

# HALBJAHRES- FINANZBERICHT ZUM 30. JUNI 2019

---

MARKTFÜHRER BEI  
EINKAUFSZENTREN IN  
ZENTRALEUROPA





# ÜBER ATRIUM

---

Atrium ist ein führender Eigentümer und Verwalter von hochwertigen Einzelhandels- und Freizeiteinkaufsdestinationen in aufstrebenden städtischen Standorten in Zentraleuropa und ein Markenzeichen für ein hochwertiges Einkaufserlebnis für Verbraucher und Einzelhändler.

Unser Portfolio wird sich weiterhin auf erstklassige Shopping-Center konzentrieren, die in unseren Kernmärkten Polen und Tschechien ein Cashflow-Wachstum höchster Qualität bieten. Organisches Wachstum wird durch proaktives, pragmatisches Asset Management vorangetrieben, das sicherstellt, dass wir unseren Ansatz „Retail is Detail“ beibehalten.

Weiteres Wachstum wird durch ausgewählte Neuentwicklungs-, Ausbau- und Erweiterungsprojekte sowie die selektive Akquisition von qualitativ hochwertigen Objekten in unseren Märkten erzielt.

Unsere Bilanz wird weiterhin proaktiv gemanagt, um effizient zu bleiben und einen optimalen Verschuldungsgrad beizubehalten.

## UNSER PROFIL

Die Atrium Gruppe besitzt ein Portfolio im Wert von € 2,7 Milliarden<sup>1</sup> bestehend aus 32<sup>1</sup> Einzelhandelsimmobilien, welches während der ersten sechs Monate des Jahres 2019 Mieterlöse in Höhe von € 96,5<sup>2</sup> Millionen erwirtschaftet hat. Diese Objekte befinden sich im Wesentlichen in Polen und der Tschechischen Republik und werden derzeit bis auf eine Ausnahme von Atrium's internem Team von auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Experten verwaltet.

Atrium hat seinen Sitz auf Jersey, Kanalinseln und verfügt über ein Dual-Listing an der Wiener Börse und an der Euronext Amsterdam unter dem Börse-Ticker ATRS.

## UNSER FOKUS FÜR DAS JAHR 2019

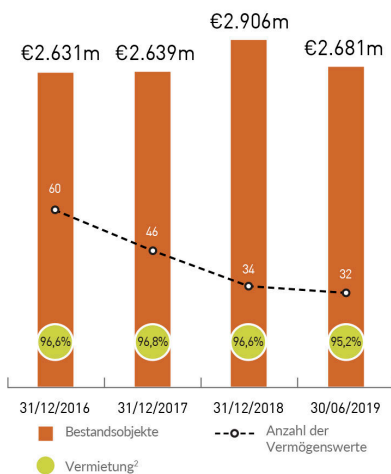
- In einem sich verändernden Einzelhandelsumfeld die Qualität unseres Portfolios durch fortgesetzte selektive Veränderungen weiter zu verbessern, die operative und finanzielle Performance unserer Vermögenswerte zu steigern und das Angebot für Einzelhändler und Verbraucher durch die entsprechende Erweiterung und Sanierung unserer bereits stabilen und erfolgreichen Investitionen und Neuentwicklungsprojekten zu erhöhen;
- Stärkung der Beziehungen zu den Mietern und Unterstützung neuer Marktteilnehmer;
- Steigerung der Widerstandsfähigkeit des Portfolios durch die Erfüllung der täglichen Bedürfnisse der Verbraucher bei gleichzeitiger Positionierung als attraktiver Zielstandort;
- Aufrechterhaltung der Finanzierungs-Flexibilität und einer angemessenen Liquidität;
- Innovation - Antizipation und Reaktion auf erhöhten Wettbewerb, Omnichannel-Einzelhandel, Digitalisierung und Schaffung von „Click-and-Brick“-Synergien.

1 Inklusive einem 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint-Ventures gehalten werden und exklusive zwei Vermögenswerten in Polen im Wert von € 295,8 Millionen, die zum 30. Juni 2019 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden.

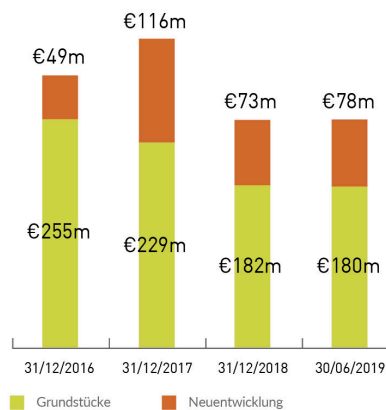
2 Inklusive einem 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint-Ventures gehalten werden (Arkady Pankrac wird extern verwaltet)

# WESENTLICHE HÖHEPUNKTE

## BESTANDSOBJEKTE<sup>1</sup>



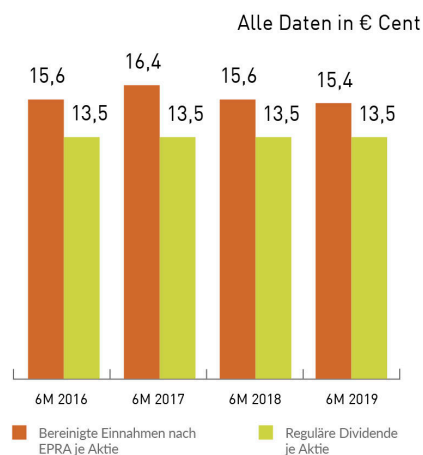
## NEUENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE<sup>3</sup>



## NETTOMIETERLÖSE<sup>4</sup>



## BEREINIGTE EINNAHMEN JE AKTIE NACH EPRA UND REGULÄRE DIVIDENDE JE AKTIE



- 1 Inklusive einem 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint-Ventures gehalten werden und exklusive zwei Vermögenswerten in Polen im Wert von € 295,8 Millionen, die zum 30. Juni 2019 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden
- 2 Der Vermietungsstand, wie oben dargestellt, ist definiert als 100% weniger EPRA-Leerstand
- 3 Ausgenommen € 29,1 Millionen, die zum 31. Dezember 2018 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden
- 4 Inklusive einem 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint-Ventures gehalten werden



# WESENTLICHE PERFORMANCE KENNZAHLEN

WESENTLICHE FINANZZAHLEN DER GRUPPE	Einheit	6 Monate 2019	6 Monate 2018	Änderung %	Geschäftsjahr 2018
Nettomietenlöhre exkl. Russland	€'000	74.584	71.717	4,0%	139.805
Nettomietenlöhre auf Vergleichsbasis nach EPRA exkl. Russland	€'000	40.505	39.924	1,5%	79.024
Nettomietenlöhre	€'000	92.412	91.839	0,6%	178.947
Nettomietenlöhre auf Vergleichsbasis nach EPRA	€'000	51.503	51.230	0,5%	118.166
Operative Umsatzrendite	%	95,8	97,3	(1,5%)	96,4
EBITDA, ausgenommen Neubewertung, Veräußerungen und Wertminderungen	€'000	80.987	80.861	0,2%	149.511
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	€'000	58.159	58.848	(1,2%)	110.751
Reguläre Dividendenausschüttungsquote	%	87,7	86,5		92,2
Neubewertung von Bestandsobjekten	€'000	7.265	7.309		17.895
Neubewertung von Neuentwicklungsobjekten und Grundstücken	€'000	(4.903)	(2.125)		(19.244)
Gewinn nach Steuern	€'000	56.910	48.500	17,3%	60.627
Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	€'000	42.533	18.292	132,5%	57.773
Ergebnis je Aktie nach IFRS	€Cent	15,1	12,8	18,0%	16,1
Bereinigte Einnahmen je Aktie nach EPRA	€Cent	15,4	15,6	(1,2%)	29,3

FINANZLAGE	Einheit	30.06.2019	31.12.2018	Änderung %
Bestandsobjekte zum Zeitwert	€'000	2.680.946	2.905.858	(7,7%)
Entwicklungsprojekte und Grundstücke zum Zeitwert	€'000	257.984	255.429	1,0%
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	€'000	27.563	38.493	(28,4%)
Eigenkapital	€'000	1.786.285	1.793.049	(0,4%)
Finanzverbindlichkeiten	€'000	1.298.378	1.249.038	4,0%
LTV (netto)	%	39,3	37,9	1,4%
NAV je Aktie nach IFRS	€	4,73	4,75	(0,4%)
NAV je Aktie nach EPRA	€	5,05	5,03	0,4%

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

# INHALT

---

01	ÜBER ATRIUM	02	02	ZWISCHEN- ABSCHLUSS	18
	WESENTLICHE HÖHEPUNKTE	03			
	WESENTLICHE PERFORMANCE	04		VERKÜRZTER KONSOLIDierter	
	KENNZAHLEN	04		ZWISCHENABSCHLUSS	20
	LAGEBERICHT DER GRUPPE	06		ANHANG ZUM VERKÜRZTEN	
				KONSOLIDierten	
	LAGEBERICHT DER GRUPPE	08		ZWISCHENABSCHLUSS	25
	OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	10		BERICHT ÜBER DIE UNABHÄNGIGE	
	PERFORMANCEMESSUNG NACH EPRA	13		PRÜFERISCHE DURCHSICHT AN	
	ERKLÄRUNG GEMÄSS § 125			ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE	
	ÖSTERREICHISCHES BÖRSEGESETZ	15		LIMITED	35
	2018 (BÖRSEG 2018)				
	ERKLÄRUNG BEZÜGLICH				
	ZUKUNFTSGERICHTETER				
	INFORMATION	16			







01

LAGEBERICHT  
DER GRUPPE







# LAGEBERICHT DER GRUPPE

---

## GESCHÄFTSVERLAUF

### OPERATIVE UND FINANZIELLE PERFORMANCE

Im ersten Halbjahr 2019 profitierte die Gruppe weiterhin von den Vorteilen in der fortgeführten Strategie, das Portfolio auf große, qualitativ hochwertige Vermögenswerte in robusten städtischen Standorten und Hauptstädten auszurichten, die einen robusten und nachhaltigeren Profit erwirtschaften.

Diese Neupositionierung wurde mit dem Verkauf der beiden polnischen Einkaufszentren Atrium Koszalin in Koszalin und Atrium Felicity in Lublin für insgesamt € 298 Millionen (Abgeschlossen im Juli 2019) fortgesetzt. Diese Transaktion, die zu rund 3% über dem Buchwert abgeschlossen wurde, folgte auf den Verkauf eines Grundstücks in Danzig im Januar 2019 für € 28 Millionen und den Kauf des rund 7.000 m<sup>2</sup> großen King Cross Shopping-Center in Warschau für € 43 Millionen im Juni 2019.

Im Juli 2019 schloss Atrium einen Vertrag über den Verkauf des Einkaufszentrums Atrium Duben in Zilina, Slowakei für rund € 37 Millionen ab, was dem Buchwert zum 30. Juni 2019 entspricht. Der Abschluss dieser Transaktion wird mit Jahresende erwartet.

Die Nettomieterlöse der Gruppe („NRI“) wuchsen auf € 92,4 Millionen an. Unter Ausschluss Russlands stiegen die Nettomieterlöse der Gruppe um 4,0% oder € 2,9 Millionen, da ein höherer Cashflow aus unseren Akquisitionen und der erfolgreichen Eröffnung unserer drei Erweiterungen in Warschau Ende 2018 den geringeren Cashflow aufgrund unseres strategischen Veräußerungsplans (einschließlich unseres Ausstiegs aus Ungarn und Rumänien) kompensieren konnte. Wie erwartet, wurde die russische Performance durch die Entscheidung von MediaMarkt und Castorama, sich aus dem Land zurückzuziehen, negativ beeinflusst, obwohl unser Team vor Ort weiterhin aktiv unsere Vermögenswerte und Mieterbeziehungen managt. Die Belegung unseres russischen Portfolios ist mit 92,4% weiterhin hoch.

Das EBITDA blieb mit € 81,0 Millionen stabil, bei einer EBITDA-Marge von 88%. Die bereinigten Einnahmen nach EPRA je Aktie betrug €Cent 15,4, verglichen mit €Cent 15,6 in den ersten sechs Monaten des Jahres 2018.

Der Gewinn nach Steuern lag mit € 56,9 Millionen um 17% über dem Vorjahreswert.

Der Netto-Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit betrug € 42,5 Millionen verglichen mit € 18,3 Millionen in den ersten sechs Monaten 2018. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die in den ersten sechs Monaten 2018 geleisteten Zahlungen in Höhe von € 27 Millionen, im Zusammenhang mit der Bereinigung der österreichischen rechtlichen Altlast zurückzuführen.

Die Netto-LTV betrug zum Stichtag 30. Juni 2019 39,3%. Nach dem Verkauf der beiden polnischen Vermögenswerte wird erwartet, dass die Netto-LTV auf rund 34% sinken wird.

## DIVIDENDE

Im November 2018 genehmigte das Board of Directors der Gesellschaft, vorbehaltlich der vierteljährlichen Überprüfung, eine jährliche Dividende von €Cent 27 je Aktie für das Jahr 2019, die als Kapitalrückzahlung in vierteljährlichen Tranchen von €Cent 6,75 je Aktie am Ende eines jeden Quartals, erstmals Ende März 2019, zu zahlen ist (vorbehaltlich etwaiger gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit). Dementsprechend schüttete Atrium am 29. März 2019 bzw. 28. Juni 2019 die erste und zweite Dividendenzahlung von €Cent 6,75 je Aktie (in Form einer als Kapitalrückzahlung) aus und belief sich die Dividendenzahlung daher auf insgesamt € 51,0 Millionen (6 Monate 2018: € 51,0 Millionen).<sup>3</sup>

Wie am 23. Juli 2019 mitgeteilt, hat das Komitee der unabhängigen Direktoren des Board of Directors im Zusammenhang mit dem empfohlenen Erwerbsangebot des gesamten ausgegebenen und allenfalls noch auszugebenden Aktienkapitals der Gesellschaft erklärt, die Dividendenzahlungen der Gesellschaft einzustellen, da im Angebot von Gazit davon ausgegangen wurde, dass bis zum Abschluss der Transaktion, die für den 2. Januar 2020 geplant ist, keine weiteren regulären Dividenden gezahlt werden. Hierfür werden die Aktionäre der Gesellschaft durch den Angebotspreis entschädigt. Die Mitteilung (und weitere diesbezügliche Informationen) finden Sie auf der Website der Gesellschaft unter [www.aere.com/investors-lobby.aspx](http://www.aere.com/investors-lobby.aspx).

---

3 Ohne Berücksichtigung der gezahlten Sonderdividende in Höhe von €Cent 14 vom 29. März 2018, die sich auf insgesamt € 52,8 Millionen belief.



## UNSERE MÄRKTE

GESCHÄFTSUMFELD	Tschechische						
	Polen	Republik	Russland	Slowakei	EU	Frankreich	Deutschland
Tatsächliches BIP-Wachstum 2018	5,1%	2,9%	2,3%	4,1%	1,5%	1,5%	1,5%
BIP-Wachstum, 2019F	3,8%	2,9%	1,6%	3,7%	1,5%	1,3%	0,8%
Arbeitslosigkeit, 2019F	3,6%	3,1%	4,8%	6,1%	7,3%	8,8%	3,4%
Inflation, 2019F	2,3%	2,1%	4,8%	2,2%	1,2%	1,2%	1,6%
Umsatzwachstum im Einzelhandel, 2019F	4,7%	4,5%	5,6%	4,7%	1,5%	(0.1%)	0,9%

Im ersten Quartal 2019 hat sich das BIP-Wachstum in unseren Märkten gegenüber den bisherigen Prognosen weiterhin gut entwickelt. Während in Polen, unserem Hauptmarkt, in dem sich 64,4% unseres Portfolios befinden, das BIP-Wachstum mit 4,7% über den Erwartungen lag, wuchs das BIP in der Tschechischen Republik um 2,6%. Nur in Russland verlangsamte sich das Wachstum und lag mit 0,5% auf Vorjahresniveau. Trotz der Wachstumsverlangsamung in Russland, hält die Wirtschaft weiterhin den negativen Auswirkungen der Sanktionen Stand.

Wir bleiben weiterhin aufmerksam bezüglich der Unsicherheiten in Europa, die sich sowohl aus der wirtschaftlichen Performance als auch aus politischen Fragestellungen ergeben. Auf wirtschaftlicher Ebene hat die EZB ihre Absicht bekundet, die Zinssätze zu senken und ihr Wertpapierkaufprogramm neu aufzulegen, falls sich die Inflationsrate und die Markterwartungen weiter abschwächen. Politisch ist keine klare Lösung für den Brexit-Prozess, trotz dem Versprechen britischer Politiker, eine Lösung zu finden, in Sicht.

Dagegen wird erwartet, dass sich das Wachstum in CEE 2019 fortsetzen wird, wenn auch etwas langsamer. Während die positive Entwicklung in diesen Märkten zum Großteil auf heimischen Faktoren beruht, werden die stagnierenden Volkswirtschaften in der EU negative Auswirkungen auch auf diese Märkte haben, die nur teilweise durch Konjunkturmaßnahmen in Mittel- und Osteuropa, wie die Aufrechterhaltung niedriger Zinsen und staatliche Infrastrukturinvestitionen, ausgeglichen werden können. Die Wirtschaftsleistung Polens wurde durch eine Steigerung der Produktion um 3% gegenüber dem Vorquartal gestützt, während die Produktion in der Tschechischen Republik um 0,5% zurückging.

Die Einzelhandelsumsätze in Polen, der Tschechischen Republik und Russland übertrafen die BIP-Zahlen und wurden von niedriger Arbeitslosigkeit, Inflation und hohen Reallohnzuwachs getrieben. Die polnischen Einzelhandelsausgaben stiegen im ersten Quartal im Durchschnitt um 4,5% gegenüber dem Vorjahr und erreichten im April 11,9%, während die Löhne im Jahresvergleich um 7,1% stiegen. Im gleichen Zeitraum stiegen die tschechischen Einzelhandelsumsätze im Durchschnitt um 4,8% gegenüber dem Vorjahr, bei einem Anstieg der Reallöhne um 6,0%. In Russland deuten die Anzeichen darauf hin, dass die Verlangsamung des Wachstums der Haushaltsausgaben hinter uns liegen könnte. Der Einkaufsmanagerindex des verarbeitenden Gewerbes hat sich vom Tief im Jahre 2018 wieder erholt, und in jüngster Zeit ist das

Vertrauen in die Bauwirtschaft mit zunehmenden Aufträgen gestiegen.

Die stärkere Kaufkraft in CEE hat zu einer Erhöhung der Aufenthaltsdauer in Einkaufszentren geführt und gleichzeitig steigt die Nachfrage der Verbraucher nach "Retailtainment" und Komfort; die Besucher wollen schnell und effizient ihre Einkäufe tätigen und genügend Zeit für Unterhaltung haben. Jüngste Untersuchungen in Polen haben gezeigt, dass die Käufer dazu neigen, den größeren Teil ihres Gehalts für Kultur und Unterhaltung zu verwenden. Einkaufszentren müssen sich daher an das sich ändernde Kundenverhalten anpassen und neben den Einzelhandelsgeschäften auch Gastronomie und Unterhaltung, wie beispielsweise Kinos, anbieten.

Quellen: IMF, PMR, Bloomberg, CBRE, Capital Economics, CUS, Trading Economics

## AUSSICHT

Die Aussichten für die zweite Jahreshälfte bleiben positiv, mit einem anhaltend starken Wachstum des Einzelhandels in CEE, das sich aus einem Anstieg des BIP über der Inflation und einer niedrigen Arbeitslosigkeit ergibt, die zusammen mit den weiterhin niedrigeren langfristigen Zinsaussichten den unterstützenden Investmentmarkt ermutigen.



# OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

DAS PORTFOLIO DER BESTANSOBJEKTE DER GRUPPE GENERIERTE FOLGENDE ERGEBNISSE IN BEZUG AUF BRUTTO- UND NETTOMIETERLÖSE UND MIETERLÖSE AUF VERGLEICHSBASIS NACH EPRA IM BERICHTSZEITRAUM:

Land	Bruttomieterlöse			Nettomieterlöse		
	6 Monate	6 Monate	Änderung	6 Monate	6 Monate	Änderung
	2019	2018		2019	2018	
	€'000	€'000	%	€'000	€'000	%
Polen	57.414	49.609	15,7%	55.166	47.513	16,1%
Tschechische Republik	9.794	9.729	0,7%	9.730	9.560	1,8%
Slowakei	5.597	5.348	4,7%	5.505	5.169	6,5%
Russland	18.804	19.392	(3.0%)	17.828	20.122	(11,4%)
Ungarn	-	1.028	(100.0%)	-	827	(100.0%)
Rumänien	-	4.069	(100.0%)	-	3.829	(100.0%)
<b>Gesamt</b>	<b>91.609</b>	<b>89.175</b>	<b>2,7%</b>	<b>88.229</b>	<b>87.020</b>	<b>1,4%</b>
Investitionen in Joint Ventures (75%)	4.845	5.160	(6.1%)	4.183	4.819	(13.2%)
<b>Mieterlöse gesamt</b>	<b>96.454</b>	<b>94.335</b>	<b>2,2%</b>	<b>92.412</b>	<b>91.839</b>	<b>0,6%</b>

Land	Bruttomieterlöse nach EPRA auf Vergleichsbasis			Nettomieterlöse nach EPRA auf Vergleichsbasis		
	6 Monate	6 Monate	Änderung	6 Monate	6 Monate	Änderung
	2019	2018		2019	2018	
	€'000	€'000	%	€'000	€'000	%
Polen	30.962	31.052	(0.3%)	30.774	30.481	1,0%
Tschechische Republik	9.794	9.565	2,4%	9.731	9.443	3,1%
<b>Zwischensumme</b>	<b>40.756</b>	<b>40.617</b>	<b>0,3%</b>	<b>40.505</b>	<b>39.924</b>	<b>1,5%</b>
Russland	11.794	11.197	5,3%	10.998	11.306	(2,7%)
<b>Mieterlöse auf Vergleichsbasis</b>	<b>52.550</b>	<b>51.814</b>	<b>1,4%</b>	<b>51.503</b>	<b>51.230</b>	<b>0,5%</b>
Sonstige Mieterlöse	43.904	42.365	3,6%	40.909	40.606	0,7%
Währungsumrechnungseffekt <sup>1</sup>	-	156		-	3	
<b>Mieterlöse gesamt</b>	<b>96.454</b>	<b>94.335</b>	<b>2,2%</b>	<b>92.412</b>	<b>91.839</b>	<b>0,6%</b>

<sup>1</sup> Zur besseren Vergleichbarkeit der Bruttomieterlöse/Nettomieterlöse wurden die Objektwerte auf Vergleichsbasis gemäß den EPRA Best Practice Empfehlungen mit den Wechselkursen 2019 erneut berechnet

Das Portfolio der Gruppe generierte im Berichtszeitraum € 96,5 Millionen an Bruttomieterlösen, ein Anstieg von 2,2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum, wobei sowohl in Polen als auch in der Slowakei deutliche Gewinne erzielt wurden. Polen verzeichnete einen Anstieg der Bruttomieterlöse um 15,7%, was hauptsächlich auf den Anstieg der qualitativ hochwertigen Einnahmen aus dem Erwerb von Wars Sawa Junior und den Ende 2018 in Warschau fertiggestellten Neuentwicklungsaktivitäten und Erweiterungsarbeiten zurückzuführen ist, während die Bruttomieterlöse in der Slowakei aufgrund der positiven Auswirkungen der Hypermarkt-Restrukturierung im Jahr 2018 um 4,7% zunahmen. Diese Gewinne wurden durch den strategischen Verkauf von nicht zum Kerngeschäft gehörender Assets und die damit verbundene Ertragsminderung im Jahre 2018 (Ausstieg aus dem ungarischen und rumänischen Markt) sowie durch einen vorübergehenden Mietrückgang bei Pankrac in der Tschechischen Republik aufgrund von Neuentwicklungsaktivitäten abgeschwächt. Die Bruttomieterlöse in Russland wurden durch den Ausstieg von

MediaMarkt und Castorama aus dem russischen Markt und die daraus resultierende erforderliche Neuvermietung beeinträchtigt.

Die Nettomieterlöse der Gruppe folgten einem ähnlichen Trend wie die der Bruttomieterlöse, mit Ausnahme von Russland, wo die Ergebnisse durch einen marktweiten Anstieg der Kosten für Dienstleister beeinflusst wurden.

Auf Vergleichsbasis gab es sowohl Steigerungen bei den Bruttomieterlösen als auch bei den Nettomieterlösen der Gruppe, wobei die Nettomieterlöse nach EPRA auf Vergleichsbasis ohne Russland um 1,5% stiegen. In unseren Hauptmärkten erzielten wir in der Tschechischen Republik einen Anstieg der Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis von 3,1% und in Polen von 1,0%, wo sich der Neupositionierung-Prozess unseres Portfolios fortsetzt, so dass es sich aus weniger- und höherwertigen Vermögenswerten in Tier-1- und Hauptstädten zusammensetzt.



Insgesamt spiegeln die Ertragszahlen die kontinuierlichen Fortschritte unserer Strategie wider, uns auf qualitativ hochwertigere Vermögenswerte in erstklassigen städtischen Gebieten zu konzentrieren, die langfristig starke und nachhaltige Erträge erzielen.

Unsere operative Umsatzrendite sank im Jahr 2019 um 1,5% auf 95,8% (30. Juni 2018: 97,3%), vor allem aufgrund der bereits

erwähnten höheren Kosten für Dienstleister in Russland und der Auswirkungen des Sanierungsprojekts bei Pankrac in der Tschechischen Republik, wobei sie jedoch noch immer über unserem Target von 95% liegt.

Zum 30. Juni 2019 betrug die Belegungsrate auf Berechnungsbasis nach EPRA<sup>4</sup> 95,2% (31. Dezember 2018: 96,6%).

## DIE LÄNDERDIVERSIFIKATION DES ERTRAGSGENERIERENDEN PORTFOLIOS DER GRUPPE ZUM 30. JUNI 2019 WIRD UNTENSTEHEND ANGEFÜHRT:

Bestandsobjekte <sup>1</sup> Land	Anzahl Objekte	Bruttomietfläche m <sup>2</sup>	Portfolio %	Marktwert €'000	Portfolio %
Polen	20	474.500	54,4%	1.727.466	64,4%
Tschechische Republik	2	61.100	7,0%	338.112	12,6%
Slowakei	2	68.400	7,8%	161.007	6,0%
Russland	7	237.500	27,3%	280.275	10,5%
<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>841.500</b>	<b>96,6%</b>	<b>2.506.860</b>	<b>93,5%</b>
Investitionen in Joint Ventures (75%)	1	30.000	3,4%	174.086	6,5%
<b>Bestandsobjekte gesamt</b>	<b>32</b>	<b>871.500</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.680.946</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> Ausgenommen € 295,8 Millionen., die zwei Vermögenswerte in Polen repräsentieren, die zum 30. Juni 2019 als zur Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden

Der gesamte Marktwert der Bestandsobjekte der Gruppe sank von € 2.906 Millionen zum Jahresende 2018 auf € 2.681<sup>5</sup> Millionen zum 30. Juni 2019, im Wesentlichen bedingt durch die Veräußerungen von Atrium Koszalin und Atrium Felicity im Juli 2019 (die zum 30. Juni 2019 als zur Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden), jedoch kompensiert durch die Akquisition des King Cross Shopping-Center. Der Marktwert der Bestandsobjekte der Gruppe in Russland entsprach 10,5% (31. Dezember 2018: 9,6%) des gesamten Marktwerts der Bestandsobjekte.

Alle Einzelheiten zu den wichtigsten Transaktionen, die die Gruppe während und nach dem Berichtszeitraum getätigt hat, sind nachfolgend aufgeführt:

### AKQUISITIONEN

**Im Juni 2019**, hat die Gruppe den Erwerb des King Cross Shopping-Center in Warschau für einen Kaufpreis von € 43 Millionen abgeschlossen. Eine gut erreichbare und etablierte Einzelhandelsdestination, die Möglichkeiten für zukünftige Neuentwicklungen bietet.

### VERKÄUFE

**Im Juli 2019**, hat die Gruppe den Verkauf von zwei polnischen Einkaufszentren, Atrium Koszalin in Koszalin und Atrium Felicity in Lublin, mit einer Gesamtnutzfläche von rund 111.100 m<sup>2</sup> für € 298 Millionen abgeschlossen, was rund 3% über dem Buchwert liegt.

## DIE RENDITEDIVERSIFIZIERUNG DES ERTRAGSGENERIERENDEN PORTFOLIOS DER GRUPPE UND DIE BELEGUNGSRATE NACH EPRA SIND UNTENSTEHEND ANGEFÜHRT:

Bestandsobjekte <sup>1</sup> Land	Netto- durchschnitts- rendite <sup>2</sup> (gewichteter Durchschnitt) %	Netto- anfangsrendite nach EPRA (NIY) <sup>4</sup> %	Belegungsrate <sup>3</sup> %
Polen	5,8%	5,4%	95,5%
Tschechische Republik	5,3%	5,5%	95,5%
Slowakei	6,8%	6,9%	99,0%
Russland	12,7%	11,3%	92,4%
<b>Durchschnitt</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,1%</b>	<b>95,2%</b>

<sup>1</sup> Ausgenommen sind zwei Vermögenswerte in Polen, die zum 30. Juni 2019 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden.

<sup>2</sup> Bei der Nettodurchschnittsrendite werden die derzeitigen und potentiellen Nettomietertelose, die Belegung und der Ablauf der Mietverträge berücksichtigt

<sup>3</sup> Die Belegungsrate entspricht 100% abzüglich Leerstandsquote nach EPRA

<sup>4</sup> Die Berechnung der Nettoanfangsrendite (NIY) nach EPRA erfolgt anhand der jährlichen Nettomietertelose des Portfolios dividiert durch deren Marktwert

Zum 30. Juni 2019 stieg die Nettodurchschnittsrendite des Portfolios auf 6,5%, die Nettoanfangsrendite nach EPRA blieb bei 6,1% (31. Dezember 2018: 6,4% und 6,1%) und die alternative "Topped Up" Nettoanfangsrendite nach EPRA sank auf 6,5% (31. Dezember 2018: 6,6%), was sowohl auf den Verkauf von Nicht-

<sup>4</sup> Die auf „Best Practice“ basierenden Empfehlungen sehen eine Definition der Leerstandsquote vor, die auf dem erwarteten Mietwert (ERV) der leerstehenden Einheiten dividiert durch den erwarteten Mietwert (ERV) des gesamten Portfolios basiert. Die oben beschriebene Belegungsrate entspricht deshalb 100% abzüglich der Leerstandsquote nach EPRA

<sup>5</sup> Ausgenommen € 295,8 Millionen, die zwei Vermögenswerte in Polen darstellen, die zum 30. Juni 2019 als zur Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert waren.



Kernobjekte, als auch auf die Akquisitionen im Portfolio zurückzuführen ist.

## **NEUENTWICKLUNGS- UND GRUNDSTÜCKPORTFOLIO**

Der strategische Schwerpunkt der Gruppe liegt auf der Modernisierung und Erweiterung bewährter Vermögenswerte, die bereits Cashflow generieren und bei denen Einzelhändler- und Verbrauchernachfrage besteht, was zu einem geringeren Ausführungsrisiko führt. Zum 30. Juni 2019 beliefen sich das Neuentwicklungs- und Grundstücksportfolio von Atrium auf € 258 Millionen gegenüber € 285<sup>6</sup> Millionen zum 31. Dezember 2018. Davon entfallen € 180 Millionen auf Grundstücke (31. Dezember 2018: € 212<sup>6</sup> Millionen), die Atrium weiterhin hauptsächlich durch Verkäufe zu monetarisieren sucht, und € 78 Millionen auf entstandene Kosten, seit Jahresbeginn bis heute, für die zukünftigen Phasen der Neuentwicklung der Promenada sowie andere Neuentwicklungsprojekte (31. Dezember 2018: € 73 Millionen).

## **STRATEGISCHE UND OPERATIVE RISIKOFAKTOREN**

Der Prozess, den die Gruppe zur Identifizierung und Minderung ihrer wesentlichen Risiken durchläuft, ist auf den Seiten 29 und 30 des Jahresfinanzberichts für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr (der "Jahresfinanzbericht") dargestellt. Die Direktoren haben die wichtigsten Risiken geprüft und bestätigt, dass die im Jahresfinanzbericht enthaltene Auflistung weiterhin angemessen ist.

---

<sup>6</sup> Einschließlich € 29,1 Millionen an Grundstücken in Polen, die zum 31. Dezember 2018 als zu Veräußerungszwecke gehalten klassifiziert wurden.



# PERFORMANCEMESSUNG NACH EPRA

EPRA (European Public Real Estate Association) ist eine gemeinsame Interessengemeinschaft für börsennotierte Immobiliengesellschaften in Europa. Ziel der EPRA ist es, größere Investitionen in börsennotierte europäische Immobiliengesellschaften zu fördern und "Best Practices" in der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu definieren, um Investoren qualitativ hochwertige Informationen zur Verfügung zu

stellen und die Vergleichbarkeit verschiedener Unternehmen zu verbessern. Die Best Practices schaffen auch einen Rahmen für die Diskussion und Entscheidungsfindung zu den Fragen, die die Zukunft des Sektors bestimmen. Die Gruppe wendet die Best Practice-Richtlinienempfehlungen der EPRA für die Finanzberichterstattung und auch für die Nachhaltigkeitsberichterstattung an.

## A. EINNAHMEN NACH EPRA

	6 Monate 2019 €'000	6 Monate 2018 €'000
<b>Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbare Einnahmen</b>	<b>56.910</b>	<b>48.500</b>
Wertänderung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(2.362)	(5.184)
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	523	(2.732)
Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	618	1.102
Latente Steuern in Bezug auf Bereinigungen nach EPRA	509	1.705
Joint-Venture Anteil in Bezug auf die oben genannten Anpassungen	-	(308)
<b>Einnahmen nach EPRA</b>	<b>56.198</b>	<b>43.083</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien	377.865.774	377.362.043
<b>Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)</b>	<b>14,9</b>	<b>11,4</b>
<b>Bereinigungen des Unternehmens:<sup>1</sup></b>		
Währungsumrechnungsdifferenzen	108	(257)
Nicht mit Neubewertungen zusammenhängende latente Steuern	1.323	21.351
Einmalige Steueraufwände	-	(5.329)
Unternehmenskosten und andere Kosten	530	-
<b>Bereinigte Einnahmen nach EPRA</b>	<b>58.159</b>	<b>58.848</b>
<b>Bereinigte Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)</b>	<b>15,4</b>	<b>15,6</b>

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

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

	30. Juni 2019		31. Dezember 2018	
	€'000	in € je Aktie	€'000	in € je Aktie
<b>NAV zum Stichtag</b>	<b>1.786.285</b>	<b>4,73</b>	<b>1.793.049</b>	<b>4,75</b>
Auswirkung der Ausübung von Optionen	7.429		8.715	
<b>Verwässerter NAV nach Optionsausübung</b>	<b>1.793.714</b>	<b>4,72</b>	<b>1.801.764</b>	<b>4,74</b>
Zeitwert von Finanzinstrumenten	19.700		5.097	
Latente Steuern	104.738		104.530	
<b>NAV nach EPRA</b>	<b>1.918.151</b>	<b>5,05</b>	<b>1.911.391</b>	<b>5,03</b>



## C. TRIPLE NAV ("NNNAV") NACH EPRA

	30. Juni 2019		31. Dezember 2018	
	€'000	in € je Aktie	€'000	in € je Aktie
<b>NAV nach EPRA</b>	<b>1.918.151</b>		<b>1.911.391</b>	
Zeitwert von Finanzinstrumenten	(19.700)		(5.097)	
Auswirkung Zeitwert der Verbindlichkeiten	(62.928)		(45.818)	
Latente Steuern	(104.737)		(104.530)	
<b>NNNAV nach EPRA</b>	<b>1.730.786</b>	<b>4,56</b>	<b>1.755.946</b>	<b>4,62</b>
Anzahl ausstehender Aktien	377.912.324		377.787.123	
Anzahl ausstehender Aktien und Optionen	379.870.902		380.005.341	

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

	30. Juni 2019	31. Dezember 2018
	€'000	€'000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien - Alleinbesitz	2.764.844	3.016.530
Investitionen in Joint Ventures (75%)	174.086	173.820
Abzüglich Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	(257.984)	(284.492)
<b>Abgeschlossenes Immobilienportfolio</b>	<b>2.680.946</b>	<b>2.905.858</b>
Wertberichtigungen für geschätzte Anschaffungskosten	48.339	52.859
<b>Bruttobewertung des vollständigen Immobilienportfolios (B)</b>	<b>2.729.286</b>	<b>2.958.717</b>
Jährliche Barmieteinnahmen	176.891	190.693
Ausgaben für Immobilien	(9.114)	(9.418)
<b>Jährliche Nettomieten (A)</b>	<b>167.777</b>	<b>181.275</b>
Zuzüglich: fiktiver Mietablauf für mietfreie Perioden oder andere Mietvergünstigungen	10.960	13.720
<b>"Topped-up" jährliche Nettomiete (C)</b>	<b>178.737</b>	<b>194.995</b>
<b>NIY NACH EPRA A/B</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,1%</b>
<b>NIY "topped up" NACH EPRA C/B</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,6%</b>

## E. LEERSTANDSQUOTE NACH EPRA

	30. Juni 2019	31. Dezember 2018
	€'000	€'000
Geschätzter Mietenwert für leerstehende Fläche	8.313	6.446
Geschätzter Mietenwert für das gesamte Portfolio	171.692	187.233
<b>Leerstandsquote nach EPRA</b>	<b>4,8%</b>	<b>3,4%</b>

## F. KOSTENQUOTE NACH EPRA

	6 Monate 2019	6 Monate 2018
	€'000	€'000
Verwaltungsaufwendungen	10.835	10.385
Abzüglich einmaliger Kosten für rechtliche Altlasten und Unternehmensumstrukturierung	(530)	-
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	1.423	1.442
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	394	475
Nettoimmobilienaufwendungen ohne Einnahmen aus Betriebskosten	3.380	2.155
Anteil an Joint-Venture-Aufwendungen	662	339
<b>Kosten nach EPRA (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A)</b>	<b>16.164</b>	<b>14.796</b>
Direkte Leerstandskosten	(2.026)	(1.169)
<b>Kosten nach EPRA (ohne direkte Leerstandskosten) (B)</b>	<b>14.138</b>	<b>13.627</b>
Anteil an Joint Venture-Einnahmen	4.845	5.160
Bruttomietelerlöse	91.609	89.175
<b>Gesamteinkommen (C)</b>	<b>96.454</b>	<b>94.335</b>
<b>Kostenquote nach EPRA (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A/C)</b>	<b>16,8%</b>	<b>15,7%</b>
<b>Kostenquote nach EPRA (ohne direkten Leerstandskosten) (B/C)</b>	<b>14,7%</b>	<b>14,4%</b>



# ERKLÄRUNG GEMÄSS § 125 ÖSTERREICHISCHES BÖRSEGESETZ 2018 (BÖRSEG 2018)

---

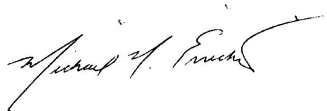
In Bezug auf § 125 Börsegesetz 2018 (§ 125 BörseG 2018) bestätigen die Direktoren nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte konsolidierte Halbjahresfinanzbericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe vermittelt und dass der Lagebericht der Gruppe ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe bezüglich der wichtigen Ereignisse und Entwicklungen des Unternehmens sowie der Gruppe während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und deren Auswirkungen auf den verkürzten konsolidierten Halbjahresfinanzbericht, gemeinsam mit einer Beschreibung der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten für die verbleibenden sechs Monate des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen, vermittelt.

## DAS BOARD OF DIRECTORS



**CHAIM KATZMAN**

Chairman des Board of Directors



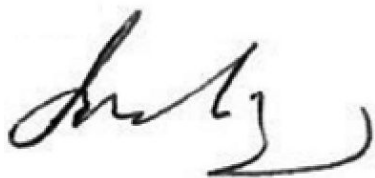
**MICHAEL ERRICHETTI**

Direktor



**NEIL FLANZRAICH**

Direktor



**SIMON RADFORD**

Direktor



**ANDREW WIGNALL**

Direktor



**LUCY LILLEY**

Direktor



# ERKLÄRUNG BEZÜGLICH ZUKUNFTSGERICHTETER INFORMATION

---

Dieser Halbjahresfinanzbericht 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 Halbjahresfinanzberichtes 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 Garantie dafür, dass eine bestimmte Leistung in der Zukunft tatsächlich erzielt wird.

Sie sollten davon ausgehen, dass die Informationen in diesem Halbjahresfinanzbericht lediglich zum Datum dieses Halbjahresfinanzberichtes 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 Aussage, auch wenn sich die Lage von Atrium oder der Gruppe in der Zukunft ändern mag.

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

Sie sollten diesen Halbjahresfinanzbericht 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, was Atrium oder die Gruppe erwarten.

---







02

ZWISCHEN-  
ABSCHLUSS







# VERKÜRZTER KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

## VERKÜRZTE KONSOLIDIERTE BILANZ

	Erläuterung	30. Juni 2019		31. Dezember 2018	
		€'000 (Ungeprüft)	€'000 (Ungeprüft)	€'000 (Geprüft)	€'000 (Geprüft)
Vermögenswerte					
Langfristige Vermögenswerte					
Bestandsobjekte	2,4	2.506.860		2.732.038	
Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	2,5	257.984		255.429	
At-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures		178.667		177.909	
Sonstige langfristige Vermögenswerte		17.822		13.675	
			2.961.333		3.179.051
Kurzfristige Vermögenswerte					
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		27.563		38.493	
Sonstige Kurzfristige Vermögenswerte		48.629		33.304	
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI		12.976		13.425	
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	2,6	301.122		29.063	
			390.290		114.285
SUMME VERMÖGENSWERTE			3.351.623	3.293.336	
EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN					
Eigenkapital	2,7	1.786.285			1.793.049
Langfristige Verbindlichkeiten					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2,8	1.052.808		1.186.060	
Derivate	2,9	19.700		5.097	
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2,10	139.281		152.426	
			1.211.789		1.343.583
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2,8	245.570		62.978	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2,11	82.304		85.809	
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten	2,6	19.201		1.165	
Rückstellungen	2,12	6.474		6.752	
			353.549		156.704
SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN			3.351.623	3.293.336	

Der Lagebericht der Gruppe und der verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss wurde seitens des Board of Directors in der Sitzung am 30. Juli 2019 genehmigt, zur Veröffentlichung freigegeben und ordnungsgemäß im Namen des Board of Directors von Chaim Katzman, Chairman of the Board, Neil Flanzraich, Vorsitzender des Audit-Komitees und Liad Barzilai, Chief Executive Officer der Gruppe, unterzeichnet.



## VERKÜRZTE KONSOLIDIERTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(Ungeprüft)	Erläuterung	6 Monate endend zum 30. Juni 2019		6 Monate endend zum 30. Juni 2018	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse		91.609		89.175	
Erträge aus Betriebskosten		33.267		34.040	
Nettoimmobilienaufwand		(36.647)		(36.195)	
<b>Nettommieterlöse</b>			<b>88.229</b>		<b>87.020</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen		(523)		2.732	
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten		(394)		(475)	
Neubewertung von Bestandsobjekten, netto		7.265		7.309	
Neubewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken, netto		(4.903)		(2.125)	
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen		(1.423)		(1.442)	
Verwaltungsaufwendungen		(10.835)		(10.385)	
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures		3.987		5.006	
<b>Nettobetriebsgewinn</b>			<b>81.403</b>		<b>87.640</b>
Zinsaufwendungen, netto		(19.304)		(16.704)	
Währungsumrechnungsverlust		(108)		257	
Sonstige Nettofinanzierungsaufwendungen		(2.006)		(1.956)	
<b>Gewinn vor Steuern</b>			<b>59.985</b>		<b>69.237</b>
Steuergutschrift/(-belastung) für den Berichtszeitraum	2,13	(3.075)		(20.737)	
<b>Gewinn nach Steuern für den Berichtszeitraum</b>			<b>56.910</b>		<b>48.500</b>
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktien in €Cent, den Aktionären zurechenbar			15,1		12,8

## VERKÜRZTE KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

(Ungeprüft)	6 Monate endend zum 30. Juni 2019		6 Monate endend zum 30. Juni 2018	
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Gewinn für den Berichtszeitraum</b>	<b>56.910</b>		<b>48.500</b>	
<b>Positionen, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:</b>				
Änderungen in finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI-Rücklagen	(449)		(3.430)	
<b>Positionen, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurden oder werden können:</b>				
Währungsumrechnungsdifferenzen, die aus der Umrechnung ausländischer Geschäftstätigkeit entstehen	5		(53)	
Änderung bei Hedge-Rücklagen, netto ohne latente Steuern	(12.667)		(529)	
Beträge, die in den Gewinn oder Verlust bezüglich Währungsumrechnungsdifferenzen aus der Veräußerung ausländischer Betriebsstätten während des Berichtszeitraums umgegliedert werden	-		(2.776)	
<b>Summe Gesamtergebnis für den Berichtszeitraum</b>		<b>43.799</b>		<b>41.712</b>



## VERKÜRZTE KONSOLIDIERTE CASHFLOW RECHNUNG

(Ungeprüft)	6 Monate endend zum 30. Juni 2019 €'000	6 Monate endend zum 30. Juni 2018 €'000
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		
Gewinn vor Steuern	59.985	69.237
<b>Berichtigungen für:</b>		
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	1.423	1.442
Ergebnisse von börsennotierten Eigenkapitaltiteln, netto	(547)	(392)
Neubewertung von Bestandsobjekten, netto	(7.265)	(7.309)
Neubewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken, netto	4.903	2.125
Währungsumrechnungs-(gewinn)/verlust	108	(257)
Veränderung gesetzliche Rückstellungen abzüglich gezahlter Beträge	(278)	(27.540)
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	163	253
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint-Ventures	(3.987)	(5.006)
Nettoergebnis aus Veräußerungen	523	(2.732)
Zinsaufwendungen Finanzierungsleasing	1.772	1.393
Zinsaufwendungen	19.355	16.820
Zinsertrag	(51)	(116)
<b>Operativer Cashflow vor Veränderung des Working Capital</b>	<b>76.104</b>	<b>47.918</b>
Zunahme bei Handel, sonstigen Forderungen und Vorauszahlungen	(19.869)	(4.554)
Abnahme bei Handel, sonstigen Verbindlichkeiten und aufgelaufenen Kosten, netto	(7.040)	(6.056)
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>49.195</b>	<b>37.308</b>
Abnahme bei verfügbungsbeschränkten Zahlungsmitteln im Zusammenhang mit der Vereinbarung zur Bereinigung von rechtlichen Altlasten	3.755	112
Gezahlte Zinsen	(11.987)	(17.287)
Zinserträge	52	183
Dividendenerträge (überwiegend aus Joint Ventures)	3.710	392
Gezahlte Körperschaftssteuer, netto	(2.192)	(2.416)
<b>Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>42.533</b>	<b>18.292</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeiten</b>		
Zahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte	(76.137)	(38.846)
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	27.303	65.173
Erlöse aus gewährten Krediten	-	1.087
<b>Netto-Cashflow aus der /(genutzt für) Investitionstätigkeiten</b>	<b>(48.834)</b>	<b>27.414</b>
<b>Netto-Cashflow vor Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>(6.301)</b>	<b>45.706</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten</b>		
Erlöse aus der Ausgabe von Grundkapital	-	579
Rückzahlung langfristiger Finanzverbindlichkeiten	(2.088)	(680)
Ausnützung einer revolvingenden Rahmenkreditlinie	51.000	15.845
Rückführung von Leasingverbindlichkeiten	(435)	(101)
Gezahlte Dividenden	(51.000)	(103.803)
<b>Netto-Cashflow genutzt für Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>(2.523)</b>	<b>(88.160)</b>
<b>Rückgang der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>(8.824)</b>	<b>(42.454)</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Berichtszeitraums</b>	<b>38.493</b>	<b>71.920</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente als zu Veräußerungszwecken gehalten qualifiziert	(2.583)	(88)
Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf gehaltene Zahlungsmittel	477	(1.022)
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>27.563</b>	<b>28.356</b>

## KONSOLIDIERTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONSOLIDIERTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM ENDEND ZUM 30. JUNI 2019

		Grund- kapital	Rücklage für anteils- basierte Vergütung	Hedge- Rücklage	Finanzielle Vermögens- werte bei FVOCI- Rücklage	Ein- behaltene Gewinne/ (Verluste)	Wäh- rungs- umrech- nungs- rücklage	Währungs- umrech- nungsrücklage für Gruppe von zu Ver- äußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte	Den Eigentümern zurechen- bares Eigenkapital
(Ungeprüft)	Erläu- terung	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Jänner 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>1.793.049</b>
Gewinn für den Berichtszeitraum		-	-	-	-	56.910	-	-	56.910
Sonstiges Gesamtergebnis/ (Aufwendungen)		-	-	(12.667)	(449)	-	5	-	(13.111)
<b>Summe sonstiges Gesamtergebnis (Aufwendungen)</b>		-	-	<b>(12.667)</b>	<b>(449)</b>	<b>56.910</b>	<b>5</b>	-	<b>43.799</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft</b>									
Anteilsbasierte Vergütung		-	163	-	-	-	-	-	163
Ausgabe von nennwertlosen Aktien		412	(138)	-	-	-	-	-	274
Dividenden	2,7	(51.000)	-	-	-	-	-	-	(51.000)
Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte		-	-	-	-	-	(282)	282	-
<b>Saldo zum 30. Juni 2019</b>		<b>2.066.792</b>	<b>1.236</b>	<b>(17.121)</b>	<b>(8.952)</b>	<b>(179.460)</b>	<b>(76.492)</b>	<b>282</b>	<b>1.786.285</b>





## KONSOLIDIERTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM ENDEND ZUM 30. JUNI 2018

		Grund- kapital	Rücklage für anteils- basierte Vergütung	Hedge- Rücklage	Finanzielle Vermögens- werte bei FVOCI- Rücklage	Ein- behaltene Gewinne/ (Verluste)	Wäh- rungs- umrech- nungs- rücklage	Währungs- umrech- nungsrücklage für Gruppe von zu Ver- äußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte	Den Eigentümern zurechen- bares Eigenkapital
(Ungeprüft)	Erläu- terung	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Jänner 2018</b>		<b>2.269.199</b>	<b>3.267</b>	<b>(1.030)</b>	<b>(1.967)</b>	<b>(296.997)</b>	<b>(81.588)</b>	<b>2.776</b>	<b>1.893.660</b>
Gewinn für den Berichtszeitraum		-	-	-	-	48.500	-	-	48.500
Sonstiges Gesamtergebnis/ (Aufwendungen)		-	-	(529)	(3.430)	-	(53)	(2.776)	(6.788)
<b>Summe sonstiges Gesamtergebnis (Aufwendungen)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(529)</b>	<b>(3.430)</b>	<b>48.500</b>	<b>(53)</b>	<b>(2.776)</b>	<b>41.712</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft</b>									
Anteilsbasierte Vergütung			253	-	-	-	-	-	253
Ausgabe von nennwertlosen Aktien		2.799	(2.220)	-	-	-	-	-	579
Dividenden	2,7	(103.803)	-	-	-	-	-	-	(103.803)
Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte		-	-	-	-	-	3.528	(3.528)	-
<b>Saldo zum 30. Juni 2018</b>		<b>2.168.195</b>	<b>1.300</b>	<b>(1.559)</b>	<b>(5.397)</b>	<b>(248.497)</b>	<b>(78.113)</b>	<b>(3.528)</b>	<b>1.832.401</b>

# ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONSOLIDIERTEN ZWISCHENABSCHLUSS

(UNGEPRÜFT)

## 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.

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

Die Gruppe ist in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland tätig.

## 2.2 GRUNDLAGE DER ERSTELLUNG

Der ungeprüfte verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss wurde gemäß IAS 34, **Zwischenberichterstattung** erstellt, wie in der EU anerkannt.

Der ungeprüfte verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen vollständigen konsolidierten Jahresabschluss vorgeschriebenen Informationen und sollte gemeinsam mit dem konsolidierten Jahresabschluss der Gruppe für das zum 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr gelesen werden. Sie enthalten nicht alle Informationen, die für einen vollständigen IFRS-Abschluss erforderlich sind. Ausgewählte erläuternde Anmerkungen erläutern jedoch Ereignisse und Transaktionen, die für das Verständnis der Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns seit dem letzten Jahresabschluss von Bedeutung sind.

Die Erstellung des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe erfolgt in Übereinstimmung mit den durch die EU übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS).

Dies ist der erste Bericht der Gruppe, in dem IFRS 16 angewendet wurde. Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze sind in Anmerkung 2.3 beschrieben.

Sofern nicht anders angegeben, erfolgt die Darstellung der Abschlüsse in Tausend Euro (€'000), jeweils auf die nächsten Tausend Euro gerundet.

Die Erstellung eines Zwischenabschlusses erfordert seitens des Managements Bewertungen, Schätzungen und Annahmen, welche die Anwendung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die berichteten Werte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sowie Erlösen und Aufwendungen beeinflussen. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

Die wesentlichen Bewertungen, die bei der Erstellung dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses im Rahmen der Bilanzierungsrichtlinien der Gruppe vorgenommen wurden sowie die wichtigsten Schätzungsunsicherheiten, waren dieselben wie bei der Erstellung des konsolidierten Abschlusses für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018.

## 2.3 VERÄNDERUNGEN BEI DEN BILANZIERUNGSMETHODEN

**Neue Standards, die in Kraft getreten sind und von der Gruppe zum 1. Januar 2019 übernommen wurden.**

Im Januar 2016 veröffentlichte das IASB einen neuen Standard, Leasingverhältnisse, nach IFRS 16, die auch von der EU anerkannt werden. Der neue Standard führt die meisten Leasingverträge für Leasingnehmer nach einem einzigen Modell in die Bilanz ein, wodurch die Unterscheidung zwischen Mietleasing („operate lease“) und Finanzierungsleasing („finance lease“) entfällt. Die Bilanzierung als Leasinggeber bleibt jedoch weitgehend unverändert und die Unterscheidung zwischen Miet- und Finanzierungsleasing bleibt erhalten. IFRS 16 ersetzt IAS 17 Leasingverhältnisse und verwandte Auslegungen und tritt in Kraft für Perioden ab oder nach 1. Jänner 2019. Wie im Folgenden erläutert, hat die Gruppe IFRS 16 Leasingverhältnisse zum 1. Januar 2019 das erste Mal angewendet.

Die Anforderungen des IFRS 16 stellen eine wesentliche Änderung gegenüber IAS 17 Leasingverhältnisse dar. Die Anwendung des Standards führt zu Änderungen in der Bilanzierung von Mietleasingverhältnissen, bei denen die Gruppe



als Leasingnehmer auftritt, wie z.B. Büromiete, PKW-Miete und Büroeinrichtung, jedoch sind die Auswirkungen des neuen Standards auf die Ergebnisse und Salden der Gruppe nicht wesentlich.

In Übereinstimmung mit den Übergangsvorschriften des IFRS 16 hat die Gruppe den vereinfachten Ansatz gewählt und auf die erneute Beurteilung verzichtet. Der kumulative Anpassungseffekt im Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 16 als Anpassung der Buchwerte des Leasingvermögens wird mit den Buchwerten der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019 verrechnet.

Die Gruppe wendet das nach dem Standard zulässige Bilanzierungswahlrecht an und wendet den Standard daher nicht auf Leasingverhältnisse von geringem Wert an, wie beispielsweise Leasingverträge für bestimmte Bürogeräte.

### **Bilanzierung beim Leasinggeber**

Nach dem neuen Standard bleiben die Anforderungen für den Leasinggeber, den Eigentümer eines Vermögenswertes, der im Rahmen einer Vereinbarung mit einem Leasingnehmer vermietet wird, im Wesentlichen unverändert gegenüber dem bisherigen Leasingstandard (IAS 17).

Die Leasinggeber bilanzieren die Leasingverträge weiterhin als Miet- oder Finanzierungsleasing nach dem neuen Standard, der mit dem Vorgänger IAS 17 in Einklang steht.

### **Bilanzierung beim Leasingnehmer**

IFRS 16 hebt das derzeitige duale Bilanzierungsmodell für Leasingnehmer auf, das zwischen bilanziellen Finanzierungsleasing und außerbilanziellen Mietleasing unterscheidet. Stattdessen gibt es nur ein einziges Bilanzierungsmodell, das dem aktuellen Bilanzierungsmodell von Finanzierungsleasing ähnlich ist. Der Leasingnehmer kann sich bei Leasingverträgen mit einer Laufzeit von höchstens 12 Monaten („short-term leases“) für andere Ansatzvorschriften für Leasinggegenständen und Leasingverbindlichkeiten entscheiden. Der Leasingnehmer kann sich auch hinsichtlich jeder einzelnen Leasingvereinbarung dazu entscheiden, eine ähnliche Methode wie bei der Bilanzierung von Mietleasingverhältnissen anzuwenden, wenn die zugrunde liegenden Vermögenswert von geringem Wert sind („low-value assets“).

### **Erstbewertung**

Zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung erfasst die Gruppe den Vermögenswert 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 Leasinganreize, die anfänglichen direkten Kosten des Leasingnehmers (z.B. Provisionen) und eine Schätzung der Wiederherstellungs-, Entfernungs- und Rückbaukosten. Die Vermögenswerte werden bis zum Ende der Nutzungsdauer des RoU-Vermögenswerts oder der Laufzeit des Leasingverhältnisses linear abgeschrieben, da diese dem erwarteten Verbrauchsverhalten des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens am nächsten kommt.

Die Leasingverbindlichkeit wird bei der erstmaligen Erfassung mit dem Barwert der Leasingzahlungen, die während der Laufzeit des Leasingverhältnisses gezahlt werden, bewertet, diskontiert mit dem impliziten Zinssatz des Leasingverhältnisses oder, wenn dieser Zinssatz nicht ohne weiteres bestimmbar ist, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz („incremental borrowing rate“) der Gruppe. Im Allgemeinen verwendet die Gruppe seinen Grenzfremdkapitalzinssatz als Abzinsungssatz.

### **Nachträgliche Bewertung**

Der RoU-Vermögenswert wird abgeschrieben, nach den Abschreibungsregeln von IAS 16 Sachanlagen oder in der Folgebewertung nach IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Der linear abgeschriebene RoU-Vermögenswert, die Summe aus Zinsaufwand für die Leasingverbindlichkeit und die Abschreibung der RoU-Vermögenswerte generell führen in der Regel zu höheren gesamten periodischen Aufwendungen in den früheren Perioden eines Leasingverhältnisses. Die Gruppe wendet die beizulegende Zeitwert-Methode auf alle RoU-Vermögenswerte an, die als Finanzinvestitionen gehaltenen 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 der Grundlage eines Index oder Zinssatzes) neu, was im Allgemeinen als Anpassung des RoU-Vermögenswerts erfasst wird. Die Gruppe wendet unter bestimmten Umständen alternative Folgebewertungsgrundlagen für den RoU-Vermögenswert gemäß IAS 16 Sachanlagevermögen und IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien an. RoU-Vermögenswert werden gemäß IAS 36 Wertminderung von Vermögenswerten einem Werthaltigkeitstest unterzogen.

### **Übergang**

Mit der Anwendung von IFRS 16 hat die Gruppe Leasingverbindlichkeiten im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen erfasst, die bisher nach den Grundsätzen von IAS 17 Leasingverhältnisse als Mietleasing klassifiziert wurden. Diese Verbindlichkeiten wurden mit dem Barwert der verbleibenden Leasingraten bewertet, diskontiert um dem zum 1. Januar 2019 gültigen Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers.

Bei Leasingverhältnissen, die zuvor als Finanzierungsleasing klassifiziert waren, hat das Unternehmen den Buchwert des Leasinggegenstandes und der Leasingverbindlichkeit unmittelbar vor dem Übergang als Buchwert des RoU-Vermögenswerts und der Leasingverbindlichkeit zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung erfasst. Die Bewertungsgrundsätze des IFRS 16 werden erst ab diesem Zeitpunkt angewendet.

Zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung erfasst die Gruppe in den Eröffnungsbilanzen des Geschäftsjahres 2019 ein Sachanlagevermögen und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von € 3,0 Millionen als Übergangslösung.



Die folgende Tabelle fasst die Auswirkungen der Umstellung auf die Leasingverbindlichkeiten in der Bilanz der Gruppe zum 1. Januar 2019 zusammen:

	Auswirkungen der Umsetzung des IFRS 16 zum 1. Jänner 2019 €'000
Leasingverbindlichkeiten	
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	877
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	2.118
Eröffnungsbilanz nach IFRS 16	2.995

Die folgende Tabelle zeigt die gesamten Leasingverbindlichkeiten einschließlich der am 31. Dezember 2018 ausgewiesenen Finanzierungsleasingverbindlichkeiten per 1. Januar 2019:

Leasingverbindlichkeiten	1. Jänner 2019 €'000
Mietleasingverpflichtungen, diskontiert mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers zum Zeitpunkt der erstmaligen Verwendung	2.995
Zusätzlich: Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing ausgewiesen am 31. Dezember 2018	47.567
Bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Stand 1. Jänner 2019	50.562
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	3.876
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	46.686

Die Bewertung der RoU-Vermögenswerte erfolgte in Höhe der Leasingverbindlichkeiten, angepasst um den erfassten Betrag, der vorausbezahlten oder aufgelaufenen Leasingzahlungen aus diesen Leasingverhältnissen, die in der Bilanz zum 31. Dezember 2018 erfasst wurden. Zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung bestanden keine belastenden Leasingverträge, die eine Anpassung der RoU-Vermögenswerte erfordert hätten.

Die bilanzierten RoU-Vermögenswerte betreffen die folgenden Arten von Vermögenswerten:

	Auswirkungen der Umsetzung des IFRS 16 zum 1. Jänner 2019 €'000
RoU-Vermögenswerte	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	637
Büro-Mieten	1.686
PKW-Mieten	246
Sonstige Immobilienmieten	426
<b>Gesamt</b>	<b>2.995</b>

## Darstellung des IFRS 16 im verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss

Die RoU-Vermögenswerte, die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind, werden als Bestandsobjekte klassifiziert und die übrigen RoU-Vermögenswerte sind Teil der sonstigen langfristigen Vermögenswerte. Die langfristigen Leasingverbindlichkeiten sind Teil der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten und die kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten sind Teil der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in der Bilanz der Gruppe.

Andere neue Standards, Interpretationen und Änderungen, die zum 1. Januar 2019 in Kraft getreten und von der EU übernommen wurden, hatten keinen wesentlichen Einfluss auf den verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss. Die Gruppe hat keine Standards, Interpretationen oder Änderungen, die veröffentlicht, aber noch nicht in Kraft getreten sind, vorzeitig angewendet.

## 2.4 BESTANDSOBJEKTE

Das derzeitige Portfolio der Bestandsobjekte der Gruppe besteht aus 31<sup>7</sup> Objekten (31. Dezember 2018: 33).

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Portfolios der Bestandsobjekte:

Bestandsobjekte	30. Juni 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
Saldo zum 1. Jänner	2.732.038	2.408.992
Zugänge - neue Immobilien	50.938	283.324
Zugänge - technische Verbesserungen, Erweiterungen	11.134	29.808
Veränderungen - Finanzierungsleasing	835	9.214
Übertragung aus Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	1.023	129.035
Übertragung auf Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	-	(27.672)
Übertragung auf zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	(295.750)	-
Neubewertung von Bestandsobjekten	7.265	17.224
Veräußerungen	(623)	(117.887)
<b>Saldo zum Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>2.506.860</b>	<b>2.732.038</b>

## ERWERBE UND VERÄUSSERUNGEN WÄHREND DES BERICHTSZEITRAUMS

Im Mai 2019, hat die Gruppe einen Vertrag über den Verkauf von zwei polnischen Einkaufszentren, Atrium Koszalin in Koszalin und Atrium Felicity in Lublin, mit einer Gesamtmietfläche von rund 111.100 m<sup>2</sup> für € 298 Millionen abgeschlossen. Der Verkauf wurde im Juli 2019 abgeschlossen.

<sup>7</sup> Ausgenommen zwei Vermögenswerte in Polen, die zum 30. Juni 2019, als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden.



Im Juni 2019, hat die Gruppe den Erwerb des Einkaufszentrums King Cross in Warschau für einen Kaufpreis von € 43 Millionen abgeschlossen.

## 2.5 NEUENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

Das derzeitige Portfolio an Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken der Gruppe umfasst € 78 Millionen (31. Dezember 2018: €73,2 Millionen) an Neuentwicklungsprojekten und € 180 Millionen (31. Dezember 2018: € 182,2 Millionen) an Grundstücken.

Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	30. Juni 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
Saldo zum 1. Jänner	255.429	345.331
Zugänge – Kosten für Grundstücke und Errichtung	5.371	58.018
Zugänge – neue Immobilien	2.155	-
Veränderungen – Finanzierungsleasing	(135)	1.280
Übertragung aus Bestandsobjekte	-	27.672
Übertragung auf Bestandsobjekte	(1.023)	(129.035)
Übertragung auf zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	28.988	(29.063)
Veräußerungen	(27.898)	-
Kapitalisierte Zinsen	-	470
Neubewertungen von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	(4.903)	(19.244)
<b>Saldo zum Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>257.984</b>	<b>255.429</b>

Im Januar 2019 schloss die Gruppe die Veräußerung eines Grundstücks in Danzig für € 27,9 Millionen ab.

Im Oktober 2018 schloss die Gruppe die zweite Phase des Neuentwicklungsprojekts von Atrium Promenada und die Erweiterung von Atrium Targowek ab. Beide Projekte wurden aus Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken in das Portfolio der Bestandsobjekten übertragen. Umgekehrt wurden Bereiche von Promenada, in denen Bauarbeiten begonnen haben, vom Portfolio der Bestandsobjekte auf Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke übertragen.

Im November 2018 wurden ein 2.700 m<sup>2</sup> großes Kino und ein 1.500 m<sup>2</sup> große Fitnessarea für die Besucher in Reduta eröffnet und der Wert dieser Erweiterung von den Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken auf das Portfolio der Bestandsobjekte übertragen.

## 2.6 ZU VERÄÜSSERUNG SZWECKEN GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Zum 30. Juni 2019 umfassten die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zwei Vermögenswerte in Polen, Atrium Koszalin und Atrium Felicity mit einer vermietbaren Fläche von 111.100 m<sup>2</sup> und einem Gesamtwert von € 296 Millionen, die anschließend im Juli 2019 verkauft wurden.

Zum 31. Dezember 2018 umfassten die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ein Danziger Grundstück in Polen mit einem Gesamtwert von € 29,1 Millionen. Das Grundstück wurde im Januar 2019 verkauft.

Die wesentlichen Klassen von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten von Tochtergesellschaften, die am Ende der Berichtsperiode als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen werden, stellen sich wie folgt dar:

	30. Juni 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Bestandsobjekte	295.750	-
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	-	29.063
Sonstige Vermögenswerte	110	-
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.262</b>	<b>-</b>
<b>Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>301.122</b>	<b>29.063</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Passive latente Steuern	15.399	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	977	1.083
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>2.825</b>	<b>82</b>
<b>Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>19.201</b>	<b>1.165</b>
<b>Direkt zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten zugeordnetes Nettovermögen</b>	<b>281.921</b>	<b>27.898</b>
<b>In der Gesamtergebnisrechnung enthaltene Beträge:</b>		
Währungsumrechnungsrücklage	282	-
<b>Rücklage der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte</b>	<b>282</b>	<b>-</b>

## 2.7 EIGENKAPITAL

Zum 30. Juni 2019 betrug die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien 377.912.324 (31. Dezember 2018: 377.787.123 Aktien). In den sechs Monaten bis zum 30. Juni 2019 zahlte Atrium eine Dividende von €Cent 13,5 (6M 2018: €Cent 27,5) pro Aktie als Kapitalrückzahlung, die sich auf insgesamt € 51 Millionen (6M 2018: € 103,8 Millionen) belief. Die in den ersten sechs Monaten 2018 gezahlte Dividende beinhaltete eine wiederkehrende Dividende von €Cent 13,5 und eine Sonderdividende von €Cent 14 je Aktie.

## 2.8 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Finanzverbindlichkeiten	30. Juni 2019		31. Dezember 2018	
	Nettobuchwert	Zeitwert	Nettobuchwert	Zeitwert
	€'000	€'000	€'000	€'000
Anleihen	886.597	949.693	886.246	931.901
Bankkredite	300.781	300.909	302.792	302.951
Kurzfristige Kredite	111.000	111.000	60.000	60.000
<b>Gesamt</b>	<b>1.298.378</b>	<b>1.361.602</b>	<b>1.249.038</b>	<b>1.294.852</b>

Die Finanzverbindlichkeiten sind rückzahlbar wie folgt:

Finanzverbindlichkeiten gesamt	30. Juni 2019	31. Dezember 2018
	Nettobuchwert €'000	Nettobuchwert €'000
Kurzfristige Kredite	111.000	60.000
Aktuell fällige langfristige Finanzverbindlichkeiten	134.570	2.978
Fällig innerhalb eines Jahres	245.570	62.978
Fällig innerhalb zwei Jahren	1.694	134.023
Fällig innerhalb von drei bis (inklusive) fünf Jahren	466.812	466.235
Fällig nach mehr als fünf Jahren	584.302	585.802
<b>Gesamt</b>	<b>1.298.378</b>	<b>1.249.038</b>

Die beizulegenden Zeitwerte von Krediten und Anleihen wurden von einem externen Gutachter unter Verwendung von Discounted-Cashflow-Modellen und Null-Kosten-Derivatstrategien zur Festlegung der zukünftigen Werte von Marktvariablen, ermittelt.

Die beizulegenden Zeitwerte wurden auf der Grundlage von Marktdaten ermittelt, wobei die wichtigsten sind:

- Notierte EUR-Zinskurve;
- Volatilität der EUR-Swap-Sätze;
- Zeitwerte der getätigten Markttransaktionen.

Die für Anleihen und Darlehen verwendeten Fair-Value-Bewertungen werden innerhalb der Stufe 2 der Zeitwert-Hierarchie gemäß IFRS 13 kategorisiert.

### REVOLVIERENDE KREDITFAZILITÄTEN

Im Mai 2018 unterzeichnete die Gruppe eine Nettoerhöhung von € 75 Millionen und verlängerte seine revolvingende Kreditfazilität bis 2023. Der Gesamtwert der revolvingenden Kreditfazilitäten beträgt € 300 Millionen mit einer Laufzeit bis 2023. Zum 30. Juni 2019 hat die Gruppe € 111 Millionen dieser Fazilität in Anspruch genommen.

## 2.9 DERIVATE

Die Gruppe hat zwei Zinsswap-Verträge (Interest Rate Swap - "IRS") im Zusammenhang mit gesicherten Bankkrediten abgeschlossen (siehe Erläuterung 2.8). Diese Swaps ersetzen

variable Zinssätze durch feste Zinssätze. Der variable Zinssatz für die IRS ist der 3-Monats-Euribor und der feste Zinssatz beträgt 0,826% auf das im November 2017 erhaltene Darlehen und 0,701% auf das im November 2018 erhaltene Darlehen. Die Swaps weisen ähnliche kritische Bedingungen wie das Grundgeschäft auf, wie z. B. Referenzsatz, Zinsanpassungstermin, Zahlungsfristen, Fälligkeiten und Nominalbetrag, und werden als Cashflow-Hedges qualifiziert, um die Cashflow-Volatilität innerhalb 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 IRS werden zum beizulegenden Zeitwert unter Anwendung der Discounted Future Cash Flow-Methode bewertet.

Die Bestimmung der Zeitwerte der IRS wird aus anderen Inputfaktoren als den Börsenkursen in aktiven Märkten abgeleitet. Für die Ermittlung der zukünftigen Cashflows werden die 3-Monats-Euribor-Forward-Kurve und ein angemessener Diskontierungssatz verwendet. Die verwendeten Inputs werden entweder direkt oder indirekt abgeleitet. Daher werden diese IRS gemäß IFRS 13 als Stufe 2 Bewertung des Zeitwertes klassifiziert.

Zinsswap-Verträge	30. Juni 2019	31. Dezember 2018
	€'000	€'000
Buchwert (Verbindlichkeit)	19.700	5.097
Nominalbetrag	302.345	303.875
Marktwertänderung der ausstehenden Hedging-Instrumente seit dem 1. Januar	14.603	4.067

Der Verlust des beizulegenden Zeitwerts in den sechs Monaten bis zum 30. Juni 2019 ist im Wesentlichen auf einen Rückgang der Forward-Zinsen des EURIBORs zurückzuführen.



## 2.10 SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	30. Juni 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
Verbindlichkeiten aus latenten Steuern	80.148	93.679
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	46.750	44.569
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	12.383	14.178
<b>Gesamt</b>	<b>139.281</b>	<b>152.426</b>

## 2.11 SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	30. Juni 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	21.509	26.559
Rechnungsabgrenzungsposten	48.687	48.284
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	3.971	2.998
Ertragssteuerverbindlichkeiten	5.824	5.317
MwSt-Verbindlichkeiten	2.313	2.651
<b>Gesamt</b>	<b>82.304</b>	<b>85.809</b>

## 2.12 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen	Rückstellungen für rechtliche Altlasten €'000	Sonstige gesetzliche Rückstellungen €'000	Gesamt €'000
Saldo zum 1. Jänner 2019	5.453	1.299	6.752
Bildung/(Auflösung) von Rückstellungen während des Berichtszeitraums, netto	(228)	446	218
Gezahlte Beträge während des Berichtszeitraums	(496)	-	(496)
<b>Saldo zum 30. Juni 2019</b>	<b>4.729</b>	<b>1.745</b>	<b>6.474</b>
Davon Kurzfristiger Teil	4.729	1.745	6.474
Langfristiger Teil	-	-	-
<b>Gesamte Rückstellungen</b>	<b>4.729</b>	<b>1.745</b>	<b>6.474</b>

## 2.13 STEUERAUFWAND FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM

Steueraufwand für den Berichtszeitraum	6 Monate endend zum 30. Juni 2019 €'000	2018 €'000
Körperschaftsteueraufwand für den Berichtszeitraum	(3.031)	(2.856)
Latente Steuergutschrift/(-belastung)	(1.832)	(23.056)
Anpassung der Körperschaftsteuer an frühere Berichtszeiträume	1.788	5.175
<b>Steuergutschrift/(-belastung)</b>	<b>(3.075)</b>	<b>(20.737)</b>

Der Hauptgrund für den latenten Steueraufwand im ersten Halbjahr 2018 ist der Einfluss von Fremdwährungen auf die Steuerbasis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

## ÄNDERUNG DES POLNISCHEN KÖRPERSCHAFTSTEUERGESETZES

Im November 2017 wurde eine Novellierung des polnischen Körperschaftsteuergesetzes mit Wirkung zum 1. Jänner 2018 veröffentlicht. Die Änderung beinhaltet unter anderem die Einführung einer alternativen Mindeststeuer, die zu einer Mindestabgabe von 0,42% pro Jahr auf den Steuerwert der Immobilie führt.

Am 4. Juli 2018 wurde das Alternative Mindeststeuergesetz im polnischen Gesetzblatt ("Dziennik Ustaw") veröffentlicht. Vorbehaltlich bestimmter Steuerkontrollen erlaubt das Gesetz den Steuerzahlern, bei der Steuerbehörde eine Erstattung der über die gesetzliche Körperschaftsteuer hinausgehenden Mindeststeuer zu beantragen. Vor der Gewährung der Rückerstattung unterliegen konzerninterne Transaktionen einer steuerlichen Kontrolle. Auf der Grundlage des veröffentlichten Gesetzes hat Atrium die über die Körperschaftsteuer hinaus gezahlte Mindeststeuer als Finanzforderungen klassifiziert, bis eine Rückerstattung durch die polnischen Steuerbehörden in Höhe von € 6,6 Millionen erfolgt ist.

Erträge, die von Nichtsteuerpflichtigen aus der Übertragung von Anteilen an einer Gesellschaft erzielt werden, deren Vermögen mindestens direkt oder indirekt 50% (Rechte an) Immobilien mit Sitz in Polen umfasst, gelten als polnisches Einkommen und unterliegen daher in Polen der Kapitalertragsteuer von 19%, sofern das jeweilige Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Polen und dem Land des Verkäufers von Anteilen nichts anderes vorsieht.



## 2.14 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Berichtssegmente endend zum 30. Juni 2019	Segment der Bestandsobjekte	Segment der Entwicklungsprojekte	Überleitungsposition	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomiet Erlöse	96.454	-	(4.845)	91.609
Erträge aus Betriebskosten	34.353	-	(1.086)	33.267
Nettoimmobilienaufwand	(38.395)	-	1.748	(36.647)
<b>Nettomiet Erlöse</b>	<b>92.412</b>	<b>-</b>	<b>(4.183)</b>	<b>88.229</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	(523)	-	(523)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(394)	-	(394)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.265	(4.903)	-	2.362
Sonstige Abschreibung und Wertminderungen	(914)	-	(509)	(1.423)
Verwaltungsaufwendungen	(6.735)	(301)	(3.799)	(10.835)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	3.987	3.987
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>92.028</b>	<b>(6.121)</b>	<b>(4.504)</b>	<b>81.403</b>
Zinsaufwendungen (netto)	(17.984)	(1.013)	(307)	(19.304)
Währungsumrechnungsdifferenzen	(274)	(106)	272	(108)
Sonstige Finanzaufwendungen	(1.732)	(52)	(222)	(2.006)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern für den Berichtszeitraum</b>	<b>72.038</b>	<b>(7.292)</b>	<b>(4.761)</b>	<b>59.985</b>
Steuergutschrift/(-belastung) für den Berichtszeitraum	(1.793)	11	(1.293)	(3.075)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für den Berichtszeitraum</b>	<b>70.245</b>	<b>(7.281)</b>	<b>(6.054)</b>	<b>56.910</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.976.696 <sup>1</sup>	258.059	(174.086) <sup>2</sup>	3.060.669
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	62.906	7.391	-	70.297
Vermögenswerte des Segments	3.048.669	258.284	44.670	3.351.623
Verbindlichkeiten des Segments	1.405.174	68.479	91.685	1.565.338

<sup>1</sup> Einschließlich € 295,8 Millionen, die zum 30. Juni 2019 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden

<sup>2</sup> Bereinigt um unsere 75% Beteiligung an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die durch ein Joint-Venture gehalten wird



Für den Berichtszeitraum endend zum 30. Juni 2018	Segment der Bestandsobjekte	Segment der Entwicklungsprojekte	Überleitungsposition	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	94.334	-	(5.159)	89.175
Erträge aus Betriebskosten	35.012	-	(972)	34.040
Nettoimmobilienaufwand	(37.521)	-	1.326	(36.195)
<b>Nettommieterlöse</b>	<b>91.825</b>	<b>-</b>	<b>(4.805)</b>	<b>87.020</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	2.732	-	-	2.732
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(475)	-	(475)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.618	(2.126)	(308)	5.184
Sonstige Abschreibung und Wertminderungen	(1.404)	-	(38)	(1.442)
Verwaltungsaufwendungen	(6.828)	(513)	(3.044)	(10.385)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	5.006	5.006
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>93.943</b>	<b>(3.114)</b>	<b>(3.189)</b>	<b>87.640</b>
Zinsaufwendungen (netto)	(14.662)	(1.828)	(214)	(16.704)
Währungsumrechnungsdifferenzen	1.943	1.409	(3.095)	257
Sonstige Finanzaufwendungen	(1.375)	(104)	(477)	(1.956)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern für den Berichtszeitraum</b>	<b>79.849</b>	<b>(3.637)</b>	<b>(6.975)</b>	<b>69.237</b>
Steuergutschrift/(-belastung) für den Berichtszeitraum	(19.914)	144	(967)	(20.737)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für den Berichtszeitraum</b>	<b>59.935</b>	<b>(3.493)</b>	<b>(7.942)</b>	<b>48.500</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.592.262 <sup>1</sup>	372.435	(172.598) <sup>2</sup>	2.792.099
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.922	27.385	-	41.307
Vermögenswerte des Segments	2.631.319	375.427	50.205	3.056.951
Verbindlichkeiten des Segments	1.089.045	96.379	39.126	1.224.550

<sup>1</sup> Einschließlich € 106,6 Millionen, die zum 30. Juni 2018 als zu Veräußerungszwecken gehaltenen klassifiziert wurden

<sup>2</sup> Bereinigt um unsere 75% Beteiligung an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die durch ein Joint-Venture gehalten wird

## 2.15 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PARTEIEN

Im Januar 2019 gab das Unternehmen 17.016 Aktien an seine Direktoren Andrew Wignall (8.508 Aktien) und Simon Radford (8.508 Aktien) aus.

Im März 2019 gab die Gesellschaft 81.945 Aktien an Schlüsselmitarbeiter im Rahmen eines Mitarbeiterbeteiligungsplans aus und 169.667 Aktien werden zu einem späteren Zeitpunkt an das Führungsteam und andere Schlüsselmitarbeiter ausgegeben werden.

Im April 2019 gab die Gesellschaft 17.493 bzw. 8.747 Aktien an ihren Gruppen CEO und Gruppen CFO als Teil ihrer jährlichen Vergütung aus.

## 2.16 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Die Umstände des im August 2007 angekündigten Erwerbs von 88.815.500 Austrian Depositary Certificates ("ADCs"), die Atrium-Aktien vertreten (die "ADC-Erwerber"), Wertpapieremissionen und damit zusammenhängende Ereignisse waren Gegenstand von regulatorischen Ermittlungen und anderen andauernden Verfahren in Österreich. Im Anschluss an eine Untersuchung bestätigte die

Jersey Financial Services Commission im Jahr 2012 erneut ihre Ansicht, dass mit den ADC-Erwerben kein Verstoß gegen das Jersey Gesellschaftsrecht verbunden war und dass die Untersuchung beendet wurde, ohne dass ein Fehlverhalten festgestellt werden konnte.

Hinsichtlich der österreichischen Verfahren und der österreichischen Untersuchungen, bleibt Atrium weiterhin im von ADC Inhabern geführten Verfahren involviert, in dem die Verluste aus Kursschwankungen im Jahr 2007 und potenzielle Ansprüche in diesem Zusammenhang geltend machen. Zum 30. Juni 2019 betrug der Gesamtstreitwert in 3 verschiedenen Verfahren, in denen Atrium zu dem Zeitpunkt Partei war, rund € 192,4 Tausend. Es wird erwartet, dass die Anzahl der Klagen und die Höhe der geltend gemachten Ansprüche im Laufe der Zeit schwanken, da Verfahren sich fortentwickeln, und Klagen abgewiesen, zurückgezogen oder auf eine andere Weise beigelegt werden. Die Verfahren befinden sich in unterschiedlichen Stadien. Es wird erwartet, dass sie im Laufe mehrerer Jahre beigelegt werden.

Im Jänner 2016 wurde von der Gesellschaft der Abschluss einer Vereinbarung bekannt gemacht, einen Entschädigungsfonds einzurichten, durch den die österreichischen Verfahren und die Privatbeteiligtenanschlüsse in laufenden Strafverfahren, wie unten dargestellt, beigelegt werden sollen. Die Frist für die Teilnahme an der Vereinbarung lief am 15. Oktober 2016 aus. Die endgültigen Einreichungen wurden bearbeitet und die Vereinbarung Anfang dieses Jahres abgeschlossen.

Da die Gesellschaft der Ansicht ist, dass es wichtig ist, vernünftige Bestrebungen zu unternehmen, um zu einer endgültigen Lösung dieser langjährigen Streitfrage zu gelangen, hat die Gesellschaft zusätzlich zu der Vereinbarung von 2016 weitere mögliche Vereinbarungen geprüft, um die rechtlichen Altlasten hinter sich zu lassen und zugleich den erheblichen Zeitaufwand für das Management sowie die Anwaltsgebühren und sonstigen Rechtskosten, die sich nachteilig auf die Aktionäre auswirken, einzudämmen. Zu diesem Zweck hat die Gesellschaft im März 2017 bekannt gegeben, dass sie mit der AdvoFin Prozessfinanzierung AG und der Salburg Rechtsanwalts GmbH eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen hat. Diese legt einen Mechanismus fest, von dem sich die Gesellschaft erwartet, dass er es den Klienten von AdvoFin und Salburg, die ADC-Investoren sind und die Klagen gegen Atrium eingebracht oder sich anhängigen Strafverfahren gegen die Gesellschaft als Privatbeteiligte angeschlossen haben, ermöglicht, ihre Ansprüche zu bereinigen. Die maximale zahlbare Betrag von Atrium im Rahmen der Vereinbarung mit AdvoFin und Salburg für den Fall, dass sich alle berechtigten AdvoFin- und Salburg-Kunden für eine Teilnahme entscheiden, beläuft sich auf € 44 Millionen, wovon die Gesellschaft bis zum 30. Juni 2019 € 42,6 Millionen gezahlt hat. Die tatsächliche Höhe der Teilnahme und der Entschädigung wird im Laufe der Zeit bestimmt. Für diejenigen, die sich dafür entscheiden die Verfahren gegen die Gesellschaft im Zusammenhang mit diesen rechtlichen Altlasten weiterzuführen, hat die Gesellschaft erneut betont, dass sie diese Ansprüche zurückweist und sich weiterhin in allen Verfahren vehement verteidigen wird.

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 Entschädigungsvereinbarungen aus 2016 und mit AdvoFin und Salburg im März 2017, und der erwarteten Kosten und Folgen der Umsetzung der Vereinbarungen wurde von der Gesellschaft eine Gesamtrückstellung in der Höhe von € 4,7 Millionen angesetzt. Gewisse zusätzliche Informationen, die normalerweise unter IAS 37, **„Rückstellungen, Eventualschulden, Eventualforderungen“**, notwendig 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 dieser 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.

Von dem Jahr 2015 an, haben das polnische Finanzministerium und die polnischen Regulierungsbehörden 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 und Änderungen in der Auslegung der Vorschriften über die Umsatz- und Verkehrssteuern für den Kauf und Verkauf von Vermögenswerten. Weitere Informationen zur Änderung des polnischen Körperschaftsteuergesetzes finden Sie in Anmerkung 2.13.

Gewisse russische und polnische Tochtergesellschaften der Atrium Gruppe sind oder waren 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.

## 2.17 EREIGNISSE NACH DEM BERICHTSZEITRAUM

Im Mai 2019 schloss Atrium eine Vereinbarung über den Verkauf von zwei Objekten in Polen, Atrium Koszalin in Koszalin und Atrium Felicity in Lublin, mit einer Gesamtfläche von rund 111.100 m<sup>2</sup> für € 298 Millionen. Die Transaktion stand unter dem Vorbehalt der Erfüllung diverser aufschiebender Bedingungen, die alle im Juli 2019 erfüllt wurden.

Rachel Lavine, Vice-Chariman und Direktor, stellte sich nicht zur Wiederwahl und trat mit Wirkung zum 24. Juli 2019 aus dem Board zurück.

Im Juli 2019, hat Atrium einen Vertrag über den Verkauf des Einkaufszentrums Atrium Duben in Zilina, Slowakei, abgeschlossen für ungefähr € 37 Millionen, was dem Buchwert zum 30. Juni 2019 entspricht, mit erwartetem Abschluss bis zum Jahresende.

### EMPFOHLENER ERWERB DURCH GAZIT GLOBE LTD. („GAZIT“) AM 23. JULI 2019

Das Komitee der unabhängigen Direktoren des Board of Directors von Atrium und das Board of Directors von Nb (2019) B.V. („Bidco“), eine hundertprozentige Tochtergesellschaft von Gazit, haben am 23. Juli 2019 bekannt gegeben, dass sie eine Einigung über die Bedingungen des empfohlenen Erwerbs des gesamten



ausgegebenen und allenfalls noch auszugebenden Aktienkapitals, das sich nicht bereits im Eigentum von Gazit oder ihren Tochtergesellschaften (insbesondere Gazit Gaia Limited ("Gaia") und Gazit Midas Limited ("Midas")) befindet, durch Bidco gefunden haben (der „Erwerb“). Zum Zeitpunkt der Mitteilung hielten Gazit und ihre Tochtergesellschaften, insbesondere Gaia und Midas, gemeinsam rund 60,1 % des ausgegebenen Aktienkapitals von Atrium. Die vollständige Mitteilung inklusive aller Informationen ist auf der Website von Atrium zu finden unter: [www.aere.com/investors-lobby.aspx](http://www.aere.com/investors-lobby.aspx)



# BERICHT ÜBER DIE UNABHÄNGIGE PRÜFERISCHE DURCHSICHT AN ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED

---

## UNSER SCHLUSSFOLGERUNGEN

Wir haben den beigefügten verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss der Atrium European Real Estate Limited (die "Gesellschaft") und ihrer Tochtergesellschaften (gemeinsam die "Gruppe") zum 30. Juni 2019 einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34, "Zwischenberichterstattung", wie er in der Europäischen Union anzuwenden ist, erstellt wurde.

## UMFANG DER PRÜFERISCHEN DURCHSICHT

Der vorliegende verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss umfasst:

- die verkürzte konsolidierte Bilanz zum 30. Juni 2019;
- die verkürzte konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Tag endende Halbjahr;
- die verkürzte konsolidierte Gesamtergebnisrechnung für das an diesem Tag endende Halbjahr;
- die konsolidierte Eigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Tag endende Halbjahr;
- die verkürzte konsolidierte Cashflow Rechnung für das an diesem Tag endende Halbjahr; und
- den Anhang, der eine Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungsgrundsätze und andere erläuternde Informationen umfasst.

Der verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 "Zwischenberichterstattung", wie er von der Europäischen Union übernommen wurde, erstellt.

## UNSERE VERANTWORTUNG UND DIE DER DIREKTOREN

Die Direktoren sind verantwortlich für die Erstellung und Darstellung dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 „Zwischenberichterstattung“ in der von der Europäischen Union übernommenen Fassung.

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer prüferischen Durchsicht ein Fazit zu diesem verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss abzugeben. Diese prüferische Durchsicht, einschließlich des Fazits, wurde für und ausschließlich für die Gesellschaft zum Zwecke der Erfüllung der Bedingungen unserer Beauftragung und zu keinem anderen Zweck erstellt. Wir übernehmen und akzeptieren durch Abgabe dieses Fazits keine Verantwortung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, denen diese prüferische Durchsicht vorgelegt wird oder in deren Hände sie gelangen kann, es sei denn, wir haben dem vorher ausdrücklich schriftlich zugestimmt.

## UMFANG DER PRÜFERISCHEN DURCHSICHT

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte unter Beachtung des International Standard on Review Engagements 2410 „Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft“. Eine prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen.

Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang als eine Abschlussprüfung gemäß den International Standards on Auditing und ermöglicht es uns daher nicht, Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden, die bei einer Abschlussprüfung bekannt würden. Dementsprechend erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

Wir haben die übrigen im Halbjahresfinanzbericht enthaltenen Informationen gelesen und geprüft, ob sie offensichtliche Unrichtigkeiten oder wesentliche Abweichungen von den verkürzten konsolidierten Zwischenfinanzinformationen enthalten.



## SONSTIGE SACHVERHALTE - ERKLÄRUNG ZUM LAGEBERICHT DER GRUPPE FÜR DEN SECHSMONATSZEITRAUM ENDEND AM 30. JUNI 2019 UND ERKLÄRUNG DER DIREKTOREN GEMÄSS §125 BÖRSEGESETZ 2018

Wir haben den Lagebericht der Gruppe gelesen und dahingehend beurteilt, ob dieser keine offenkundigen Widersprüche zum verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss aufweist. Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht beinhaltet der Lagebericht der Gruppe keine offenkundigen Widersprüche zum verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss.

Der Zwischenabschluss enthält die Erklärung der Direktoren in Übereinstimmung mit § 125 Absatz 1 Ziffer 3 Börsengesetzes 2018.

**PricewaterhouseCoopers CI LLP**  
**Chartered Accountants**  
**Jersey, Channel Islands**

**30. Juli 2019**

- Die Wartung und inhaltliche Richtigkeit der Website von Atrium European Real Estate Limited liegt in der Verantwortung der Direktoren; die von den Wirtschaftsprüfern durchgeführten Tätigkeiten berücksichtigen nicht derartige Angelegenheiten. Folglich übernehmen die Wirtschaftsprüfer keine Verantwortung für etwaige Änderungen der Zwischenabschlüsse seit ihrer erstmaligen Veröffentlichung auf der Website.
  - Die Gesetzgebung in Jersey in Bezug auf die Erstellung und Veröffentlichung von Zwischenabschlüssen kann von der Gesetzgebung anderer Rechtsordnungen abweichen
-

# DIREKTOREN, PROFESSIONELLE BERATER UND WESENTLICHE STANDORTE

---

## DIREKTOREN

Chaim Katzman  
Michael Erichetti  
Neil Flanzraich  
Lucy Lilley  
Simon Radford  
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  
JE1 4XA

## 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  
Warsaw

### Tschechische Republik

Atrium Czech Real Estate Management s.r.o.  
Vinohradská 2828/151, 130 00  
Praha 3- Žižkov  
Prague

### 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  
Moscow

## SO KONTAKTIEREN SIE UNS

Internetseite: [www.aere.com](http://www.aere.com)  
Analysten und 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: Wars Sawa Junior in Warschau, Polen





