen Prinzipien.

Die untenstehende Tabelle berücksichtigt weder potenzielle Gewinne noch Verluste von zum Zeitwert bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die stark auf Währungsschwankungen reagieren und auch nicht die Auswirkungen auf andere nicht-finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.

	2020	2019
	Gewinn/Gewinn/ (Verlust)	(Verlust)
	€'000	€'000
CZK	(40)	(209)
PLN	(1.908)	(3.701)
RUB	(464)	(1.027)
Sonstige	4	(1)

### Zinssatzrisiko

Die Mehrheit der Finanzinstrumente wird auf der Basis eines Fixzinssatzes verzinst. Die Zinssatzrisiken in Verbindung mit den Finanzinstrumenten der Gruppe mit variablen Zinssätzen werden im Wesentlichen durch Finanzderivate (Zinsswaps) abgesichert; siehe hierzu auch Erläuterung 2.19. Da alle Finanzinstrumente außer der Derivate im Jahr 2020 zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, entstanden 2020 keine Zeitwertänderungen aufgrund von Zinssatzschwankungen im Jahr 2020. Das Zinssatzrisiko beschränkte sich somit auf die Auswirkungen in der Gewinn- und Verlustrechnung, die aufgrund



von Zinszahlungen aus variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten entstanden. Der Buchwert der nicht abgesicherten Finanzverbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen betrug €86 Millionen zum 31. Dezember 2020 (2019: Null). Das maximale Risiko der Inanspruchnahme der revolvingierenden Kreditfazilität zum Bilanzstichtag beträgt nicht mehr als €1,0 Million.

Das Zinssatzrisiko aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten wird regelmäßig analysiert. Zum 31. Dezember 2020 waren, mit Ausnahme der revolvingierenden Kreditfazilitäten die Zinssätze fast aller Finanzverbindlichkeiten der Gruppe effektiv fixe Zinssätze. Verschiedene Szenarien - die Refinanzierung, die Erneuerung existierender Positionen und alternative Finanzierungsvarianten durch Anleiheemissionen berücksichtigend - werden simuliert. Zinssätze unterliegen dem Risiko von Schwankungen infolge zahlreicher allgemeiner Wirtschaftsfaktoren.

Zinssätze reagieren auch äußerst sensibel auf staatliche Geldpolitik, inländische und internationale wirtschaftliche und politische Bedingungen, den Zustand der Finanzmärkte und auf Inflationsraten. Zinssätze bei Immobilienkrediten werden auch durch andere, für die Immobilienfinanzierung und Aktienmärkte spezifische Faktoren beeinflusst, wie beispielsweise Änderungen bei den Immobilienwerten und die Gesamtliquidität der Immobilienfremdkapital- und Immobilieneigenkapitalmärkte.

Ein Anstieg der Zinssätze könnte die Fähigkeit der Gruppe zur Finanzierung bzw. Refinanzierung zusätzlicher Finanzverbindlichkeiten negativ beeinträchtigen, da die Verfügbarkeit von Finanzierungs- und Refinanzierungsgeldern möglicherweise in einem solchen Ausmaß reduziert wird, dass Einnahmen aus Immobilien nicht in gleichem Maße steigen, um die Schuldentilgung zu decken.

#### Sensitivitätsanalyse

Die Gruppe versucht, ihre Ergebnisse und Cashflow gegen Zinsschwankungen durch den Einsatz von Finanzderivaten (Zinsswaps) zu schützen, um Finanzinstrumente mit variablen Zinssätzen abzusichern.

#### ÄNDERUNGEN BEI DER STEUERBELASTUNG

Die Gruppe ist möglichen Änderungen der Steuerbelastung ausgesetzt, einschließlich der Verabschiedung neuer Steuergesetze, Änderungen bestehender Gesetze, inkonsistenter Anwendung bestehender Gesetze und Verordnungen und Ungewissheit hinsichtlich der Anwendung und Wirkung von Gesetzen und Verordnungen. In einigen Fällen können Gesetze mit rückwirkender Wirkung erlassen und die Anwendung internationaler Rechtsrahmen und Verträge neu interpretiert werden. Darüber hinaus sind die Steuer- und Finanzsysteme in den Schwellen- und Entwicklungsländern weniger gut etabliert als in den stärker entwickelten Volkswirtschaften. Der Mangel an gefestigter Rechtsprechung kann zu unklaren inkohärenten Regelungen, Verordnungen und Erläuterungen zu den Steuergesetzen bzw. Interpretationen bezüglich deren Auslegung führen.

Es gibt einen globalen Trend zur Neubewertung bestehender Steuersysteme und Steuerzahlerverpflichtungen mit dem Ziel, die Aushöhlung der Steuerbasis einzudämmen und eine angemessene

Verteilung der Steuerlast hinsichtlich multinationaler Unternehmen zu gewährleisten. Initiativen in dieser Hinsicht wurden von multinationalen Institutionen wie der OECD, der UNO und der EU sowie von einzelnen Ländern ergriffen. Verschiedene supranationale Initiativen, die sich auf die nationalen Steuersysteme auswirken, zielen darauf ab, bestimmten Steuerstrukturen entgegenzuwirken, wie z. B. das Projekt "Base Erosion and Profit Shifting" ("BEPS"), die EU-Richtlinie über den obligatorischen automatischen Informationsaustausch im Bereich der Besteuerung in Bezug auf meldepflichtige grenzüberschreitende Vereinbarungen ("DAC6") und die Gesetzgebung der Europäischen Union, die darauf abzielt, aggressiver Steuerplanung entgegenzuwirken, wie z. B. die Anti-Tax Avoidance Directive I und Anti-Tax Avoidance Directive II sowie der Erlass lokaler Gesetzgebungen in den Ländern, z. B. durch die Auferlegung von Anforderungen an die wirtschaftliche Substanz und Tests, um den Zweck und die Motive hinter den Handlungen der Steuerzahler zu beurteilen.

Jeder der oben genannten Sachverhalte, allein oder in Kombination, könnte einen wesentlichen und nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben.

So können die zukünftigen effektiven Steuersätze der Gruppe durch eine Reihe von Faktoren nachteilig beeinflusst werden, einschließlich einseitiger Änderungen von Doppelbesteuerungsabkommen oder Änderungen des Werts der latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten von Atrium, Erhöhungen von steuerlich nicht abzugsfähigen Aufwendungen, das Ergebnis möglicher Diskussionen mit den zuständigen Steuerbehörden, Änderungen in Bezug auf Steuergesetze oder Steuersätze oder die Auslegung solcher Steuergesetze und Änderungen der allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätze.

Die Gesellschaft überwacht die Auswirkungen dieser Initiativen auf die verschiedenen Jurisdiktionen, in denen sie tätig ist, und erwartet momentan keine wesentlichen negativen Auswirkungen. Die Gesellschaft kann nicht ausschließen, dass sich dies in Zukunft ändern könnte.

Die Gruppe ist bestrebt, die oben genannten Risiken durch erfahrene zentrale und lokale Managementteams in den verschiedenen Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, zu minimieren, die sich externer lokaler Experten und Spezialisten bedienen.

## 2.40 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PARTEIEN

- Während und nach dem Berichtszeitraum hat Gazit-Globe Ltd ("Gazit-Globe") direkt bzw. indirekt insgesamt 43.454.546 zusätzliche Aktien erworben und entschied sich 12.120.065 Aktien als Scrip-Dividende zu erhalten, dies entspricht zusammen 12,28 % der insgesamt ausgegebenen Aktien und Stimmrechte an der Gesellschaft. Folglich hält Gazit-Globe direkt oder indirekt eine Gesamtzahl von 282.790.773 Aktien von Atrium, was zum Datum dieses Berichts 72,33 % (31. Dezember 2020: 69,31%, 31. Dezember 2019: 60,1%) der ausgegebenen und ausstehenden Aktien und Stimmrechte

entspricht. Gazit-Globe ist die Muttergesellschaft von Atrium und nach bestem Wissen des Managements ist Norstar Holdings Inc. die oberste Muttergesellschaft. Die oberste kontrollierende Person ist Herr Chaim Katzman, Chairman des Board of Directors, der wiederum kontrollierende Aktionär der Norstar Holding Inc. ist. Transaktionen zwischen Atrium und ihren Tochtergesellschaften, die nahestehende Parteien sind, wurden bei der Konsolidierung eliminiert und werden in dieser Erläuterung nicht angeführt.

- Außer in den in den folgenden Abschnitten beschriebenen Fällen, haben die Direktoren keine Transaktionen mit Atrium und ihren Tochtergesellschaften vorgenommen, halten keine Aktien an Atrium und haben in keine von der Gruppe ausgegebenen Schuldtitel investiert.

A. Auf Basis eines Beratervertrages mit der Gruppe hat Herr Katzman ab 1. April 2017 Anspruch auf ein jährliches Beraterhonorar in Höhe von €700.000, das in vier gleichbleibenden vierteljährlichen Tranchen zu zahlen ist und jährlich überprüft wird.

Atrium zahlte Flug- und Reisekosten in Höhe von €0,2 Millionen (2019: €0,3 Millionen) an MGN Icarus Inc, eine Tochtergesellschaft von Gazit-Globe. Die Reisekosten waren marktüblich. Diese entstanden bei der Besichtigung von Immobilien und anderen Geschäftsaktivitäten durch den Chairman des Board of Directors und durch andere Führungskräfte. .

B. Im Januar 2020 gab die Gruppe 24.640 Aktien an ihren Direktoren, Andrew Wignall (6.160 Aktien), Simon Radford (6.160 Aktien) Michael Errichetti (6.160 Aktien) and Neil Flanzraich (6.160 Aktien) als Teil ihrer jährlichen Vergütung aus.

C. In der ordentlichen Hauptversammlung, die im April 2020 stattfand, stellten sich Michael Errichetti und Simon Radford nicht mehr der Wiederwahl und schieden aus dem Board of Directors aus. Die Gruppe gab für beide den verbleibenden Anspruch von 65.838 Aktien aus.

D. David Fox wurde mit Wirkung ab Mai 2020 als unabhängiges, nicht geschäftsführendes Mitglied des Board of Directors ernannt.

E. Im Juli 2020 gab die Gruppe 15.813 Aktien an ihre Direktoren, Andrew Wignall (6.325 Aktien), Neil Flanzraich (6.325 Aktien) und Lucy Lilley (3.163 Aktien) als Teil ihrer jährlichen Vergütung aus. Ebenfalls im Juli 2020 gab die Gruppe 1.610 Aktien an ihre Direktoren Andrew Wignall (990 Aktien) und Lucy Lilley (620 Aktien) als Scrip-Dividende aus.

F. Im September 2020 gab die Gruppe 2.712 Aktien an ihre Direktoren, Andrew Wignall (904 Aktien), Neil Flanzraich (904 Aktien) und Lucy Lilley (904 Aktien) als Teil ihrer jährlichen Vergütung aus. Ebenfalls im September 2020 gab die Gruppe 1.945 Aktien an ihre Direktoren Andrew Wignall (1.372 Aktien), Neil Flanzraich (462 Aktien) und Lucy Lilley (111 Aktien) als Scrip-Dividende aus. .

G. Im Dezember 2020 gab die Gruppe 2.574 Aktien an ihre Direktoren, Andrew Wignall (858 Aktien), Neil Flanzraich (858 Aktien) und Lucy Lilley (858 Aktien) als Teil ihrer jährlichen Vergütung aus. Ebenfalls im Dezember 2020 gab die Gruppe

1.978 Aktien an ihre Direktoren Andrew Wignall (1.367 Aktien), Neil Flanzraich (477 Aktien) und Lucy Lilley (134 Aktien) als Scrip-Dividende aus.

H. Herr Oren Hod wurde mit Wirkung ab November 2020 als nicht geschäftsführendes Mitglied in das Board of Directors berufen.

- Außer in jenen in den folgenden Abschnitten beschriebenen Fällen, hat das Führungsteam der Gruppe keine Transaktionen mit Atrium und deren Tochtergesellschaften vorgenommen.

A. Das Board of Directors ernannte Evaristo Paez Rasmussen mit Wirkung zum 1. März 2020 zum Chief Investment Officer und Mitglied des Führungsteams der Gruppe.

B. Im März 2020 gab die Gruppe 211.431 Aktien an Mitglieder des Führungsteams der Gruppe und andere Mitarbeiter in Schlüsselpositionen in Übereinstimmung mit dem jährlich wiederkehrenden Mitarbeiterbeteiligungsprogramm aus.

C. Im April 2020 gab die Gruppe 20.003 bzw. 5.051 Aktien an den CEO der Gruppe und den CFO der Gruppe als Teil ihrer jährlichen Vergütung aus.

D. Im Juli 2020 gab die Gruppe 14.442 Aktien an Mitglieder des Führungsteams der Gruppe als Scrip-Dividende aus.

E. Im September 2020 gab die Gruppe 10.522 Aktien an den COO der Gruppe als Teil seiner jährlichen Vergütung aus. Ebenfalls im September 2020 gab die Gruppe 13.924 Aktien als Scrip-Dividende an Mitglieder des Führungsteams der Gruppe aus.

F. Im Dezember 2020 gab die Gruppe 19.099 bzw. 1.567 Aktien an den CEO der Gruppe und den CFO der Gruppe als Teil ihrer jährlichen Vergütung aus. Ebenfalls im Dezember 2020 gab die Gruppe 758 Aktien als Scrip-Dividende an Mitglieder des Führungsteam der Gruppe aus.

G. Gazit-Globe erstattete Atrium die von Atrium gezahlten i-SOX-Kosten in Höhe von €0,2 Millionen (2019: €0,2 Millionen)

## 2.41 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Die Umstände des im August 2007 angekündigten Erwerbs von 88.815.500 Austrian Depositary Certificates („ADCs“), die Atriumaktien vertreten (die „ADC-Erwerbe“), Wertpapieremissionen und damit zusammenhängende Ereignisse waren Gegenstand von regulatorischen Ermittlungen und anderen andauernden Verfahren in Österreich.

Hinsichtlich der österreichischen Verfahren und der österreichischen Untersuchungen, bleibt Atrium weiterhin im von ADC Inhabern geführten Verfahren involviert, die Verluste aus Kursschwankungen im Jahr 2007 und potenzielle Ansprüche in diesem Zusammenhang geltend machen. Zum 31. Dezember 2020 war Atrium keine Partei in einem wesentlichen Verfahren.



Basierend auf dem gegenwärtigen Wissensstand und der Beurteilung des Managements in Bezug auf das tatsächliche Ergebnis der Klagen in österreichischen Verfahren, den Bedingungen und der Methodik in den bisherigen Entschädigungsvereinbarungen und der erwarteten Kosten und Folgen der Umsetzung der Vereinbarungen wurde von der Gesellschaft eine Gesamtrückstellung in der Höhe von €3,9 Millionen angesetzt. Gewisse zusätzliche Informationen, die normalerweise unter IAS 37 „Rückstellungen, Eventualschulden, Eventualforderungen“, erforderlich sind, im Speziellen gewisse Details der Berechnung der gesamten Rückstellung und die damit verbundenen Annahmen, wurden aus dem Grund noch nicht offengelegt, da wenn dies erfolgt wäre, dies die Beilegung der Streitigkeiten ernsthaft beeinflussen könnte. Die Strafverfahren gegen Herrn Julius Meinel und andere, die Ereignisse betreffen, die 2007 und früher stattgefunden haben, laufen nach wie vor. Im Zusammenhang damit haben Anwaltskanzleien, die verschiedene Atrium Investoren vertreten, die zur Zeit dieser Ereignisse investiert hatten, behauptet, dass Atrium für verschiedene Fälle von Betrug, Vertrauensbruch und Verstöße gegen das österreichische Aktiengesetz und das österreichische Kapitalmarktgesetz haften würde. Der Staatsanwalt hat Atrium angewiesen auf diese Anschuldigungen zu antworten und hat ein strafrechtliches Ermittlungsverfahren auf der Grundlage des österreichischen Verbandsverantwortlichkeitsgesetzes eingeleitet. Es ist unklar, ob dieses Gesetz, das 2006 in Kraft trat, auf Atrium anzuwenden ist. In jedem Fall ist Atrium davon überzeugt, dass eine Verurteilung unangebracht wäre und beabsichtigt sich aktiv zu verteidigen.

Es herrscht anhaltende Unsicherheit in den verschiedenen Volkswirtschaften und Jurisdiktionen, in denen die Gruppe tätig ist bzw. Vermögenswerte besitzt. Diese Unsicherheiten betreffen die allgemeine wirtschaftliche und geopolitische Lage dieser Regionen, Veränderungen oder drohende Veränderungen des rechtlichen, regulatorischen und finanzpolitischen Rahmens, dem Ansatz zur Durchsetzung der Titel von Immobilien oder Grundstücken der Gruppe, sowie Änderungen der bisher akzeptierten Auslegung der steuerrechtlichen Vorschriften und Bestimmungen, die von den Behörden auf die steuerlichen Vermögenswerte und Schulden der Gruppe angewendet werden.

Das polnische Finanzministerium und die polnischen Regulierungsbehörden haben mehrere Gesetzesentwürfe veröffentlicht, die wesentliche Änderungen des regulatorischen und steuerlichen Umfelds, in dem die Gruppe tätig ist, mit sich bringen würden, einschließlich der Regulierung der Handelszeiten, der Einführung einer branchenspezifischen Einzelhandelssteuer, der Änderungen in der Auslegung der Vorschriften über die Umsatz- und Verkehrssteuern für den Kauf und Verkauf von Vermögenswerten und die Einführung von Änderungen des Quellensteuersystems. Weitere Informationen zur Änderung des polnischen Körperschaftsteuergesetzes finden Sie in Erläuterung 2.33.

Gewisse polnische und russische Tochtergesellschaften der Atrium Gruppe sind oder waren, wie andere Unternehmen, die auf dem Einzelhandelsmarkt tätig sind, in Gerichts- und Verwaltungsverfahren mit Beteiligung der Steuerbehörden involviert. Diese vergangenen oder gegenwärtigen Verfahren schaffen eine Unsicherheit bei der Steuerpolitik in Angelegenheiten, die bislang als gegeben galten, nun jedoch

geänderten Interpretationen durch die Steuerbehörden unterliegen. Die Gesellschaft kann die mögliche Höhe der zusätzlichen Besteuerung und die damit verbundenen Kosten momentan nicht zuverlässig abschätzen, der Einfluss könnte jedoch wesentlich sein.

## 2.42 NACHTRÄGLICH EINGETRETENE EREIGNISSE

Nach dem Berichtszeitraum hat Gazit-Globe direkt oder indirekt insgesamt 11.817.706 zusätzliche Aktien der Gesellschaft erworben. Folglich hält Gazit-Globe direkt oder indirekt eine insgesamt 282.790.773 Aktien von Atrium, was 72,33% der ausgegebenen und ausstehenden Aktien und Stimmrechten entspricht.

Am 1. Februar 2021 wurden die Beschränkungen in Polen gelockert und alle Einkaufszentren konnten wieder öffnen, mit Ausnahme von Food-Courts, die nur für Take-Away-Services geöffnet waren. Kinos und andere Unterhaltungsangebote bleiben teilweise eingeschränkt.

Im Januar 2021 hat die Gruppe im Rahmen ihres EMTN-Programms eine erste nachhaltige Anleihe in Höhe von €300 Millionen, mit Fälligkeit am 5. September 2027 (die "**New Green Notes**") und einem festen Zinssatz von 2,625%, gepriced. Die neuen nachhaltigen Anleihen wurden von der Atrium Finance Issuer B.V. emittiert und von der Gesellschaft garantiert. Ein Betrag in Höhe des Nettoerlöses aus der Emission wird zur Finanzierung oder Refinanzierung von geeigneten Projekten und/oder Vermögenswerten gemäß der Definition im Atrium Green Financing Framework verwendet.

**Im Februar 2021** hat die Gruppe erfolgreich €78,2 Millionen der ausstehenden und im Jahr 2022 fälligen Anleihen zurückgekauft

In seiner Sitzung am 3. März 2021 beschloss das Board of Directors der Gesellschaft, die jährliche Dividende der Gruppe, zahlbar als Kapitalrückzahlung, in Höhe von €Cents 27 je Aktie für 2021 beizubehalten. Die Dividende wird in gleichbleibenden vierteljährlichen Tranchen, beginnend mit Ende März 2021, ausgezahlt (vorbehaltlich gesetzlicher und aufsichtsrechtlicher Anforderungen und Einschränkungen der wirtschaftlichen Rentabilität). Das Board of Directors hat außerdem beschlossen, den Aktionären die Wahlmöglichkeit anzubieten, jede der vierteljährlichen Dividendenausschüttungen entweder in bar oder in neu auszugebenden Aktien mit einem 2%-igen Abschlag auf den Referenzaktienkurs über ein Scrip-Dividenden Programm zu erhalten, dies vorbehaltlich der Erneuerung der Ermächtigung des Board of Directors zur Ausgabe von Scrip-Dividenden in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung.





# 3

EIGENSTÄNDIGER  
FINANZBERICHT  
VON ATRIUM



**Jedź ostrożnie  
i uważaj na innych.**



LEKSUS GOLDENWY  
EVO  
APART  
VEZZI  
TOILET

# EIGENSTÄNDIGER FINANZBERICHT VON ATRIUM

---

## 3.1 GRUNDLAGE DER ERSTELLUNG DES EIGENSTÄNDIGEN FINANZBERICHTS VON ATRIUM

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde gemäß den International Financial Reporting Standards, wie sie von der Europäischen Union übernommen wurden („IFRS-EU“), und den Anforderungen des Companies Law (Jersey) 1991 erstellt. Die Finanzinformationen wurden auf Basis der Anschaffungskosten erstellt, mit Ausnahme von Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften und finanziellen Vermögenswerten zum Zeitwert im sonstigen Ergebnis, die zum Zeitwert bewertet wurden.

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze von Atrium sind mit nachfolgenden Ausnahmen dieselben wie jene der Gruppe und werden in Erläuterung 2.3 beschrieben.

Die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von Atrium werden in die folgenden Kategorien unterteilt:

- Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten einschließlich; Kredite und Forderungen sowie Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente Salden
- Finanzielle Vermögenswerte zum Zeitwert im sonstigen Ergebnis („FVOCI“) einschließlich gelisteter Eigenkapitaltitel
- Finanzielle Vermögenswerte zum Zeitwert im Periodenergebnis („FVPL“) einschließlich Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften
- Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten einschließlich Anleihen.

Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften stellen Investitionen von Atrium in Tochtergesellschaften dar und werden daher im konsolidierten Abschluss eliminiert. Diese Finanzinvestitionen sind als FVPL nach IFRS 9 klassifiziert, die Nettovermögenswerte der Tochtergesellschaften stellen die bestmögliche Schätzung des Zeitwerts dar, da sie nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Gewinne und Verluste aus Zeitwertänderungen von Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften werden in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt.

Die Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften werden zum Zeitpunkt der Transaktion erfasst und ausgebucht, wobei daraus resultierende Gewinne oder Verluste in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt werden.

## Bilanz von Atrium European Real Estate Limited

	Erläuterung	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019	
		€'000	€'000	€'000	€'000
<b>VERMÖGENSWERTE</b>					
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>					
Sachanlagevermögen		10		17	
Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften	3,2	727.531		796.028	
Kredite und Forderungen	3,3	1.551.030		1.703.712	
Derivat-Swap	3,4	9.256		18.597	
Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL	3,5	-		18.942	
Sonstige langfristige Vermögenswerte		18.393		991	
			<b>2.306.220</b>	<b>2.538.287</b>	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Sonstige Forderungen	3,6	14.385		9.756	
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	3,7	8.507		13.857	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		16.001		93.264	
			<b>38.893</b>	<b>116.877</b>	
<b>SUMME DER VERMÖGENSWERTE</b>			<b>2.345.113</b>	<b>2.655.164</b>	
<b>EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Grundkapital		1.944.947		2.016.603	
Sonstige Rücklagen		(11.858)		(6.766)	
Einbehaltene Gewinne		(410.106)		(260.260)	
			<b>1.522.983</b>	<b>1.749.577</b>	
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>					
Anleihen	3,8	720.786		753.986	
			<b>720.786</b>	<b>753.986</b>	
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>					
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3,8	86.000		132.992	
Sonstige Verbindlichkeiten		424		670	
Rechnungsabgrenzungsposten	3,9	11.028		14.047	
Rückstellungen	3,10	3.892		3.892	
			<b>101.344</b>	<b>151.601</b>	
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>			<b>822.130</b>	<b>905.587</b>	
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>			<b>2.345.113</b>	<b>2.655.164</b>	



## Gewinn- und Verlustrechnung von Atrium European Real Estate Limited

	Erläuterung	2020		2019	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Verwaltungsaufwendungen	3,11	(6.378)		(11.199)	
Wertaufholung von Krediten und Forderungen	3,12	172.194		274.023	
Zeitwertänderungen von finanziellen Vermögenswerten bei FVTPL	3,13	(271.684)		(362.268)	
<b>Nettobetriebsverlust</b>			<b>(105.868)</b>		<b>(99.444)</b>
Zinserträge	3,14	93.175		175.496	
Zinsaufwendungen	3,14	(30.389)		(32.319)	
Sonstige finanzielle (Aufwendungen)/-Erträge, netto	3,15	(106.764)		45.939	
<b>Summe Finanzerträge netto / (Verlust)</b>			<b>(43.978)</b>		<b>189.116</b>
<b>Gewinn / (Verlust) vor und nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>			<b>(149.846)</b>		<b>89.672</b>

## Gesamtergebnisrechnung von Atrium European Real Estate Limited

	Erläuterung	2020		2019	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Gewinn / (Verlust) für das Geschäftsjahr			(149.846)		89.672
<b>Positionen, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:</b>					
Änderungen finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	3,7	(5.355)		434	
<b>Summe Gesamtgewinn / (verlust) für das Geschäftsjahr</b>			<b>(155.201)</b>		<b>90.106</b>



## Konsolidierte Cashflow Rechnung von Atrium European Real Estate Limited

	2020	2019
	€'000	€'000
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		
Gewinn / (Verlust) vor Steuern	(149.846)	89.672
<b>Berichtigungen für:</b>		
Dividende von börsenotierten Eigenkapitaltiteln (netto)	(285)	(743)
Änderung im Zeitwert von Derivativen	6.437	(18.597)
Währungsumrechnungsgewinn/-verlust (netto)	87.975	(26.242)
Veränderung gesetzliche Rückstellungen abzüglich gezahlter Beträge	-	(1.561)
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	933	547
Wertaufholung von Krediten und Forderungen	(172.194)	(274.023)
Zeitwertänderungen von finanziellen Vermögenswerten bei FVTPL	271.684	362.268
Nettoverlust aus Anleiherückkäufen	6.347	-
Nettoergebnisse der gruppeninternen Veräußerungen	6.291	-
Zinsaufwendungen	30.389	32.319
Zinserträge	(93.175)	(175.496)
<b>Operativer Cashflow vor Veränderung des Working Capitals</b>	<b>(5.444)</b>	<b>(11.856)</b>
Abnahme / (Zunahme) bei Handel, sonstigen Forderungen und Vorauszahlungen (netto)	(797)	1.426
Zunahme / (Abnahme) bei Handel, sonstigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten (netto)	323	(583)
<b>Cashflow verwendet für operative Geschäftstätigkeit</b>	<b>(5.918)</b>	<b>(11.013)</b>
Abnahme bei verfügbarsbeschränkten Zahlungsmitteln im Zusammenhang mit der Vereinbarung zur Bereinigung von rechtlichen Altlasten	-	3.753
Gezahlte Zinsen	(32.449)	(30.946)
Zinserträge	83.014	112.294
Dividendenerträge	285	743
<b>Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>44.932</b>	<b>74.831</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeiten</b>		
Zahlungen im Zusammenhang mit Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften	(30.144)	(1.070.932)
Rückzahlung von langfristigen Darlehen von Tochtergesellschaften (netto)	69.728	1.253.001
Zurückgezahlte Kredite von Dritten / Kredite an Dritte	1.156	(18.980)
<b>Netto-Cashflow aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>40.740</b>	<b>163.089</b>
<b>Netto-Cashflow vor Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>85.672</b>	<b>237.920</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten</b>		
Aktienrückkauf	(1.874)	-
Verwendung / (Rückzahlung) einer revolvingierenden Rahmenkreditlinie (netto)	84.987	(61.011)
Rückzahlung langfristiger Verbindlichkeiten	(365.841)	-
Erhalt langfristiger Finanzverbindlichkeiten	191.572	-
Gezahlte Dividenden	(71.105)	(102.056)
<b>Netto-Cashflow verwendet für Finanzierungstätigkeit</b>	<b>(162.261)</b>	<b>(163.067)</b>
<b>Netto (rückgang) / Zunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>(76.589)</b>	<b>74.853</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>93.264</b>	<b>18.220</b>
Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf gehaltene Zahlungsmittel	(674)	191
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>16.001</b>	<b>93.264</b>



**Eigenkapitalveränderungsrechnung von Atrium European Real Estate Limited**

	Grundkapital	Rücklage für anteils- basierte Vergütung	Finanzielle Vermögens- werte bei FVOCI- Rücklage	Einbehaltene Gewinne / (Verluste)	Summe Eigenkapital
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Januar 2020</b>	<b>2.016.603</b>	<b>1.303</b>	<b>(8.069)</b>	<b>(260.260)</b>	<b>1.749.577</b>
Gewinn / (Verlust) für das Geschäftsjahr	-	-	-	(149.846)	(149.846)
Sonstige Aufwendungen gesamt	-	-	(5.355)	-	(5.355)
<b>Summe Gesamtergebnis / (Aufwendungen)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5.355)</b>	<b>(149.846)</b>	<b>(155.201)</b>
<b>Transaktionen mit Aktionären der Gesellschaft</b>					
Anteilsbasierte Vergütung	-	933	-	-	933
Aktienrückkauf	(1.924)	-	-	-	(1.924)
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien	1.306	(670)	-	-	636
Dividenden	(102.877)	-	-	-	(102.877)
Scrip-Dividende	31.839	-	-	-	31.839
<b>Saldo zum 31. Dezember 2020</b>	<b>1.944.947</b>	<b>1.566</b>	<b>(13.424)</b>	<b>(410.106)</b>	<b>1.522.983</b>

	Grundkapital	Rücklage für anteils- basierte Vergütung	Finanzielle Vermögens- werte bei FVOCI- Rücklage	Einbehaltene Gewinne / (Verluste)	Summe Eigenkapital
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Januar 2019</b>	<b>2.117.380</b>	<b>1.211</b>	<b>(8.503)</b>	<b>(349.932)</b>	<b>1.760.156</b>
Gewinn / (Verlust) für das Geschäftsjahr	-	-	-	89.672	89.672
Sonstige Aufwendungen gesamt	-	-	434	-	434
<b>Summe Gesamtergebnis / (Aufwendungen)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>434</b>	<b>89.672</b>	<b>90.106</b>
<b>Transaktionen mit Aktionären der Gesellschaft</b>					
Anteilsbasierte Vergütung	-	547	-	-	547
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien	1.279	(455)	-	-	824
Dividenden	(102.056)	-	-	-	(102.056)
<b>Saldo zum 31. Dezember 2019</b>	<b>2.016.603</b>	<b>1.303</b>	<b>(8.069)</b>	<b>(260.260)</b>	<b>1.749.577</b>

### 3.2 FINANZINVESTITIONEN IN TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Name der Tochtergesellschaft	Ort der Gründung und Betrieb	Hauptgeschäftstätigkeit	Eigentumsanteil		Buchwert	
			2020 %	2019 %	2020 €'000	2019 €'000
Broadvale Holdings Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	0%	100%	-	-
Mall Gallery I Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	0%	63%	-	-
Atrium Czech Real Estate Management, s.r.o.	Tschechische Republik	Management Gesellschaft	0%	100%	-	5.433
Manhattan Real Estate Management Kft.	Ungarn	Management Gesellschaft	0%	100%	-	47
Atrium Treasury Services Ltd.	Jersey	Holding Gesellschaft	0%	100%	-	-
Atrium Poland Real Estate Management Sp. z o.o.	Polen	Management Gesellschaft	0%	100%	-	-
OOO Manhattan Real Estate Management	Russland	Management Gesellschaft	0%	100%	-	-
Atrium Slovakia Real Estate Management SK s.r.o	Slowakei	Management Gesellschaft	1%	100%	-	161
Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Sirketi	Türkei	Management Gesellschaft	0%	100%	-	-
Atrium Holding 1 Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	100%	100%	727.531	666.281
Atrium Finance Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	0%	100%	-	124.106
<b>Nettowert gesamt</b>					<b>727.531</b>	<b>796.028</b>

- Die Anteile der Atrium Czech Real Estate Management s.r.o. wurden von der Gesellschaft in eine Tochtergesellschaft eingebracht.
- 99% der Aktien von Atrium Slovakia Real Estate Management SK s.r.o wurden von der Gesellschaft in eine Tochtergesellschaft eingebracht.
- Die Anteile der Manhattan Real Estate Management LLC wurden an eine indirekte Tochtergesellschaft verkauft.
- Die Anteile der Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Sirketi wurden an eine indirekte Tochtergesellschaft der Gesellschaft verkauft.
- Die Anteile der Atrium Poland Real Estate Management Sp. z o.o. wurden von der Gesellschaft in eine Tochtergesellschaft eingebracht.
- Die Anteile der Atrium Finance Limited wurden von der Gesellschaft in eine Tochtergesellschaft eingebracht.

Die Gesellschaft erfasst Wertminderungen für erwartete Kreditverluste auf Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Die Gesellschaft setzt Wertberichtigungen unter der Annahme an, dass die Rückzahlung der von den Tochterunternehmen geschuldeten Beträge zum Bilanzstichtag verlangt wird.

Der durchschnittliche Effektivzinssatz beträgt 5,5% p.a. (2019: 6,9%). Die Fälligkeitstermine liegen zwischen 2021 und 2028.

Im Jahr 2020 hat die Gesellschaft eine Wertminderung in Höhe von €171,9 Millionen nach der Rückzahlung eines Kredits durch eine Tochtergesellschaft aufgeholt (2019: Wertaufholung in Höhe von €302,5 Millionen; zusätzliche Wertminderung in Höhe von €28,5 Millionen) und in der Gewinn und Verlustrechnung im Zusammenhang mit fälligen Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften ausgewiesen.

Die Änderungen der Bruttobuchwerte von Darlehen und Forderungen für die Jahre 2020 und 2019 werden nachstehend dargestellt:

### 3.3 KREDITE UND FORDERUNGEN

	2020 €'000	2019 €'000
Fällige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	1.567.123	1.892.005
Akkumulierte Wertminderung von fälligen Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	(16.093)	(188.293)
<b>Gesamt</b>	<b>1.551.030</b>	<b>1.703.712</b>



	2020	2019
	€'000	€'000
<b>Bruttobuchwerte Stand zum 1. Januar</b>	<b>1.892.005</b>	<b>2.719.658</b>
Aufgelaufene Zinsen	8.116	54.854
Abgeschrieben	(177)	(5.994)
Verzicht (Waivers)	-	(79.415)
Darlehenstilgung / (Rückzahlung)	(175.912)	(1.392.339)
An Atrium Finance Limited gewährte Darlehen	39.602	1.422.000
An Atrium Holding 1 gewährte Darlehen	-	400.000
Währungsumrechnungsdifferenzen	(87.181)	26.242
Zurückgezahlt	(109.330)	(1.253.001)
<b>Bruttobuchwerte Stand zum 31. Dezember</b>	<b>1.567.123</b>	<b>1.892.005</b>

### 3.4 DERIVATIV-SWAP

Im September und Dezember 2019 schloss die Gesellschaft mit zwei seiner Tochtergesellschaften Währungs-Swap-Vereinbarungen ab, um das Risiko der auf PLN, CZK und RUB lautenden Schulden abzusichern; das Grundgeschäft (die Swap Transaktion) unterliegt den Erfassungs- und Bewertungsprinzipien von IFRS 9.

Zum 31. Dezember 2020 werden die finanziellen Vermögenswerte der Gesellschaft mit €9,3 Millionen bewertet.

Der beizulegende Zeitwert des Swaps wird bestimmt nach **IFRS 13, Bemessung des beizulegenden Zeitwerts**. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass es einen aktiven Markt für solche Transaktionen gibt (ähnlich wie der Markt für IRS oder Devisentermingeschäfte) und als ob die Transaktion von unabhängigen Parteien mit der Fähigkeit, zu notierten Marktsätzen zu handeln, abgeschlossen worden wäre (Devisenkurse und Zinssätze).

Der Swap wird von einem unabhängigen externen Gutachter nach der DCF-Methode bewertet. Die Bewertungsmethode verwendet Inputs der Stufe 2, wie sie von IFRS 13 klassifiziert werden.

Der Fremdwährungs-Swap wird gemäß IFRS 9 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

### 3.5 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE BEI FVPL

Die finanziellen Vermögenswerte der Gruppe bei FVPL beziehen sich auf ein Darlehen, das im Oktober 2019 einem Dritten mit der Option gewährt wurde, die Kontrollbeteiligung an einem zukünftigen Joint Venture zu erwerben. Die finanziellen Vermögenswerte bei FVPL werden zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Der beizulegende Zeitwert wird unter Verwendung eines diskontierten Cash-Flows bestimmt, wobei die auf der Grundlage des Black-Scholes-Modells ermittelte Wandoption berücksichtigt wird. Der beizulegende Zeitwert wird hauptsächlich von nicht beobachtbaren Eingaben abgeleitet und daher auf Stufe 3 innerhalb der Fair-Value-Hierarchie klassifiziert.

Zum 31. Dezember 2020 beliefen sich die finanziellen Vermögenswerte bei FVPL auf Null (2019: €18,9 Millionen), da die Gruppe dem zukünftigen JV-Partner ihre Absicht zur Wandlung mitgeteilt hat. Die Wandlung ist im Gange, aber noch nicht abgeschlossen. Der zum Bilanzstichtag ausstehende Betrag in Höhe von €17,8 Millionen ist als Teil der sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten.

Das Kreditrisiko der Gesellschaft aus dem finanziellen Vermögenswert, wie in Abschnitt 3.18 angeführt, stellt das maximale Kreditrisiko dar. Das Kreditrisiko im Zusammenhang mit dem Darlehen entspricht den Marktrisiken der Gruppe, wie in 2.39 Risikomanagement des konsolidierten Jahresabschlusses dargelegt. Die Gruppe erhielt im Gegenzug für die Rechte des Kreditnehmers eine Sicherungshypothek als Sicherheit für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag

### 3.6 SONSTIGE FORDERUNGEN

	2020	2019
	€'000	€'000
Vorauszahlungen	1.143	1.026
Entstandene Zinsen	12.114	8.540
Sonstige Forderungen	1.128	190
<b>Gesamt</b>	<b>14.385</b>	<b>9.756</b>

### 3.7 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE BEI FVOCI

Die finanziellen Vermögenswerte der Gesellschaft bei FVOCI zum 31. Dezember 2020 und zum 31. Dezember 2019 beinhalten ein Investment in zwei gelistete Eigenkapitaltitel mit weniger als 1% Gesamtbeteiligung an jedem einzelnen Investment. Die finanziellen Vermögenswerte bei FVOCI sind mit Zeitwert angeführt, der Zeitwert basiert auf gelisteten Preisen (**unadjusted**) in aktiven Märkten (Level 1 in der Zeitwert-Hierarchie). Zum 31. Dezember 2020, betragen die finanziellen Vermögenswerte bei FVOCI €8,5 Millionen.

### 3.8 ANLEIHEN AND FINANZVERBINDLICHKEITEN

2020	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit bis zur Fälligkeit	Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektivzinssatz
Anleihe/Fälligkeitsjahr					€'000	€'000	
Atrium European Real Estate Limited 2022	EUR	3,625%	1,8	2022	233.363	237.626	3,5%
Atrium European Real Estate Limited 2025	EUR	3,0%	4,7	2025	487.423	502.694	3,4%
<b>Gesamt / Durchschnitt</b>		<b>3,2%</b>	<b>3,8</b>		<b>720.786</b>	<b>740.320</b>	<b>3,4%</b>

2019	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit bis zur Fälligkeit	Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektivzinssatz
Anleihe/Fälligkeitsjahr					€'000	€'000	
Atrium European Real Estate Limited 2020	EUR	4,0%	0,3	2020	132.992	135.278	4,2%
Atrium European Real Estate Limited 2022	EUR	3,625%	2,8	2022	459.815	492.586	3,5%
Atrium European Real Estate Limited 2025	EUR	3,0%	5,7	2025	294.171	314.558	3,4%
<b>Gesamt / Durchschnitt</b>		<b>3,5%</b>	<b>3,4</b>		<b>886.978</b>	<b>942.422</b>	<b>3,6%</b>

Für Informationen zum Zeitwert von Anleihen, siehe Erläuterung 2.18 des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe.

Die Gesellschaft hat die im Jahr 2020 fälligen Anleihen in Höhe von €133 Millionen im April 2020 zurückgezahlt.

Im Juni 2020 hat die Gesellschaft Anleihen in Höhe von €200 Millionen emittiert, um eine einzige konsolidierte Benchmark-Serie mit der unbesicherten 5-jährigen Euroanleihe von Atrium in Höhe von €300 Millionen zu bilden, die im September 2025 fällig wird und mit einem festen Zinssatz von 3,0% zu einem Ausgabepreis von 96,582% ausgestellt wurde, während gleichzeitig bestehende Finanzverbindlichkeiten durch den Rückkauf von €217,8 Millionen ausstehenden Anleihen aus dem Jahr 2022 mit einem festen Zinssatz von 3,625% refinanziert wurden. Der Nettomittelabfluss nach der Aufstockung und dem Rückkauf der Anleihen belief sich auf €32,3 Millionen. Die Gesellschaft verbuchte einen Verlust in Höhe von €6,3 Millionen an Tenderprämien unter den Finanzaufwendungen. Im Oktober 2020 hat die Gesellschaft €7,8 Millionen ausstehender Anleihen aus dem Jahr 2022 auf dem freien Markt zurückgekauft.

Im September 2020 wurde ein erstes Euro Medium Term Note ("EMTN")-Programm mit einem Limit von €1,5 Milliarden aufgelegt. Nach dem Berichtszeitraum hat eine indirekte Tochtergesellschaft der Gesellschaft im Rahmen ihres EMTN-Programms eine nachhaltige Anleihe in Höhe von €300 Millionen mit Fälligkeit am 5. September 2027 gezeichnet (die "New Green Notes"). Die Anleihen werden von der Gesellschaft mit einer Garantie besichert. Weitere Informationen finden Sie unter Punkt 2.42 nachträglich eingetretene Ereignisse.

Die im Jahr 2022 und 2025 fälligen Anleihen unterliegen den folgenden Financial Covenants: Die Solvency Ratio beträgt höchstens 60%, die gesicherte Solvency Ratio beträgt maximal 40%, die konsolidierte Coverage Ratio beträgt mindestens 1,5. Alle Covenants gelten zum 31. Dezember 2020 als erfüllt.

Aufgelaufene Zinsen sind nicht im Anleihen- und Kreditbestand enthalten und werden in Erläuterung 3.9 Rechnungsabgrenzungsposten separat ausgewiesen.

#### Revolvierende Rahmenkreditlinie

Der Gesamtwert der revolvingierenden Rahmenkreditlinie beträgt €300 Millionen mit einer Laufzeit bis 2023 und enthält eine Verlängerungsoption bis Mai 2024. Zum 31. Dezember 2020 war der Betrag dieser Kreditlinie in der Höhe von €86 Millionen ausgenutzt (2019: €0 Millionen genutzt). Der effektive Zinssatz der in Anspruch genommenen Kreditlinie betrug im Jahr 2020 1,35%. Für die revolvingierende Rahmenkreditlinie gelten dieselben Financial Covenants wie für die in 2022 und 2025 fälligen Anleihen (siehe oben).

### 3.9 RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	2020	2019
	€'000	€'000
Entstandene Zinsen	6.379	9.966
Entstandene Beratungs- und Prüfungskosten	4.594	4.023
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	55	58
<b>Gesamt</b>	<b>11.028</b>	<b>14.047</b>



### 3.10 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellung im Zusammenhang mit rechtlichen Altlasten	2020 €'000	2019 €'000
<b>Saldo zum 1. Januar</b>	<b>3.892</b>	<b>5.453</b>
Änderungen in den Rückstellungen während des Berichtszeitraums	-	(228)
Gezahlte Beträge während des Berichtszeitraums	-	(1.333)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>3.892</b>	<b>3.892</b>
Davon Kurzfristiger Teil	3.892	3.892
Langfristiger Teil	-	-
<b>Gesamte Rückstellungen</b>	<b>3.892</b>	<b>3.892</b>

Für weitere Information siehe Erläuterung 2.39 des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe.

### 3.11 VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN

	2020 €'000	2019 €'000
Beratungshonorare und sonstige Honorare	(3.161)	(1.665)
Personalkosten	(599)	(379)
Honorare und Aufwendungen für Direktoren	(1.477)	(1.746)
Rechtsberatungskosten	(251)	(130)
Kosten für rechtliche Altlasten	(207)	(254)
Prüfungshonorare	(683)	(781)
Sonstige Unternehmensgebühren	-	(6.244)
<b>Gesamt</b>	<b>(6.378)</b>	<b>(11.199)</b>

Die sonstigen Aufwendungen für das Geschäftsjahr 2019 beinhalten Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem empfohlenen Erwerb durch Gazit Globe Ltd.

### 3.12 WERTMINDERUNGEN VON KREDITEN UND FORDERUNGEN

Die Gesellschaft löste eine Netto-Wertminderung von €172,2 Millionen auf Darlehen an Tochtergesellschaften auf, wobei sich der Großteil (€171,1 Millionen) auf die Auflösung von Wertminderungsrückstellungen nach einer Darlehensrückzahlung durch die Tochtergesellschaft bezieht (2019: Netto-Wertminderung von €274,0 Millionen; Auflösung von €302,5 Millionen an Wertminderungsrückstellungen, zusätzliche Wertminderungsrückstellung von €28,5 Millionen).

### 3.13 ZEITWERTÄNDERUNGEN FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE BEI FVTPL

Verluste in Höhe von €271,1 Millionen haben ihren Ursprung in den Zeitwertänderungen der Investitionen in Tochtergesellschaften und wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Dies resultiert hauptsächlich aus einer Kapitaleinlage in Tochtergesellschaften, welche nachträglich wertberichtigt wurde, wobei der Rest auf den Rückgang des Nettovermögenswerts von Atrium Holding 1 Limited zurückzuführen ist.

### 3.14 ZINSERTRÄGE UND ZINSAUFWENDUNGEN

	2020 €'000	2019 €'000
<b>Zinserträge</b>		
Aus Krediten an Tochtergesellschaften	93.175	175.496
<b>Gesamt</b>	<b>93.175</b>	<b>175.496</b>
<b>Zinsaufwand</b>		
Zinsen auf Anleihen	(27.624)	(31.727)
Sonstiger Zinsaufwand	(2.765)	(592)
<b>Gesamt</b>	<b>(30.389)</b>	<b>(32.319)</b>

Die Zinserträge sanken im Jahr 2020 aufgrund der Rückzahlung von Darlehen an Tochtergesellschaften in Höhe von €1,2 Milliarden im Dezember 2019 (siehe Erläuterung 3.3).

### 3.15 SONSTIGE FINANZIELLE (AUFWENDUNGEN)/ERTRÄGE (NETTO)

	2020 €'000	2019 €'000
Nettoverlust aus Anleiherückkäufen	(6.347)	-
Dividendenertrag	285	818
Derivativ-Swap	(6.437)	18.597
Wechselkursgewinne (netto)	(87.975)	26.243
Sonstige finanzielle Aufwendungen (netto)	(6.290)	281
<b>Gesamt</b>	<b>(106.764)</b>	<b>45.939</b>

Die Währungsumrechnungsverluste und -gewinne ergeben sich primär aus den an Tochtergesellschaften gewährten Fremdwährungskrediten. Die Währungsumrechnungsverluste stammen 2020 hauptsächlich aus Krediten an Tochtergesellschaften in polnischen Zloty in Höhe von €57,0 Millionen (2019: Währungsumrechnungsgewinn €6,0 Millionen), russischen Rubel in Höhe von €23,9 Millionen (2019: Gewinn €10,2 Millionen) und tschechischen Kronen in Höhe von €7,0 Millionen (2019: Gewinn €4,2 Millionen). Für eine Aufgliederung

der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft je Währung (siehe Erläuterung 3.18).

### 3.16 KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Atrium unterscheidet zwischen den folgenden Kategorien von Finanzinstrumenten:

2020	Buchwert	Kredite und Forderungen	Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften	727.531	-	727.531	-	-
Kredite und Forderungen	1.551.030	1.551.030	-	-	-
Derivativ-Swap	9.256	-	9.256	-	-
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	8.507	-	-	8.507	-
Sonstige Forderungen	12.114	12.114	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	16.001	16.001	-	-	-
<b>Gesamte finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2.324.439</b>	<b>1.579.145</b>	<b>736.787</b>	<b>8.507</b>	<b>-</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Langfristige / Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	806.786	-	-	-	806.786
Sonstige Verbindlichkeiten	424	-	-	-	424
Rechnungsabgrenzungsposten	11.028	-	-	-	11.028
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>818.238</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>818.238</b>
<b>2019</b>					
	Buchwert	Kredite und Forderungen	Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften	796.028	-	796.028	-	-
Kredite und Forderungen	1.703.712	1.703.712	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL	18.942	-	18.942	-	-
Derivativ-Swap	18.597	-	18.597	-	-
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	13.857	-	-	13.857	-
Sonstige Forderungen	8.540	8.540	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	93.264	93.264	-	-	-
<b>Gesamte finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2.652.940</b>	<b>1.805.516</b>	<b>833.567</b>	<b>13.857</b>	<b>-</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Langfristige / Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	886.978	-	-	-	886.978
Sonstige Verbindlichkeiten	670	-	-	-	670
Rechnungsabgrenzungsposten	14.047	-	-	-	14.047
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>901.695</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>901.695</b>

Bei den Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften handelt es sich um finanzielle Vermögenswerte, die zum Zeitwert auf Stufe 3 der Zeitwert-Hierarchie geführt werden. Bei den Tochtergesellschaften handelt es sich um Gesellschaften, die nicht an einer Börse notiert sind (ihre Aktien werden nicht in einem aktiven Markt gehandelt), wodurch die für die Bestimmung der Nettovermögenswerte dieser Tochtergesellschaften verwendeten Daten nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen. Die

Tochtergesellschaften besitzen überwiegend Immobilien, die von unabhängigen, renommierten und professionellen Gutachtern bewertet wurden. Die Zeitwerte der Tochtergesellschaften wurden vom Management auf der Grundlage des Nettovermögenswertes der Investitionen unter Berücksichtigung der Zeitwerte der Immobilien und der Buchwerte der übrigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaften geschätzt. Die relevanten Informationen bezüglich der Zeitwert-



Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in Erläuterung 2.34 des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe offengelegt.

Die unter der Position Langfristige/Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten erfassten Zeitwerte von Anleihen werden in Erläuterung 3.8 angeführt. Der Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte und der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten entspricht in etwa deren Buchwerte. Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen.

### Wertminderungsverluste im Zusammenhang mit finanziellen Vermögenswerten

Die Gesellschaft erfasst Wertminderungen für Kredite und Forderungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Die Gesellschaft bewertet Wertminderungen unter der Annahme, dass die Rückzahlung der fälligen Forderungen gegenüber Tochtergesellschaft zum Bilanzstichtag gefordert wird.

Die finanziellen Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert sind, unterliegen einer Wertminderung und werden im Folgenden dargestellt.

	2020	2019
	€'000	€'000
<b>Bruttobuchwert</b>	<b>1.595.238</b>	<b>1.993.809</b>
Kredite und Forderungen	1.567.123	1.892.005
Sonstige Forderungen	12.114	8.540
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	16.001	93.264
<b>Wertminderung</b>	<b>(16.093)</b>	<b>(188.293)</b>
Kredite und Forderungen	(16.093)	(188.293)
<b>Buchwert</b>	<b>1.579.145</b>	<b>1.805.516</b>

Die Entwicklung der Rückstellung für Wertminderungen von Krediten und Forderungen für die Jahre 2020 und 2019 ist im Folgenden dargestellt:

	2020	2019
	€'000	€'000
<b>Eröffnungswertminderung zum 1. Januar</b>	<b>(188.293)</b>	<b>(462.316)</b>
Zugänge	(210)	(28.505)
Auflösungen	172.410	302.528
<b>Schlusswertminderung zum 31. Dezember</b>	<b>(16.093)</b>	<b>(188.293)</b>

Die Kredite und Forderungen werden als Stufe 2 für Wertminderungen klassifiziert.

## 3.17 STEUERN

Jersey führte mit Wirkung zum 1. Januar 2009 eine Steuerregelung ein, die einen allgemeinen Körperschaftssteuersatz von 0% vorsieht, wobei ein Satz von 10% für bestimmte regulierte

Finanzdienstleistungsgesellschaften und ein Satz von 20% für Versorgungsleistungen und Einnahmen aus Grundstücken auf Jersey (d.h. Mieten und Gewinne aus Entwicklungsprojekten) gelten. Die auf Jersey registrierten Unternehmen werden für Steuerzwecke wie ansässige Unternehmen behandelt und unterliegen einem Standardeinkommensteuersatz von 0% oder 10%, soweit anwendbar. Atrium ist kein reguliertes Finanzdienstleistungsunternehmen und verfügt daher über einen Steuerstatus, der dem Steuersatz von 0% in Jersey entspricht.

## 3.18 RISIKOMANAGEMENT

Die Risikomanagementprozesse der Gesellschaft entsprechen – mit Ausnahme der unten angeführten – jenen der Gruppe, so wie sie in Erläuterung 2.39 des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe beschrieben sind.

### Kreditrisiko

Das Management hat eine Kredit-Richtlinie eingeführt und das Kreditrisiko wird laufend überwacht.

Die wesentlichen finanziellen Vermögenswerte der Gesellschaft sind Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, sonstige Forderungen, Kredite und Forderungen. Das maximale Kreditrisiko der Gesellschaft entspricht dem Buchwert der jeweiligen Klasse der finanziellen Vermögenswerte. Siehe auch Erläuterung 3.16.

Finanzielle Vermögenswerte, die einem Kreditrisiko unterliegen werden im Wesentlichen durch Zahlungsmittelbestände, sowie Kredite und Forderungen dargestellt, die vornehmlich Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften innerhalb der Gruppe enthalten.

Zur Diversifizierung des Risikos einer potenziellen Insolvenz von Finanzinstitutionen hat die Gesellschaft ihre Zahlungsmittelbestände bei verschiedenen internationalen Kreditinstituten hinterlegt. Vor einer Einzahlung erfolgt eine Prüfung des Kreditratings der Bankinstitute, und lediglich Banken mit dem Kreditrating „Investment Grade“ oder besser werden ausgewählt.

Fällige Forderungen von Tochtergesellschaften unterlagen Wertminderungen, wie in Erläuterung 3.12 offengelegt. Da gruppeninterne Transaktionen und Salden im konsolidierten Jahresabschluss eliminiert werden, stellen sie lediglich ein Kreditrisiko auf Ebene der Gesellschaft dar. Zur Abschwächung anderer Kreditrisiken aus Finanzinstrumenten werden Kredite an Drittparteien und historische Daten von Gegenparteien aus der Geschäftsbeziehung herangezogen, insbesondere Daten im Zusammenhang mit dem Zahlungsverhalten der entsprechenden Parteien. Wertberichtigungen für Forderungen werden im Hinblick auf das Ausmaß der erkannten Risiken gebildet, beziehen sich individuell auf jeden Kreditnehmer und werden auf der Grundlage der Kenntnisse des Managements und des Marktes berechnet.

Das Kreditrisiko entsteht im regulären Geschäftsverlauf bei Transaktionen mit Drittparteien, verbundenen Unternehmen und deren Tochtergesellschaften.

**Liquiditätsrisiko**

Bei den in der Tabelle aufgeführten Beträgen handelt es sich um vertragliche nicht abgezinste Cashflows.

2020	Buchwert	Gesamte vertraglich vereinbarte Cashflows	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzverbindlichkeiten und entstandene Zinsen	813.165	911.253	109.444	256.809	545.000	-
Sonstige Verbindlichkeiten	5.072	5.072	5.072			
<b>Gesamt</b>	<b>818.237</b>	<b>916.325</b>	<b>114.516</b>	<b>256.809</b>	<b>545.000</b>	<b>-</b>

2019	Buchwert	Gesamte vertraglich vereinbarte Cashflows	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzverbindlichkeiten und entstandene Zinsen	896.944	1.000.849	164.013	25.624	502.212	309.000
Sonstige Verbindlichkeiten	4.752	4.752	4.752	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>901.696</b>	<b>1.005.601</b>	<b>168.765</b>	<b>25.624</b>	<b>502.212</b>	<b>309.000</b>

Die obige Tabelle zeigt die finanziellen Verbindlichkeiten von Atrium einschließlich der aufgelaufenen Zinszahlungen nach Fälligkeit.

Sonstige Verbindlichkeiten umfassen Rechnungsabgrenzungsposten und sonstige Verbindlichkeiten, aber keine Rücklagen und entstandenen Zinsen auf Anleihen.

Die liquiden Finanzinstrumente der Gesellschaft bestehen aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von €16,0 Millionen (2018: €93,3 Millionen) und den gelisteten Eigenkapitalinstrumenten in Höhe von €8,5 Millionen (2018: €13,9 Millionen).

**Währungsrisiko**

Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt in Euro. Das Hauptwährungsrisiko von Atrium entsteht durch Finanzinstrumente aufgrund von Transaktionen zwischen Gesellschaften innerhalb der Gruppe.

In der folgenden Tabelle wird das gesamte Währungsrisiko von Atrium sowie das Nettorisiko gegenüber ausländischen Währungen bei den finanziellen Vermögenswerten und Finanzverbindlichkeiten dargelegt:

2020	Finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Verbindlichkeiten	Nettorisiko
	€'000	€'000	€'000
CZK	214.846	-	214.846
PLN	783.257	-	783.257
RUB	78.032	-	78.032

2019	Finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Verbindlichkeiten	Nettorisiko
	€'000	€'000	€'000
CZK	219.967	-	219.967
PLN	869.904	-	869.904
RUB	103.039	-	103.039

**Sensitivitätsanalyse**

Ein Wertanstieg des Euros um 10 Prozentpunkte gegenüber den folgenden Währungen zum 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 hätte den Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung um die untenstehenden Beträge verringert. Bei dieser Analyse wird davon ausgegangen, dass alle anderen Variablen konstant bleiben.

**Atriums Sensitivitätsanalyse des aufgewerteten Euros gegenüber ausländischen Währungen**

	2020 (Verlust)	2019 (Verlust)
	€'000	€'000
CZK	(21.485)	(21.997)
PLN	(78.326)	(86.990)
RUB	(7.803)	(10.304)

Ein Wertverlust des Euros um 10 Prozentpunkte gegenüber den oben erwähnten Währungen zum 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 hätte den Gewinn um etwa die gleichen Beträge erhöht.



### 3.19 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PARTEIEN

Die wesentlichen Führungskräfte der Gruppe und der Gesellschaft sind identisch. Die relevanten Informationen sind in der Erläuterung 2.40 des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe offengelegt. Die Details zu den Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften und verbundene Unternehmen sowie Zinserträgen sind in den Erläuterungen 3.2, 3.3 und 3.12 offengelegt.

### 3.20 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Eventualverbindlichkeiten sind dieselben wie jene der Gruppe und werden in Erläuterung 2.41 des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe offengelegt.





4

BERICHT DES  
UNABHÄNGIGEN  
ABSCHLUSS-  
PRÜFERS



Auchan →

Media Markt →

H&M →

FABRYKA FORMY →

SALE

K

K

BEZ VAT

BEZ VAT

NICUS

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

# BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE GESELLSCHAFTER DER ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED

---

## UNSER PRÜFUNGSURTEIL

Wir sind der Auffassung, dass der Jahresabschluss der Muttergesellschaft und der konsolidierte Jahresabschluss (zusammen der „Jahresabschluss“) ein wahrheitsgetreues und angemessenes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Atrium European Real Estate Limited (die „Gesellschaft“) und der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen die „Gruppe“) zum 31. Dezember 2020 sowie der Ertragslage und deren Cashflows für das abgelaufene Geschäftsjahr vermitteln und in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie von der EU übernommen wurden, und in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Companies (Jersey) Law 1991 ordnungsgemäß erstellt wurden.

## WAS WIR GEPRÜFT HABEN

Der Jahresabschluss umfasst:

- die konsolidierte Bilanz und die der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020;
- die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung und die der Gesellschaft für das an diesem Tag beendete Geschäftsjahr;
- die konsolidierte Gesamtergebnisrechnung und die der Gesellschaft für das an diesem Tag beendete Geschäftsjahr;
- die konsolidierte Cashflow Rechnung und die der Gesellschaft für das an diesem Tag beendete Geschäftsjahr;
- die konsolidierte Eigenkapitalveränderungsrechnung und die der Gesellschaft für das an diesem Tag beendete Geschäftsjahr; und
- die Anhänge zum Jahresabschluss, die die wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätze und sonstige erläuternde Informationen enthalten.

## PRÜFUNGSGRUNDLAGE

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den International Standards on Auditing („ISAs“) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Standards sind in dem Abschnitt

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses in unserem Bericht näher beschrieben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

## UNABHÄNGIGKEIT

Wir sind unabhängig von der Gesellschaft und der Gruppe in Übereinstimmung mit den standesrechtlichen Anforderungen, die für unsere Prüfung der Jahresabschlüsse der Gesellschaft und der Gruppe relevant sind, wie es die „Crown Dependencies‘ Audit Rules and Guidance“ verlangen. Wir haben unsere sonstigen standesrechtlichen Verpflichtungen in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

## UNSER PRÜFUNGSANSATZ

### KONTEXT

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Jersey, Channel Islands und ist an der Wiener Börse und der Euronext Amsterdam Stock Exchange notiert. Sie ist als Gruppe strukturiert, und daher wurden die wesentlichen Aspekte unseres Prüfungsansatzes, unter Einbeziehung von anderen Abschlussprüfern aus dem Firmennetz von PwC, durch uns als Lead Engagement Team festgelegt. Zum 31. Dezember 2020 befand sich ein Portfolio in Höhe von €2,5 Milliarden im Besitz der Gruppe, aus dem in diesem Kalenderjahr €144,4 Millionen an Mieterlösen generiert wurden. Diese Immobilien befinden sich in Zentral- und Osteuropa, überwiegend in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland. Während des Jahres 2020 setzte die Gruppe ihre langfristige Strategie zur Neupositionierung des Portfolios fort und konzentrierte sich auf erstklassige Vermögenswerte in erstklassigen Lagen. Die bedeutendsten Transaktionstätigkeiten waren die Veräußerungen der Atrium Duben in der Slowakei und eines Portfolios von fünf Einkaufszentren in Polen.

### Prüfungsumfang

- Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Jersey, Channel Islands und der konsolidierte Jahresabschluss ist eine Konsolidierung der Gesellschaft und einer Reihe von Tochtergesellschaften, die ihren Sitz primär in Zentral- und Osteuropa haben.
- Bei der Festlegung des Gesamtansatzes für die Prüfung haben wir die Art der Arbeit bestimmt, die von uns, als Lead Engagement Team oder von anderen Abschlussprüfern aus dem Firmennetz von PwC durchgeführt werden musste. Wo die Tätigkeit von anderen Auditoren aus dem PwC-Netzwerk durchgeführt wurde, haben wir den benötigten Grad unserer Involvierung, den wir bei der Leitung, Überwachung und Überprüfung ihrer Prüfungshandlungen benötigt haben, ermittelt, um beurteilen zu können, ob ausreichende und angemessene Prüfungsnachweise als Grundlage für unser Prüfungsurteil über den Jahresabschluss als Ganzes erlangt worden sind.
- Wir haben den Umfang unserer Prüfung unter Berücksichtigung der Art der Investitionen innerhalb der Gruppe, ihrer Struktur, der Rechnungslegungsprozesse und -kontrollen sowie der Branche, in der die Gruppe tätig ist, angepasst.
- Wesentliche Komponenten und Geschäftstätigkeiten wurden primär auf Basis des Beitrags zu den gesamten Vermögenswerten der Gruppe und sekundär auf Basis der übrigen bedeutenden Salden identifiziert. Unser Arbeitsumfang führte zu einer Abdeckung von 99% der gesamten Vermögenswerte.
- Den Großteil unserer Tätigkeit haben wir in Jersey, den Niederlanden, Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland durchgeführt. Die Auswahl dieser Standorte erfolgte nach ihrem Profil, bedeutenden Salden und ihrem proportionalen Anteil an den gesamten Vermögenswerten der Gruppe.

### Wesentliche Prüft Themen

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gruppe)
- Erfassung des Umsatzes im Zusammenhang mit der linearen Behandlung (straight-lining) von Mietvergünstigungen (Gruppe)
- Die Berücksichtigung der Auswirkungen von COVID-19 durch das Board of Directors der Gesellschaft (Gesellschaft und Gruppe)

### Wesentlichkeit

- Gesamte Wesentlichkeit für die Gruppe: €14,3 Millionen (2019: €16 Millionen) basierend auf 0,5% der gesamten Vermögenswerte.
- Gesamte Wesentlichkeit für die Gesellschaft: €14,3 Millionen (2019: €16,0 Millionen), basierend auf 1% der gesamten Vermögenswerte.
- Performance Wesentlichkeit: €10,7 Millionen (Gruppe) und €10,7 Millionen (Gesellschaft).

### DER UMFANG UNSERER PRÜFUNG

Im Rahmen der Gestaltung unserer Prüfung haben wir die Wesentlichkeit bestimmt und die Risiken wesentlicher unzutreffender Angaben im Jahresabschluss bewertet. Insbesondere haben wir berücksichtigt, wo die Direktoren subjektive Beurteilungen vorgenommen haben; z.B. in Bezug auf wesentliche Schätzungen zu Bilanzierungszwecken, die mit Annahmen und der Berücksichtigung zukünftiger Ereignisse verbunden sind und die daher inhärent ungewiss sind. Wie bei allen unseren Prüfungen, haben wir uns auch hier mit dem Risiko einer Beeinflussung der internen Kontrollen durch das Management befasst, insbesondere der Überlegung, ob es Hinweise auf Tendenzen gibt, die ein Risiko wesentlicher unzutreffender Angaben aufgrund von Betrug darstellen.

### WESENTLICHE PRÜFUNGSTHEMEN

Wesentliche Prüfungsthemen sind jene Themen, die nach unserem fachlichen Ermessen für unsere Prüfung des Jahresabschlusses der aktuellen Berichtsperiode von größter Bedeutung waren. Diese Themen und Kommentare, welche wir zu den Ergebnissen unserer diesbezüglichen Prozeduren abgeben, wurden im Kontext unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils behandelt, und wir stellen kein separates Prüfungsurteil zu diesen Themen zur Verfügung.

Dies ist keine vollständige Auflistung aller im Rahmen unserer Prüfung identifizierten Risiken.



### Wesentliches Prüfungsthema

#### **Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gruppe) Bezug auf Erläuterung 2.2 (Wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten), Erläuterung 2.3 (Wesentliche Bilanzierungsgrundsätze), Erläuterung 2.5, Erläuterung 2.6, und Erläuterung 2.36 zum Jahresabschluss**

Das Portfolio der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe teilt sich auf in Bestandsobjekte und Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke.

Die Bewertung des Portfolios der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe ist inhärent subjektiv, was unter anderem auf die individuelle Beschaffenheit jeder einzelnen Immobilie, ihren Standort und die erwarteten zukünftigen Erträge und Rendite, die von den Investoren im Hinblick auf die Immobilie erwartet wird, zurückzuführen ist. Bei Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken, Faktoren beinhalten die voraussichtliche zukünftige Investition bis zur Fertigstellung sowie die Kosten und den Zeitpunkt der Fertigstellung.

Die Bewertungen für alle Bestandsobjekte und den überwiegenden Teil des Neuentwicklungsprojekt- und Grundstücksportfolios wurden von den externen Drittwertgutachtern CBRE und Cushman & Wakefield (die „externen Bewerter“) durchgeführt. Die externen Wertgutachter wurden von den Direktoren beauftragt und führten ihre Arbeit in Übereinstimmung mit den Royal Institute of Chartered Surveyors („RICS“) Valuation - Global Standards, die die International Valuation Standards 2017 beinhalten, durch. Das Management ist der Ansicht, dass die von der Gruppe eingesetzten externen Wertgutachter über relevante Erfahrung in den Märkten, in denen die Gruppe tätig ist, verfügen.

5% der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden vom internen Bewertungsteam der Gruppe bewertet. Die Ergebnisse der externen und internen Bewertungen wurden von den Direktoren überprüft und genehmigt.

Beim Bestimmen der Bewertung von Bestandsobjekten berücksichtigen die externen Wertgutachter objektspezifische Informationen wie die aktuellen Mietverträge und Mieterlöse. Sie verwenden die geschätzte Marktmiete in Bezug auf leerstehenden Flächen und für Zeiträume nach Ablauf von Mietverträgen. Sie verwenden relevante Annahmen für die Renditen, die sich aus vergleichbaren Transaktionen auf dem Markt, der Investorenstimmung und prognostizierten Investitionsausgaben ergeben, um zur endgültigen Bewertung des Objekts zu gelangen. Für Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke werden die Restwertmethode und vergleichbare Transaktionsmethoden verwendet. Die Restwertmethode ist eine Schätzung des Zeitwerts des abgeschlossenen Projekts unter Verwendung einer Aktivierungsmethode abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und einer Risikoprämie. Das Vergleichswertverfahren schätzt den Zeitwert basierend auf kürzlichen Transaktionen für vergleichbare Vermögenswerte auf dem Markt. Dies wird angepasst, um die Eigenschaften der bewerteten Immobilie widerzuspiegeln.

Die Bedeutung der damit verbundenen Schätzungen und Bewertungen sowie die Tatsache, dass bereits eine geringe prozentuale Abweichung der einzelnen Immobilienbewertungen in aggregierter Form zu einer wesentlichen falschen Angabe

### Wie unsere Prüfung das wesentliche Prüfungsthema behandelt hat

Wir haben PwC-Bewertungsexperten in den relevanten Jurisdiktionen beauftragt, alle internen und externen Bewertungsberichte für alle laufenden Investitionen, Neuentwicklungen und Grundstücke zu überprüfen. Wir haben bestätigt, dass der verwendete Bewertungsansatz den RICS-Standards entspricht und für die Bestimmung des Zeitwerts für die Zwecke des Jahresabschlusses geeignet ist.

Bei externen Bewertungen haben wir die Qualifikation und das Fachwissen der Wertgutachter bewertet und ihre Auftragsbedingungen für die Gruppe gelesen, um festzustellen, ob es Umstände gab, die ihre Objektivität beeinträchtigt haben könnten oder die ihren Arbeitsumfang eingeschränkt haben könnten. Wir haben auch andere Verhältnisse berücksichtigt, die zwischen der Gruppe und den externen Wertgutachtern bestehen könnten. Wir fanden keine Anhaltspunkte dafür, dass die Objektivität externer Wertgutachter bei der Durchführung der Bewertungen beeinträchtigt wurde.

Wir nahmen an Gesprächen mit dem Management, unseren internen PwC-Bewertungsexperten, und den externen Wertgutachtern teil, in denen die Bewertungen und die darin enthaltenen Grundannahmen diskutiert wurden. Unsere Arbeit umfasste die Bewertung jeder Immobilie der Gruppe, aber die Gespräche mit dem Management und den externen Wertgutachtern konzentrierten sich auf die größten Immobilien des Portfolios, Immobilien im Entwicklungsstadium oder bei denen sich die Bewertungsgrundlage im Laufe des Jahres geändert hat, und auf diejenigen, bei denen die verwendeten Renditen und/oder die Kapitalwertveränderung im Jahresvergleich einen möglichen Ausreißer gegenüber extern veröffentlichten Marktdaten für die jeweilige Branche suggerierten.

Wir haben die in den Informationssystemen der Gruppe vorhandenen Daten bezüglich des Bewertungsprozesses getestet und stichprobenartig Verfahren durchgeführt, um uns von der Richtigkeit der vom Management im internen Bewertungsprozess verwendeten und an die externen Wertgutachter gelieferten Immobilieninformationen zu überzeugen. Bei unterjährigen Neuentwicklungen wurden die Investitionsausgaben stichprobenartig auf der Grundlage der Rechnungen getestet. Bei Neuentwicklungen und Grundstücken, welche zu Jahresende gehalten wurden, haben wir auch die budgetierten Kosten für die Neuentwicklung auf Angemessenheit überprüft, wobei Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung berücksichtigt wurden.

Wir verglichen die vom Management und den externen Wertgutachtern verwendeten Anlagerenditen mit der Bandbreite der erwarteten Renditen und der Kapitalveränderung im Vergleich zum Vorjahr mit unserer erwarteten Bandbreite. Wir haben auch die Angemessenheit anderer Annahmen berücksichtigt, die nicht so leicht mit veröffentlichten Benchmarks vergleichbar sind, wie beispielsweise den erwarteten Mietwert (ERV) auf Basis von unseren internen Quellen.

Wo Annahmen außerhalb des erwarteten Bereichs lagen oder anderweitig ungewöhnlich schienen und/oder Bewertungen unerwartete Veränderungen zeigten, haben wir weitere Untersuchungen durchgeführt und gegebenenfalls weitere Gespräche mit dem Management und den externen Gutachtern geführt und Nachweise für die eingegangenen Erklärungen eingeholt. Die vom Management und den externen Gutachtern zur Verfügung gestellten Bewertungskommentare und die erhaltenen bekräftigenden Nachweise ermöglichten es uns, die liegenschaftsspezifischen Faktoren, die sich auf den Wert ausgewirkt haben könnten, zu berücksichtigen, wozu auch etwaige vergleichbare Transaktionen der letzten Zeit gehörten.

führen könnte, bedingen einen besonderen Prüfungsfokus auf diesen Bereich.

Wir haben Belege dafür erhalten, dass alternative Annahmen vom Management und den externen Gutachtern berücksichtigt und bewertet wurden, bevor die endgültigen Bewertungsfaktoren festgelegt wurden. Wir haben berücksichtigt, dass die bei den Bewertungen verwendeten Annahmen im Hinblick auf die verfügbaren und vergleichbaren Marktinformationen gerechtfertigt sind.

**Erlösrealisierung im Zusammenhang mit der linearen Behandlung von Mieterleichterungen (Gruppe) Siehe Erläuterung 2.2 (Wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten), Erläuterung 2.3 (Wesentliche Bilanzierungsgrundsätze) und Erläuterung 2.26 im Anhang zum Jahresabschluss**

Aufgrund von gesetzlichen Mieterleichterungen, die von den Regierungen in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland eingeführt wurden, um die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf Unternehmen abzumildern, wurde im Laufe des Jahres eine große Anzahl der Mietverträge der Gruppe mit Mietern neu verhandelt. Dazu gehörten Mieterleichterungen, z. B. Reduktion von Miete für einen bestimmten Zeitraum und Verlängerungen von Mietverträgen.

Die zahlungswirksamen Auswirkungen der gewährten Mietsnachteile und Rabatte sind in den meisten Fällen auf das Jahr bis zum 31. Dezember 2020 beschränkt. Die Gesellschaft hat festgestellt, dass die den Mietern gewährten Zugeständnisse der Definition von Mietvertragsänderungen entsprechen. Die Bilanzierung von Mietvertragsänderungen erfordert, dass Mieterleichterungen linear über die gesamte Laufzeit des Mietverhältnisses erfasst werden.

Wir haben im Vergleich zu den Vorjahren ein erhöhtes Risiko einer fehlerhaften Darstellung bei der Erlösrealisierung identifiziert, was auf die große Anzahl von Mietverträgen zurückzuführen ist, die während des Jahres verhandelt/neu verhandelt wurden, im Vergleich zu der Anzahl, die üblicherweise in einem Jahr verhandelt werden. Die erhöhte Risikoeinschätzung, die damit verbundene Schätzung, die Auswirkung auf die Umsatzerlöse der Gruppe und der erhöhte Arbeitsaufwand in diesem Bereich, haben uns zu dem Schluss geführt, dass die Erlösrealisierung im Zusammenhang mit der linearen Behandlung von Mieterleichterungen ein wesentlicher Prüfungsgegenstand ist.

Wir haben uns ein Bild von der operativen Wirksamkeit der Kontrollen der Erlösrealisierung gemacht, die vom Management in den Ländern und auf Gruppenebene durchgeführt werden, und diese auch getestet. Es werden Kontrollen durchgeführt, um die Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen im Zusammenhang mit Mieten sicherzustellen, die Auswirkungen der Bilanzierung von Mieterleichterungen zu überprüfen und alle während des Jahres vorgenommenen Änderungen zu sichten und zu genehmigen.

Bei einer Stichprobe von Mietverträgen in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland haben wir die wesentlichen Umsatzinformationen in der Berechnung des Managements mit den zugrunde liegenden Mietverträgen und etwaigen Änderungen abgeglichen. Dazu gehören die Bruttomietfläche ("GLA"), die Grundmiete, die Laufzeit des Mietvertrags und ggf. Umsatzmietklauseln oder gewährte Mieteranreize. Wenn Bedingungen während des Jahres geändert wurden, haben wir beurteilt, ob die Behandlung der Änderung als Mietvertragsänderung den Anforderungen der Rechnungslegungsstandards entspricht. Für eine Stichprobe von Mietverträgen haben wir außerdem eine Bestätigung der Vertragsbedingungen von den Vertragspartnern eingeholt.

Wir haben die Berechnungen des Managements zu den zu erhaltenden Gesamterlösen und den gewährten Mietzinsleichterungen für neu verhandelte oder geänderte Mietverträge eingeholt und die Berechnung der Erfassung der Erlöse über die Laufzeit der Leasingverträge auf linearer Basis erneut durchgeführt. Bei Mietverträgen, die sich zum Jahresende noch in Verhandlung befanden, haben wir die Erwartungen des Managements hinsichtlich des zu gewährenden Nachlasses und der verlängerten Vertragslaufzeit überprüft und entsprechende Nachweise für diese Annahmen eingeholt.

**Die Berücksichtigung der Auswirkungen von COVID-19 durch das Board of Directors der Gesellschaft (Gesellschaft und Gruppe) Siehe Erläuterung 2.4 im Anhang zum Jahresabschluss**

Das Board of Directors hat, in Zusammenarbeit mit dem Management auf Gruppen- und Länderebene, die Auswirkungen der durch die COVID-19-Pandemie verursachten Ereignisse auf die gegenwärtigen und zukünftigen Geschäfte der Gesellschaft und der Gruppe berücksichtigt. Dabei hat das Board of Directors Schätzungen und Ermessensentscheidungen in Bezug auf die Ergebnisse dieser Überlegungen getroffen, einschließlich der Fähigkeit der Gesellschaft und der Gruppe, den Geschäftsbetrieb für einen Zeitraum von mindestens 12

Im Zusammenhang mit der Berücksichtigung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie durch das Board of Directors haben wir die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

Wir haben die letztgültigen Finanzberichte des Managements bezüglich der Solvenz, des Liquiditätsrisikos, der geschätzten Cashflow-Prognosen und der Auswirkungen auf die Erträge der Gruppe abgefragt. Wir haben die Finanzberichte eingesehen, um ihre Übereinstimmung mit unserem Verständnis der Geschäftstätigkeit der Gruppe, des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienportfolios und den bereits von der Gesellschaft veröffentlichten Informationen zu beurteilen.



Monaten ab dem Datum der Genehmigung des Jahresabschlusses fortzuführen (Going Concern).

Beschränkungen, die von Regierungen in ganz Europa eingeführt wurden, um die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie abzumildern, hatten direkte Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Gruppe. Infolge dieser Beschränkungen hat die Geschäftsleitung Maßnahmen im Bereich der Unternehmensfortführung und Liquidität, der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der Erlösrealisierung und - hinsichtlich der Gesellschaft - des Wertes von Investitionen in und Darlehen an Tochterunternehmen erwogen und ergriffen.

Das Management hat während der Pandemie Maßnahmen ergriffen, um die Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Gruppe abzumildern. Dazu gehören ein Programm zur Kostenreduzierung und Liquiditätserhaltung während der Anfangsphase der Pandemie, die Refinanzierung von Verbindlichkeiten, die Verschiebung von Investitionsvorhaben und die Verhandlung von Mietvertragsverlängerungen und -nachlässen mit Mietern, um einen hohen Belegungsgrad aufrechtzuerhalten. Als Ergebnis dieser Mieterleichterungen stellte das Management einen Cash-Effekt in Höhe von €31 Millionen fest. Davon wurden €9 Millionen als Reduktion der Nettomieteinnahmen im Jahr 2020 verbucht und €22 Millionen werden die zukünftigen Mieterlöse beeinflussen. Eine weitere Auswirkung auf die Nettomieteinnahmen in Höhe von €5,6 Millionen resultiert aus einer Erhöhung der Wertberichtigungen für uneinbringliche Forderungen.

Das Management ist zu dem Schluss gekommen, dass die Gesellschaft und die Gruppe für einen Zeitraum von mindestens 12 Monaten ab der Genehmigung des Jahresabschlusses fortbestehen werden und hat daher den Jahresabschluss auf der Grundlage der Unternehmensfortführung (Going Concern) erstellt. Bei dieser Schlussfolgerung hat das Management eine starke Bilanz, einen geringen Verschuldungsgrad, eine hohe durchschnittliche Laufzeit der Schulden und den Zugang zu nicht genutzten Kreditfazilitäten berücksichtigt.

Aufgrund der Auswirkungen von COVID-19 auf die Immobilienmärkte, die Erträge der Gruppe und den Aktienkurs der Gesellschaft haben wir die Berücksichtigung der Auswirkungen von COVID-19 (einschließlich der damit verbundenen Schätzungen und Ermessensentscheidungen) durch das Board of Directors als einen wesentlichen Prüfungsgegenstand bestimmt.

## WIE WIR DEN PRÜFUNGSUMFANG ANGEPASST HABEN

Wir haben den Umfang unserer Prüfung so bemessen, dass wir ausreichende Prüfungshandlungen vorgenommen haben, um ein Prüfungsurteil über den Jahresabschluss als Ganzes unter Berücksichtigung der Struktur der Gruppe, der Rechnungslegungsprozesse und -kontrollen sowie der Branche, in der Gruppe tätig ist, abzugeben.

Zusammen mit qualitativen Berücksichtigungen hat uns dies bei der Festlegung des Umfangs unserer Prüfung und der Art, des Zeitpunkts und des Ausmaßes unserer Prüfungsprozeduren in Bezug auf die einzelnen Posten und Angaben des

Wir haben die Berechnungen des Managements zu den Finanzkennzahlen, die hinsichtlich der Anleihen und Bankkrediten der Gruppe eizuhalten sind, erneut überprüft, um festzustellen, ob zum Bilanzstichtag die Finanzkennzahlen eingehalten wurden.

Wir haben die Angemessenheit der Angaben im Jahresabschluss in Bezug auf die Auswirkungen der Pandemie während des Jahres sowie die aktuellen und potenziellen Auswirkungen der Pandemie auf die Gesellschaft und die Gruppe geprüft.

Wir haben relevante Positionen in den Informationen, die im Jahresfinanzbericht, aber außerhalb des Jahresabschlusses dargestellt wurden, auf etwaige Unstimmigkeiten mit den im Jahresabschluss enthaltenen Informationen überprüft.

Bei der Erörterung und Bewertung der vom Management vorgenommenen Schätzungen und Beurteilungen, haben wir Nachweise für den Verschuldungsgrad (loan-to-value ratio), die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten und den Zugriff der Gruppe auf die revolvingierende Kreditfazilität eingeholt, die vom Management als grundlegend für die Beurteilung der Auswirkungen der Pandemie auf die gegenwärtige und künftige Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und der Gruppe angesehen wurden und die die Anwendung des Konzepts der Unternehmensfortführung unterstützen.

Jahresabschlusses sowie bei der Beurteilung der Auswirkung von unzutreffenden Angaben, sowohl einzeln als auch insgesamt, auf den Jahresabschluss als Ganzes, geholfen.

## WESENTLICHKEIT

Der Umfang unserer Prüfung wurde durch die Anwendung der Wesentlichkeit beeinflusst. Wir haben bestimmte quantitative Schwellenwerte für die Wesentlichkeit festgelegt.

Auf der Grundlage unseres fachlichen Ermessens haben wir haben wir die Wesentlichkeit für den Jahresabschluss als Ganzes wie folgt bestimmt:

	Jahresabschluss der Gruppe	Jahresabschluss der Gesellschaft
Gesamte Wesentlichkeit	€14,3 Millionen (2019: €16,0 Millionen)	€14,3 Millionen (2019: €16,0 Millionen)
Wie wir sie bestimmt haben	0,5% der gesamten Vermögenswerte	1% der gesamten Vermögenswerte

**Rational für Benchmark angewendet**

Bei der Beurteilung haben wir den Buchwert der Vermögenswerte der Gruppe berücksichtigt und anerkannt, dass das primäre Bewertungsmerkmal der Gruppe der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist.

Wir haben auch den Hauptanteilseigner der Gruppe und die von ihren Wirtschaftsprüfern festgelegte Wesentlichkeit berücksichtigt, die etwa 0,5% der gesamten Vermögenswerte ausmacht. Wir halten dies für einen akzeptablen Wert für die Durchführung der Prüfung der Gruppe.

Bei der Beurteilung haben wir den Buchwert der Vermögenswerte der Gesellschaft berücksichtigt und anerkannt, dass das primäre Bewertungsmerkmal der Gesellschaft der Buchwert der Investitionen in und Kredite an Tochterunternehmen ist.

Die gesamte Wesentlichkeit der Muttergesellschaft, die basierend auf dem Maßstab der gesamten Vermögenswerte-Benchmark berechnet wird, übersteigt die gesamte Wesentlichkeitsstufe der Gruppe. Daher ist die gesamte Wesentlichkeit der Muttergesellschaft auf den Wert der gesamten Wesentlichkeit der Gruppe von €14,3 Millionen beschränkt.

Für jede Komponente im Umfang unserer Prüfung der Gruppe haben wir eine Wesentlichkeit zugewiesen, die geringer ist als unsere gesamte Wesentlichkeit der Gruppe. Die Bandbreite der zugewiesenen Wesentlichkeit für die einzelnen Komponenten lag zwischen €10,0 Millionen und €14,3 Millionen.

Wir verwenden die Performance-Wesentlichkeit, um die Wahrscheinlichkeit, dass die Summe der unkorrigierten und unentdeckten Angaben die gesamte Wesentlichkeit überschreitet, auf ein angemessenes, niedrigeres Maß zu reduzieren. Insbesondere verwenden wir die Performance-Wesentlichkeit bei der Festlegung des Prüfungsumfanges und der Art und des Umfangs unserer Prüfung von Kontensalden, Kategorien von Transaktionen und Angaben, zum Beispiel bei der Festlegung des Stichprobengrößen. Unsere Performance-Wesentlichkeit betrug 75% der gesamten Wesentlichkeit und belief sich auf €10,7 Millionen für den konsolidierten Abschluss der Gruppe, €10,7 Millionen den Jahresabschluss der Gesellschaft.

Bei der Bestimmung der Performance-Wesentlichkeit haben wir eine Reihe von Faktoren berücksichtigt - unzutreffende Angaben in der Vergangenheit, die Risikobewertung und das Aggregationsrisiko sowie die Wirksamkeit der Kontrollen - und sind zu dem Schluss gekommen, dass ein Betrag am oberen Ende unserer normalen Bandbreite angemessen ist.

Wir haben mit dem Audit-Ausschuss vereinbart, dass wir diesem bei unserer Prüfung festgestellte unzutreffende Angaben über €710.000 (2019: €800.000), sowie unzutreffende Angaben unter diesem Betrag, die aus unserer Sicht eine Berichterstattung aus quantitativen Gründen rechtfertigen, berichten werden.

**BERICHTERSTATTUNG ÜBER SONSTIGE INFORMATIONEN**

Die Direktoren sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen, die im Jahresfinanzbericht 2020 (der "Jahresbericht") enthalten sind. Diese sonstigen Informationen

enthalten nicht den Jahresabschluss und unseren Bestätigungsvermerk dazu.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt die sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Form der Prüfungssicherheit darauf ab.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist unsere Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen. Dabei ist zu berücksichtigen, ob die sonstigen Informationen wesentlich im Widerspruch zum Jahresabschluss oder zu unserem bei der Prüfung gewonnenen Wissen stehen oder anderweitig wesentlich unzutreffend dargestellt erscheinen. Wenn wir auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfungshandlungen zu dem Schluss kommen, dass diese sonstigen Informationen eine wesentliche unzutreffende Darstellung enthalten, sind wir verpflichtet, dies zu berichten. Auf der Grundlage dieser Verantwortlichkeiten haben wir nichts zu berichten.

**Verantwortlichkeiten Für Den Jahresabschluss Und Die Prüfung**

**VERANTWORTLICHKEITEN DER DIREKTOREN FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS**

Wie im Abschnitt der Verantwortlichkeiten der Direktoren des Berichts der Direktoren ausführlicher erläutert, sind die Direktoren für die Aufstellung des Jahresabschlusses verantwortlich, der ein wahrheitsgetreues und angemessenes Bild in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den Anforderungen des Rechts von Jersey vermittelt, sowie für die internen Kontrollen, die die Direktoren als notwendig erachten, um die Aufstellung des Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen unzutreffenden Angaben ist, unabhängig davon, ob diese aus Betrug oder Irrtum resultieren.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die Direktoren dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft und der Gruppe zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen,



Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben sowie dafür, den Going Concern Rechnungslegungsgrundsatz anzuwenden, es sei denn, die Direktoren beabsichtigen, entweder die Gesellschaft oder die Gruppe zu liquidieren oder den Geschäftsbetrieb einzustellen, oder haben keine realistische Alternative als dies zu tun.

#### VERANTWORTLICHKEIT DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Unsere Zielsetzungen sind es, eine hinreichende Gewissheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist, sei es aufgrund von Betrug oder Irrtümern, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil enthält. Eine hinreichende Gewissheit ist ein hohes Maß an Gewissheit, aber keine Garantie dafür, dass eine nach den ISA durchgeführte Prüfung immer eine wesentliche unzutreffende Darstellung erkennen wird, wenn sie vorliegt. Unzutreffende Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Abschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Unsere Prüfungshandlungen können die Prüfung vollständiger Informationen bestimmter Transaktionen und Salden beinhalten, möglicherweise unter Verwendung von Datenprüfungstechniken. In der Regel wird jedoch nicht die gesamten Informationen geprüft, sondern eine begrenzte Anzahl von Positionen für die Prüfung ausgewählt. Wir werden oft versuchen, bestimmte Positionen aufgrund ihrer Größe oder ihrer Risikomerkmale für die Prüfung auszuwählen. In anderen Fällen werden wir Stichprobenprüfungen durchführen, um eine Aussage über die vollständigen Informationen zu treffen, aus der die Stichprobe ausgewählt wurde.

Im Rahmen einer Prüfung in Übereinstimmung mit den ISAs üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Ferner:

- Identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - unzutreffender Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft oder der Gruppe abzugeben.
- Beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und die Plausibilität der von den

Direktoren vorgenommenen Schätzungen und damit verbundenen Offenlegungen.

- Ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Going Concern Rechnungslegungsgrundsatzes durch die Direktoren und, basierend auf den gewonnenen Prüfungsnachweisen, darüber, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Bedingungen besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft und der Gruppe, die Fortführung der Unternehmenstätigkeit über einen Zeitraum von mindestens 12 Monaten ab dem Tag der Genehmigung des Jahresabschlusses zu gewährleisten, begründen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss hinzuweisen oder, falls diese Angaben unzureichend sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Unsere Schlussfolgerungen beruhen auf den bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweisen. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft und die Gruppe den Fortbestand ihrer Geschäftstätigkeit einstellen.
- Beurteilen wir die Gesamtdarstellung, Struktur und den Inhalt des Jahresabschlusses, einschließlich der Angaben, und ob der Abschluss die zugrunde liegenden Transaktionen und Ereignisse in einer Weise darstellt, die ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt.
- Beschaffen wir uns ausreichende, angemessene Prüfungsnachweise über die Finanzinformationen der Unternehmen oder der Geschäftstätigkeit innerhalb der Gruppe, um ein Urteil über den konsolidierten Jahresabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Leitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Gruppe. Wir sind für unseren Bestätigungsvermerk allein verantwortlich.

Wir kommunizieren mit den Führungsverantwortlichen unter anderem über den geplanten Umfang und den Zeitpunkt der Prüfung und die wesentlichen Feststellungen, einschließlich aller wesentlichen Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Darüber hinaus geben wir den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten standesrechtlichen Anforderungen an die Unabhängigkeit erfüllt haben, und teilen ihnen alle Beziehungen und andere Angelegenheiten, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie unsere Unabhängigkeit beeinflussen könnten, und gegebenenfalls die damit verbundenen Sicherheitsvorkehrungen mit.

Aus den mit den für die Überwachung Verantwortlichen besprochenen Angelegenheiten ermitteln wir die Angelegenheiten, die für die Prüfung des Jahresabschlusses der laufenden Periode von größter Bedeutung waren und somit die wesentlichen Prüft Themen sind. Wir beschreiben diese Angelegenheiten in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, dass Gesetze oder Vorschriften einer öffentlichen Bekanntmachung der Angelegenheit entgegenstehen oder wir unter äußerst seltenen Umständen feststellen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk aufgenommen werden sollte, weil vernünftigerweise zu erwartet ist, dass die

negativen Folgen einer solchen Veröffentlichung deren Vorteile für das öffentliche Interesse überwiegen würden.

#### VERWENDUNG DIESES BERICHTS

Dieser Bericht, einschließlich der Bestätigungsvermerke, wurde für und nur für die Mitglieder als Gremium in Übereinstimmung mit Artikel 113A des Companies (Jersey) Law 1991 und für keinen anderen Zweck erstellt. Mit der Ausfertigung dieser Gutachten akzeptieren oder übernehmen wir keine Verantwortung für einen anderen Zweck oder gegenüber einer anderen Person, der dieser Bericht gezeigt wird oder in deren Hände er gelangt, es sei denn, wir haben dem vorher ausdrücklich schriftlich zugestimmt.

- Die Gesetzgebung in Jersey, die die Erstellung und Veröffentlichung von Finanzberichten regelt, kann von der Gesetzgebung in anderen Ländern abweichen.

## BERICHT ÜBER ANDERE GESETZLICHE UND REGULATORISCHE VORGABEN

### Gesellschaftsrechtliche Ausnahmeberichterstattung

Nach dem Companies (Jersey) Law 1991 sind wir verpflichtet, Ihnen zu berichten, wenn wir der Ansicht sind, dass:

- wir nicht alle Informationen und Erklärungen erhalten haben, die wir für unsere Prüfung benötigen;
- keine ordnungsgemäßen Buchhaltungsunterlagen geführt wurden; oder
- der Jahresabschluss nicht mit den Rechnungslegungsunterlagen übereinstimmt.

Von dieser Verantwortung gibt es keine Ausnahmen.

## LAGEBERICHT DER GRUPPE UND ERKLÄRUNG DES MANagements DER GESELLSCHAFT NACH § 124 BÖRSEGESETZ 2018

Wir sind gesetzlich verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk zu erklären, ob die Angaben im Lagebericht der Gruppe für das Geschäftsjahr, für das der Jahresabschluss aufgestellt wurde, nach unserer Beurteilung mit dem Jahresabschluss in Einklang stehen, und zu bestätigen, ob die Direktoren eine Erklärung gemäß § 124 Abs 1 Z 3 Börsegesetz 2018 abgegeben haben.

Nach unserer Überzeugung stehen die Angaben im Lagebericht der Gruppe im Einklang mit dem Jahresabschluss und der Jahresfinanzbericht 2020 enthält die Erklärung der Direktoren gemäß § 124 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz 2018.

Karl Hairon

**Für und im Namen von PricewaterhouseCoopers CI LLP**

Chartered Accountants and Recognized Auditor

Jersey, Channel Islands

3. März 2021

- Die Wartung und Integrität der Website von Atrium European Real Estate Limited liegt in der Verantwortung der Direktoren; die von den Abschlussprüfern durchgeführte Arbeit beinhaltet keine Berücksichtigung dieser Aspekte, und dementsprechend übernimmt der Abschlussprüfer keine Verantwortung für etwaige Änderungen an den Jahresabschlüssen, die seit ihrer erstmaligen Veröffentlichung auf der Website stattgefunden haben.





# 5

DIREKTOREN,  
PROFESSIONELLE  
BERATER UND  
WESENTLICHE  
STANDORTE



PHO

Mamma Pizzeria  
Скоро открит

ДРАГОЦЕНТР

SWEET & BEBERG



## DIREKTOREN

Chaim Katzman  
Neil Flanzraich  
David Fox  
Oren Hod  
Lucy Lilley  
Andrew Wignall

## ADMINISTRATOR UND REGISTRAR

Aztec Financial Services (Jersey) Limited  
11-15 Seaton Place  
St Helier  
Jersey  
JE4 0QH

## UNABHÄNGIGE ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers CI LLP  
Chartered Accountants  
37 Esplanade  
St Helier  
Jersey  
JE4 XA

## BERATER MEDIENBEZIEHUNGEN

FTI Consulting  
200 Aldersgate, Aldersgate Street  
London, EC1A 4HD, UK

## FIRMENSITZ

11-15 Seaton Place  
St Helier  
Jersey  
JE4 0QH

## GESCHÄFTSADRESSE

4th Floor, Channel House  
Green Street  
St Helier  
Jersey

## WICHTIGE STANDORTE

### Polen

Atrium Poland Real Estate Management Sp. z o.o.  
Ostrobramska 75C, Staircase no 2, 4th floor, 04-175  
Warschau

### Tschechische Republik

Atrium Czech Real Estate Management s.r.o.  
Vinohradská 2828/151, 130 00  
Praha 3- Žižkov  
Prag

### Niederlande

Atrium Group Services B.V.  
World Trade Center, I tower, Strawinskylaan 1959  
1077 XX Amsterdam

### Russland

OOO Manhattan Real Estate Management  
JAVAD Business Centre, The Triumph Palace  
Chapaevskiy pereulok, Building 3, RU-125057  
Moskau

## SO KONTAKTIEREN SIE UNS

Internetseite [www.aere.com](http://www.aere.com)

Analysten & Investoren [ir@aere.com](mailto:ir@aere.com)

Medien [atrium@fticonsulting.com](mailto:atrium@fticonsulting.com)

Allgemeine Anfragen [atrium@aere.com](mailto:atrium@aere.com)

Titelbild: Atrium Promenada Warschau, Polen



