

# JAHRES- FINANZ- BERICHT 2019

---

MARKTFÜHRER BEI  
ZENTRALEUROPÄISCHEN  
EINKAUFSENTREN



# STELLUNGNAHME DES CHAIRMAN

---



Sehr geehrte Aktionäre,

**2019 war ein weiteres erfolgreiches Jahr für Atrium, sowohl in Bezug auf die laufende operative und finanzielle Leistung des Unternehmens als auch in Bezug auf die weiterhin erfolgreiche Umsetzung unserer Strategie zur Neupositionierung unseres Portfolios, um sicherzustellen, dass es in einem sich schnell verändernden Einzelhandelsumfeld langfristig ein nachhaltiges, qualitativ hochwertiges Ertragswachstum erzielt.**

**Mit Blick auf die Zukunft und die Ende letzten Jahres angekündigte Überprüfung der Unternehmensstrategie:**

Das klare Ziel ist es, sicherzustellen, dass Atrium gut positioniert ist, um die Chancen zu nutzen, die sich aus dem strukturellen Wandel des Konsumverhaltens und den positiven Trends zur Urbanisierung in Warschau und Prag ergeben, die durch die starke demographische und makroökonomische Entwicklung untermauert werden. Vor diesem Hintergrund wollen wir weiterhin langfristige, nachhaltige Erträge für unsere Aktionäre erzielen und gleichzeitig das langfristige Risiko des Portfolios reduzieren.

- A. **Die erste Säule dieser Strategie ist die Fortsetzung des Asset-Rotation Programms des Unternehmens mit dem Ziel, sich weiter auf qualitativ hochwertige Vermögenswerte in den Hauptstädten Warschau und Prag zu konzentrieren.** Wie wir bereits gesagt haben, sind wir der festen Überzeugung, dass die großen, modernen, führenden Einzelhandelszentren in gut angebundenen, dicht besiedelten Stadtgebieten, die sowohl die Bedürfnisse des Einzelhandelsbedarfs erfüllen als auch der Gemeinschaft, die sie bedienen, Erlebnisse vermitteln, eine wichtige Rolle in der Einzelhandelslandschaft der Zukunft spielen werden.
- B. Darauf aufbauend und mit dem Ziel, unsere gut etablierten Betriebsplattformen in diesen beiden Hauptstädten zu nutzen, **besteht das zweite Element darin, unsere Investitionsstrategie auf die Anlageklasse Mietwohnungen auszuweiten.**

Wir glauben, dass die starken makroökonomischen Grundlagen und Urbanisierungstrends, die unsere Einzelhandelsstrategie unterstützen, für den Wohnbereich noch akuter sind. Insbesondere in Warschau fehlt es an modernen Produkten von guter Qualität, um die steigende Nachfrage einer wachsenden und immer anspruchsvollerem Mittelschicht zu befriedigen. Dieser Mangel an institutionellen Produkten und die Tatsache, dass der private Mietmarkt in Warschau stark fragmentiert ist, bietet eine bedeutende Investitionsmöglichkeit und ein attraktives Risk-Return-Profil zu Renditen, die deutlich höher sind als in Deutschland und anderen westeuropäischen Märkten

- C. Während wir uns in der Vergangenheit darauf konzentriert haben, unsere bestehenden Betriebsanlagen kontinuierlich zu überprüfen, um Möglichkeiten zur Verbesserung und Erweiterung der Einzelhandels- und Freizeitelemente zu untersuchen, werden wir nun auch Möglichkeiten zur Ergänzung unserer geplanten Neuentwicklungsprojekte durch gemischt genutzte Ökosysteme prüfen wobei wir bestehende „Luft“- und „Zonen“-Rechte nutzen, um sie um weitere Anlagenklassen zu ergänzen. **Das dritte Element, die Verdichtung des Portfolios,** könnte den Bau von Wohngebäuden und / oder in bestimmten

Fällen von Büroräumen über oder neben den bestehenden Gebäuden umfassen.

**Abschließend und unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Veränderungen haben wir eine neue Mission mit den folgenden spezifischen Zielen festgelegt:**

- Fortgesetzte Rotation des Einzelhandelsportfolios hin zu erstklassigen führenden Vermögenswerten in urbanen Hauptstädten
- Die Neuentwicklung unserer erstklassigen Einzelhandelsanlagen wird ausgeweitet, um deren Verdichtungspotenzial zu nutzen und ein selbsttragendes Ökosystem zu schaffen
- Diversifizierung in moderne, zweckmäßig gebaute Mietwohnungen in unseren Kernregionen durch Nutzung unserer Plattform und unseres lokalen Know-Hows mit dem Potenzial für längerfristige Wertschöpfung und Nachhaltigkeit
- Wir bieten unseren Kunden und Verbrauchern erstklassige Ziele zum Einkaufen und Wohnen
- Ein verantwortungsbewusster Vermieter und Arbeitgeber sein, der einen wertvollen Beitrag für die lokalen Gemeinschaften, in denen wir tätig sind, leistet und die Umweltauswirkungen seiner Anlagen minimiert
- Unseren Aktionären ein nachhaltiges Einkommenswachstum ermöglichen

Wie üblich möchte ich mich sowohl persönlich als auch im Namen des Vorstands bei unserem Führungsteam und allen Mitarbeitern für ihre harte Arbeit und ihr Engagement während des Jahres bedanken. Ihr anhaltender Einsatz gibt uns großes Vertrauen in die Zukunft des Unternehmens. Zum Schluss ein Dank an unsere Aktionäre, Anleihegläubiger und andere Stakeholder und Berater für ihre anhaltende Unterstützung.

Herzliche Grüße,



Chaim Katzman



# STELLUNGNAHME DES CHIEF EXECUTIVE OFFICERS DER GRUPPE



**„DIE KONSEQUENTE UMSETZUNG DER ASSET-PORTFOLIO-ROTATION-STRATEGIE ZUGUNSTEN ERSTKLASSIGER FÜHRENDER IMMOBILIEN IN STÄDTISCHEN GEBIETEN, DIE 2019 FORTGESETZT WURDE, FÜHRTE ZU EINEM WEITEREN JAHR SOLIDER OPERATIVER ERGEBNISSE“**

## 2019 ERGEBNISSE

Unsere Einkommenszahlen spiegeln weiterhin die Vorteile unserer Fokussierung auf qualitativ hochwertigere Anlagen in erstklassigen städtischen Lagen wider, die stärkere und nachhaltigere Erträge liefern. Dies spiegelt sich am deutlichsten in unseren Nettomietelerlösen auf

Vergleichsbasis wider, die in Polen und der Tschechischen Republik um 2,4% gestiegen sind<sup>1</sup>.

Während des ganzen Jahres war die Aufmerksamkeit der Geschäftsleitung fest auf das laufende Tagesgeschäft gerichtet. Im Laufe des Jahres wurden mehr als 1.000 Mietverträge unterzeichnet, die im Einklang mit den früheren Übergangsmieten stehen und 2,8% über der ERV lagen, was ein Zeichen für die anhaltende Attraktivität unserer gut gelegenen Zentren für Einzelhandel und Freizeit ist. Zu diesem Zweck konnten wir auch unsere starke Belegungsrate von 97% aufrechterhalten, wobei die durchschnittliche Mietdauer bei 5,3 Jahren lag. Zusammen mit der Tatsache, dass die Mietvertragslaufzeiten zwischen 2020 und 2024 gut verteilt sind, können wir die Cashflows in den kommenden Jahren gut einschätzen.

Während unser EBITDA leicht um 1,7% auf € 153,4 Millionen zurückging, was in erster Linie auf die Zeitvorgaben in unseren Asset-Rotation Programmen zurückzuführen ist, blieb unsere EBITDA-Marge mit 87% stabil, was sehr erfreulich ist. Die bereinigten EPRA-Gewinne der Gesellschaft gingen aufgrund von Veräußerungen und höheren Schuldenständen um 4,3% auf € 106 Millionen zurück.

Insgesamt stieg der Gewinn nach Steuern um 39,3% auf € 84,4 Millionen, verglichen mit € 60,6 Millionen im Jahr 2018. Die Haupttreiber waren der Rückgang der Finanzaufwendungen (hauptsächlich Kosten für die Refinanzierung von Schulden im Jahr 2018), ein geringerer Steueraufwand und ein um € 7,0 Millionen höherer Gewinn aus Veräußerungen.

## AUSFÜHRUNG DER STRATEGIE IM JAHR 2019

Um diese Ergebnisse zu erreichen, ist unser Angebot auf unsere lokalen Einzugsgebiete sorgfältig zugeschnitten, und unsere Asset-Management-Teams haben unseren Mietermix so diversifiziert, dass unsere Zentren eine Reihe von sowohl Einzelhandels- als auch Erlebnisangeboten bieten, einschließlich Freizeit-, Unterhaltungs- und

1 Exklusive Vermögenswerte, über deren Verkauf die Gruppe im Dezember 2019 eine Vereinbarung getroffen hat

Gemeinschaftsaktivitäten. Diese richten sich an Verbraucher, die sich zunehmend dafür entscheiden, ihre Zeit an unseren Standorten zu verbringen und ihr verfügbares Einkommen dort auszugeben. Im Arkady Pankrac in Prag sind wir beispielsweise gerade dabei, das Zentrum neu zu vermieten und zu renovieren, wobei 75% der Mietverhältnisse betroffen sind. Durch diese Initiative wird der Gastronomie-Food-Court aufgewertet und der Mix aus Modemarken angepasst, um die vorwiegend im lokalen Bürobereich tätige Kundschaft, die das Zentrum besucht, zu befriedigen. Einfach gesagt, wir stellen unsere Zentren in den Mittelpunkt der Gemeinschaft und der Einzugsgebiete, die sie bedienen.

Es ist allgemein anerkannt, dass sich der Einzelhandelsmarkt in den letzten Jahren in einem Zustand der Weiterentwicklung befand, da permanente strukturelle Veränderungen, die durch den Anstieg des E-Commerce und Veränderungen im Verbraucherverhalten angetrieben werden, spürbar sind. Unsere Portfoliostrategie, die den Schwerpunkt unserer Bemühungen in den letzten fünf Jahren bildete, wurde als direkte Reaktion auf diese Veränderungen umgesetzt. Sie führte zu einer widerstandsfähigeren, stärker fokussierten (sowohl geografisch als auch nach der Qualität der Vermögenswerte) Sammlung von Immobilien, die den Wünschen und Bedürfnissen ihrer lokalen Einzugsgebiete entsprechen und die so positioniert sind, dass sie von starken mikroökonomischen und Urbanisierungstrends profitieren können, um längerfristig ein nachhaltiges Einkommenswachstum zu erzielen.

### **Portfolio-Rotation**

Auf Portfolioebene haben wir 2019 zu diesem Zweck Veräußerungen in Höhe von über € 350 Millionen abgeschlossen, während die Gruppe außerdem Kings Cross in Warschau für € 43 Millionen erworben hat, wo wir potentielle wertsteigernde zukünftige Neuentwicklungsmöglichkeiten identifiziert haben. Diese Maßnahmen haben zu einem Portfolio geführt, das 26 Vermögenswerte umfasst, gegenüber 34 zu Beginn des Jahres, jedoch mit einem höheren durchschnittlichen Immobilienwert von € 101 Millionen und einer erhöhten durchschnittlichen Größe von 31.100 m<sup>2</sup>. Im Vergleich dazu waren es noch im Jahr 2014 € 17 Millionen und 8.900 m<sup>2</sup>, was zeigt, wie weit wir als Unternehmen in den letzten Jahren gekommen sind. Zur Erinnerung: In den letzten 5 Jahren haben wir ca. € 800 Millionen an Aktiva veräußert, die über 100 Vermögenswerte repräsentieren, und sind aus 3 Ländern ausgestiegen.

### **Neuentwicklungen unserer Immobilien**

Auch die Neuentwicklung von Vermögenswerten hat wesentlich zur Verbesserung des Portfolios beigetragen, und wir planen, um die € 400 Millionen weiterhin zu investieren, wobei zum 31. Dezember 2019 bereits € 161 Millionen eingesetzt wurden. Nachdem wir im Jahr 2018 20.000 m<sup>2</sup> neue Bruttomietfläche in unseren erstklassigen Einkaufszentren in Warschau geschaffen haben, ist unser Plan, in weiteren Schritten bis Ende 2023 bis zu 50.000 m<sup>2</sup> weitere Bruttomietfläche hinzuzufügen, die sich größtenteils aus laufenden Erweiterungsarbeiten an unseren Standorten in Warschau und Prag ergeben werden.

### **UNSER ANSATZ ZU ESG**

Wir sind uns der wachsenden Aufmerksamkeit bewusst, die zu Recht den Themen Umwelt, Soziales und Governance (ESG) gewidmet wird. Atrium hat 2014 seinen ESG-Ansatz formalisiert und hat sich seither unerschütterlich zu seiner ESG-Strategie bekannt, die die Umweltauswirkungen unserer Aktivitäten regelt und minimiert und sich auf unsere Kunden, unsere Niederlassungen und unsere Mitarbeiter konzentriert. Atrium ist stolz darauf, bekannt zu geben, dass wir zusammen mit dem Jahresbericht, der den Nachhaltigkeitsbericht 2019 enthält, auch ein Green Financing Rahmenwerk eingeführt haben, das von einer Second Party Opinion genehmigt wurde und welches wir in die Nachhaltigkeitsziele der Gesellschaft integrieren werden. Weitere Informationen sind auf der Website der Gesellschaft verfügbar.

### **ÜBERPRÜFUNG DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE BIS 2020 UND DARÜBER HINAUS**

Ergänzend dazu werden wir in den kommenden Monaten prüfen, wie wir die weiterentwickelte Strategie am besten umsetzen können, wobei wir auf dem bereits Erreichten aufbauen werden. Dazu müssen wir zunächst alle Optionen ausloten, die uns zur Umsetzung unserer Pläne zur Verfügung stehen, einschließlich möglicher Partnerschaften und Joint Ventures, da wir versuchen, unser Know-how zu erweitern und unsere Diversifizierung der Vermögenswerte im Bereich der Mietwohnungen zu beschleunigen.

Wir werden darauf hinarbeiten, in den kommenden Jahren ein Portfolio von 5.000 Einheiten hauptsächlich in Warschau zu schaffen. Es ist ein spannendes Vorhaben für uns alle hier bei Atrium und für die Zukunft der Gruppe. Wir freuen uns darauf, unsere Aktionäre im Laufe des Jahres alle diesbezüglichen Neuigkeiten mitteilen zu



können, wenn wir beginnen, die Möglichkeiten zu erschließen, die uns unsere Märkte, unser Know-how und unser Portfolio bieten.

**Das Verdienst gebührt all unseren Kollegen in der gesamten Gruppe, ohne die wir nicht in der Lage wären, solch positive Ergebnisse zu erzielen. Atrium befindet sich in einer starken Position, um die Entwicklung unserer Strategie vor einem positiven Markthintergrund fortzusetzen, da wir in das neue Jahrzehnt eintreten und uns auf eine weitere aufregende Periode für die Gesellschaft zubewegen.**

Mit freundlichen Grüßen,



Liad Barzilai

# HIGHLIGHTS

---

## BESTANDSOBJEKTE<sup>1</sup>

ZU EINEM HOCHWERTIGEN PORTFOLIO



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

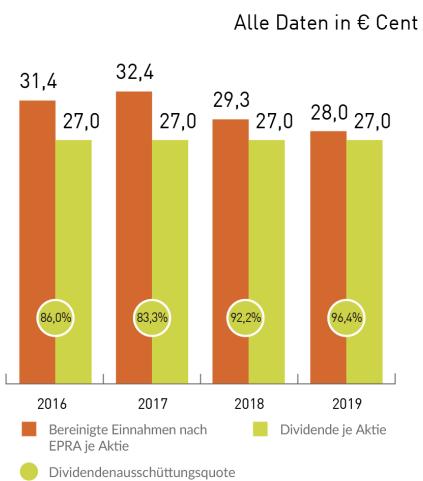


## NETTOMIETERLÖSE<sup>4</sup>



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

AUSWIRKUNGEN VON PORTFOLIO PHASING



<sup>1</sup> Inkl. einer 75% Beteiligung an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden und exkl. €74,2 Millionen als zu Veräußerungszwecken gehaltener Vermögenswerte zum 31. Dezember 2019

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

<sup>3</sup> Inkl. €29,1 Millionen zu Veräußerungszwecken gehaltener Vermögenswerte zum 31. Dezember 2018

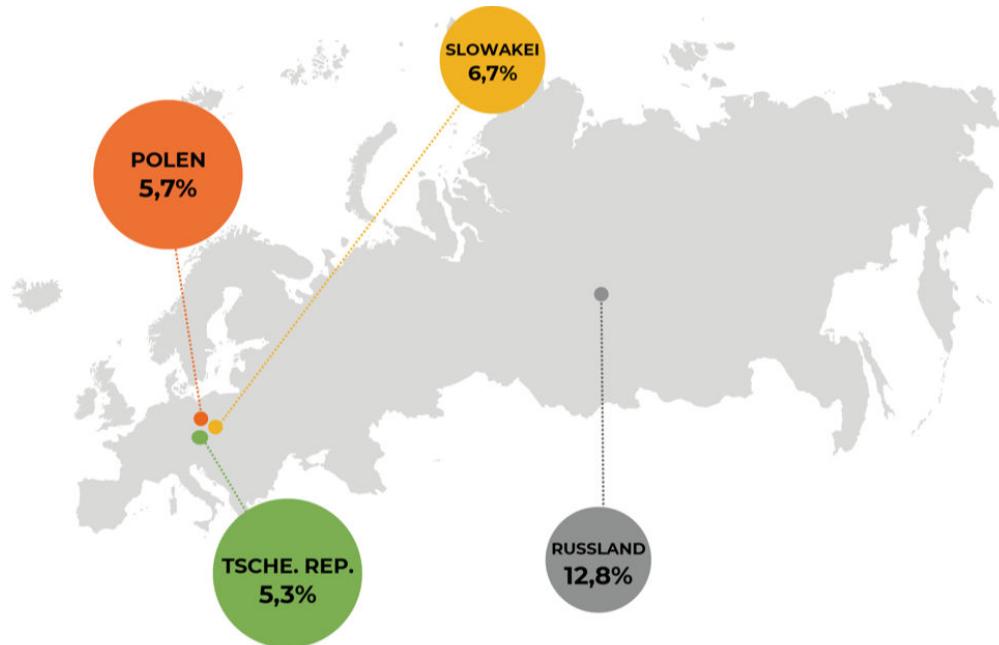
<sup>4</sup> Inkl. einer 75% Beteiligung an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden

<sup>5</sup> Exkl. Sonderdividenden



# UNSER BUSINESS

## PORTRALIO-SPREAD BEI BESTANDSOBJEKTEN UND NETTODURCHSCHNITTSRENSITE



<b>€2,6Mrd</b> Bestandsobjekte Portfolio <sup>1</sup>	<b>€1,7Mrd</b> Polen €1Mrd 5 Vermögenswerten Warschau	<b>€0,5Mrd</b> Tsche. Rep. €0,4Mrd 2 Vermögenswerten Prag	<b>€0,1Mrd</b> Slowakei	<b>€0,3Mrd</b> Russland
---	---	---	----------------------------	----------------------------

1: Inkl. einer 75% Beteiligung an Vermögenswerte, die durch Joint Ventures gehalten werden und exkl. €74,2 Millionen als zu Veräußerungszwecken gehaltener Vermögenswerte zum 31. Dezember 2019

# WESENTLICHE PERFORMANCE KENNZAHLEN

---

WESENTLICHE FINANZKENNZAHLEN DER GRUPPE	Einheit	2019	2018	Änderung %/ppt
<b>BETRIEBLICHE KENNZAHLEN</b>				
Nettomieterlöse im Vorjahresvergleich nach EPRA exkl. Russland und den zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten	€'000	56.392	55.096	2,4%
Nettomieterlöse im Vorjahresvergleich nach EPRA exkl. Russland	€'000	59.949	58.867	1,8%
Nettomieterlöse im Vorjahresvergleich nach EPRA	€'000	81.701	80.782	1,1%
Nettomieterlöse	€'000	176.448	178.947	(1,4%)
Operative Umsatzrendite	%	94,2	96,4	(2,2%)
EBITDA <sup>1</sup>	€'000	153.572	156.405	(1,8%)
Kostenquote nach EPRA (inklusive direkter Leerstandskosten)	%	19,5	16,8	2,7%
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	€'000	106.016	110.751	(4,3%)
<b>FINANZKENNZAHLEN</b>				
Gewinn nach Steuern für das Geschäftsjahr	€'000	84.426	60.627	39%
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	€'000	126.851	38.493	229,5%
Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	€'000	95.304	57.773	65,0%
Summe Vermögenswerte	€'000	3.204.347	3.293.336	(2,7%)
Eigenkapital	€'000	1.766.014	1.793.049	(1,5%)
Finanzverbindlichkeiten	€'000	1.186.756	1.249.038	(5,0%)
LTV (netto) <sup>2</sup>	%	35,1	37,9	0,0
<b>PORTFOLIOKENNZAHLEN</b>				
Anzahl an Bestandsobjekten	Anzahl	26	34	
Bestandsobjekte zum Zeitwert	€'000	2.625.423	2.905.858	(9,7%)
Nettодurchschnittsrendite (gewichteter Durchschnitt)	%	6,4	6,4	-
Belegungsrate <sup>3</sup>	%	97,0	96,6	0,4%
Neuentwicklungsprojekte zum Zeitwert	€'000	89.180	71.946	24,0%
Grundstücke zum Zeitwert <sup>4</sup>	€'000	176.913	183.483	(3,6%)
Neubewertung von Bestandsobjekten	€'000	(1.725)	17.895	-
Neubewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken	€Cent	(8.058)	(19.244)	-
<b>ERGEBNIS JE AKTIE</b>				
Ergebnis je Aktie nach IFRS	€cents	22,3	16,1	38,5%
Bereinigte Einnahmen nach EPRA je Aktie	€cents	28,0	29,3	(4,3%)
Dividende je Aktie <sup>5</sup>	€	0,27	0,41	(34,1%)
Dividendenausschüttungsquote <sup>5</sup>	%	96,4	92,2	4,2%
NAV je Aktie nach IFRS	€	4,67	4,75	(1,7%)
NAV je Aktie nach EPRA	€	4,96	5,03	(1,4%)
Aktienkurs zum Ende des Jahres	€	3,45	3,23	6,8%

<sup>1</sup> Ausgenommen Neubewertungen, Veräußerungen, Wertminderungen, Gesellschaftsgebühren und anderen Kosten (einschließlich der Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem empfohlenen Erwerb durch Gazit Globe Ltd. und der Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme des Managementvertrags von Atrium Dominikanska)

<sup>2</sup> Exklusive der fünf in Polen und einem in der Tschechischen Republik 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 Tschechischen Republik zum 31. Dezember 2019 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte

<sup>4</sup> Exklusive der in Polen zum 31. Dezember 2018 zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücke

<sup>5</sup> Exklusive der in 2018 gezahlten Sonderdividenden in Höhe von €Cent 14 je Aktie



Die wesentlichen Performance-Kennzahlen enthalten Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden, und eine 75% Beteiligung an Vermögenswerten, die durch Joint-Ventures gehalten werden.

# INHALT

---

## 01

STELLUNGNAHME DES CHAIRMAN	02
STELLUNGNAHME DES CHIEF EXECUTIVE OFFICERS DER GRUPPE	04
HIGHLIGHTS	07
UNSER BUSINESS	08
WESENTLICHE PERFORMANCE KENNZAHLEN	09
<b>LAGEBERICHT DER GRUPPE</b>	<b>12</b>
OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	14
WARSCHAU UND PRAG - DIE TREIBER VON WACHSTUM, DEMOGRAPHIE UND URBANISIERUNG	25
NEUENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE	26
SONSTIGE EREIGNISSE IM JAHR 2019	29
STRATEGISCHE UND OPERATIVE RISIKOFAKTOREN	30
FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE	32
INFORMATION BÖRSE UND AKTIENKURS	33
PERFORMANCE MESSUNG NACH EPRA	34
NACHHALTIGKEIT	37
ERKLÄRUNG DES BOARD OF DIRECTORS DER ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED GEMÄSS § 124 ÖSTERREICHISCHES BÖRSEGESETZ	48
ERKLÄRUNG BEZÜGLICH ZUKUNFTSGERICHTETER INFORMATION	49
CORPORATE GOVERNANCE BERICHT	50

<b>02</b>	<b>JAHRESFINANZBERICHT</b>	<b>60</b>
BERICHT DER DIREKTOREN	62	
KONSOLIDIERTE BILANZ	64	
ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS	68	
<b>03</b>	<b>EIGENSTÄNDIGER FINANZBERICHT VON ATRIUM</b>	<b>124</b>
<b>04</b>	<b>BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>140</b>
<b>05</b>	<b>DIREKTOREN, PROFESSIONELLE BERATER UND WESENTLICHE STANDORTE</b>	<b>148</b>



# 01

## LAGEBERICHT DER GRUPPE





# OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

## UNSERE MÄRKTE - ZENTRALEUROPA ALS EINE GESCHÄFTSCHANCE

	Polen		Tschechische Republik		Westeuropa		EU-Durchschnitt	
	2019 F	2020 F	2019 F	2020 F	2019 F	2020 F	2019 F	2020 F
BIP Wachstum	4,0%	3,1%	2,5%	2,6%	1,2%	1,4%	1,1%	1,2%
Wachstum der Einzelhandelsausgaben	4,7%	4,2%	4,5%	3,6%	2,4%	1,9%	1,5%	2,0%
Arbeitslosigkeit	3,8%	3,8%	2,2%	2,3%	4,6%	4,6%	6,3%	6,1%
Inflation	3,3%	3,5%	2,3%	2,0%	1,5%	1,6%	1,2%	1,3%

In letzter Zeit gab es erste Anzeichen einer wirtschaftlichen Stabilisierung in der Eurozone, was die Gefahr einer weiteren Verschlechterung der Auslandsnachfrage für Zentraleuropa reduziert. In Deutschland, das einen bedeutenden Beitrag zur Region leistet, deutet das BIP-Wachstum des gesamten Jahres 2019 darauf hin, dass das Land im vierten Quartal nur knapp einer Rezession entgangen ist.

Das BIP-Wachstum unserer Schlüsselmärkte für 2019 bleibt stark, wobei Polen und die Tschechische Republik vor dem Hintergrund niedriger Arbeitslosigkeit und starker Einzelhandelsumsätze ein Wachstum von 4,0% bzw. 2,5% verzeichnen. Bei anhaltend niedrigen Wachstumszahlen in den wichtigsten EU-Märkten stehen Auswirkungen auf den Netto-Handel mit den CE-Märkten unmittelbar bevor und spiegeln sich bereits in den Prognosen für das polnische BIP-Wachstum wider, die von 4,0% im Jahr 2019 auf 3,1% im Jahr 2020 gesunken sind.

Warschau ist die wohlhabendste Stadt Polens, was auf die hervorragenden demographischen Grundlagen, die (um 31%) höheren Gehälter und die im Vergleich zum nationalen Durchschnitt niedrigere Arbeitslosenquote (1,3% gegenüber 3,8%) zurückzuführen ist. In der Tschechischen Republik werden über 25% des nationalen BIP in Prag erwirtschaftet. Die Stadt hat die niedrigste Arbeitslosenquote des Landes, die mit 2,2% auch eine der niedrigsten in Europa ist.

Mit 4,0% war das polnische BIP-Wachstum eines der drei stärksten der Branche und wurde hauptsächlich durch den wachsenden Inlandskonsum und eine Belebung der Auslandsinvestitionen angetrieben. Im Laufe der letzten 20 Jahre ist das polnische BIP um über 350% gewachsen. Die Performance in unseren Märkten ist noch beeindruckender, wenn man bedenkt, dass seit Anfang 2018 eine starke Verlangsamung der Wirtschaft in der Eurozone vorherrschend ist.

Russland befand sich zwar am unteren Ende des Wachstums, konnte jedoch einer Rezession entgehen und erzielte ein Wachstum von 1,1%. Im Laufe des Jahres legte der Rubel um 12% im Vergleich zum Vorjahr zu, während gleichzeitig die Zinssätze nachließen, da die Inflation schneller als erwartet zurückging.

Der polnische Einzelhandelsmarkt wächst in einem stabilen Tempo und weist unter Berücksichtigung der vergangenen 5 Jahre einen Anstieg von 4% pro Jahr auf, so dass das gesamte neue Einzelhandelsangebot für 2019 auf über 400.000 m<sup>2</sup> ansteigt. In der Tschechischen Republik kündigte PMR an, dass im Jahr 2019 weniger als 50.000 m<sup>2</sup> Einkaufszentrumsfläche in Betrieb genommen werden sollen. Bestehende Einkaufszentren werden neu positioniert und aufgewertet, insbesondere durch die Verbesserung ihrer Gastronomie und des Unterhaltungsangebots sowie durch die Neugestaltung ihrer Innen- und Außenbereiche. Auch Omnichannel ist zu einem wichtigen Bestandteil der Einkaufszentrumsstrategien geworden.

Sekundäre Einzelhandelsimmobilien waren in den letzten Jahren auf allen Märkten einem anhaltenden Druck ausgesetzt, da sich die Investorenstimmung in Richtung erstklassiger Assets in hervorragenden Lagen bewegte, wo die Rendite als sicherer gilt. Im heutigen Umfeld können wir jedoch beobachten, dass sich der Druck jedoch auf Großbritannien, Spanien und Deutschland ausweitet, wo die jüngsten Bewertungen den Renditeanstieg in diesen ehemals dominierenden Märkten widerspiegeln. Die Kombination aus der Stärke der Wirtschaft in Zentraleuropa, der wachsenden Kaufkraft in der Region und der vergleichsweise geringen Online Präsenz des Einzelhandels hat es im Allgemeinen ermöglicht, dass die Umsätze in den führenden Zentren stabil bleiben oder ein Wachstum aufweisen. Dies wiederum hat stabile Renditen ermöglicht, obwohl man davon ausgeht, dass der Trend kurz- bis mittelfristig dem in Westeuropa folgen wird.

E-Commerce in Polen machte etwa 7,7% des gesamten Einzelhandelsumsatzes im Land und 2,3% des polnischen BIP aus. Die Daten der E-Commerce-Stiftung zeigen, dass die Branche im Jahr 2018 einen Wert von € 9,31 Milliarden hatte und im Jahr 2019 voraussichtlich um 25% auf € 11,6 Milliarden gestiegen ist.

Nachdem das BIP der Tschechischen Republik im 2. Quartal 2019 mit 3% aufgrund des soliden privaten Verbrauchs stärker als ursprünglich erwartet gewachsen ist, fiel das Wachstum im 3. und 4. Quartal auf 2% zurück. Die Einzelhandelsumsätze stiegen in den neun Monaten bis September um 5,1% im Jahresvergleich, was den EU-Durchschnitt von 3,2% bei weitem übersteigt. Während der E-Commerce, der mit etwa 16% aller Einzelhandelsumsätze der am schnellsten wachsende Sektor war, stiegen die Haushaltsausgaben auch bei Nicht-Lebensmittelprodukten und Dienstleistungen.

Russlands Wachstum im Einzelhandelsumsatz ist aufgrund des schwindenden Verbrauchertrauens und des Rückgangs der Realeinkommen begrenzt. Das Bauvolumen in Russland wird in etwa auf dem Niveau der beiden Vorjahre bleiben, wobei jährlich etwa 500.000-700.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche neu errichtet werden. Der E-Commerce-Markt in Russland tendierte im Laufe des Jahres aufwärts, mit einem Anstieg der E-Commerce-Verkäufe um 26% im H1 2019. Aufgrund der geografischen Größe des Landes und seiner relativ fragmentierten Bevölkerung beträgt die Gesamtdurchdringung jedoch nur etwa 2% des gesamten Einzelhandelsumsatzes.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass wir trotz Spannungen innerhalb der EU sowie des Brexits auf ein starkes und nachhaltiges Wachstum zurückblicken können. Die Fundamentaldaten unserer Märkte übertrafen Westeuropa; das Wachstum der Einzelhandelsausgaben war mehr als doppelt so hoch. Mit Blick auf die Zukunft bleiben die wichtigsten treibenden Kräfte, die unser Geschäft in den letzten Jahren voran gebracht haben, weiterhin bestehen, auch wenn niemand bestreiten kann, dass es viel Unsicherheit gibt, und obwohl die entscheidenden Wahlen im Vereinigten Königreich Ende 2019 vielleicht ein höheres Maß an Sicherheit und Stabilität gebracht haben, könnten etwaige negative Auswirkungen des Brexits auf die wirtschaftliche Lage der EU dennoch Wellen in allen Märkten schlagen.

## AUSBLICK

Atrium ist für das sich wandelnde Umfeld gut positioniert, nicht nur weil die Erwartung einer länger anhaltenden, jüngst starken Leistung unserer Märkte noch einige Jahre anhalten kann und die Finanz- und Geldpolitik weiterhin locker bleibt, sondern auch weil dadurch die Herausforderungen der schwachen Leistungen in den anderen europäischen Wirtschaftssystemen ausgeglichen wird.

Die jüngsten Analysen für das Jahr 2020 haben erneut den anhaltenden Trend zur Integration von erlebnisorientierten Aktivitäten (z.B. Restaurants, Kino usw.) in Einkaufszentren

hervorgehoben und prognostizieren, dass dadurch bis 2025 mehr als 50% der Gesamtfläche in Europa nicht mehr für den Einzelhandel genutzt werden wird. Dies steht im Einklang mit unseren eigenen Neuentwicklungen unserer Spitzenstandorte. Die Citibank berichtete über diesen Trend in Europa und den USA, der dazu führte, dass die realen Ausgaben für Freizeit und Kultur in den letzten 20-40 Jahren 2,3x bis 2,4x schneller als das BIP gewachsen sind.

Quellen: IMF, PMR, Capital Economics, Trading Economics, CUS, Citibank, Westfield, Morgan Stanley, CBRE

## ERTRAGSGENERIERENDES PORTFOLIO

Zum 31. Dezember 2019 lag die durchschnittliche Größe des Atrium-Vermögens bei € 101 Millionen (ein Anstieg im Vergleich zu € 85,5 Millionen am Ende des Jahres 2018). Das ertragsgenerierende Portfolio von Atrium umfasste 26<sup>2</sup> Bestandsobjekte mit einem Marktwert von € 2,6<sup>2</sup> Milliarden. Dieses Portfolio umfasst eine Bruttomietfläche („GLA“) von ca. 0,8 Millionen m<sup>2</sup> und generierte im Jahr 2019 Bruttomieterlöse („GRI“) in der Höhe von € 187,2 Millionen<sup>3</sup>.

Als direktes Ergebnis der Strategie zur Neupositionierung des Portfolios machen das polnische und tschechische Portfolio nun 85%<sup>2</sup> des gesamten Marktwerts des Portfolios aus. 80% des tschechischen Portfolios befinden sich in Prag und nach der Akquisition von Kings Cross im Juli 2019, konzentrieren sich 59%<sup>2</sup> der polnischen Assets in Warschau, sodass diese beiden Hauptstädte 38% bzw. 16% des Gesamtportfolios ausmachen. Der durchschnittliche Umfang ist in diesen beiden Kernmärkten gestiegen, die nun fast 73,6%<sup>3</sup> der Nettomieteinnahmen („NRI“) der Gruppe ausmachen.

<sup>24</sup><sup>45</sup>der Vermögenswerte der Gruppe waren zum Jahresende Einkaufszentren, 15 davon waren großflächige Zentren mit über 30.000 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche. Die anderen 9<sup>4</sup> waren zwischen 10.000 m<sup>2</sup> und 30.000 m<sup>2</sup> (Bruttomietfläche) groß. Bei den anderen zwei<sup>5</sup> Vermögenswerten handelt es sich um kleinere Objekte, die an eine Vielzahl von Einzelhändlern, von Lebensmittelläden bis hin zu Heimwerkermärkten vermietet werden.

Ein Schlüsselement der Vermögensverwaltungsstrategie der Gruppe ist es, sicherzustellen, dass ihre Zentren einen gesunden Mix aus Miethäusern aufweisen, der durch Marken aus den 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 in einem sich wandelnden Einzelhandelsmarkt zusätzliches Einkommen und Wert zu generieren. Wir sind in der Lage, enge Arbeitsbeziehungen zu unseren Miethäusern durch unsere

<sup>2</sup> Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden exklusive der zu Veräußerungszwecke gehaltenen Vermögenswerte

<sup>3</sup> Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden

<sup>4</sup> Exklusive eines zum 31. Dezember 2019 zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerts in Polen und in der Slowakei

<sup>5</sup> Exklusive vier zum 31. Dezember 2019 zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte in Polen



Managementteams vor Ort aufrechtzuerhalten, die einen wichtigen Einblick in die lokalen Anforderungen und die Marktdynamik jedes unserer Vermögenswerte bieten. Dieser Ansatz war und ist ein wichtiger Bestandteil der nachhaltigen Mieteinnahmen und des Cashflows, den die Gruppe erwirtschaftet.

Als Reaktion auf den sich wandelnden Einzelhandelsmarkt konzentriert sich die Gruppe stärker auf die Schaffung diversifizierter Einkaufsziele mit einer Reihe von Einzelhandels-, Freizeit-, Unterhaltungs- und Gemeinschaftsfunktionen, die für die Verbraucher attraktiv sind. Im Jahr 2019 machte Atrium weitere Fortschritte bei der Neupositionierung seines Portfolios,

insbesondere in Polen, mit ca. € 400 Millionen an Veräußerungen, darunter der Verkauf zweier Einkaufszentren in Lublin und Koszalin; der Erwerb von fünf sekundären Vermögenswerten, der voraussichtlich in der ersten Hälfte des Jahres 2020 abgeschlossen werden soll; Grundstücke in Danzig; sowie eines Shopping-Centers in Duben, Slowakei (abgeschlossen im Januar 2020). Darüber hinaus erwarb die Gruppe ein weiteres Einkaufszentrum in Warschau, das Kings Cross, für € 43 Millionen.

Der Marktwert der Bestandsobjekte der Gruppe in Russland machte am Jahresende nur 10,9% (31. Dezember 2018: 9,6%) des gesamten Marktwertes der Bestandsobjekte aus.

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

Bestandsobjekte	Anzahl an Objekten		Marktwert		Bruttomietfläche		Durchschnittlicher Wert der Vermögenswerte		Durchschnittliche Größe der Vermögenswerte	
	2019	2018	2019	2018	2019 in Tausend m <sup>2</sup>	2018 in Tausend m <sup>2</sup>	2019 €'Millionen	2018 €'Millionen	2019 €'000	2018 €'000
<b>Land</b>										
Polen	15	22	1.695	1.956	433	581	113,1	88,9	28,9	26,4
Tschechische Republik	2	2	342	337	61	61	171,0	168,5	30,5	30,4
Slowakei	1	2	121	160	47	69	120,7	80,0	47,1	34,7
Russland	7	7	287	279	238	240	41,0	39,9	34,0	34,3
<b>Gesamt</b>	<b>25</b>	<b>33</b>	<b>2.445</b>	<b>2.732</b>	<b>779</b>	<b>951</b>	<b>98</b>	<b>82,8</b>	<b>31,2</b>	<b>28,8</b>
Investitionen in Joint Ventures (75%) in der Tschechischen Republik	1	1	180	174	30	30	180	173,8	30,0	30,0
<b>Gesamtzahl der Bestandsobjekte</b>	<b>26</b>	<b>34</b>	<b>2.625</b>	<b>2.906</b>	<b>809</b>	<b>981</b>	<b>101,0</b>	<b>85,5</b>	<b>31,1</b>	<b>28,8</b>

Die Wirtschaft in den CE Ländern wächst seit einigen Jahren weiterhin über dem EU-Durchschnitt, wobei Warschau und Prag zu den 10 am schnellsten wachsenden Wirtschaftsregionen Europas gehören<sup>6</sup>. Während sich die Einzelhandelsrenditen stabilisiert zu haben scheinen, aber in den Sekundärstandorten weiterhin nachgeben, erwarten wir, dass die wachsenden Einzelhandelsumsätze die Leistung der Kernanlagen in den Primärstandorten weiter vorantreiben werden.

Insgesamt blieb das Portfolio im Jahr 2019 stabil mit einer Abwertung von € 1,7<sup>7</sup> Millionen.

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

Land	Nettodurchschnittsrendite		Nettoanfangsrendite	
	(gewichteter Durchschnitt) <sup>1</sup>	nach EPRA (NIY) <sup>2</sup>	2019	2018
Polen	5,7%	5,8%	5,3%	5,4%
Tschechische Republik	5,3%	5,3%	5,3%	5,4%
Slowakei	6,7%	6,8%	6,9%	6,8%
Russland	12,8%	12,7%	12,3%	11,9%
<b>Durchschnitt</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,1%</b>

<sup>1</sup> Bei der Nettodurchschnittsrendite (net equivalent yield) werden die derzeitigen und potenziellen Mieterlöse, die Belegungsrate und der Ablauf der Leasingverträge berücksichtigt.

<sup>2</sup> Die Berechnung der Nettoanfangsrendite nach EPRA NIY erfolgt anhand der jährlichen Nettomieterlöse des Portfolios dividiert durch deren Marktwert

6 Quelle: Oxford Economics

7 Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden

Die Nettodurchschnittsrendite (*net equivalent yield*) und die Nettoanfangsrendite nach EPRA (*net initial yield*) des Portfolios blieben über das Jahr 2019 weitgehend unverändert und schlossen das Jahr mit 6,4% bzw. 6,2% ab (31. Dezember 2018: 6,4% bzw. 6,1%). Auch die „topped up“ Nettoanfangsrendite nach EPRA (**EPRA „topped up“ NIY**) zum 31. Dezember 2019 blieb mit 6,5% (31. Dezember 2018: 6,6%) relativ unverändert. Während des gesamten Jahres blieben die Renditen für die wichtigsten Vermögenswerte innerhalb des Portfolios unverändert, während die Renditen für sekundäre Vermögenswerte innerhalb Polens in gewissem Umfang zunahmen.

## AKQUISITIONEN UND VERÄUSSERUNGEN

Im Laufe des Jahres hat die Gruppe folgende Transaktionen durchgeführt:

**Im Februar 2019** schloss die Gruppe die Veräußerung des Grundstückes in Danzig für € 27,9 Millionen ab.

**Im Juni 2019** schloss die Gruppe die Akquisition des King Cross Einkaufszentrums in Warschau für einen Preis von € 43 Millionen ab. Dieser gut etablierte Vermögenswert bietet zukünftige Neuentwicklungsmöglichkeiten und wird der fünfte Vermögenswert der Gesellschaft in Warschau sein.

**Im Juli 2019** schloss die Gruppe die Veräußerung von zwei Einkaufszentren in Polen bestehend aus Atrium Koszalin in Koszalin und Atrium Felicity in Lublin, für € 298 Millionen ab. Der Verkaufspreis entsprach einem Aufschlag von ca. 3% auf den Buchwert vom 31. März 2019.

**Im Oktober 2019** erwarb die Gruppe ein an sein bestehendes Einkaufszentrum in Pardubice, Tschechische Republik, angrenzendes Kaufhaus für einen Preis von € 6,5 Millionen. Dies gibt der Gesellschaft die Möglichkeit, eine Neuentwicklung unter Hinzufügung von 8.500 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche (**gross leaseable area**), bestehend aus einem Supermarkt, einem Elektronikgeschäft und Büros, durchzuführen. Die gesamten zusätzlichen Nettokosten (**net incremental costs**) für den Abschluss des Neuentwicklungsprojekts belaufen sich zum 31. Dezember 2019 auf etwa € 13 Millionen.

**Im Dezember 2019** schloss die Gruppe eine Vereinbarung über die Veräußerung eines Portfolios von fünf sekundären Vermögenswerten in Polen mit einer Gesamtfläche von 41.200 m<sup>2</sup> zum ungefähren Buchwert von € 36 Millionen ab. Die Fertigstellung wird in der ersten Hälfte des Jahres 2020 erwartet.

**Im Januar 2020** schloss die Gruppe den Verkauf des Einkaufszentrums Atrium Duben in Zilina, Slowakei zum Buchwert von € 37,2 Millionen ab.

Die Anzahl der Vermögenswerte ging von 34<sup>7</sup> zu Beginn des Jahres auf 26<sup>2</sup> zum heutigen Zeitpunkt zurück, wodurch sich der durchschnittliche Vermögenswert und die durchschnittliche Vermögensgröße auf € 101,0 Millionen bzw. 31.100 Tausend m<sup>2</sup> von € 17 Millionen bzw. 8.900 m<sup>2</sup> im Jahr 2014 erhöhen.

## BELEGUNGSRATE

Atriums Belegungsrate – die höchste der letzten 4 Jahre - blieb während des Jahres stark, mit Raten von 97,0%<sup>7</sup> und 96,8%<sup>7</sup> zum Jahresende auf Grundlage nach EPRA. 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 und der Bruttomietfläche, was die Attraktivität der Einkaufszentren der Gruppe für Einzelhandels- und Freizeitmarken widerspiegelt. In der Tschechischen Republik war die Veränderung der Belegung hauptsächlich auf eine Neuentwicklung in Arkády Pankrac (ein 75%iges Joint Venture in der Tschechischen Republik) zurückzuführen, die Ende dieses Jahres begonnen wurde.

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

Land	Belegungsrate		Belegungsrate nach Bruttomietfläche	
	2019	2018	2019	2018
Polen	97,6%	96,2%	96,8%	95,7%
Tschechische Republik	96,7%	99,6%	95,4%	99,0%
Slowakei	100,0%	99,2%	100,0%	98,8%
Russland	94,9%	94,5%	96,6%	96,3%
<b>Gruppe</b>	<b>97,0%</b>	<b>96,6%</b>	<b>96,8%</b>	<b>96,3%</b>



## LEASINGAKTIVITÄTEN

Atriums Schwerpunkt auf dem Asset Management und der Stärkung der Beziehungen zu Mietern ermöglichte es im Laufe des Geschäftsjahres 1.022 Leasingverhältnisse (2018: 746 Leasingverhältnisse) abzuschließen, wobei sich 784 (2018: 560) dieser Leasingverhältnisse auf zuvor belegte Flächen beziehen und 238 (2018: 186) Leasingverhältnisse auf Einheiten, die zuvor frei standen/restrukturiert wurden.

Die 1.022 unterzeichneten Mietverträge repräsentierten rund € 33,6 Millionen an jährlichen Mieteinnahmen bei einer durchschnittlichen Miete **von € 18,1 pro m<sup>2</sup> und Monat, die 2,8% über der ERV lag und halben dabei die Belegungsrate des Portfolios sowie die durchschnittliche Mietdauer beizubehalten.**

	Einheit	2019
<b>Zuvor belegt (vergleichbare Einheiten)</b>		
Anzahl Leasingverhältnisse	Anzahl	784
Vermietete Bruttomietfläche	m <sup>2</sup>	95.610
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> aus Neuvermietungen	€	20,7
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> aus bestehenden Verträgen	€	20,8
<b>Zuvor freie/restrukturierte Einheiten</b>		
Anzahl Leasingverhältnisse	Anzahl	238
Vermietete Bruttomietfläche	m <sup>2</sup>	58.645
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> aus Neuvermietungen	€	13,9
<b>Neue Vermietungen gesamt</b>		
Anzahl Leasingverhältnisse	Anzahl	1.022
Vermietete Bruttomietfläche	m <sup>2</sup>	154.255
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> aus Neuvermietungen	€	18,1

## AUSLAUFEN DER LEASINGVERHÄLTNISSE

Die durchschnittliche Dauer der Leasingverhältnisse im Portfolio betrug zum Ende des Jahres 2019 5,3 Jahre (2018: 5,3 Jahre).

30,5% der Leasingverträge der Gruppe haben derzeit eine Restvertragslaufzeit von mehr als fünf Jahren (2018: 32,1%). Diese Prozentsätze werden mit Hilfe der annualisierten Mieterlöse (*annualised rental income*) berechnet, welche die vereinbarte Grundmiete und Preisnachlässe sowie die umsatzabhängige Miete zum Ende des Jahres 2019 beinhaltet. Zudem sind die Fälligkeitszeitpunkte der Leasingverhältnisse zwischen 2020 und 2024 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 Leasingverträge auf Basis der annualisierten Mieterlöse des Jahres 2019 dar:

Ablauf der Leasingverhältnisse	% der annualisierten Mieterlöse	Anzahl der auslaufenden Leasingverhältnisse	Fläche der auslaufenden Leasingverhältnisse (in m <sup>2</sup> '000)
2020	15,7%	790	104
2021	11,9%	351	79
2022	10,2%	310	75
2023	18,0%	397	106
2024	12,1%	287	70
> 2024	30,6%	344	352
unbestimmt	1,5%	130	19
<b>Gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.609</b>	<b>805</b>

85,4% der Leasingverträge der Gruppe gemessen anhand der Bruttomietelöse lauten auf Euro, weshalb das Risiko auf Fluktuationen in der nationalen Währung beschränkt ist. Von den Übrigen lauten 2,5% auf tschechische Kronen, 7,4% auf polnische Zloty, 4,3% auf Rubel und 0,4% auf andere Währungen.

## INVESTITIONSAUSGABEN

Im Folgenden geben wir die Hauptkomponenten unserer Investitionsausgaben während des Jahres auf der Grundlage der EPRA-Richtlinien wieder. Diese Ausgaben können in drei Hauptkategorien eingeteilt werden: Die Akquisitionen sowohl von Bestandsobjekten als auch von Neuentwicklungen und Grundstücken, Investitionsausgaben, die für die Neuentwicklung unserer Bestandsobjekte getätigt wurden, und Investitionsausgaben für unser Vergleichsportfolio. Alle übrigen Ausgaben beziehen sich auf andere, nicht zum Vergleich herangezogene Immobilien und Grundstücke.

	31. Dezember 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
Akquisitionen <sup>1</sup>	59.551	283.896
Neuentwicklungen <sup>2</sup>	16.754	57.617
Vergleichsportfolio <sup>3</sup>	14.289	11.856
Sonstige <sup>4</sup>	15.237	17.736
<b>Gesamt</b>	<b>105.831</b>	<b>371.105</b>
Joint Venture	2.612	1.024

<sup>1</sup> € 50,9 Millionen für Bestandsobjekte und € 8,7 Millionen für zukünftige Entwicklungen (2018: € 283,9 Millionen bzw. € null)

<sup>2</sup> € 16,8 Millionen für die Neuentwicklung von Bestandsobjekte (2018: € 57,6 Millionen)

<sup>3</sup> Bezieht sich nur auf Bestandsobjekte, die im Laufe des Jahres keine größeren Veränderungen erfahren haben.

<sup>4</sup> Einschließlich der verbleibenden nicht vergleichsbasierten Vermögenswerte + nicht für die aktive Entwicklung vorgesehene Grundstücke

## SCHAFFUNG VON EINKAUFSZIELEN

Die Trends im Verbraucherverhalten haben sich verändert, wobei eine nachweisbare höhere Verwendung des verfügbaren Einkommens für erlebnisorientierte Aktivitäten wie Gastronomie und Unterhaltung nachweisbar ist. Dementsprechend 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.

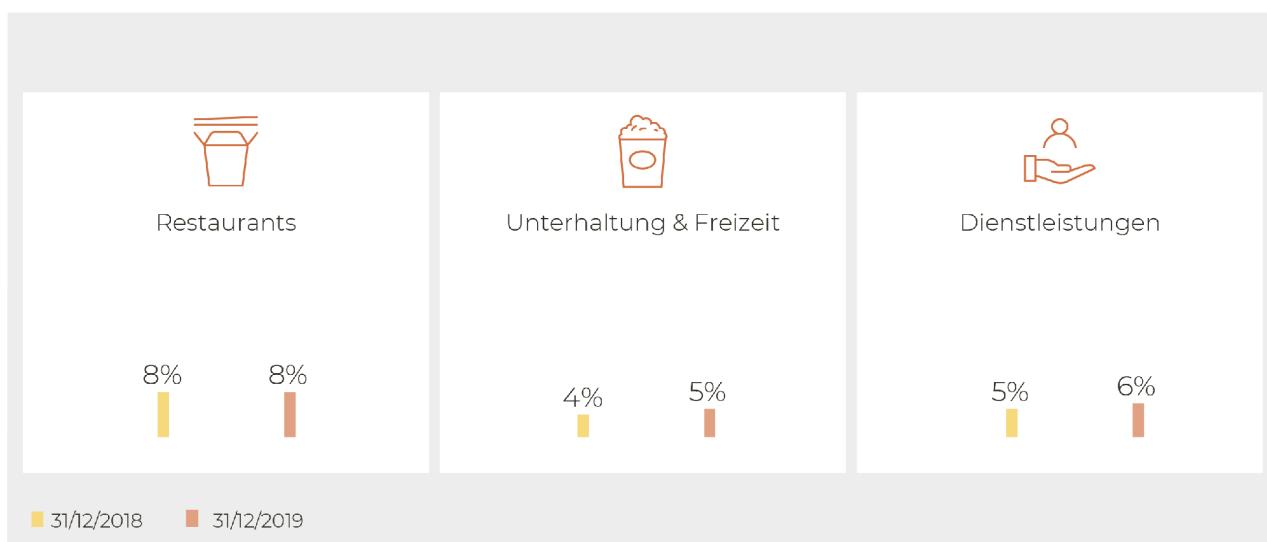
Um dies zu erreichen, unterwerfen unsere Vermögensverwalter den Mix aus Mietern ständig einer neuerlichen Überprüfung. Wir überprüfen sorgfältig jede mögliche Verbesserung, sowohl bei Unterbrechungen innerhalb des Mieterzyklus als auch in Situationen, in denen wir eine passende Chance sehen, die uns 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 38% 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 neue Angebote einzubringen, indem wir starke lokale Marken oder Pop-up Konzepte einführen, die bei unseren Kunden bei wiederholtem Besuch Aufmerksamkeit und Interesse wecken, da sie garantieren 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 spiegelt sich im Umfang des Restaurant- und Unterhaltungsangebots in unseren Zentren wider, das von 12% im Jahr 2018 auf 13% im Jahr 2019 gestiegen ist (auf der Grundlage der jährlichen Mieterlöse).

Mietermix nach jährlichen Mieterlösen



## DIE TOP 10 DER MIETER

Ende 2019 machten jene Marken, die zu LPP - unserem größten Mieter - gehören, 3,5% der gesamten jährlichen Mieterlöse aus. Die Top 10 der Mieter repräsentierten 21,0% (2018: 23,3%) der gesamten jährlichen Mieterlöse und 29,1% (2018: 30,9%) 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 2019	In % der gesamten Bruttomietfläche 2019
LPP	Reserved, Cropp, House, Mohito, Sirsay, Re-Kids	Mode	3,5%	5,4%
Hennes & Mauritz	H&M	Mode	2,8%	4,2%
CCC	CCC, eobuwie.pl	Schuhe	2,8%	3,9%
AFM	Auchan, Orsay, Decathlon, Leroy Merlin	Internationaler Hypermarkt und Sportartikelverkäufer	2,3%	3,1%
Inditex	Zara, Stradivarius, Pull & Bear, Bershka, Massimo Dutti, Zara Men, Oysho	Mode	2,2%	2,5%
Carrefour	Carrefour, Carrefour Express	Internationaler Hyper / Supermarkt	1,7%	2,5%
EM&F Group	Empik	Kulturgüterhändler	1,6%	2,2%
A.S. Watson	Rossmann, Marionnaud	Gesundheit und Schönheit	1,4%	2,1%
Metro Group	Media Markt	Elektronikwaren / digitale Medien	1,4%	1,8%
TJX Poland Sp z o.o.	Mode	Gesundheit und Schönheit	1,3%	1,4%
<b>Top 10 der Mieter gesamt</b>			<b>21,0%</b>	<b>29,1%</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 2019. All diese Bestandsobjekte befinden sich

Objektname	Stadt	Land	Marktwert € '000 <sup>1</sup>	Brutto- mietfläche m <sup>2</sup>	Jahr der Eröffnung	Anzahl der Einzelhandels- mietern	Ankermieter	Belegungs- rate <sup>2</sup>
Wars Sawa Junior	Warschau	Polen	319.117	36.700	1969	11	Carrefour	96,8%
Atrium Promenada	Warschau	Polen	304.834	63.000	1996	157	Carrefour	97,6%
Atrium Targowek	Warschau	Polen	243.182	40.400	1998	144	Carrefour	98,8%
Atrium Flora	Prag	Tschechische Republik	237.697	39.800	2003	111	Albert	97,7%
Galeria Dominikanska	Breslau	Polen	193.610	32.600	2001	97	Carrefour Express	99,3%
Arkady Pankrac	Prag	Tschechische Republik	180.143 <sup>3</sup>	39.500 <sup>3</sup>	2008	117	Albert	94,0% <sup>4</sup>
Atrium Copernicus	Torun	Polen	138.748	48.000	2005	133	Auchan	99,4%
Focus Mall Bydgoszcz	Bydgoszcz	Polen	123.508	42.800	2008	122	Carrefour	96,9%
Atrium Optima	Kosice	Slowakei	120.704	47.100	2002	154	BILLA	100,0%
Atrium Biala	Bialystok	Polen	113.809	38.700	2007	94	Bi1	100,0%
<b>Die Top 10 der Bestandsobjekte gesamt</b>			<b>1.975.352</b>	<b>428.600</b>		<b>1.140</b>		

<sup>1</sup> Beinhaltet Mietgrundstücke

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

<sup>3</sup> Stellt unsere 75%ige Beteiligung am Zentrum dar

<sup>4</sup> In Sanierung

## MIETERLÖSE

Die Bestandsobjekte der Gruppe erzielten im Berichtszeitraum € 187,2 Millionen an Bruttomieteinnahmen. Dies entspricht einem Anstieg von 0,9% im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahrs. In unseren Schlüsselmärkten haben Polen und die Tschechische Republik in diesem Zeitraum € 128,2 Millionen dieser Bruttomieteinnahmen erwirtschaftet, was einem Anstieg von 6,4% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Bemerkenswerte Zuwächse wurden in Polen erzielt, wo ein Anstieg von 7,1% in Bruttomieteinnahmen stattfand. Dies war vor allem auf den Anstieg der qualitativ hochwertigen Einnahmen aus der Wars Sawa Junior Immobilie, welche wir im Oktober 2018 erworben haben, und auf die Ende 2018 in Warschau eröffneten Neuentwicklungsprojekte zurückzuführen.

In der Tschechischen Republik stiegen die Bruttomieteinnahmen um 2,8%, was auf ein geringeres Maß an Mietvergünstigungen und die Vermietung zuvor leerstehender Flächen zurückzuführen ist. Dieser Anstieg wurde durch einen vorübergehenden Mietrückgang in Pankrac (einem 75% Joint Venture in der Tschechischen Republik) gedämpft, der auf eine Ende dieses Jahres begonnene Neuentwicklung zurückzuführen ist, die die künftigen Einnahmen und den Wert steigern soll.

In der Slowakei stiegen die Bruttomieteinnahmen um 4,4% aufgrund der positiven Auswirkungen der Umstrukturierung der Hypermärkte im Jahr 2018.

in Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei, welche die stärksten Volkswirtschaften der Region sind und stellten 75,2%<sup>8</sup> (2018: 68,4%) des gesamten Werts aller Bestandsobjekte dar.

Die Bruttomieteinnahmen in Russland wurden durch den Ausstieg von MediaMarkt und Castorama aus dem russischen Markt und der damit verbundenen notwendigen Neukalkulation beeinflusst.

Diese Gewinne wurden ausgeglichen durch Veräußerungen, und dem Ausstieg aus dem ungarischen und dem rumänischen Markt im Jahr 2018 zugerechnet.

Die Nettomieteinnahmen der Gruppe verzeichneten einen ähnlichen Trend wie die Bruttomieteinnahmen, mit Ausnahme Russlands, wo die Ergebnisse durch einen marktweiten Anstieg der Kosten für Dienstleister sowie durch einen vorübergehenden Rückgang der Einnahmen aufgrund von Verbesserungen der Vermögenswerte in einem oder unseren größeren Einkaufszentren. In unseren Schlüsselmärkten Polen und der Tschechischen Republik nahmen die Nettomieteinnahmen um 5,6% zu. Die Nettomieteinnahmen in der Slowakei spiegelten auch den Anstieg der Bruttomieteinnahmen in der Slowakei wider und legte weiter um 7,1% zu, hauptsächlich aufgrund niedrigerer Marketinggebühren nach der Umstrukturierung der Hypermärkte im Jahr 2018.

Die durchschnittliche jährliche Basismiete inklusive Mietvergünstigungen pro m<sup>2</sup> stieg von € 178 zum 31. Dezember 2018 auf € 184 zum 31. Dezember 2019.

<sup>8</sup> Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden exklusive der zu Veräußerungszwecke gehaltenen Vermögenswerte



## BRUTTOMIETERLÖSE

	Anzahl der Objekte		2019		2018	Änderung	Änderung
	2019	2018	€'000	% der Bruttomieterlöse	€'000	€'000	%
Polen	20	22	108.354	57,9%	101.176	7.178	7,1%
Tschechische Republik	2	2	19.862	10,6%	19.323	539	2,8%
<b>Zwischensumme</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>128.216</b>	<b>68,5%</b>	<b>120.499</b>	<b>7.717</b>	<b>6,4%</b>
Slowakei	2	2	11.166	6,0%	10.692	474	4,4%
Russland	7	7	37.917	20,2%	38.506	(589)	(1,5%)
Ungarn und Rumänien	-	-	-	0,0%	5.460	(5.460)	(100,0%)
<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>33</b>	<b>177.299</b>	<b>94,7%</b>	<b>175.157</b>	<b>2.142</b>	<b>1,2%</b>
Investition in Joint Ventures (75%)	1	1	9.931	5,3%	10.411	(480)	(4,6%)
<b>Bruttomieterlöse gesamt</b>	<b>32</b>	<b>34</b>	<b>187.230</b>	<b>100,0%</b>	<b>185.568</b>	<b>1.660</b>	<b>0,9%</b>

## NETTOMIETERLÖSE

	Anzahl der Objekte		2019		2018	Änderung	Änderung
	2019	2018	€'000	% der Nettomieterlöse	€'000	€'000	%
Polen	20	22	102.002	57,8%	96.004	5.998	6,2%
Tschechische Republik	2	2	19.335	11,0%	18.888	447	2,4%
<b>Zwischensumme</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>121.337</b>	<b>68,8%</b>	<b>114.892</b>	<b>6.445</b>	<b>5,6%</b>
Slowakei	2	2	11.110	6,3%	10.373	737	7,1%
Russland	7	7	35.563	20,1%	39.142	(3.579)	(9,1%)
Ungarn und Rumänien	-	-	-	0,0%	4.890	(4.890)	(100,0%)
<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>33</b>	<b>168.010</b>	<b>95,2%</b>	<b>169.297</b>	<b>(1.287)</b>	<b>(0,8%)</b>
Investition in Joint Ventures (75%)	1	1	8.438	4,8%	9.650	(1.212)	(12,6%)
<b>Nettomieterlöse gesamt</b>	<b>32</b>	<b>34</b>	<b>176.448</b>	<b>100,0%</b>	<b>178.947</b>	<b>(2.499)</b>	<b>(1,4%)</b>

## OPERATIVE UMSATZRENDITE

Land	2019 in %	2018 in %	Änderung in %
Polen	94,1%	94,9%	(0,8%)
Tschechische Republik <sup>1</sup>	93,2%	96,0%	(2,8%)
Slowakei	99,5%	97,0%	2,5%
Russland	93,8%	101,7%	(7,9%)
Ungarn	0,0%	73,1%	-
Rumänien	0,0%	94,5%	-
<b>Operative Umsatzrendite gesamt</b>	<b>94,2%</b>	<b>96,4%</b>	<b>(2,2%)</b>

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

Unsere operative Umsatzrendite sank um 2,2% auf 94,2% (31. Dezember 2018: 96,4%) hauptsächlich aufgrund der oben erwähnten höheren Kosten für Dienstleister in Russland im Jahr 2019 und der Auswirkungen der Sanierungsprojekte in Polen und Pankrac in der Tschechischen Republik.

Die umsatzabhängige Miete betrug 4,6% der gesamten Bruttomieterlöse im Jahr 2019 (2018: 4,4%)

## BRUTTOMIETERLÖSE NACH EPRA AUF VERGLEICHSBASIS

Land	2019 €'000	2019 % Gesamt	2018 €'000	Änderung €'000	Änderung %
Polen exkl. zu Veräußerungszwecke gehaltene Vermögenswerte	38.782	20,7%	37.913	869	2,3%
Tschechische Republik	19.862	10,6%	19.160	702	3,7%
<b>Zwischensumme</b>	<b>58.644</b>	<b>31,3%</b>	<b>57.073</b>	<b>1.571</b>	<b>2,8%</b>
Polen - Vermögenswerte zu Veräußerungszwecke gehalten	4.378	2,4%	4.428	(50)	(1,1%)
<b>Zwischensumme</b>	<b>63.022</b>	<b>33,7%</b>	<b>61.501</b>	<b>1.521</b>	<b>2,5%</b>
Russland	23.470	12,5%	22.259	1.211	5,4%
<b>Bruttomieterlöhse auf Vergleichsbasis</b>	<b>86.492</b>	<b>46,2%</b>	<b>83.760</b>	<b>2.732</b>	<b>3,3%</b>
Sonstige Bruttomieterlöhse	100.738	53,8%	101.941	(1.203)	(1,2%)
Währungsumrechnungseffekt <sup>1</sup>	-	0,0%	(133)	133	-
<b>Bruttomieterlöhse gesamt</b>	<b>187.230</b>	<b>100,0%</b>	<b>185.568</b>	<b>1.662</b>	<b>0,9%</b>

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

## NETTOMIETERLÖSE NACH EPRA AUF VERGLEICHSBASIS

Land	2019 €'000	2019 % Gesamt	2018 €'000	Änderung €'000	Änderung %
Polen exkl. zu Veräußerungszwecke gehaltene Vermögenswerte	37.060	21,0%	36.330	730	2,0%
Tschechische Republik	19.332	11,0%	18.766	566	3,0%
<b>Zwischensumme</b>	<b>56.392</b>	<b>32,0%</b>	<b>55.096</b>	<b>1.296</b>	<b>2,4%</b>
Polen - Vermögenswerte zu Veräußerungszwecke gehalten	3.557	2,0%	3.771	(214)	(5,7%)
<b>Zwischensumme</b>	<b>59.949</b>	<b>34,0%</b>	<b>58.867</b>	<b>1.082</b>	<b>1,8%</b>
Russland	21.752	12,3%	21.915	(163)	(0,7%)
<b>Nettomieterlöhse auf Vergleichsbasis</b>	<b>81.701</b>	<b>46,3%</b>	<b>80.782</b>	<b>919</b>	<b>1,1%</b>
Sonstige Bruttomieterlöhse	94.747	53,7%	98.130	(3.383)	(3,4%)
Währungsumrechnungseffekt <sup>1</sup>	-	-	35	(35)	-
<b>Nettomieterlöhse gesamt</b>	<b>176.448</b>	<b>100,0%</b>	<b>178.947</b>	<b>(2.499)</b>	<b>(1,4%)</b>

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

Die Mieterlöse auf Vergleichsbasis spiegeln die positive Grundperformance unseres Portfolios besser wider, da sie die Auswirkungen der Verluste bei den Mieterlöhnen aus den Verkaufs-, Neupositionierungs- und Neuentwicklungsprogrammen, die die Gruppe zur Steigerung der Qualität ihres Portfolios und des langfristigen Cashflows eingegangen ist, ausschließen.

Die Nettomieterlöhse der Gruppe auf Vergleichsbasis ohne Russland und zu Veräußerungszwecke gehaltene Vermögenswerte nahmen um 2,4% zu. Ohne Russland allein stiegen die Nettomieterlöhse auf Vergleichsbasis um 1,8%. Insgesamt schloss die Gruppe das Jahr mit einem Zuwachs von 1,1% bei den Nettomieterlöhnen auf Vergleichsbasis ab.

In unseren einzelnen Hauptmärkten erzielten wir in der Tschechischen Republik einen Anstieg von 3,0% bei den Nettomieterlöhnen auf Vergleichsbasis und einen Anstieg von 1,3%

in Polen, wo der Prozess der Neupositionierung unseres Portfolios fortgesetzt wird mit dem Ziel, weniger und qualitativ hochwertigere Anlagen in Tier-1- und Hauptstädten zu umfassen.

Insgesamt spiegeln die Einkommenszahlen die kontinuierlichen Fortschritte wider, die bei unserer Strategie der Konzentration auf qualitativ hochwertigere Anlagen in erstklassigen städtischen Lagen erzielt werden, die langfristig stärkere und nachhaltigere Erträge liefern können.

EBITDA ohne Neubewertung, Veräußerungen und Wertminderungen sank leicht um 1,8% auf € 153,6<sup>9</sup> Millionen, was vor allem auf Veräußerungen zurückzuführen ist. Die EBITDA-Rendite blieb stabil auf 87%. Gleichermaßen sank das bereinigte Ergebnis nach EPRA je Aktie um weitere 4,3% auf €Cents 28,0 verglichen zu €Cents 29,3 im Jahr 2018 aufgrund der oben erwähnten Veräußerungen und höherer Verschuldung.

<sup>9</sup> Ausgenommen Neubewertungen, Veräußerungen, Wertminderungen, Gesellschaftsgebühren und anderen Kosten (einschließlich der Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem empfohlenen Erwerb durch Gazit Globe Ltd. und der Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme des Managementvertrags von Atrium Dominikanska)



Der Gewinn nach Steuern stieg um 39,3% auf € 84,4 Millionen verglichen zu € 60,6 Millionen im Jahr 2018. Die Hauptgründe dafür waren ein Rückgang der Finanzierungsaufwendungen um € 13,5 Millionen, hauptsächlich im Zusammenhang mit einer Schuldenrefinanzierung, einen um € 15,1 Millionen geringeren Steueraufwand (hauptsächlich aufgrund eines beträchtlichen latenten Steueraufwands im Vorjahr) und einen um € 7 Millionen höheren Gewinn aus Veräußerungen, hauptsächlich aus dem Verkauf von Felicity und Koszalin, der durch eine um € 11,5 Millionen niedrigere Bewertung ausgeglichen wurde.

(weitere Details zu den EPRA-Ergebnissen finden Sie auf der Seite 34).

Der Netto-Cashflow aus operativer Tätigkeit betrug € 95,3 Millionen für 2019 im Vergleich zu € 57,8 Millionen für 2018. Der Anstieg ist hauptsächlich auf Barzahlungen in Höhe von € 30 Millionen im Jahr 2018 im Zusammenhang mit der Entschädigungsvereinbarung hinsichtlich rechtlicher Altlasten in Österreich zurückzuführen.

Die Bilanz bleibt nach wie vor effizient mit einem Brutto- und Netto-Loan-to-Value (LTV) von 35,1%<sup>10</sup> und befindet sich somit innerhalb der Zielspanne von 40%. Hierbei spielen die Veräußerung der beiden polnischen Vermögenswerte und Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von € 126,9 Millionen zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zu € 38,5 Millionen zum 31. Dezember 2018 eine Rolle



<sup>10</sup> Exklusive der fünf in Polen und einem in der Tschechischen Republik zum 31. Dezember 2019 zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte

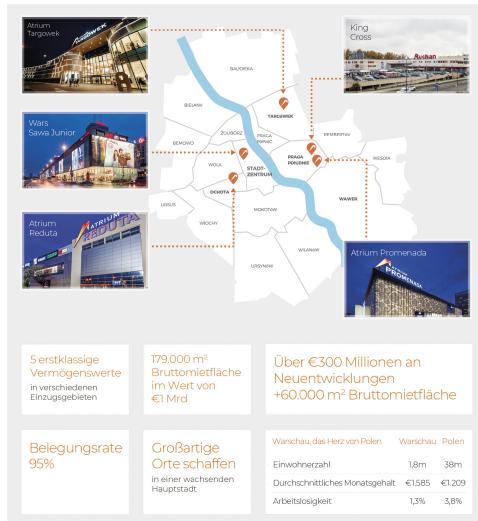
# WARSCHAU UND PRAG - DIE TREIBER VON WACHSTUM, DEMOGRAPHIE UND URBANISIERUNG

## WARSCHAU

Mit 1,8 Millionen Einwohnern im Zentrum Warschaus und 3,1 Millionen im Großraum Warschau ist die polnische Hauptstadt, gemessen an der Bevölkerungszahl, die neungrößte Hauptstadt der Europäischen Union.

Sie ist zur wohlhabendsten Stadt Polens geworden, was auf höhere Gehälter (31% mehr) und niedrigere Arbeitslosenquoten (1,5% gegenüber 3,6%) im Vergleich zum nationalen Durchschnitt und auf hervorragende demographische Grundlagen zurückzuführen ist. Einer der Wachstumsmotoren der Stadt sind die 236 Dienstleistungszentren für Unternehmen, die über 56.000 Menschen beschäftigen und im ersten Quartal 2020 voraussichtlich auf rund 62.000 Beschäftigte ansteigen werden. Dieser Wohlstand spiegelt sich auch darin wider, dass die Einwohner Warschaus die höchste Einzelhandelskaufkraft pro Person im Land haben.

In den letzten zwei Jahren erwarb Atrium das Wars Sawa Junior für € 301,5 Millionen und das Einkaufszentrum King Cross Praga für € 43 Millionen, wodurch das Warschauer Portfolio auf fünf Immobilien anstieg und die Position auf dem Einzelhandelsmarkt der Stadt weiter gestärkt wurde. Nach diesen Übernahmen befinden sich 38% des Gesamtportfolios von Atrium in Warschau.



## PRAG

Prag ist beides die Hauptstadt und das Herz der Tschechischen Republik und somit das natürliche Zentrum von Bildung, Politik, Kultur und Wirtschaft.

Über 25% des nationalen BIP werden in der Stadt erwirtschaftet, wobei alle wichtigen tschechischen und internationalen Banken, Versicherungsgesellschaften und andere Finanzdienstleistungsunternehmen, sowie Technologie Unternehmen einschließlich Microsoft und Google in Prag ihren Sitz haben. Prag hat eine Bevölkerung von 1,3 Millionen von 10,6 Millionen in der Tschechischen Republik und die niedrigste Arbeitslosenquote des Landes, die mit 2,2% auch eine der niedrigsten in Europa ist. Außerdem, liegen die durchschnittlichen Monatsgehälter in Prag mehr als 16% über dem nationalen Durchschnitt.

16% des gesamten Atrium-Portfolios befindet sich in Prag und umfasst zwei erstklassige Immobilien mit insgesamt über 70.000 m<sup>2</sup> in attraktiven Einzugsgebieten.



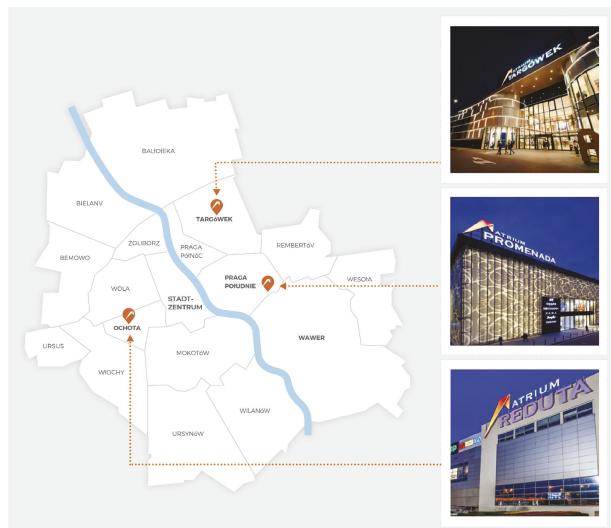
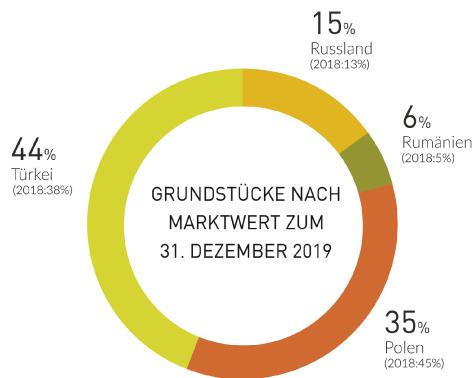
# NEUENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

Zum 31. Dezember 2019 wurde Atriums Portfolio der Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke mit einem Wert von € 266,1 Millionen im Vergleich zu € 284,5 Millionen im Vorjahr bewertet. Es umfasst Grundstücke im Wert von € 176,9 Millionen (2018: € 212,6<sup>11</sup>Millionen), die Atrium weiterhin zu verwerten versucht - hauptsächlich durch Verkäufe - und Neuentwicklungsprojekte im Wert von € 89,2 Millionen (2018: € 711,9 Millionen).

Im Jahr 2019 haben wir Grundstücke in Danzig, Polen, für € 27,9 Millionen verkauft. Darüber hinaus gingen die Werte der Grundstücke der Gesellschaft um € 8 Millionen zurück, was hauptsächlich auf den wirtschaftlichen Druck in der Türkei zurückzuführen ist, der zu einer anhaltenden Wechselkursvolatilität geführt hat.

Wir führen unsere Strategie des Ausbaus und der Erweiterung bewährter Vermögenswerte, die bereits einkommensgenerierend sind, bei denen es eine Einzelhändler- und Verbrauchernachfrage gibt und die daher ein geringeres Umsetzungsrisiko aufweisen, weiter. Unser Fokus ist dahingehend ausgerichtet, unser Portfolio in den größten und solidesten Städten und Binnenwirtschaften unserer Region zu erweitern und zu verstärken. Die Entscheidung, ein Projekt neu zu entwickeln, ist von seiner Lage, Größe, der Wirtschaftslage in der jeweiligen Stadt oder dem jeweiligen Land, der Konkurrenz und dem Gesamtrisikoprofil abhängig

Die länderdiversifizierte Darstellung des Portfolios Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke der Gruppe ist nachstehend angeführt:



## PROMENADA ERWEITERUNGSPROGRAMM

Atrium Promenada liegt im Stadtteil Praga Poludnie, dem zweitgrößten Bevölkerungszentrum Warschaus. Es verfügt über rund 157 Geschäfte und bietet einen gut zugeschnittenen Mix aus Markenmode und Unterhaltung. Durch die derzeitige Neuentwicklung wurden dem Zentrum in zwei Phasen 7.800 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche hinzugefügt:

Phase 1 wurde im Oktober 2016 abgeschlossen; es kamen ein neu renovierter Mittelgang mit einer Vielzahl neuer Einrichtungen sowie eine einzigartige goldene Fassade hinzu.

Phase 2 wurde im Oktober 2018 eröffnet und umfasst einen völlig neuen Food-Court-Bereich, Doppelscheibenfronten und einen renovierten Springbrunnenbereich.

Durch diese beiden Phasen wurde die Gesamtbruttomietfläche des Zentrums auf 63.000 m<sup>2</sup> erhöht und ein H&M-Geschäft, das neueste Einzelhandelsdesign von GoSport, sowie neue Flaggschiff-Fashionstores für Zara, Massimo Dutti und Sinsay integriert. Darüber hinaus wurden durch neue Concept Stores für Carrefour und Eobuwie die Online-Shopping Erfahrung mit dem In-Store-Erlebnis vereinigt.

In der nächsten Phase der Neuentwicklung werden zusätzliche Einzelhandels-, Freizeitflächen, Lebensmittel- und Getränkegeschäfte sowie Büroflächen bringen und beginnen, wenn genügend Voranmietungen zugesagt wurden. Wenn die letzten Phasen der Sanierung 2023/24 abgeschlossen sind, wird dieser führende, gemischt genutzte Vermögenswert um ca. 35.000 m<sup>2</sup> erweitert worden sein und insgesamt über 100.000 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche verfügen.



## atrium targowek

Atrium Targowek ist ein familien- und freizeitorientiertes Zentrum mit einem starken Mietermix aus internationalen und bekannten lokalen Marken. Es ist ein großartiger Treffpunkt für die Menschen im Bezirk und zieht auch die Menschen aus den benachbarten Bezirken an.

Durch die Eröffnung einer Erweiterung im Oktober 2018 wurden ca. 8.600 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche sowie 850 Parkplätze im Zentrum hinzugefügt und eine vollständige Modernisierung durchgeführt. Diese erweiterte die Anzahl und Größe der dominierenden Mode-Geschäfte wie Zara und H&M und einen erweiterten Food-Court mit Kinderzone.

Weitere geplante Neuentwicklungen dieses Zentrums umfassen die Erweiterung des Food Courts um weitere drei Einheiten auf insgesamt 19 Einheiten, die Hinzufügung von ca. 5.500 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche und eine Option auf die Umwandlung von 1.500 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche in einen Kinderspielbereich.



## WERTSCHÖPFUNG IN DER TSCHECHISCHEN REPUBLIK

### ARKADY PANKRAC

Arkady Pankrac ist ein modernes, führendes Modezentrum, das in einem sich entwickelnden Büroviertel Prags gut gelegen ist und über einen einfachen Zugang zu einer U-Bahn-Linie verfügt.

Die Entwicklung mehrerer Bürogebäude in der Gegend brachte etwa 5.000 neue Büroangestellte in den Bezirk. Infolgedessen und als Reaktion auf den Wettbewerb und die Veränderungen im Einzugsgebiet haben wir uns verpflichtet, das Angebot und die Konsumentenerfahrung von Arkady Pankrac zu verbessern. Das Neuentwicklungsprogramm zielt darauf ab, den Food Court zu modernisieren und auszubauen, um das Angebot an Speisen und Getränken zu erweitern und zu verbessern. Darüber hinaus wird es auch eine Neupositionierung von über zwanzig Modekonzepten geben, um die neuesten Angebote in das Zentrum zu bringen, was voraussichtlich zu einem stärkeren Mietcharakter für das Zentrum führen wird, mit einem deutlichen Anstieg der Vermietung an Lebensmittel- und Getränkelauden.



## PALAC PARDUBICE

Palac Pardubice ist ein bedeutendes Einzelhandels- und Unterhaltungszentrum in der Region. Daher sind wir bestrebt, das Angebot und die Konsumentenerfahrung in diesem wichtigen Zentrum weiter zu verbessern.

Um dies zu erreichen, haben wir eine Reihe von Initiativen ergreifen oder sind gerade dabei, sie zu ergreifen, darunter die jüngste Renovierung und Erweiterung des bestehenden Food Courts. Wir haben auch ein angrenzendes TESCO-Kaufhaus gekauft, das wir in moderne Einzelhandelsformate umbauen wollen, so dass einige Mieter die Möglichkeit haben zu expandieren und die Frequenzierung des Zentrums zu verbessern. Die Sanierung wird auch einen neuen, kleineren TESCO-Komfortsupermarkt, ein Elektronikfachgeschäft und Büroflächen umfassen, wodurch ca. 8.500 m<sup>2</sup> neuer Bruttomietfläche hinzukommen werden. Es wird erwartet, dass weitere Einkommensverbesserungen durch den Umzug der Mieter in das bereits bestehende Einkaufszentrum geschaffen werden.



# SONSTIGE EREIGNISSE IM JAHR 2019

---

## EMPFOHLENER ERWERB DURCH GAZIT-GLOBE

Am 23. Juli 2019 gaben das Komitee der unabhängigen Direktoren des Board of Directors der Gesellschaft und Nb (2019) B.V. eine indirekte hundertprozentige Tochtergesellschaft von Gazit Globe, bekannt, dass eine Vereinbarung über die Bedingungen eines empfohlenen Erwerbs (der „empfohlene Erwerb“) des gesamten bereits ausgegebenen und etwaig noch auszugebenden Aktienkapitals der Gesellschaft, das sich nicht bereits direkt oder indirekt im Besitz von Gazit Globe oder ihrer Tochtergesellschaften (einschließlich insbesondere Gazit Gaia Limited oder Gazit Midas Limited) befindet, getroffen wurde. Der empfohlene Erwerb hätte ein vom Gericht gebilligtes Scheme of Arrangement gemäß Artikel 125 des Jersey Companies Law (das „Scheme“) erfordert.

Am 25. Oktober 2019 stimmten 66,67% der Aktionäre für das Scheme, weshalb die von den Aktionären erforderliche Stimmehrheit für das Scheme (75 % der Stimmen der Scheme-Aktionäre) nicht erreicht wurde. Im Anschluss daran galt das Scheme und der empfohlene Erwerb damit als beendet.

Der Gesellschaft sind im Zusammenhang mit der Transaktion Kosten in Höhe von ca. € 6,2 Millionen im Jahr 2019 und € 2,0 Millionen im Jahr 2018 entstanden.

## AUSZEICHNUNGEN

Atrium ist nach wie vor bestrebt, Qualitätsstandards in allen Bereichen des Unternehmens zu bieten, einschließlich der Finanzberichterstattung und Transparenz, dem Kundenservice und ESG (**E**nvironmental, **S**ocial, **G**

Atrium wurde für seine Finanzberichterstattung mit der EPRA Gold-Auszeichnung ausgezeichnet, in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations, die die Vergleichbarkeit börsennotierter Immobiliengesellschaften erleichtern. Die Gruppe wurde auch in den EPRA-Nachhaltigkeitsindex aufgenommen und erhielt eine EPRA-Goldmedaille für Nachhaltigkeit in Anerkennung all ihrer Bemühungen in diesem Bereich im Jahr 2019, eine Verbesserung gegenüber der Silbermedaille, die sie 2018 erhalten hat.

Eurobuild hat Atrium in zwei Kategorien bei den Eurobuild-Preisen ausgezeichnet, darunter als Einzelhandelsentwickler des Jahres und als Einzelhandelsentwickler des Jahrzehnts. Die Eurobuild-Auszeichnungen dienen als Vorzeigeprojekt, das vor fast einem Jahrzehnt von der Zeitschrift „Eurobuild CEE“ ins Leben gerufen wurde und mit dem Gesellschaften ausgezeichnet werden sollen,

die den größten Einfluss auf den gewerblichen Bau- und Immobilienmarkt in der CEE-Region haben.

Atrium hat sich bereits zum vierten Jahr freiwillig an der GRESB-Benchmark-Studie beteiligt und behauptete ihren Status als „Green Star“ mit einem verbesserten Ranking, trotz der Aufnahme in die wettbewerbsintensive europäische Peer Group für börsennotierte Einzelhandelsimmobilienunternehmen

Zu Beginn des Jahres erhielt Atrium die prestigeträchtigen Europa Property CEE Retail Awards in drei Kategorien: Entwickler des Jahres, Investor des Jahres und das beste Einzelhandelerweiterungs-/Umrüstungsprojekt des Jahres für Atrium Promenada. Auch dies ist eine große Anerkennung durch unsere Branche, die zeigt, dass wir mit unserer ausgezeichneten Teamarbeit „großartige Orte schaffen“.

Atrium wurde mit einem Spotlight Award ausgezeichnet und erhielt während der Galaveranstaltung Book of Lists den Titel - Shopping Center Refurbishment of the Year für das Atrium Promenada. Das Book of Lists ist ein Projekt des Warsaw Business Journal, das jährlich erscheint. Es präsentiert die wichtigsten Informationen aus den Bereichen: Bau- und Immobilienwesen, Finanzen, Transport und Logistik, Bildung, IT, Tourismus und Reisen, Wirtschaft und Industrie und veranstaltet eine Preisgala.

Im Laufe des Jahres verlieh der Polnische Rat der Einkaufszentren (**P**olish **C**ouncil of **S**hopping **C**entres) Atrium Promenada den silbernen Preis für die Renovierung/Erweiterung/Modernisierung des Atrium Promenada. Der Wettbewerb würdigt Leistungen, bewährte Praktiken und innovative Maßnahmen.

Das Atrium Promenada wurde auch bei den Solal Awards des International Council of Shopping Centers (ICSC) in zwei Kategorien nominiert, und zwar für soziale Verantwortung der Unternehmen und strategisches Marketing. Die Solal Awards des ICSC vereinen die besten Marketingkampagnen des Einzelhandels in Europa und Südafrika, um die effektivsten Kampagnen zu belohnen. Die Solal Awards gelten als Qualitätsmaßstab in der gesamten Branche, da sie die besten Erfolgsrezepte (**best practice**) und herausragende Marketingleistungen anerkennen.



# STRATEGISCHE UND OPERATIVE RISIKOFAKTOREN

---

## ENTWICKLUNGSRISIKO

Während die Gruppe seit 2004 ein aktiver Immobilienentwickler ist, verlagerte sich der Schwerpunkt im Jahr 2015 ausschließlich auf die Neuentwicklung und Erweiterung der bestehenden Gewerbeimmobilien. Die Gruppe ist daher bestimmten Entwicklungsrisiken ausgesetzt, die kommerzieller, finanzieller, technischer und verfahrenstechnischer Art sein können. Beispiele für geschäftliche und finanzielle Risiken sind Vermietungsrisiken, steigende Baukosten oder Verzögerungen aufgrund unvorhersehbarer Herausforderungen wie die Erlangung von Umwelt-, Betriebs-, Sicherheits-, Feuer- oder anderen Baugenehmigungen sowie Risiken im Zusammenhang mit Wechselkursschwankungen. Zu den technischen Risiken gehören zum Beispiel Design-, Bau- und Umweltrisiken.

Die Gruppe versucht, die kommerziellen und finanziellen Risiken vor Beginn eines Projekts durch eine detaillierte Analyse der Marktbedingungen und dann während des gesamten Bauprozesses durch kontinuierliche Überwachung zu vermindern. Auch verfahrenstechnische und technische Risiken werden durch eine primäre Detailanalyse gemildert. Darüber hinaus setzt die Gruppe externe Fachleute ein, die sich mit verfahrenstechnischen Maßnahmen, dem Projektentwurf, dem Projektmanagement, dem Bau und anderen damit verbundenen Angelegenheiten befassen.

## E-COMMERCE

Der Einzelhandel befindet sich in einem Wandel, da der E-Commerce wächst und Verbraucher sich zunehmend mit dem Internet und dem mobilen Einkauf vertraut machen. Shoppingcenter passen ihre Dienstleistungen und Mieterangebote kontinuierlich an das sich ändernde Konsumverhalten und die Nachfrage an, um auch in Zukunft Kunden gewinnen zu können. Eine Zunahme des Internet- und Mobile-Shopping und eine Verbesserung der Lieferservices kann zu einer Verringerung der Kundenfrequenz in den Einkaufszentren der Gruppe führen und die Mieter veranlassen, ihre Online-Präsenz zu erhöhen und ihre Nutzfläche zu verringern.

Das Risiko wird durch die Fokussierung der Gruppe auf führende urbane Shoppingcenter mit höherem Cashflow-Wachstum, Vermögensverwaltung und Stärkung der Beziehungen zu den Mietern reduziert und die Widerstandsfähigkeit des Portfolios erhöht, indem die täglichen Bedürfnisse der Verbraucher in den Bereichen Gesellschaft, Freizeit und Einzelhandel erfüllt werden.

## RISIKEN VERBUNDEN MIT SCHWELLEN- UND ENTWICKLUNGSMÄRKTN

Die Gruppe ist auf Schwellen- und Entwicklungsmärkten in CEE 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 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 den Einsatz lokaler Spezialisten und Experten und die Umsetzung einer proaktiven Handhabung des Asset Managements und eines strengen Due Diligence Prozesses vor der Akquisition neuer Vermögenswerte abzuschwächen.

## IT RISIKO

Zu den IT-Risiken, denen die Gruppe ausgesetzt ist, gehören Cyberkriminalität, der potenzielle Verlust relevanter Daten und der unbefugte Zugriff auf, oder die Manipulation von vertraulichen Informationen. Dies kann sich auch auf die Fähigkeit der Gruppe auswirken, zeitnah oder genau zu berichten, und 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-Versicherung, gemildert. Darüber hinaus managt die Gruppe dieses Risiko proaktiv durch einen aktiven Aktionsplan, der u.a. die Sensibilisierung 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 Umsatzzanalysen 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 Portfolio der Gruppe auf qualitativ hochwertige Vermögenswerte in starken, attraktiven, urbanen Lagen zu konzentrieren, das Risiko weiter.

## MITBEWERBER

Atrium ist in einem kompetitiven Umfeld tätig. Der Wettbewerb kann sich sowohl direkt auf die Gruppe auswirken, in Form von vermehrten Einkaufszentren an beliebten Standorten, die das Umsatz-/Mietniveau der Mieter schmälern können, als auch indirekt in Form einer erhöhten Nachfrage nach Akquisitionen solcher Zentren, die unsere Chancen auf den Erwerb von Vermögenswerten von besserer Qualität verringern könnten.

Ein erhöhter Wettbewerb ist ein höheres Risiko in kleinen Städten. Die Gruppe konzentriert sich weiterhin auf erstklassige dominante Einkaufszentren in den Hauptstädten, die ein qualitativ hochwertiges Wachstum des Cashflows ermöglichen. Die Gruppe mindert dieses Risiko, indem sie erfahrene lokale Managementteams in den verschiedenen Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, einsetzt; einen proaktiven Vermögensmanagementansatz und strenge Due-Diligence-Verfahren vor dem Erwerb 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 bieten 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 starke, nachhaltige Wachstumsmärkte investiert, die im Vergleich zur Eurozone ein

überdurchschnittlich hohes BIP und eine niedrige Arbeitslosigkeit aufweisen.

## KLIMAWANDEL

Die Gruppe ist den potenziellen Auswirkungen des Klimawandels und den mit dem Klimawandel verbundenen Risiken ausgesetzt. Insbesondere ist die Gruppe unvorhersehbaren physischen Risiken durch mögliche zukünftige Klimaveränderungen und seltene katastrophale Wetterereignisse ausgesetzt. Über 40% der Einnahmen der Gruppe stammen von Miethäusern, die in der Modebranche tätig sind. Solche Mieter sind möglicherweise nicht in der Lage, Produkte auf der Grundlage der Saisonalität und der Winter- oder Sommerkollektionen zu planen, was zum Ausfall von Miethäusern führt, die der Gruppe nur begrenzte Möglichkeiten zum Wechsel bieten. Der Klimawandel könnte sich letztlich wesentlich nachteilig auf die Geschäfte, die Finanzlage, den Cashflow, die Aussichten und das Betriebsergebnis der Gruppe auswirken.

## REGULATORISCHES UND COMPLIANCE RISIKO

Compliance-Risiko ergibt sich aus der 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 begegnet diesem 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 2.37 zum Risikomanagement im konsolidierten Jahresabschluss verwiesen.



# FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE

---



**GRAHAM KILBANE**  
CDO DER GRUPPE

**RYAN LEE**  
CFO DER GRUPPE

**LIAD BARZILAI**  
CEO DER GRUPPE

**SCOTT DWYER**  
COO DER GRUPPE

# 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**

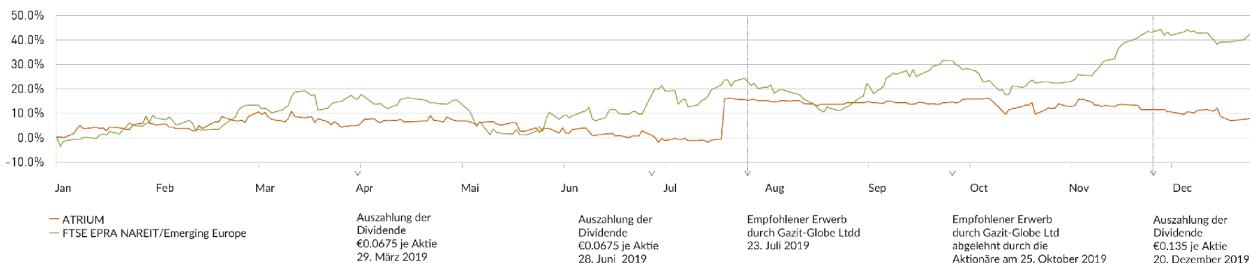
WIEN: ATRS.VI

EURONEXT; ATRS.AS

## Gesamtrendite 2019

Im Jahr 2019 gestaltete sich die Rendite der Aktionäre von Atrium wie folgt:

## ATRIUM AKTIEN PREIS<sup>12</sup> RELATIV ZU DEN FTSE EPRA/NAREIT EMERGING EUROPE INDICES



### Ausgegebene Aktien zum 31. Dezember 2019

378.163.861

Marktkapitalisierung zum 31.

Dezember 2019

€1.305 Millionen

2019 niedrigster Aktien

€3,13 am

3. Juli 2019

Schlusskurs

€3,71 am

2019 höchster Schlusskurs

24. Juli 2019

## DIVIDENDE

Atrium zahlte jeweils am 29. März 2019 und 28. Juni 2019 eine Dividende in der Höhe von €Cent 6,75 pro Aktie als Kapitalrückzahlung, wobei die Dividenden für das dritte und vierte Quartal in einer einzigen Ausschüttung von €Cent 13,5 pro Aktie am 30. Dezember 2019 ausgezahlt wurden. Die Gesamtdividendenzahlungen für 2019 betrugen insgesamt € 102,0 Millionen (2018: € 102,0 Millionen).

## WIENER BÖRSE

Schlusskurs 2018	€ 3,23
Schlusskurs 2019	€ 3,45
Änderung des Aktienkurses	€ 0,22
Rentabilität der Aktie	6,8%
Dividende für 2019	€ 0,27
Dividendenertrag	8,4%
Gesamtrendite je investierter Aktie zum 31. Dezember 2018	€0,49 or 15%
FTSE EPRA/NAREIT Emerging Europe Rendite	39,8%

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, ausgezahlt wird (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

## HAUPTAKTIONÄRE

Nach bestem Wissen des Managements hielt während des Jahres endend zum 31. Dezember 2019 kein einzelner Aktionär von Atrium mehr als 5% der Aktien der Gesellschaft, mit Ausnahme von Gazit-Globe, die zum 31. Dezember 2019 60,1% (2018: 60,1%) der Aktien hielt, und Sand Grove Opportunities Master Fund Ltd & Sand Grove Tactical Fund LP (beide von Sand Grove Capital Management LLP verwaltet), die zu diesem Zeitpunkt, und wie bereits am 29. Oktober 2019 gemeldet, 5,44% hielten.



# 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 Immobilien gesellschaften 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 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
<b>Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbare Einnahmen</b>	<b>84.426</b>	<b>60.627</b>
Wertänderung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13.495	2.020
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(3.923)	3.082
Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	1.372	1.334
Latente Steuern in Bezug auf Bereinigungen nach EPRA	962	3.833
Änderungen des Zeitwerts von Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und zugehörigen Glattstellungskosten	-	17.225
Joint Venture Anteil in Bezug auf die oben genannten Anpassungen	(3.712)	(671)
<b>Einnahmen nach EPRA</b>	<b>92.620</b>	<b>87.450</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien	377.984.853	377.565.496
<b>Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)</b>	<b>24,5</b>	<b>23,2</b>

### Bereinigungen des Unternehmens:<sup>1</sup>

Rechtliche Altlasten	-	-
Wertminderungen	-	-
Währungsumrechnungsdifferenzen	(1.027)	(323)
Nicht mit Neubewertungen zusammenhängende latente Steuern	5.567	24.462
Änderungen des Zeitwerts von Finanzinstrumenten	-	-
Einmalige Steueraufwände	2.121	(7.733)
Unternehmenskosten und andere Kosten <sup>2</sup>	6.735	6.895
<b>Bereinigte Einnahmen nach EPRA</b>	<b>106.016</b>	<b>110.751</b>
<b>Bereinigte Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)</b>	<b>28,0</b>	<b>29,3</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 sind einmalige Posten und werden separat von der operativen Performance offengelegt, um Aktionären die 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. und Kosten hauptsächlich im Zusammenhang mit der Übernahme des Managementvertrags von Atrium Dominikanska).

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

	31. Dezember 2019		31. Dezember 2018	
	€'000	in € je Aktie	€'000	in € je Aktie
<b>NAV zum Stichtag</b>	<b>1.766.014</b>	<b>4,67</b>	<b>1.793.049</b>	<b>4,75</b>
Auswirkung der Ausübung von Optionen und anderen Kapitalbeteiligungen (verwässerte Basis)	7.168		8.715	
<b>Verwässerter NAV nach Optionsausübung</b>	<b>1.773.182</b>	<b>4,67</b>	<b>1.801.764</b>	<b>4,74</b>
Zeitwert von Finanzinstrumenten	17.753		5.097	
Latente Steuern	93.484		104.530	
<b>NAV nach EPRA</b>	<b>1.884.419</b>	<b>4,96</b>	<b>1.911.391</b>	<b>5,03</b>

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

	31. Dezember 2019		31. Dezember 2018	
	€'000	in € je Aktie	€'000	in € je Aktie
<b>NAV nach EPRA</b>	<b>1.884.419</b>		<b>1.911.391</b>	
Zeitwert von Finanzinstrumenten	(17.753)		(5.097)	
Auswirkung Zeitwert der Verbindlichkeiten	(55.658)		(45.818)	
Latente Steuern	(93.484)		(104.530)	
<b>NNNAV nach EPRA</b>	<b>1.717.524</b>	<b>4,52</b>	<b>1.755.946</b>	<b>4,62</b>
Anzahl ausstehender Aktien	378.163.861		377.787.123	
Anzahl ausstehender Aktien und Optionen	380.041.710		380.005.341	

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

	31. Dezember 2019		31. Dezember 2018	
	€'000		€'000	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien - Alleinbesitz		2.711.373		3.016.530
Investition in Joint Ventures (75%)		180.143		173.820
Abzüglich Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke		(266.093)		(284.492)
<b>Abgeschlossenes Immobilienportfolio</b>		<b>2.625.423</b>		<b>2.905.858</b>
Wertberichtigungen für geschätzte Anschaffungskosten		47.337		52.859
<b>Bruttobewertung des vollständigen Immobilienportfolios (B)</b>		<b>2.672.760</b>		<b>2.958.717</b>
Jährliche Barmieteinnahmen		174.954		190.693
Ausgaben für Immobilien		(10.434)		(9.418)
<b>Jährliche Nettomieten (A)</b>		<b>164.520</b>		<b>181.275</b>
Zuzüglich: fiktiver Mietablauf für mietfreie Perioden oder andere Mietvergünstigungen		8.070		13.720
<b>"topped-up" jährliche Nettomiete (C)</b>		<b>172.590</b>		<b>194.995</b>
<b>NIY NACH EPRA A/B</b>		<b>6,2%</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

	31. Dezember 2019		31. Dezember 2018	
	€'000		€'000	
Geschätzter Mietenwert für leerstehende Fläche		4.147		6.446
Geschätzter Mietenwert für das gesamte Portfolio		168.051		187.233
<b>Leerstandsquote nach EPRA</b>		<b>2,5%</b>		<b>3,4%</b>



## F. KOSTENQUOTE NACH EPRA

	31. Dezember 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
Verwaltungsaufwendungen	28.405	28.282
Abzüglich einmaliger Kosten für rechtliche Altlasten und Unternehmensgebühren und andere Kosten	(6.736)	(6.895)
Abschreibungen und Wertminderungen	2.982	2.287
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	986	905
Nettoimmobilienaufwendungen ohne Einnahmen aus Betriebskosten	9.289	5.859
Anteil an Joint Venture-Aufwendungen	1.493	762
<b>Kosten nach EPRA (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A)</b>	<b>36.419</b>	<b>31.200</b>
Direkte Leerstandskosten	(3.351)	(2.691)
<b>Kosten nach EPRA (ohne direkte Leerstandskosten) (B)</b>	<b>33.068</b>	<b>28.509</b>
Anteil an Joint Venture-Einnahmen	9.931	10.411
Bruttomieterlöse	177.299	175.157
<b>Gesamteinkommen (C)</b>	<b>187.230</b>	<b>185.568</b>
<b>Kostenquote nach EPRA (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A/C)</b>	<b>19,5%</b>	<b>16,8%</b>
<b>Kostenquote nach EPRA (ohne direkten Leerstandskosten) (B/C)</b>	<b>17,7%</b>	<b>15,4%</b>

# NACHHALTIGKEIT

---

Atrium hat sich einem nachhaltigen Wachstum verschrieben, was sich in unserem langfristigen Ansatz bei Investmententscheidungen, bei operativen Tätigkeiten und unseren anhaltenden Bemühungen um eine führende Rolle im Bereich Corporate Citizenship in den Ländern unserer Region, in denen wir tätig sind, widerspiegelt. Deshalb ist eine Kernstrategie von Atrium, Nachhaltigkeitsprinzipien und Prozesse als grundlegende Basis bei den alltäglichen Aktivitäten einzusetzen.

Im Jahr 2014 wurde eine Materialitätsbewertung durchgeführt, um ein breites Verständnis unserer Stakeholder und ihrer Prioritäten zu erlangen und unsere Nachhaltigkeitsrisiken zu bewerten. Mit dem Input aller unserer Stakeholder (Kunden, Mieter, Investoren, Management und Mitarbeiter) definierte Atrium eine Nachhaltigkeitspolitik und einen Fahrplan, um die Erwartungen der Stakeholder zu erfüllen. Im Jahr 2015 richtete Atrium ein Nachhaltigkeitskomitee ein und veröffentlichte seine Nachhaltigkeitspolitik. Im Jahr 2016 begannen wir mit der Einführung unseres Nachhaltigkeitsprogramms, das die Überwachung unserer Umwelt-, Sozial- und Governance-Leistungen umfasste. Für die Jahre 2016 und 2017 haben wir einen eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Im vergangenen Jahr haben wir den Nachhaltigkeitsbericht und die Daten in den Jahresbericht integriert, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass Nachhaltigkeit ein wesentlicher und integraler Bestandteil unserer Betriebs- und Geschäftsweise ist. Für das Jahr

2020 werden wir unseren Nachhaltigkeitsansatz weiter in unserer Geschäftsstrategie für 2020-2025 verankern.

## NACHHALTIGKEITSPOLITIK

Atrium hat seine Nachhaltigkeitspolitik formalisiert, indem es sich auf drei Hauptpfiler konzentriert hat: Unsere Kunden, unsere Standorte und unsere Mitarbeiter. Durch aktives Management und Investitionen, Datenerfassung und Austausch von Best Practices wollen wir die Umweltauswirkungen unserer Geschäftstätigkeit kontrollieren und minimieren. Gleichzeitig wollen wir unsere Beziehungen zu allen Stakeholdern weiter verbessern.

## UNSER NACHHALTIGKEITSPROGRAMM

Wir haben damit begonnen, unser Nachhaltigkeitsprogramm in allen unseren Geschäftsbereichen mit Maßnahmen umzusetzen, die auf unsere Geschäftsstrategie abgestimmt sind und von denen wir glauben, dass sie zu einer langfristigen Wertschöpfung führen werden. Wir haben in den letzten Jahren erhebliche Schritte unternommen, um unsere Nachhaltigkeitsleistung weiter zu verbessern. Viele unserer Verpflichtungen führen zu effizienteren Abläufen, einer besseren Kundenbindung und einer stärkeren Organisation, die bereit ist, das Portfolio für die kommenden Jahre nachhaltig zu verwalten.

## ATRIUM'S NACHHALTIGKEITSVERPFLICHTUNGEN

<b>UNSERE KUNDEN</b>	Verbesserung des Kundenerlebnisses: Durchführung einer Kundenzufriedenheitsumfrage für 80% unseres Portfolios basierend auf dem Marktwert	✓
	Mit unseren Kunden in Kontakt treten: eine Shopping-Center-App starten, um die Kunden von Atrium mit den Händlern zu verbinden	✓
	Mehr soziale Wirkung schaffen: Mindestens eine lokale Community-Veranstaltung innerhalb unserer Anlagen für mindestens 90% unseres Portfoliomarktwertes	✓
<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 neuen großen Entwicklungen und Erweiterungen	✓
	Möglichkeiten zur Kostenminimierung finden: Organisation von Nachtwanderungen innerhalb unserer Anlagen, die mindestens 50% des Marktwerts unseres Portfolios im Jahr 2019 ausmachen	✓
<b>UNSERE MITARBEITER</b>	Solide Unternehmensführung: Sicherstellen, dass alle Mitarbeiter Schulungen zum Verhaltenskodex im Jahr 2019 erhalten	✓
	Stärkung der Kernwerte: Organisation von Treffen und Workshops mit dem Ziel die Kernwerte von Atrium zu verankern	→
	Einen inspirierenden Arbeitsplatz schaffen: Organisation eines gruppenweiten Freiwilligenprogramm und möglicherweise eine Umfrage zum Mitarbeiterengagement	→

## NACHHALTIGKEITSPERFORMANCE ANERKENNT

Atrium verpflichtet sich, vollständige Transparenz über seine Leistungen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance zu

schaffen. Wir sind stolz darauf, erneut von der Immobilienbranche dafür gewürdigt worden zu sein, mehr Transparenz gegenüber externen Stakeholdern hinsichtlich unserer Nachhaltigkeitsleistung

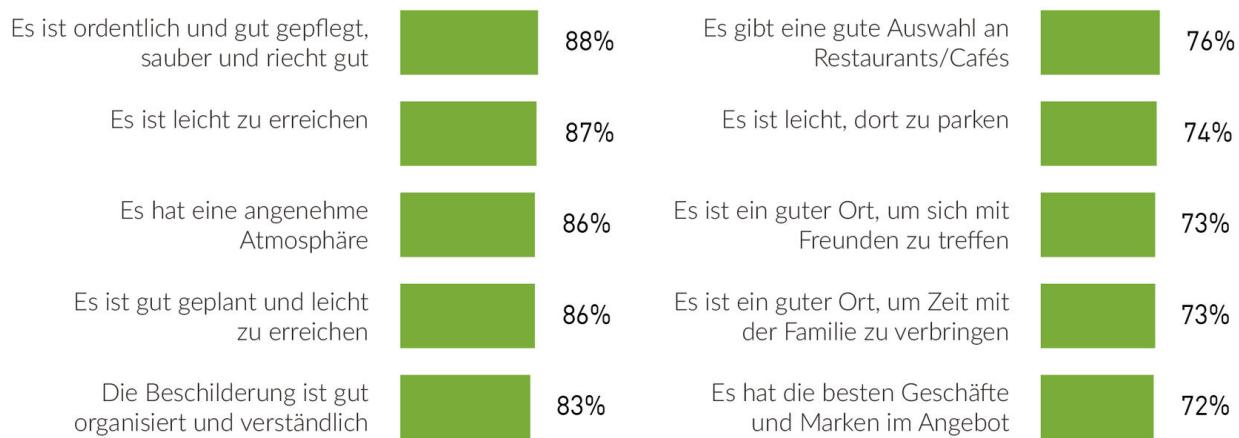


zu bieten. Wir haben den goldenen EPRA Sustainability Award für unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung erhalten und den Status „Green Star“ von der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) für unsere Nachhaltigkeitsleistung im Vergleich zu anderen Wettbewerbern der Branche verliehen bekommen. Beide Auszeichnungen zeigen, dass Atrium auf dem richtigen Weg ist, um die Nachhaltigkeitsleistung kontinuierlich zu verbessern.

## NACHHALTIGKEITS GOVERNANCE

Das Board of Directors ist für alle Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit verantwortlich und überprüft und bestätigt jährlich die Nachhaltigkeitsstrategie, die Berichterstattung und die geplanten Initiativen des Unternehmens. Die tägliche Führung und Umsetzung liegt jedoch bei einem Nachhaltigkeitsausschuss. Dieses Komitee ist verantwortlich für die Definition der Nachhaltigkeitsstrategie, die Festlegung langfristiger Ziele und die Überwachung der unternehmensweiten Umwelt- und Sozialperformance. Die Geschäftsleitung und verschiedene Abteilungen sind in diesem Gremium vertreten und vermitteln ein klares Signal für unser Engagement, unsere Nachhaltigkeitsagenda aktiv zu steuern und zu leiten.

## BEWERTUNG DES ZENTRUMS



*Wie beurteilen Sie Atrium?*

*Verwenden Sie die Skala von 1 bis 5, wobei 1 = stark widersprechend und 5 = stark zustimmend ist.*

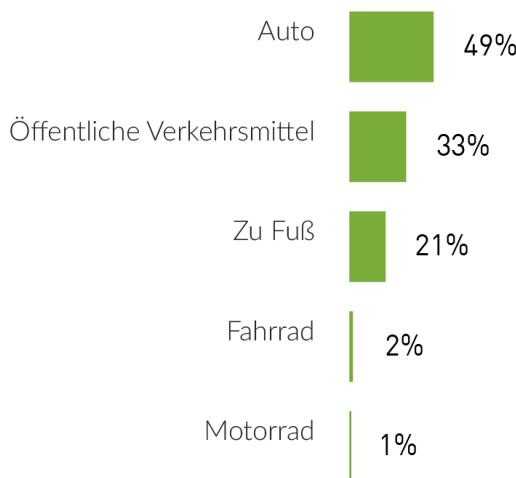
Anzahl der Befragten: 13206

## UNSERE KUNDEN

### Verständnis für die Bedürfnisse unserer Kunden

Das Verständnis und die Interaktion mit unseren Shoppingcenter-Kunden sind entscheidend für unser Geschäft. Durch maßgeschneiderte Umfragen sind wir in der Lage, die Qualität unserer Immobilien, der von uns erbrachten Dienstleistungen und wie diese von der lokalen Gemeinschaft eingeschätzt werden zu messen. Im Jahr 2019 hat Atrium diese Umfragen erneut für 21 Einkaufszentren durchgeführt und dabei den Input von mehr als 13.000 Kunden erhalten und wesentliche Datenpunkte identifiziert, die für die weitere Verbesserung der Dienstleistungen und der Qualität der Immobilien wertvoll sind. Im Jahr 2019 waren unsere Marketingteams sehr engagiert bei der Organisation von Veranstaltungen, um mit dem Kundenkreis unserer Einkaufszentren eine engere Beziehung aufzubauen - über 700 Veranstaltungen wurden organisiert, um die Besucherzahlen zu erhöhen.

## TRANSPORTMITTEL



### Wie kommen Sie normalerweise zu Atrium?

Anzahl der Befragten: 13206

Multiple-Choice-Frage.

### Zusammenarbeit mit Einzelhändlern

Atrium strebt Partnerschaften mit Einzelhändlern an, um ihre Strategien besser zu verstehen und ihren Filialen in unseren Zentren eine ausreichende Abdeckung und Präsenz für das Wachstum zu bieten. Im Jahr 2019 haben wir Atrium Connect in zwei Einkaufszentren eingeführt, ein Instrument, das uns erlaubt, besser mit den Mietern zu kommunizieren. Dies ermöglicht es Atrium, Feedback von Einzelhändlern zu erhalten, Reaktionen auf Marketingveranstaltungen zu sammeln und ein Gemeinschaftsgefühl innerhalb des Einkaufszentrums aufzubauen. Darüber hinaus haben wir in allen unserer Einkaufszentren „Townhall“-Treffen mit unseren Einzelhändlern organisiert, um weitere Transparenz über die Aktivitäten innerhalb des Zentrums zu schaffen und mögliche Probleme zu erörtern.

### Teil der Gemeinschaft sein

Wir kümmern uns um lokale Themen und tragen positiv zur Gesellschaft bei, indem wir Atrium-Einkaufszentren im Herzen der Gemeinde positionieren. Über 718 Community-Events wurden im Jahr 2019 organisiert, von denen sich 41 um das Thema Nachhaltigkeit drehten. Außerdem haben wir Gemeinschaftsräume in einigen von unseren Zentren eingeführt, die unterschiedlichen Gemeinschaftsinitiativen zur Verfügung stehen. In Promenada, haben wir den sogenannten Gemeinschaftsraum „Fifth Dimension“ eingeführt. Dieser attraktive Raum wird für verschiedene Arten von Aktivitäten genutzt. Es handelt sich um ein einzigartiges Projekt, bei dem wir als Vermieter nicht nur einen physischen Raum zur Verfügung stellen, sondern organisieren wir auch täglich eine Reihe von Aktivitäten, um die Bildung, Gesundheit und Selbstentfaltung von Kindern zu unterstützen. Das ist unsere Art, etwas zurückzugeben und in die Gemeinschaft, zu der wir gehören, zu investieren. Unser Engagement geht weit über die Schaffung eines physischen Raums hinaus, und im Jahr 2019 fanden beinahe 1.200

Veranstaltungen statt und an den Aktivitäten in Promenada nahmen mehr als 8.000 Menschen teil.

Eine weitere erfolgreiche Initiative fand in Wars Sawa Junior statt, wo wir Kultur, Kunst und junge Unternehmer in das Zentrum gebracht haben. Über einen Zeitraum von sieben Wochen organisierten wir sowohl Indoor- als auch Outdoor-Aktivitäten mit den Schwerpunkten Mode, Design, Film, Architektur und Kreativität. Es wurden Installationen eingerichtet, um den Teilnehmern eine Bühne, Werkstatträume und gemütliche Ruhezonen zur Verfügung zu stellen. Wir arbeiteten mit lokalen Theatern und Museen zusammen und boten jungen Firmen die Möglichkeit, ihre Produkte in einer realen Einzelhandelsumgebung zu testen und mit potenziellen Kunden zu interagieren.

### UNSERE PLÄTZE

Unser Leiter der technischen Betriebsführung, unsere technischen Angestellten und Drittanbieter arbeiten aktiv zusammen, um sowohl die Umweltbelastung zu reduzieren als auch die Betriebskosten für unsere Mieter zu senken. Wir beobachten die Energie-, Wasser- und Abfallwerte genau und haben uns ehrgeizige langfristige Ziele gesetzt, um unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Im Jahr 2019 haben wir große Fortschritte bei der Erfüllung unseres langfristigen Ziels gemacht, Energie- und CO2-Emissionen um 10% (zwischen 2016-2020) zu reduzieren, unsere Wassereffizienz um 10% (zwischen 2015-2020) zu optimieren und das Recycling vor Ort zu fördern.

Eine unserer Aktivitäten zur Identifizierung von Möglichkeiten zur Reduzierung unserer Umweltauswirkungen sind die Nachtwanderungen, die 2018 und 2019 durchgeführt wurden. Lokale Teams besuchten außerhalb der Öffnungszeiten alle unsere Shopping-Center mit dem Ziel, mögliche Energieeinsparung zu identifizieren und unsere Auswirkungen auf die Umwelt einzuschränken. Während dieser Spaziergänge wurden Hunderte von Aktionspunkten identifiziert und die BMS-Einstellungen an allen besuchten Orten überprüft. Die danach eingeführten Verbesserungen, wie die Installation von Zeitschaltuhren, Dimmern und Trennvorrichtungen, haben zu einer Einsparung des Energieverbrauchs um 5% in diesen Immobilien geführt.





Kollegen aus unserem Einkaufszentrum Atrium Duben in der Slowakei renovieren einen Workshop-Raum in der Grundschule für Kinder mit Lernbehinderungen.



Das Gus-Khrustalny-Waisenhaus in Wladimir, Russland, wo unsere russischen Kollegen im Laufe des Jahres bei der Renovierung des Gebäudes und der Gärten geholfen und die notwendigen Materialien gespendet haben.



Eine der Freiwilligenaktivitäten in Polen beinhaltete einen speziellen Tag für ältere Menschen im Praga Poludnie Bezirk in Warschau, wo sich das Atrium Promenada befindet. Als Teil unserer Bemühungen um Nachhaltigkeit eröffnet Atrium so genannte Gemeindezentren innerhalb unserer Einkaufszentren. Wir unterstützen unsere lokalen Gemeinschaften, indem wir städtischen und sozialen Organisationen freie Flächen anbieten, die sie für Schulungen, Workshops und Treffen nutzen können.



Die Kolleginnen aus unserem Amsterdamer Büro haben ihre Zeit und ihr Fachwissen zur Verfügung gestellt, um eine Reihe von Gemeinschaftsbereichen in einem Frauenhaus zu renovieren, das von der Heilsarmee verwaltet wird.

## Umweltmanagement

### Regenwassertank-Technologie in Atrium Flora.

Angesichts des Klimawandels, der Dürre und Hitzewellen in ehemals milde kontinentale Klimazonen bringt, ist der verantwortungsvolle und innovative Umgang mit Wasser zu einem dringlicheren Thema geworden. Im Atrium Flora wurden 2019 ein Regenwassernutzungssystem installiert, das voraussichtlich 8% des gesamten Wasserverbrauchs aus dem Netz einsparen wird. Das gesammelte Wasser wird im Wasserleitungssystem und für die Toilettenspülung verwendet. Mit dieser Maßnahme sollen jährlich € 13.000 an Wasserkosten eingespart werden, was eine Return on Investment Periode von sechs Jahren ergibt. Es ist geplant, das Projekt im Jahr 2020 und in den folgenden Jahren zu verlängern, um etwa 20% des Wasserverbrauchs abzudecken.

### Verbesserungen bei der Beleuchtung: Atrium Reduta und Atrium Copernicus.

Als Teil der laufenden Verbesserungen haben wir beschlossen, die Beleuchtung in verschiedenen Bereichen von Zentren, wie z.B. Parkplätze, Arkaden und Toiletten, durch über 1.600 LED zu ersetzen. Eine große Investition, die sich aufgrund ihrer signifikanten Auswirkung auf die Energiekosten innerhalb weniger Jahre amortisieren wird. Für die neuen Lampen gilt eine 5-jährige Herstellergarantie, und ihre Helligkeit ist besser als die der alten Lampen, obwohl sie weniger Strom benötigen. Der Energieverbrauch sinkt, ebenso wie unser CO2-Fußabdruck.

## Gebäudezertifizierungen

In den kommenden Jahren erwarten wir, dass alle unsere Zentren, die sich derzeit in der Entwicklung oder Renovierung befinden, die BREEAM-Zertifizierung erhalten. Es ist dieses Engagement, das es Atrium weiterhin ermöglichen wird, innovative und nachhaltige Immobilien zu entwickeln, die widerstandsfähig und effizient sind

und den Anforderungen von Einzelhändlern und Kunden in Zukunft gerecht werden.

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

### Atrium Flora – BREEAM-Zertifizierung

Unsere Bemühungen um Nachhaltigkeit haben dazu geführt, dass Atrium Flora in Prag für seine Anlageperformance mit dem BREEAM-Zertifikat ausgezeichnet wurde und mit „Very Good“ bewertet wurde. Eine besonders hohe Bewertung wurde für das Abfallmanagement - 100% - aufgrund der umfangreichen Abfallsortierung vor Ort und des Recyclings außerhalb des Standorts erreicht. Das Einkaufszentrum ist mit Mülltrennung ausgestattet, die unsere Kunden dazu anregen, den Abfall zu trennen. Die Abfallentsorgungsanlage wird vom Gebäude aus betrieben, und ein Großteil des anfallenden Abfalls wird sortiert und dann für das Recycling außerhalb des Geländes aufbereitet. Über 28% des gesamten Abfalls werden derzeit entweder recycelt oder kompostiert.

Flora wurde mit 94% beim Transport bewertet, da die Immobilie sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen und mit Einrichtungen für Fahrradfahrer ausgestattet ist. Diese Maßnahmen haben dazu geführt, dass weniger als 20% der Kunden das Einkaufszentrum mit dem Auto besuchen. Die Verwendung von Materialien erreichte eine Bewertung von 88% bei der Zertifizierung, hauptsächlich aufgrund der Zusammenarbeit mit lokalen Dienstleistern und Lieferanten und Unternehmen mit starken Corporate Social Responsibility Richtlinien. Alle unsere wichtigsten Dienstleister, wie z.B. Sicherheit und Reinigung, sind ISO (OHSAS) zertifiziert.

Das Management-Team des Atrium Flora-Zentrums befolgt strikte Richtlinien für eine verantwortungsbewusste Beschaffung und den Verzicht auf die Verwendung von toxischen oder flüchtigen organischen Verbindungen, die anderweitig genutzt werden können. Das Team wird regelmäßig geschult, um diese Grundsätze und Verfahren zu befolgen.

Im Frühjahr 2020 erhielt Atrium Flora die BREEAM-Zertifizierung „Very Good“ für das Gebäudemanagement.

## UNSERE MENSCHEN

### Personalentwicklung

Ende 2019 arbeiteten 383 Mitarbeiter bei Atrium bei einem Geschlechterverhältnis von 65%/35% Frauen/Männer. Wir haben unseren Leistungsmanagementprozess überarbeitet, um eine bessere und effektivere Ausrichtung auf die Bedürfnisse unserer Mitarbeiter und Führungskräfte zu erreichen. Wir haben die Formulare zur Leistungsbewertung vereinfacht und einen stärker ergebnis- und entwicklungsorientierten Prozess eingeführt.

### Mitarbeiter-Freiwilligenarbeit

Wir sind der Meinung, dass es bei Nachhaltigkeit nicht nur um Energieeinsparungen geht. Es geht auch darum, den Ort, an dem wir leben, ein wenig besser zu machen, indem wir den Gemeinschaften, in denen wir leben und arbeiten, etwas zurückgeben. Im Jahr 2019 hat unsere Freiwilligenarbeit einen bedeutenden Schritt nach vorn gemacht nachdem im Jahr 2018 der Freiwilligentag eingeführt wurde. Alle Atrium-Büros haben ein breites Spektrum an ehrenamtlichen Aktivitäten organisiert. Fast 80% unserer Mitarbeiter haben auf die eine oder andere Weise daran teilgenommen und mehr als 2.000 Stunden ehrenamtliche Arbeit geleistet.

### Aus- und Weiterbildung

Investitionen in Aus- und Weiterbildung, insbesondere in unserem sich ständig verändernden Umfeld und bei sich stetig weiterentwickelnder Technologie, bleiben ein wichtiger

Schwerpunktbereich. Im Jahr 2019 wurden über 9.000 Trainingsstunden zur Weiterentwicklung von Mitarbeitern durchgeführt, was eine Verdoppelung der Trainingsstunden von 2018 bedeutet. Im Jahr 2019 haben wir unsere Online-Trainingsplattform für Mitarbeiter mit Schulungen zu sozialen Medien auf der Grundlage unserer Social-Media-Policy weiter ausgebaut. Derzeit werden weitere Online-Kurse entwickelt, z.B. zu Themen wie Datenschutz, IT-Sicherheit und Atriums Kultur und Grundwerte.

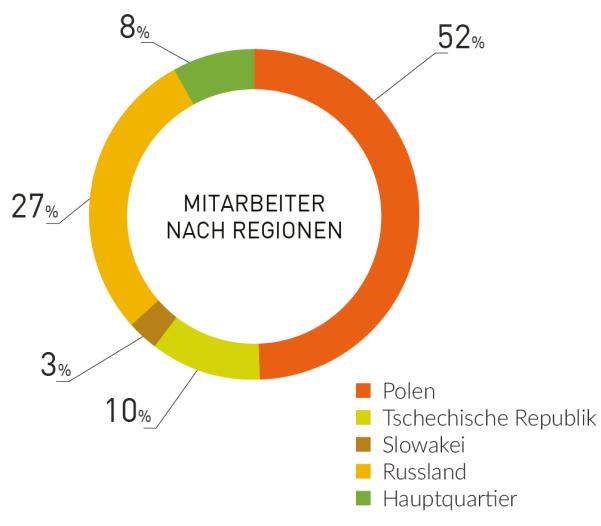
## VERANTWORTUNGSVOLLE

### UNTERNEHMENSFÜHRUNG

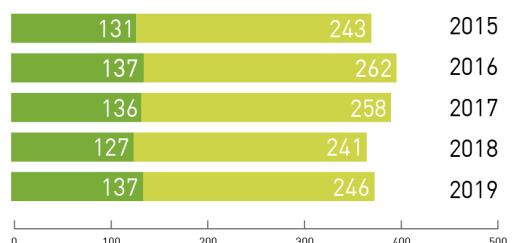
Unser Geschäft basiert auf Vertrauen und Transparenz. Die Governance-Richtlinien und -Verfahren von Atrium enthalten wesentliche Richtlinien und Regeln, wie Atrium Geschäfte machen will und wie alle Mitarbeiter miteinander und mit allen unseren Stakeholdern umgehen sollen. Im Jahr 2019 haben alle Mitarbeiter über ein neues Online-Webportal ein Governance-Training erhalten. Bei der Online-Compliance-Schulung wurde das Wissen der Mitarbeiter über den Verhaltenskodex von Atrium, den Code of Business Ethics and Conduct und das Whistle-Blower-Verfahren geprüft. Jeder Mitarbeiter und jede Führungskraft wird ermutigt, (mutmaßliche) Verstöße gegen den Verhaltenskodex oder andere Governance-Richtlinien zu melden. Im Jahr 2019 gab es keine Verstöße gegen den Verhaltenskodex. Für diese Meldungen steht eine sichere externe E-Mail-Adresse zur Verfügung. Alle möglichen Vorfälle werden in Übereinstimmung mit den geltenden Datenschutz- und anderen Vorschriften behandelt.



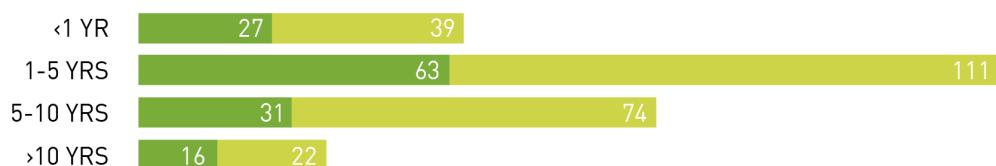
### SOZIALE UND GOVERNANCE KENNZAHLEN



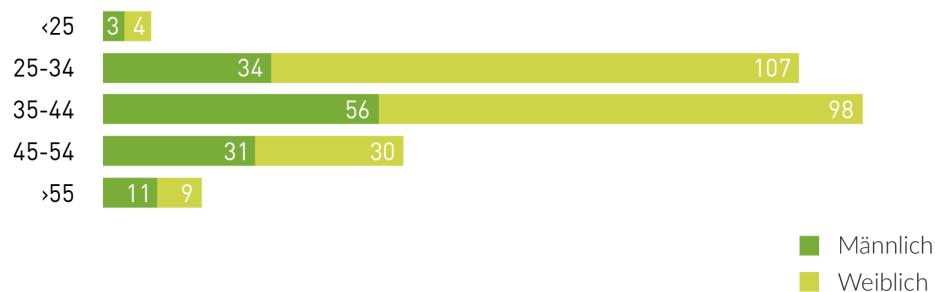
### ANZAHL DER MITARBEITER NACH GESCHLECHT



### ANZAHL DER MITARBEITER JAHRE IM UNTERNEHMEN



### ANZAHL DER MITARBEITER NACH ALTERSGRUPPEN



Genderdiversität der Mitarbeiter (DIVERSITY-EMP)	2019	2018
Mitarbeiterzahl	383	368
FTEs (Vollzeitäquivalent)	345	367
Männliche Mitarbeiter	137	127
Weibliche Mitarbeiterinnen	246	241
Unbefristeter Vertrag	317	316
Befristeter Vertrag	66	52
Anteil weiblicher Führungskräfte in Prozent	43%	47%

Genderspezifische Vergütung (DIVERSITY-PAY) Quote des durchschnittlichen Grundgehalts (weiblich zu männlich) nach Abteilung	
Verwaltungs- und Unterstützungspersonal	1,21
Entwicklungsteam	0,96
Finanzteam (Controlling und Rechnungswesen)	0,82
Operativer Betrieb	0,89
Oberes Management	0,97

Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter (EMP-TRAINING)	2019	2018
Gesamtzahl der Trainingsstunden	9.238	4.517
Durchschnittliche Trainingsstunden pro Mitarbeiter	24,1	12,3
Gesamtbetrag (in €) der Ausgaben für Schulungen	263.014	156.363

Leistungsbeurteilungen der Mitarbeiter (EMP-DEV)	2019	2018
% der Mitarbeiter, die eine Leistungsbeurteilung erhalten haben	93,0%	91,0%

Neueinstellungen und Fluktuation im Jahr 2019 (EMP-TURNOVER)	Männlich	Weiblich	Gesamt
Gesamtzahl der Mitarbeiter, die das Unternehmen verlassen haben	24	54	78
Gesamtzahl der Mitarbeiter, die in das Unternehmen eingetreten sind	34	53	87
Fluktuationsprozentsatz	18%	22%	21%

Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter im Jahr 2019 (H&S-EMP)	Männlich	Weiblich	Gesamt
Gesamtzahl der Krankheits-/Abwesenheitszeiten (Arbeitstage)	426	1.117	1.543
Krankheitsprozentsatz (Abwesenheitsquote)	1,4%	2,2%	1,9%
Anzahl der arbeitsbedingten Verletzungen (Verletzungsquote)	-	-	-
Anzahl der Todesfälle	-	-	-

Governance-Leistungskennzahlen	
Zusammensetzung des höchsten Leitungsorgans (Gov-Board)	Sehen Sie den 2019 Corporate Governance Bericht (Seite 50-53)
Verfahren zur Ernennung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans (Gov-Selec)	Sehen Sie den 2019 Corporate Governance Bericht (Seite 50-53)
Verfahren zur Verwaltung von Interessenkonflikten (Gov-Col)	Sehen Sie das Memorandum (Seite 25) das auf unserer Unternehmenswebsite verfügbar ist



			Absolute Verbrauchswerte	
	Indikator nach EPRA	Einheiten	2019	2018
<b>Nachhaltigkeitsleistungskennzahlen nach EPRA</b>				
Stromverbrauch für Gemeinschaftsräume	Elec-Abs / Elec-LfL	MWh	92.543	100.404
Strom, der ausschließlich an Mieter durch Submetering weitergegeben wird	Elec-Abs / Elec-LfL		88.300	106.641
Gesamtstromverbrauch	Elec-Abs / Elec-LfL		180.843	207.045
Fernwärme und -kühlung für Gemeinschaftsräume	DH&C-Abs / DH&C-LfL		26.188	30.056
Fernwärme und Fernkälte, die durch Submetering an die Mieter weitergegeben wird	DH&C-Abs / DH&C-LfL		48.573	44.877
Gesamtfernheizung und -kühlung			74.761	74.933
Brennstoffe, die in Gemeinschaftsräumen verbraucht werden	Brennstoffe-Abs/ Brennstoffe-LfL		12.344	11.650
Brennstoffe, die ausschließlich an Mieter durch Submetering weitergegeben werden	Brennstoffe-Abs/ Brennstoffe-LfL		18.139	18.115
Gesamter Brennstoffverbrauch			30.483	29.765
<b>Gesamtenergieverbrauch aus allen Quellen</b>			<b>286.087</b>	<b>311.743</b>
Gesamte direkte GHG-Emissionen GHG Protocol Scope 1	GHG-Dir-Abs	Tonnen CO <sub>2</sub> e	2.530	2.387
Gesamte direkte GHG-Emissionen GHG Protocol Scope 2	GHG-Indir-Abs		68.506	75.337
Gesamte indirekte GHG-Emissionen GHG Protocol Scope 3	GHG-Indir-Abs		69.479	82.102
<b>Gesamte direkte und indirekte GHG-Emissionen</b>			<b>140.515</b>	<b>159.827</b>
Wasserverbrauch für Gemeinschaftsräume	Wasser-Abs / Wasser-LfL	m <sup>3</sup>	328.360	370.569
Wasserverbrauch, der ausschließlich an die Mieter durch Submetering weitergegeben wird	Wasser-Abs / Wasser-LfL		405.995	406.538
<b>Gesamtwasserverbrauch</b>	<b>Wasser-Abs / Wasser-LfL</b>		<b>734.355</b>	<b>777.107</b>
<b>Gesamtgewicht des Abfalls</b>	<b>Abfall-Abs /Abfall-LfL</b>	<b>Metrische Tonnen</b>	<b>9.101</b>	<b>9.885</b>
Gefährliche Abfälle		n/a	n/a	
Entsorgungsweg	Abfall-Abs /Abfall-LfL	Anteil nach Gewicht (%)		
Recycelt			18,5%	18,8%
Deponie			65,8%	69,2%
Verbrennung			4,9%	4,1%
Kompostierung/ anaerobe Vergärungsanlage			3,7%	2,7%
Anderer Entsorgungsweg			7,1%	5,2%

			Absolute Verbrauchswerte	
	Indikator nach EPRA	Einheiten	2019	2018
<b>Nachhaltigkeitsintensitätsmessungen nach EPRA</b>				
Gebäudeenergieintensität	Energie-Int	kWh/m <sup>2</sup> /year	399,3	398,1
	Energie-Int	kWh/Besucher/Jahr	1,5	2,8
Treibhausgasintensität aus Gebäudeenergie	GHG-Int	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr	196,1	204,1
	GHG-Int	kgCO <sub>2</sub> e/Besucher/Jahr	0,7	1,5
Gebäudewasserintensität	Wasser -Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /Jahr	1,0	1,0
	Wasser -Int	Liter/Besucher/Jahr	3,9	7,1

Auf Vergleichsbasis									
Polen		Tschechische Republik und Slowakei		Russland		Gesamt			Änderung in %
2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	Änderung in %	
12.691	13.208	18.356	18.622	16.378	16.709	47.425	48.538	(2%)	
3.525	3.337	11.188	11.939	33.059	36.360	47.771	51.635	(7%)	
16.215	16.544	29.544	30.560	49.437	53.068	95.196	100.173	(5%)	
4.465	5.893	7.530	7.669	1.349	1.374	13.344	14.935	(11%)	
149	201	3.341	3.194	11.384	12.779	14.874	16.175	(8%)	
4.613	6.094	10.871	10.863	12.734	14.153	28.218	31.110	(9%)	
		6.113	5.942	3.931	2.934	10.043	8.876	(13%)	
		2.225	1.938	15.229	15.617	17.454	17.555	(1%)	
		8.338	7.879	19.160	18.551	27.498	26.431	4%	
<b>20.828</b>	<b>22.638</b>	<b>48.753</b>	<b>49.303</b>	<b>81.331</b>	<b>85.773</b>	<b>150.912</b>	<b>157.714</b>	<b>(4%)</b>	
		1.253	1.218	806	601	2.058	1.819	13%	
10.910	11.633	12.033	12.248	10.767	10.984	33.710	34.865	(3%)	
2.786	2.651	7.263	7.637	26.792	29.292	36.840	39.580	(7%)	
<b>13.696</b>	<b>14.284</b>	<b>20.548</b>	<b>21.102</b>	<b>38.364</b>	<b>40.877</b>	<b>72.608</b>	<b>76.263</b>	<b>(5%)</b>	
61.879	83.947	114.084	111.063	29.521	33.205	205.485	228.215	(10%)	
55.283	54.088	36.270	36.130	140.618	142.530	232.172	232.747	0%	
<b>117.163</b>	<b>138.035</b>	<b>150.355</b>	<b>147.193</b>	<b>170.140</b>	<b>175.734</b>	<b>437.657</b>	<b>460.962</b>	<b>(5%)</b>	
<b>1.973</b>	<b>2.260</b>	<b>2.329</b>	<b>2.519</b>	<b>797</b>	<b>852</b>	<b>5.099</b>	<b>5.631</b>	<b>(10%)</b>	
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	

Auf Vergleichsbasis									
Polen		Tschechische Republik und Slowakei		Russland		Gesamt			Änderung in %
2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	Änderung in %	
174,5	190,5	536,4	543,3	557,2	584,5	423,6	442,6	(4%)	
0,9	1,0	1,5	1,5	3,3	3,4	1,9	1,9	(4%)	
114,7	120,2	226,1	232,6	262,8	278,6	203,8	214,0	(5%)	
0,6	0,6	0,6	0,6	1,6	1,6	0,9	0,9	(4%)	
1,0	1,2	1,7	1,6	1,2	1,2	1,2	1,3	(5%)	
5,2	6,0	4,5	4,5	6,9	6,9	5,4	5,7	(4%)	



## QUALIFIKATIONSHINWEISE

Die Informationen in den Tabellen zur Umweltleistung beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2018 und das Rumpfgeschäftsjahr 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 veröffentlichten zu können. Die Daten für 2019 repräsentieren einen 12-Monatszeitraum einschließlich Q4 2018 und der ersten drei Quartale von 2019. Die gleiche Methode wurde für die Berichterstattung von Daten für 2018 angewandt. Beide oben genannten Berichtszeiträume umfassen 12 Monate, so dass die Daten von 2018 und 2019 vergleichbar sind.

Nach den Veräußerungen in den Jahren 2018 und 2019 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 erstellt. Die absolute Datenabdeckung für Energie, CO2-Emissionen, Wasser und Abfall für die Jahre 2018 bis 2019 entspricht 81% der Bruttomietfläche (GLA) oder 92% des Bruttoinventarwerts (GAV). Die absoluten Daten für Energie, Treibhausgasemissionen, Wasser und Abfall stellen 20 von 20 Einkaufszentren dar: neun in Polen, sieben in Russland, drei in der Tschechischen Republik und eines 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 dem Wasserverbrauch werden nicht geschätzt. Es werden Schätzungen für Abfälle in Tonnen (Gewicht) vorgenommen, da für die meisten Immobilien keine tatsächlichen Daten verfügbar sind. Wir schätzen die Abfalltonnen (Gewicht) durch Umrechnung der Abfallmengen ( $m^3$ ).

Neun Vermögenswerte sind aufgrund bedeutender (Neu-)Entwicklungen, die die Wertentwicklung der veräußerten Immobilien oder Grundstücke beeinflusst haben, von den Vergleichszahlen ausgeschlossen. Die Vergleichszahlen umfassen 11 von 11 Immobilien, die 2018-2019 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. 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 2019: In Amsterdam verbrauchten wir 13 MWh und in Polen 289 MWh.

Auf Vergleichsbasis hat Atrium seinen Energieverbrauch in den Jahren 2018-2019 um 4,3% verringert. Der Wasserverbrauch sank auf Vergleichsbasis um 5,1%, und die Gesamtmenge der gesammelten Abfälle sank im gleichen Betrachtungszeitraum um 9,4%. 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.

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.

Vorhandene Green Building Zertifizierungen oder Gebäude, die sich im Zertifizierungsprozess befinden	Name des Vermögenswerts	Land	Zertifikatsbeschreibung
EPRA CERT-Tot: Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Vermögenswerte im Jahr 2019			
	Atrium Flora	Tschechische Republik	BREEAM in Use – Very Good
	Copernicus	Polen	BREEAM Europe Commercial - Very Good
	Promenada	Polen	BREEAM New Construction - Very Good
	Targowek	Polen	BREEAM New Construction - Very Good (erwartet)
	Wars Sawa Junior	Polen	BREEAM In Use - Very Good

Abdeckung: 29,9% der verwalteten Einkaufszentren sind (werden) mit BREEAM zertifiziert (basierend auf GLA)

Gesundheit & Sicherheit und gesellschaftliches Engagement	% von GAV	% von GLA
EPRA H&S- Vermögenswert: Objektgesundheits- und Sicherheitsbewertungen	100,0%	100,0%
EPRA H&S-Comp: Objektgesundheits- und Sicherheitscompliance	71,0%	81,1%
EPRA Comty-Eng: Engagement in der Gemeinschaft, Folgenabschätzungen und Entwicklungsprogramme	100,0%	100,0%

Leistungsindikatoren für Gesundheit und Sicherheit stellen 91% der verwalteten Einkaufszentren unter Management (GAV) dar, was 83% der gesamten GLA 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 2019 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):

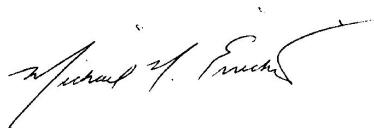
- dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte konsolidierte Jahresabschluss und Atriums eigenständiger Jahresabschluss nach ihrem besten Wissen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und von Atrium vermittelt und
- dass der Lagebericht 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 Directors und Direktor



**MICHAEL ERRICHETTI**

Direktor



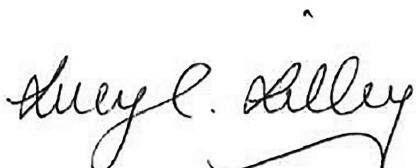
**NEIL FLANZRAICH**

Chairman des Audit-Ausschusses und Direktor



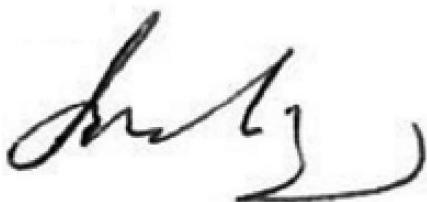
**ANDREW WIGNALL**

Direktor



**LUCY LILLEY**

Direktor



**SIMON RADFORD**

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 Garantie 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 ändert 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 2018) (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.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at)). Erklärungen der Abweichungen von den anwendbaren Regelungen finden sich auf Seite 56-59.

## BOARD OF DIRECTORS UND MANAGEMENT STRUKTUR

Atriums Management Struktur besteht aus einem einstufigen Board of Directors.

Entsprechend der Satzung (Articles of Association) von Atrium (die „Satzung“) muss mindestens die Hälfte der Direktoren in Übereinstimmung mit den Vorschriften der New York Stock Exchange und im Sinne der dort geregelten Definition unabhängig sein. Zum 31. Dezember 2019 waren fünf der sechs Direktoren gemäß diesen Regeln unabhängig, nämlich Herr Radford, Herr Wignall, Herr Errichetti, Herr Flanzraich und Frau Lilley. Die unabhängigen Direktoren haben weder 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 2019 bestand das Board of Directors aus sechs Direktoren, wie unten dargestellt. Zuvor, Anfang Januar 2019, bestand das Board of Directors aus sieben Direktoren. In der jährlichen Hauptversammlung, die im Juli 2019 stattfand, stand Rachel Levine nicht zur Wiederwahl.

Name	Audit-Ausschuss	Vergütungs- und Nominierungs-ausschuss	Exekutiv-Ausschuss	Operations-Ausschuss	Geburtsdatum	Mandatsbeginn
Chaim Katzman		✓	✓		04.11.1949	01.08.2008
Rachel Levine <sup>1</sup>	✓		✓		09.12.1965	01.08.2008
Simon Radford	✓			✓	03.02.1957	06.03.2008
Andrew Wignall	✓			✓	11.05.1964	06.03.2008
Michael Errichetti		✓	✓		23.09.1957	01.04.2017
Neil Flanzraich	✓	✓			08.08.1943	01.04.2017
Lucy Lilley	✓			✓	09.08.1972	01.04.2018

<sup>1</sup> Das Mandat von Rachel Levine endete auf der jährlichen Hauptversammlung, die am 24. Juli 2019 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.

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 notiert ist. Als CEO leitet Herr Katzman die weltweiten Geschäfte, managt 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 Citycon Oyj (OMX: CTY), einem Eigentümer, Entwickler und Betreiber von Einkaufszentren in den nordischen und baltischen Ländern und Marktführer im nordischen Shopping-Center-Sektor, als auch von Atrium European Real Estate (VSX/Euronext Amsterdam: ATR), einem führenden Immobilienunternehmen, das Einkaufszentren in Mittel- und Osteuropa besitzt, betreibt und entwickelt. 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 juridischen Fakultät der Universität Tel Aviv und ist als Treuhänder im Board of Governors der Universität Tel Aviv tätig.



### SIMON RADFORD

*Nicht geschäftsführender Direktor*

*Mitglied, Audit-Ausschuss und Operations-Ausschuss*

Simon Radford ist unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor und wurde im März 2008 in das Board of Directors berufen. Er ist nicht geschäftsführender Direktor für eine Vielzahl von alternativen Investmentfonds in Jersey. Herr Radford war bis März 2016 insgesamt elf Jahre lang Chief Financial Officer eines Anbieters von Verwaltungsdienstleistungen für Alternative Investmentfonds. Davor war er Senior Partner bei Deloitte & Touche in Jersey wo der für die Prüfungs- und Beratungsabteilung verantwortlich war. Herr Radford ist Fellow des Institute of Chartered Accountants in England and Wales. In der Zeit von 2006 bis 2008 war er Chairman des Institute of Directors in Jersey.



### 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.



### MICHAEL ERRICCHETTI

*Nicht geschäftsführender Direktor*

**Mitglied, Vergütungs- und Nominierungsausschuss und Exekutiv-Ausschuss**

Michael Errichetti ist ein unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor, der im April 2017 in das Board of Directors berufen wurde. Herr Errichetti ist Direktor von Midcountry Capital LLC, einer privaten Immobilieninvestitions- und Beratungsgesellschaft. Er war dreißig Jahre lang Immobilien-Investmentbanker, davon zwanzig Jahre bei JP Morgan in New York, Paris und London. Bevor er zu Midcountry Capital kam, war er Managing Director bei der globalen Immobilien-Investmentbankengruppe von UBS in New York. Herr Errichetti war assoziiertes Mitglied des Boards von NAREIT, Mitglied des International Council of Shopping Centers und hält einen BA in Wirtschaftswissenschaften vom Rutgers College, der Rutgers University und einen MBA der Washington University in St. Louis.

### 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. 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 und Operations-Ausschuss**

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.

## AUSSCHÜSSE DES BOARD OF DIRECTORS

Die Direktoren können jegliche ihrer Befugnisse an Ausschüsse delegieren, die aus einem oder mehreren Direktoren oder Officers 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 2019 waren vier permanente Ausschüsse eingerichtet: (i) der Audit-Ausschuss, (ii) der Vergütungs- und Nominierungsausschuss; (iii) der Exekutiv-Ausschuss und (iv) der Operations-Ausschuss. Im Jahr 2019 wurde zusätzlich ein temporärer Ausschuss eingerichtet, der sich aus den unabhängigen Direktoren zusammensetzte und sich mit dem Angebot von Nb (2019) B.V., einer indirekten hundertprozentigen Tochtergesellschaft von Gazit-Globe Ltd, für das gesamte ausgegebene und noch auszugebende Aktienkapital der Gesellschaft, das sich nicht bereits in ihrem Besitz befindet, befasste. Das Board of Directors sowie die Ausschüsse halten Sitzungen ab und können auch schriftliche Beschlüsse fassen.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2019 hat das Board of Directors fünf Sitzungen abgehalten.

## UNABHÄNGIGER AUSSCHUSS

Am 17. September 2018 wurde ein Unabhängiger Ausschuss eingesetzt, der das Angebot von Nb (2019) B.V., einer indirekten hundertprozentigen Tochtergesellschaft von Gazit-Globe Ltd., für das gesamte ausgegebene und noch auszugebende Aktienkapital der Gesellschaft, das sich nicht bereits in ihrem Besitz befindet (das „Angebot“), prüfen und gegebenenfalls alle notwendigen Schritte zur Umsetzung des Angebots unternehmen sollte.

Der Vorsitzende des Unabhängigen Ausschusses war Neil Flanzraich und die Mitglieder des Unabhängigen Ausschusses

waren Michael Errichetti, Simon Radford, Andrew Wignall und Lucy Lilley.

Der Unabhängige Ausschuss wurde am 6. November 2019 aufgelöst, weil der Grund, aus dem er gebildet wurde, obsolet geworden war, da die berechtigten Aktionäre von Atrium am 25. Oktober 2019 für die Ablehnung des Angebots gestimmt hatten.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2019 hat der Unabhängige Ausschuss 40 Sitzungen abgehalten.

## AUDIT-AUSSCHUSS

Im Jahr 2019 war Neil Flanzraich der Vorsitzende des Audit-Ausschusses und die Mitglieder des Audit-Ausschusses waren Rachel Lavine (bis Juli 2019), Simon Radford, Andrew Wignall und Lucy Lilley.

Der Audit-Ausschuss übernimmt branchenübliche Funktionen und ist vorwiegend für die Vorlage des Jahresabschlusses, die Vorbereitungen zur Prüfung der Finanzberichte und die Einhaltung der diesbezüglichen Vorschriften, für die Aktivitäten der Wirtschaftsprüfer, die Prüfung des internen Kontroll- und Risikomanagements und anderer Compliance-Aktivitäten im Zusammenhang mit regulatorischer Compliance und Unternehmensethik zuständig.

Der Audit-Ausschuss ist verpflichtet, mindestens zwei Mal im Jahr vor der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und der Halbjahresberichte von Atrium zusammenzutreten. Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2019 hat der Audit-Ausschuss zwei Sitzungen abgehalten.

## VERGÜTUNGS- UND NOMINIERUNGS-AUSSCHUSS

Im Jahr 2019 war Chaim Katzman der Vorsitzende des Vergütungs- und Nominierungsausschusses und die Mitglieder des Vergütungs- und Nominierungsausschusses waren Michael Errichetti 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.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2019 hat der Vergütungs- und Nominierungsausschuss vier Sitzungen abgehalten. Zusätzliche Aufgaben werden im Vergütungsbericht näher beschrieben.

## EXEKUTIV-AUSSCHUSS

Im Jahr 2019 war Chaim Katzman der Vorsitzende des Exekutiv-Ausschusses und die Mitglieder des Exekutiv-Ausschusses waren Rachel Lavine (bis Juli), Michael Errichetti und Liad Barzilai (der kein Stimmrecht als Mitglied des Ausschusses 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 2019 hat der Exekutiv-Ausschuss drei Sitzungen abgehalten und fasste sechs schriftliche Beschlüsse.

## OPERATIONS-AUSSCHUSS

Im Jahr 2019 war Andrew Wignall der Vorsitzende des Operations-Ausschusses und die Mitglieder des Operations-Ausschusses waren Simon Radford und Lucy Lilley.

Die wesentliche Tätigkeit des Operations-Ausschusses liegt darin, im Namen des Board of Directors Entscheidungen zu erwägen und zu treffen, die zusätzliche operative Erfordernisse der Gesellschaft in Jersey, einschließlich Büro- und Mitarbeiterangelegenheiten, Treasury Funktionen, tägliche Genehmigung der operativen Anforderungen der Gesellschaft, Treasury Funktionen und gelegentlich auftretende Verpflichtungen betreffen.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2019 hat der Operations-Ausschuss fünf Sitzungen abgehalten.

## 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 2019 lag die Altersspanne der Mitglieder des Board of Directors zwischen 47 und 76 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 Topförführungspositionen der Gesellschaft zu fördern, außer durch Beachtung der Leistungen.

## FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE

Im Jahr 2019 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 berufen und hat ein Mandat während der gesamten Dauer seines Arbeitsvertrages.



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

## 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 vor seinem Eintritt 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 Recanati Business School, Tel Aviv University.

## RYAN LEE

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

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.

## 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 2019 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. Aktien, die an nicht-geschäftsführende Direktoren als Teil ihrer ordentlichen Vergütung ausgegeben werden, sind 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, hat 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 gewöhnliche Direktorenvergütung. Folglich hatte Herr Katzman am Ende des Geschäftsjahrs, das am 31. Dezember 2019 endete, keinen Anspruch auf die 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. Die den Direktoren zahlbare Vergütung ist auf Tagesbasis zu leisten.

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. In

Anbetracht der erheblichen Zunahme der von jedem der unabhängigen Direktoren der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Angebot erbrachten Leistungen und der gewidmeten Zeit erhielten die unabhängigen Direktoren der Gesellschaft während des Betrachtungszeitraums jeweils eine Sondervergütung von bis zu € 150.000, die sich aus € 50.000 im Jahr 2019 und € 100.000 im Jahr 2018 zusammensetzt.

Aufgrund eines Beratervertrages hat sich Herrn Katzman zur Erbringung verschiedener Beratungsleistungen verpflichtet hat, u. a. 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 € 966.000 im Jahr 2019 (2018: € 1.123.000).

## ÜBERBLICK ÜBER DIE VERGÜTUNG DER DIREKTOREN IM JAHR 2019

Name	Fixe Direktorenvergütung	Sonstige Vergütung der Direktoren (sowie Sonderzahlungen) <sup>1</sup>	Beraterhonorare	Gesamtsumme 2019 <sup>1</sup>	Gesamtsumme 2018 <sup>2</sup>
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Chaim Katzman <sup>3</sup>	-	-	700	700	700
Rachel Lavine <sup>3</sup>	28	32	-	60	352
Simon Radford <sup>4</sup>	50	141	-	191	227
Andrew Wignall	50	153	-	203	238
Michael Errichetti	50	142	-	192	226
Neil Flanzraich	50	150	-	200	236
Lucy Lilley	50	141	-	191	196
<b>Gesamt</b>	<b>278</b>	<b>759</b>	<b>700</b>	<b>1.737<sup>5</sup></b>	<b>2.175<sup>5</sup></b>

<sup>1</sup> Einschließlich einer Sondervergütung von € 50.000 für jeden unabhängigen Direktor der Gesellschaft

<sup>2</sup> Einschließlich einer Sondervergütung von € 100.000 für jeden unabhängigen Direktor der Gesellschaft

<sup>3</sup> Von Gazit nominierte Direktoren

<sup>4</sup> €25.000 der Vergütung wurden in Aktien ausgezahlt, nachdem Herr Radford gewählt hatte, Aktien an Stelle der Direktors-Vergütung zu erhalten

<sup>5</sup> Die in Anmerkung 1 und Anmerkung 2 beschriebenen Sonderzahlungen wurden 2019 ausgezahlt

## 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 leistungsbasierten Cash-Bonus sowie die Teilnahme an Atriums Mitarbeiterbeteiligungsplan.

Die Jahresvergütung, die jedem Mitglied des Führungsteams der Gruppe für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2019 gezahlt wurde oder zu zahlen ist, einschließlich Grundgehalt, jährlicher Zielbonus, Zulagen und Vergünstigungen, ist untenstehend dargestellt:



Name	Fixe Vergütung für 2019 €'000	Variable Vergütung für 2019 €'000	Jährliche Vergütung für 2019 €'000	Jährliche Vergütung für 2018 €'000
Liad Barzilai	604	550	1.154	1.182
Ryan Lee	498	324	822	911
Scott Jonathan Dwyer	332	253	585	546
Graham Kilbane	289	121	410	338
<b>Gesamt</b>	<b>1.723</b>	<b>1.248</b>	<b>2.971</b>	<b>2.977</b>

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 ausgeben werden. Die dritte Ausgabe von 16.808 Aktien erfolgte im Dezember 2019. 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 Führungsteams der Gruppe wird vom Board of Directors festgelegt und basiert auf jährlich festgelegten Unternehmensleistungskennzahlen (KPIs) und der individuellen Leistung jedes Mitglieds. 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.

Die Corporate KPI's bestehen aus einer Reihe von operativen und strategischen Zielen. Im Jahr 2019 bestanden die operativen Ziele aus der Nettonieterlös auf Vergleichsbasis, den angepassten EPRA-Erträgen und den Fortschritten bei Neuentwicklungsprojekten. Die strategischen Ziele bestanden aus dem Veräußerungs- und Akquisitionsprogramm.

## AKTIENOPTIONSPLAN FÜR ANGESTELLTE UND LANGFRISTIGE INCENTIVE-PROGRAMME

Ein fortlaufender, revolvierender 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.

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, C-18a, L-23, L-24, L-26a, 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 2019 war Gazit-Globe der einzige wesentliche Aktionär in dieser Hinsicht. Eine Beschreibung dieser Sonderrechte finden Sie in Teil III der Mitteilung an die Aktionäre vom 17. September 2009 auf der Internetseite von Atrium unter [www.aere.com](http://www.aere.com).

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 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 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 Aktienanzahl, die zurückgekauft werden kann, sofern 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 2019 wurden die erforderlichen Materialien und Unterlagen für die vierteljährlichen Sitzungen des Board of Directors mindestens 4

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 Verantwortlichkeitsbereich. Die oben genannten Biografien der Direktoren enthalten die wichtigsten Positionen der einzelnen Mitglieder des Board of Directors, wie von den Direktoren offengelegt, obwohl sie nicht umfassend ist. Die Gesellschaft führt gemäß dem Recht von Jersey auch ein Interessenregister für jeden Direktor, das auch seine Direktorsmandate in anderen Unternehmen umfasst.

**C-Regel 18:** Atriums interne Revision ist zurzeit ausgelagert und berichtet mindestens halbjährlich direkt an den Audit-Ausschuss des Board of Directors.

**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.

**C-Regel 27:** Mit der Ausnahme von Herrn Katzman, 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.

**C-Regel 30:** Atrium hat, außer in Bezug auf Sitzungsgelder, keine spezifischen Leistungskriterien festgelegt, die von der Gesellschaft bei der Gewährung variabler Vergütungen an Direktoren angewandt werden. Diese werden auf Einzelfallbasis bewertet, was nach Ansicht der Direktoren im besten Interesse von Atrium liegt.

**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 Wahl des Direktors der Hauptversammlung vorgelegt und abgelehnt wurde oder wenn ausdrücklich beschlossen wird, die freigewordene Position 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.

**C-Regel 38:** Im Hinblick auf die Bestellung von Direktoren, verweisen wir auf die Erklärung in L-Regel 33 weiter oben.

**C-Regel 39:** Wie in der Satzung festgelegt, hat Atrium die Unabhängigkeitsprüfung gemäß den Vorschriften der New York Stock Exchange eingeführt, um die Unabhängigkeit seiner Direktoren zu bewerten. Zum 31. Dezember 2019 waren alle Mitglieder des Audit-Ausschusses, zwei der drei Mitglieder des Vergütungs- und Nominierungsausschusses, eines von drei Mitgliedern des Exekutiv-Ausschusses (Liad Barzilai hat als Mitglied des Exekutiv-Ausschusses der Gruppe kein Stimmrecht im Exekutiv-Ausschuss) sowie alle Mitglieder des Operations-Ausschusses unabhängig im Sinne der Vorschriften der New York Stock Exchange. Bei den Personen, die als Mitglieder in Ausschüssen fungieren, handelt es sich um jene Direktoren, die nach Ansicht des Board of Directors die besten Voraussetzungen mitbringen (aufgrund der vorherigen Erfahrungen und/oder Expertise), zu den Beratungen des Ausschusses beizutragen und demnach ist Atrium der Ansicht, dass die aktuelle Zusammensetzung der Ausschüsse im besten Interesse von Atrium ist.

**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.

**C-Regel 53:** Entsprechend der Satzung waren zumindest die Hälften der Direktoren in Übereinstimmung mit den Vorschriften der New York Stock Exchange und im Sinne der dort geregelten Definition unabhängig. Am 31. Dezember 2019 waren fünf von sechs Direktoren von Atriums gemäß den erwähnten Vorschriften unabhängig.

**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 Arbeitgebern bzw. 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

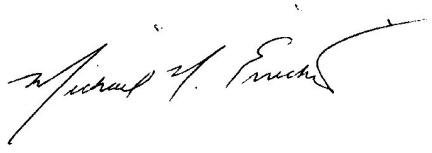
Erfahrung und Expertise), um einen Beitrag zu den Aktivitäten des Board of Directors zu leisten, so dass Beschränkungen unter dieser Regel nicht im besten Interesse von Atrium wären.

**C-Regel 62:** Die Einhaltung der Bestimmungen des österreichischen Kodex wurde bis dato intern geprüft. Eine externe Überprüfung ist für die kommenden Jahre geplant.

DAS BOARD OF DIRECTORS



**CHAIM KATZMAN**  
Chairman des Board of Directors und Direktor



**MICHAEL ERRICHETTI**  
Direktor



**NEIL FLANZRAICH**  
Chairman des Audit-Ausschusses und Direktor



**ANDREW WIGNALL**  
Direktor



**LUCY LILLEY**  
Direktor



**SIMON RADFORD**  
Direktor



# 02

## JAHRESFINANZ BERICHT





FOTOGOKER

Wydrukuj  
zdjęcia  
na miejscu

z Twojego  
smartfona  
do sklepu z drukarką

FOTOGOKER

# 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 2019.

## 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 tätig.

## ERGEBNISSE

Die Ergebnisse für das Jahr endend zum 31. Dezember 2019 sind in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung auf Seite 65 angeführt.

## DIVIDENDE

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2019 haben die Direktoren eine jährliche Dividende von 27 €Cent je Aktie beschlossen, die vierteljährlich in Höhe von 6,75 €Cent 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 13,5 €Cent pro Aktie am 30. Dezember 2019 stattfand. Die gesamte Dividende, die im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2019 als Kapitalrückzahlung ausbezahlt wurde, betrug insgesamt € 102 Millionen (2018: € 102<sup>13</sup> Millionen).

In seiner Sitzung am 25. Februar 2020, genehmigte das Board of Directors der Gesellschaft eine jährliche Dividende von €Cents 27 je Aktie für das Jahr 2020 (zu zahlen in Form einer Kapitalrückzahlung), die ebenfalls in gleichmäßigen vierteljährlichen Tranchen, beginnend mit Ende März 2020, ausgeschüttet werden soll (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

## DIREKTOREN

Die während des Berichtszeitraums und zum Zeitpunkt der Genehmigung dieses Jahresabschlusses amtierenden Direktoren von Atrium sind auf Seite 51-52 im Corporate Governance Report 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 2019 hielt Aztec eine registrierte Aktie an Atrium, siehe Erläuterung 2.15 des Anhangs zum Jahresabschluss.

13 Exklusive der in 2018 gezahlten Sonderdividenden in Höhe von €Cent 14 je Aktie

## AUFGABEN 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

25. Februar 2020



## KONSOLIDIERTE BILANZ

	Erläuterung	31. Dezember 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
<b>Vermögenswerte</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Bestandsobjekte	2.4	2.445.280	2.732.038
Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	2.5	266.093	255.429
Sachanlagen	2.6	1.780	2.187
		<b>2.713.153</b>	<b>2.989.654</b>
Immaterielle Vermögenswerte	2.7	10.125	9.504
At-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	2.8	184.501	177.909
Latente Steueransprüche	2.9	2.437	686
Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL	2.10	18.942	0
Sonstige Vermögenswerte		2.883	1.298
		<b>218.888</b>	<b>189.397</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen gegenüber Mietern	2.11	16.425	13.545
Vorauszahlungen		2.708	2.653
Sonstige Forderungen	2.12	35.509	15.717
Ertragssteuerforderungen		1.688	1.389
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCL	2.13	13.857	13.425
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	2.14	75.268	29.063
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		126.851	38.493
		<b>272.306</b>	<b>114.285</b>
<b>SUMME DER VERMÖGENSWERTE</b>		<b>3.204.347</b>	<b>3.293.336</b>
<b>EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital	2.15	2.016.603	2.117.380
Kapitalrücklagen	2.15	(22.145)	(11.746)
Bilanzdefizit		(151.944)	(236.370)
Währungsumrechnungsrücklage		(73.509)	(76.215)
Währungsumrechnungsrücklage für Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte	2.15	(2.991)	-
		<b>1.766.014</b>	<b>1.793.049</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.16	1.052.316	1.186.060
Derivate	2.17	17.753	5.097
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.18	81.448	93.679
Langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	2.19	45.006	44.569
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.20	13.716	14.178
		<b>1.210.239</b>	<b>1.343.583</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	2.21	33.671	32.208
Rechnungsabgrenzungsposten	2.22	41.994	48.284
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.16	134.440	62.978
Ertragssteuerverbindlichkeiten		8.074	5.317
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten	2.14	5.384	1.165
Rückstellungen	2.23	4.531	6.752
		<b>228.094</b>	<b>156.704</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>		<b>3.204.347</b>	<b>3.293.336</b>

Der Jahresabschluss wurde seitens des Board of Directors am 25. Februar 2020 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)

	Erläuterung	2019 €'000	2018 €'000	2018 €'000	2018 €'000
Bruttomietelöse	2.24	177.299		175.157	
Erträge aus Betriebskosten	2.25	65.253		67.198	
Immobilienaufwand	2.26	(74.542)		(73.058)	
<b>Nettomietelöse</b>		<b>168.010</b>		<b>169.297</b>	
Nettoergebnis aus Veräußerungen	2.27	3.923		(3.082)	
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten		(986)		(905)	
Neubewertung von Bestandsobjekten (netto)	2.4	(5.437)		17.224	
Neubewertungen von Entwicklungsprojekten und Grundstücken (netto)	2.5	(8.058)		(19.244)	
Abschreibungen und Wertminderungen		(2.982)		(2.287)	
Verwaltungsaufwendungen	2.28	(28.405)		(28.282)	
Anteil am Gewinn für at-equity bewertete Investitionen in Joint Ventures	2.8	11.930		10.071	
<b>Nettobetriebsgewinn</b>		<b>137.995</b>		<b>142.792</b>	
Zinsaufwendungen (netto)	2.29	(38.854)		(34.163)	
Währungsumrechnungsdifferenzen		1.027		323	
Sonstige Nettofinanzaufwendungen	2.30	(3.819)		(21.300)	
<b>Gewinn vor Steuern</b>		<b>96.349</b>		<b>87.652</b>	
Steuerbelastung für das Jahr	2.31	(11.923)		(27.025)	
<b>Gewinn nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>		<b>84.426</b>		<b>60.627</b>	
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktien in €Cent, den Aktionären zurechenbar	2.32		22,3		16,1

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

	2019 €'000	2018 €'000	2018 €'000	2018 €'000
<b>Gewinn für das Geschäftsjahr</b>	<b>84.426</b>		<b>60.627</b>	
<b>Positionen, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:</b>				
Änderungen in finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI-Rücklagen	434		(6.536)	
<b>Positionen, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurden oder werden können:</b>				
Währungsumrechnungsdifferenzen, die aus der Umrechnung ausländischer Geschäftstätigkeit entstehen	-		(27)	
Änderung bei Hedge-Rücklagen (netto ohne latente Steuern)	(10.925)		(3.424)	
Beträge, die in den Gewinn oder Verlust bezüglich Währungsumrechnungsdifferenzen aus der Veräußerung ausländischer Betriebsstätten während des Jahres umgegliedert werden	(285)		2.624	
<b>Summe Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>73.650</b>		<b>53.264</b>	



## KONSOLIDIERTE CASHFLOW RECHNUNG

	2019 €'000	2018 €'000
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		
Gewinn vor Steuern	96.349	87.652
<b>Berichtigungen für:</b>		
Neubewertung von Bestandsobjekten (netto)	5.437	(17.224)
Neubewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken (netto)	8.058	19.244
Abschreibungen und Wertminderungen	2.982	2.287
Ergebnisse von börsennotierten Eigenkapitaltiteln (netto)	(818)	(864)
Währungsumrechnungsgewinn/-verlust (netto)	(1.027)	(323)
Veränderung gesetzliche Rückstellungen abzüglich gezahlter Beträge	(1.156)	(29.002)
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	547	418
Anteil am Gewinn für at-equity bewertete Investitionen in Joint Ventures	(11.930)	(10.071)
Nettoergebnis aus Veräußerungen	(3.923)	3.082
Zinsaufwendungen Finanzierungsleasing	3.545	2.912
Nettoverlust aus Anleiherrückkäufen und der vorzeitigen Rückführung von Krediten	-	17.223
Zinsaufwendungen	38.854	34.456
Zinserträge	-	(293)
<b>Operativer Cashflow vor Veränderung des Working Capitals</b>	<b>136.919</b>	<b>109.497</b>
Zunahme bei Handel, sonstigen Forderungen und Vorauszahlungen (netto)	(15.432)	(7.343)
Zu-/Abnahme bei Handel, sonstigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten (netto)	9.192	(4.049)
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>130.679</b>	<b>98.105</b>
Abnahme bei verfügbungsbeschränkten Zahlungsmitteln im Zusammenhang mit der Vereinbarung zur Bereinigung von rechtlichen Altlasten	3.755	118
Gezahlte Zinsen	(41.589)	(40.578)
Zinserträge	-	328
Dividendenerträge (hauptsächlich aus Joint Ventures)	6.117	6.132
Gezahlte Körperschaftssteuer (netto)	(3.657)	(6.332)
<b>Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>95.305</b>	<b>57.773</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeiten</b>		
Zahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte	(116.888)	(372.979)
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	295.049	173.252
Änderung bei verfügbungsbeschränkten Zahlungsmitteln im Zusammenhang mit Investitionstätigkeit	650	(650)
Erlöse aus gewährten Krediten	-	3.220
Darlehen an Dritte	(18.980)	-
<b>Netto-Cashflow genutzt für Investitionstätigkeiten</b>	<b>159.831</b>	<b>(197.157)</b>
<b>Netto-Cashflow vor Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>255.135</b>	<b>(139.384)</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten</b>		
Erlöse aus der Ausgabe von Grundkapital	-	174
Rückzahlung langfristiger Verbindlichkeiten	(3.193)	(259.387)
Erhalt langfristiger Finanzverbindlichkeiten	-	462.263
(Rückzahlung)/Verwendung einer revolvierenden Rahmenkreditlinie	(60.000)	60.000
Bearbeitungsgebühr für die revolvierende Rahmenkreditlinie	(1.011)	(1.155)
Rückführung von Finanzierungleasings	(959)	(104)
Gezahlte Dividenden	(102.056)	(154.800)
<b>Netto-Cashflow aus (für) Finanzierungstätigkeit</b>	<b>(167.219)</b>	<b>106.991</b>
<b>Nettuzunahme/(rückgang) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>87.916</b>	<b>(32.393)</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>38.493</b>	<b>71.920</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente als zu Veräußerungszwecken gehalten qualifiziert	(538)	-
Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf gehaltene Zahlungsmittel	980	(1.034)
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>126.851</b>	<b>38.493</b>

## KONSOLIDIERTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

	Grund- kapital	Rücklage für anteils- basierte Vergütung	Hedge- Rücklage	Finanzielle Vermögens- behalte- nisse bei FVOCL- Rücklage	Ein- werte (Verluste)	Wäh- rungs- umrech- nungs- rücklage	Währungs- umrech- nungsrücklage für Gruppe	Den Aktionären von zu Ver- äußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte
	Erläu- terung	€'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>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	2.15	-	547	-	-	-	-	547
Ausgabe von nennwertlosen Aktien	2.15	1.279	(455)	-	-	-	-	824
Dividenden	2.15	(102.056)	-	-	-	-	-	(102.056)
Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten	2.15	-	-	-	-	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>

	Grund- kapital	Rücklage für anteils- basierte Vergütung	Hedge- Rücklage	Finanzielle Vermögens- behalte- nisse bei FVOCL- Rücklage	Ein- werte (Verluste)	Wäh- rungs- umrech- nungs- rücklage	Währungs- umrech- nungsrücklage für Gruppe	Den Aktionären von zu Ver- äußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte
	Erläu- terung	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Januar 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 das Jahr	-	-	-	-	60.627	-	-	60.627
Sonstiges Gesamtergebnis (Aufwendungen)	-	-	(3.424)	(6.536)	-	5.373	(2.776)	(7.363)
<b>Summe Gesamtergebnis/ (Aufwendungen)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.424)</b>	<b>(6.536)</b>	<b>60.627</b>	<b>5.373</b>	<b>(2.776)</b>	<b>53.264</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft</b>								
Anteilsbasierte Vergütung	2.15	-	418	-	-	-	-	418
Ausgabe von nennwertlosen Aktien	2.15	2.981	(2.474)	-	-	-	-	507
Dividenden	2.15	(154.800)	-	-	-	-	-	(154.800)
<b>Saldo zum 31. Dezember 2018</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>



# 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 Börsensticker ATRS gehandelt. Der Firmensitz befindet sich in 11-15 Seaton Place, St. Helier, Jersey, Channel Islands, und die Geschäftssadresse 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 2019 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 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 Anschaffungskosten, mit Ausnahme von Bestandsobjekten sowie Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken („als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“), derivativer Finanzinstrumente, bedingte Gegenleistungen und finanzielle Vermögenswerte, die zum Zeitwert im sonstigen Gesamtergebnis (OCI) oder zum Zeitwert in der Gewinn- und Verlustrechnung 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 2019 IN KRAFT GETREten SIND UND VON DER EU ÜBERNOMMEN WURDEN

Die Gruppe hat den **IFRS 16 Leasingverhältnisse**, welcher im Januar 2016 veröffentlicht wurde und erstmalig mit 1. Januar 2019 anzuwenden ist, implementiert.

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 früheren Bilanzierungsmodell von Finanzierungsleasing unter IAS 17 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 der Methoden wie bei der ehemaligen

Bilanzierung von Mietleasingverhältnissen unter IAS 17 ähnliche 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**. Für Leasingnehmer, die den RoU-Vermögenswert linear abschreiben, führen die Summe aus Zinsaufwand für die Leasingverbindlichkeit und die Abschreibung der RoU-Vermögenswerte in der Regel zu höheren gesamten periodischen Aufwendungen in den früheren Perioden eines Leasingverhältnisses. Die Gruppe wendet die beizulegender 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 Sachlagevermögen** 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 Sachlagevermögen 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:

Leasingverbindlichkeiten	Auswirkungen der Umsetzung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 €'000
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	877
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	2.118
<b>Eröffnungsbilanz nach IFRS 16 (1. Januar 2019)</b>	<b>2.995</b>

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

Leasingverbindlichkeiten	1. Januar 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. Januar 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:

RoU-Vermögenswerte	1. Januar 2019 €'000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	637
Büro-Mieten	1.686
PKW-Mieten	246
Sonstige Immobilienmieten	426
<b>Gesamt</b>	<b>2.995</b>

### Darstellung im Jahresfinanzbericht

In diesem Jahresfinanzbericht werden die RoU-Vermögenswerte, die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind, als Bestandsobjekte klassifiziert und die übrigen RoU-Vermögenswerte sind Teil der sonstigen langfristigen Vermögenswerte. Die langfristigen Leasingverbindlichkeiten werden separat ausgewiesen und die kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten werden unter Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten in der Bilanz der Gruppe ausgewiesen.

Darüber hinaus traten die folgenden neuen Standards zum 1. Januar 2019 in Kraft:

- **IFRIC 23** Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung (veröffentlicht am 7. Juni 2017). Im Juni 2017 veröffentlichte das International Accounting Standards Board (IASB) **IFRIC 23**, Interpretationen zu **IAS 12** Ertragsteuern, um festzulegen, wie Unsicherheiten bei der Bilanzierung von Ertragsteuern dargestellt werden können. Es kann unklar sein, wie steuerliche Vorschriften auf eine bestimmte Transaktion oder einen bestimmten Umstand anzuwenden ist, oder ob eine Steuerbehörde die von einem Unternehmen gewählte steuerliche Behandlung akzeptiert. **IAS 12** Ertragsteuern legt fest, wie laufende und latente Steuern zu bilanzieren sind, aber nicht, wie die Auswirkungen von Ungewissheiten dargestellt werden sollen. **IFRIC 23** enthält Vorschriften, die die Anforderungen in **IAS 12** ergänzen, indem sie angeben, wie die Auswirkungen von Ungewissheiten bei der Bilanzierung von Ertragsteuern widergespiegelt werden sollen.
- Jährliche Verbesserungen der IFRS-Standards im Zyklus 2015-2017 (veröffentlicht am 12. Dezember 2017). Diese Änderungen umfassen kleinere Änderungen an:
  - **IFRS 3, „Unternehmenszusammenschlüsse“** - Ein Unternehmen bewertet seine zuvor an einem Geschäftsbetrieb gehaltenen Anteile neu, wenn es Kontrolle über den Geschäftsbetrieb erlangt, der eine gemeinsame Geschäftstätigkeit ist.
  - **IAS 11, „Gemeinsame Vereinbarungen“** - Ein Unternehmen bewertet seine zuvor an einem Geschäftsbetrieb gehaltenen Anteile nicht neu, wenn es gemeinsame Kontrolle über einen Geschäftsbetrieb erlangt, der eine gemeinsame Geschäftstätigkeit ist.
  - **IAS 12, „Ertragsteuern“** - ein Unternehmen berücksichtigt alle ertragsteuerlichen Konsequenzen von Dividendenzahlungen in gleicher Weise.
  - **IAS 23, „Fremdkapitalkosten“** - Ein Unternehmen behandelt alle Fremdkapitalbestände, die ursprünglich zur Entwicklung eines Vermögenswertes aufgenommen wurde, als Teil des allgemein aufgenommenen Fremdkapitals, wenn der

Vermögenswert für seine beabsichtigte Nutzung oder Veräußerung bereit ist.

- Im Oktober 2017 veröffentlichte das Board Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung (Änderungen an **IFRS 9**). Diese Änderungen ermöglichen es Unternehmen, einige vorzeitig rückzahlbare finanzielle Vermögenswerte mit so genanntem Negativausgleich zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bewerten.
- Im Oktober 2017 veröffentlichte das Board langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (Änderungen an **IAS 28**). Die Änderungen stellen klar, dass ein Unternehmen **IFRS 9** Finanzinstrumente auf langfristige Beteiligungen an einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture, die Teil der Nettoinvestition in das assoziierte Unternehmen oder Joint Venture sind, anwendet. Das Board hat auch ein Beispiel veröffentlicht, das veranschaulicht, wie Unternehmen **IAS 28** und **IFRS 9** in Bezug auf solche langfristigen Beteiligungen anwenden.
- Änderungen an **IAS 19**: Planänderung, -kürzung oder -abgeltung (veröffentlicht am 7. Februar 2018). Im Februar 2018 hat das IASB Änderungen an der Handhabung des **IAS 19**, „Leistungen an Arbeitnehmer“, im Zusammenhang mit der Verbuchung von Planänderungen, -kürzungen und -abgeltungen veröffentlicht. Die Änderungen verlangen, dass Unternehmen:
  - aktualisierte Annahmen verwenden, um den laufenden Dienstzeitaufwand und die Nettozinsen für den Rest des Geschäftsjahrs nach einer Planänderung, -kürzung oder -abgeltung zu bestimmen; und
  - jede Verringerung eines Überschusses als Teil des nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwands oder eines Gewinns oder Verlusts aus der Abgeltung im Gewinn oder Verlust erfassen, selbst wenn dieser Überschuss zuvor aufgrund der Auswirkungen der Vermögenswertobergrenze nicht erfasst wurde.

Die oben genannten Standards oder Änderungen gelten erstmals 2019 und haben keinen wesentlichen Einfluss auf die konsolidierte Jahresfinanzbericht der Gruppe.

### 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 Änderungen vorgenommen an **IAS 1** Darstellung des Abschlusses und **IAS 8** Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler die eine konsistente Definition der Wesentlichkeit in allen IFRS und im Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung festlegen und klarstellen, wann Informationen wesentlich sind. Hierbei wurden einige der Leitlinien in **IAS 1** über unwesentliche Informationen miteingebaut. Insbesondere stellen die Änderungen klar: (i) dass der Verweis auf die Verschleierung von Informationen auf Fälle

abzielt, deren Wirkung dem Auslassen oder dem fehlerhaften Darstellen von Informationen gleich kommt, und dass ein Unternehmen die Wesentlichkeit im Zusammenhang mit dem Abschluss als Ganzes zu beurteilen hat, und (ii) dass die „Primäre Adressaten von Mehrzweckabschlüssen“, an die sich diese Abschlüsse richten und die sich für einen Großteil der von ihnen benötigten Finanzinformationen auf Abschlüsse für allgemeine Zwecke stützen müssen, als „bestehende und potenzielle Investoren, Kreditgeber und andere Gläubiger“ definiert werden. Die Änderungen stellen die Definition des Begriffs „wesentlich“ klar und machen die IFRS konsistenter, es wird jedoch nicht erwartet, dass sie einen wesentlichen Einfluss auf die Erstellung von Abschlüssen haben. Diese Änderungen sollten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen, angewendet werden. Eine frühere Anwendung ist zulässig.

■ Änderungen an **IFRS 3** Unternehmenszusammenschlüsse (veröffentlicht am 22. Oktober 2018, noch nicht von der EU angenommen). Im Oktober 2018 veröffentlichte das IASB Änderungen im geringen Ausmaß an **IFRS 3** Unternehmenszusammenschlüsse um die Definition eines Geschäftsbetriebes zu verbessern. Die geänderte Definition eines Geschäftsbetriebs erfordert, dass ein Erwerb eine Eingabe (Input) und einen substanzuellen Prozess beinhalten muss, die zusammen erheblich zur Fähigkeit beitragen, Ergebnisse (Outputs) zu schaffen. Die Definition des Begriffs „Outputs“ wird geändert, um den Schwerpunkt auf Waren und Dienstleistungen zu legen, die für Kunden erbracht werden und Investitionseinnahmen und andere Einnahmen generieren, und schließt Erträge in Form von Kostensenkung und anderen wirtschaftlichen Vorteilen aus. Die Unterscheidung zwischen einem Geschäftsbetrieb und einer Gruppe von Vermögenswerten ist wichtig, da ein Erwerber den Geschäfts- oder Firmenwert nur beim Erwerb eines Geschäftsbetriebs erfasst. Unternehmen sind verpflichtet, die geänderte Definition eines Geschäftsbetriebs auf Akquisitionen anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2020 erfolgen. Eine frühere Anwendung ist zulässig.

■ Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept der IFRS-Standards (veröffentlicht am 29. März 2018). Das IASB hat ein überarbeitetes Rahmenkonzept herausgegeben, das ab sofort bei Entscheidungen zur Festlegung von Standards verwendet wird. Die wichtigsten Änderungen umfassen: (i) Erhöhung des Stellenwerts des Stewardship in der Zielsetzung der Finanzberichterstattung, (ii) Wiedereinführung der Vorsicht als Bestandteil der Neutralität, (iii) Definition einer Berichtseinheit, die eine rechtliche Einheit oder ein Teil eines Unternehmens sein kann, (iv) Überarbeitung der Definitionen eines Vermögenswertes und einer Verbindlichkeit, (v) Streichung der Wahrscheinlichkeitsschwelle für die Erfassung und Hinzufügung von Leitlinien für die Ausbuchung und Hinzufügung von Leitlinien für unterschiedliche Bewertungsgrundlagen, und (vi) die Feststellung, dass Gewinn oder Verlust der primäre Leistungsindikator ist und dass Erträge und Aufwendungen im sonstigen Gesamtergebnis grundsätzlich wieder verwendet werden sollten, wenn dies die Relevanz oder getreue Darstellung des Abschlusses verbessert. Es werden keine Änderungen an den derzeitigen Rechnungslegungsstandards vorgenommen. Unternehmen, die sich bei der Festlegung ihrer Rechnungslegungsgrundsätze für Transaktionen, Ereignisse oder Bedingungen, die nicht anderweitig nach den Rechnungslegungsstandards behandelt

werden, auf den Rahmenplan stützen, müssen das überarbeitete Rahmenkonzept jedoch ab dem 1. Januar 2020 anwenden. Diese Unternehmen werden prüfen müssen, ob ihre Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nach dem überarbeiteten Rahmenkonzept noch angemessen sind.

- Änderungen an **IFRS 10** und **IAS 28** Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture (veröffentlicht im September 2014, noch nicht von der EU übernommen). Im August 2015 schlug das IASB vor, den Zeitpunkt des Inkrafttretens auf unbestimmte Zeit zu verschieben, wobei eine frühzeitige Annahme, vorbehaltlich der Billigung durch die EU, zulässig ist.
- Änderungen an **IFRS 9**, **IAS 39** und **IFRS 7** - Interest Rate Benchmark Reform. Das IASB hat einige seiner Anforderungen an die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften (Hedge Accounting) geändert. Die Änderungen sollen die Bereitstellung nützlicher Finanzinformationen durch Unternehmen in der Zeit von Unsicherheiten gewährleisten, die sich aus der schrittweisen Abschaffung von Zinsbenchmarks wie den Interbank Offered Rates (IBORs) ergeben. Die Änderungen wirken sich auf **IFRS 9**, **IAS 39** und **IFRS 7** aus. Die Phase 1 Änderungen bieten eine vorübergehende Befreiung von der Anwendung spezifischer Hedge-Accounting-Anforderungen auf Sicherungsbeziehungen, die direkt von der IBOR-Reform betroffen sind. Die Änderungen gelten ab 1. Januar 2020. Die Gruppe hat festgestellt, dass die Erleichterungen dazu führen, dass die IBOR-Reform nicht darin resultieren sollte, dass die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften beendet wird, so dass es keine wesentlichen Auswirkungen auf die Jahresrechnung der Gruppe gibt.
- Änderungen zu IAS 1 Darstellung des Abschlusses: Einstufung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig (veröffentlicht am 23. Januar 2020, noch nicht übernommen). Das IASB hat eine eng gefasste Änderung zu IAS 1, „Darstellung des Abschlusses“, herausgegeben, um klarzustellen, dass Verbindlichkeiten entweder als kurz- oder langfristig klassifiziert werden, abhängig von den Rechten, die am Ende der Berichtsperiode bestehen. Die Klassifizierung wird nicht durch die Erwartungen des Unternehmens oder Ereignisse nach dem Bilanzstichtag beeinflusst. Die Änderung stellt auch klar, was bei IAS 1 unter „Erfüllung“ einer Verbindlichkeit zu verstehen ist.

## ANWENDUNG VON BEWERTUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

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 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:

- **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. 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.
- **Gemeinsame Vereinbarungen** - Die Gruppe ist Miteigentümer einer Beteiligung, in der sie einen 75% Eigentumsanteil hält. Die Gruppe hat festgelegt, dass sie das Beteiligungsunternehmen nicht kontrolliert, und dass sie sich die Kontrolle mit dem anderen 25% 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 Gesellschaften innerhalb der Gruppe, unter Berücksichtigung aller Primär- und Sekundärindikatoren, die die wirtschaftlichen Auswirkungen der zugrunde liegenden Transaktionen, Ereignisse und Bedingungen am ehesten widerspiegeln.

## WESENTLICHE QUELLEN VON SCHÄTZUNGSUNSICHERHEITEN

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, Entwicklungsprojekte und Grundstücke werden in der Bilanz mit ihrem Zeitwert ausgewiesen. Die 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, Entwicklungsprojekten und Grundstücken mit Stufe 3 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie. Die Methoden und Annahmen, die von Gutachtern für die Schätzung des Zeitwerts verwendet werden, finden sich in der Erläuterung 2.34.
- **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 besteuern Gewinnen und künftigen Steuerplanungsstrategien. Weitere Informationen enthält Erläuterung 2.9.
- **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 2.39.
- **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 2.39.

## 2.3 WESENTLICHE BILANZIERUNGSGRUNDsätze

Die Gruppe hat die untenstehenden 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 berichtigt, 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 das Mutterunternehmen.

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 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 Beteiligung mit dem Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt 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 als Finanzinstrument zu qualifizieren ist, wird sie als Eigenkapital eingestuft. Sie wird 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 BILANZIERTE 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>14</sup> zum 31. Dezember 2019:**

Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
atrium holding 1 limited <sup>1</sup>	Zypern	100%
atrium holding 2 limited <sup>1</sup>	Zypern	100%
MD CE HOLDING LIMITED	Zypern	100%
MD RUSSIA 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%
department store pardubice s.r.o. <sup>2</sup>	Tschechische Republik	100%
poloniaco aps	Dänemark	100%
atrium europe b.v.	Niederlande	100%
atrium european coöperatief u.a. <sup>3</sup>	Niederlande	100%
atrium group services b.v.	Niederlande	100%
atrium hungarian holding 2 b.v.	Niederlande	100%
atrium hungarian holding 3 b.v.	Niederlande	100%
atrium hungarian holding 4 b.v.	Niederlande	100%
atrium hungarian holding 6 b.v.	Niederlande	100%
atrium hungarian holding 7 b.v.	Niederlande	100%
atrium hungarian holding 8 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 poland holding b.v.	Niederlande	100%
atrium treasury services limited	Niederlande	100%
atrium russian holding 6 b.v.	Niederlande	100%
atrium turkey goetztepe b.v.	Niederlande	100%
atrium russian holding 7 b.v.	Niederlande	100%
atrium poland holding 1 b.v.	Niederlande	100%
atrium finance b.v.	Niederlande	100%
atrium finance 2 b.v.	Niederlande	100%
atrium agromex development sp. z o.o.	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 moło sp. z o.o	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%



Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
PROJEKT ECHO-35 SP. Z O.O.	Polen	100%
SANDROCK INVESTMENTS SP. Z O.O. <sup>4</sup>	Polen	100%
CL112 SP. Z O.O. <sup>4</sup>	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%
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%
OOO RETAIL TOGLIATTI	Russland	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT SK S.R.O.	Slowakei	100%
atrium Slovakia real estate management sk s.r.o.	Slowakei	100%
PALM CORP S.R.O.	Slowakei	100%
MANHATTAN GAYRIMENKUL YÖNETİMİ LIMITED SIRKETİ	Türkei	100%
MEL 1 GAYRIMENKUL GELİSTİRME YATIRIM İNSAAT VE TİCARET A.S.	Türkei	100%

<sup>1</sup> Gesellschaft neu gegründet<sup>2</sup> Gesellschaft in 2019 erworben<sup>3</sup> Gesellschaft wurde mit Atrium Group Services B.V. verschmolzen<sup>4</sup> Gesellschaft wurde im Jahr 2019 erworben

## FUNKTIONS- UND BERICHTSWÄHRUNG

### FREMDWÄHRUNGSTRANSAKTIONEN

Der konsolidierte Abschluss der Gruppe wird in Euro dargestellt, der auch die funktionale Währung der Muttergesellschaft 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 den Konzern 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 durchgeföhrte 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 Gesamtergebnisrechnung bzw. im Gewinn oder Verlust angesetzt

werden, werden auch in der 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 Teil der Nettoinvestition in ein ausländisches Unternehmen darstellen, werden ebenfalls bis zur Veräußerung der Nettoinvestition in der Gesamtergebnisrechnung und als separate Position im Eigenkapital 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 täglichen 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 entstehen, 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 angenommenen Kosten des Entwicklungsprojekts entsprechen dem Zeitwert zum Zeitpunkt der Übertragung.

Die Zeitwerte aller Bestandsobjekte wurden auf Basis von unabhängigen, externen Bewertungen von CBRE und C&W der letzten zwölf Monate im Jahr 2019 ermittelt. Der Zeitwert der meisten Entwicklungsprojekte und Grundstücke wurde zum 31. Dezember 2018 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 2.34.

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 2.27.

## SACHANLAGEN

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

Die Berechnung der Abschreibung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer des Vermögenswertes, 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 oder bis zu seiner Veräußerung.

## 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 KLASSIFIZIERT VERÄUSSERUNGSZWEKEN GEHALTEN

### VERMÖGENSWERTE

#### ALS

#### ZU

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 von entweder dem Buchwert oder dem Zeitwert bewertet, jeweils abzüglich der Veräußerungskosten. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zum Zeitwert bewertet wurden, werden im Falle einer Einstufung 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 sowie Leasing-Forderungen 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 (FVTPL).

Die finanziellen Vermögenswerte der Gruppe werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten oder 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 FVTPL 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 beinhaltet 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 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 verminderter 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: Klassifizierung, Folgebewertung und Gewinne und Verluste Finanzielle Verbindlichkeiten werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten oder FVTPL bewertet klassifiziert. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird als FVTPL 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 FVTPL 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 Nettopreis 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:

- Schuldtitle, bei denen zum Bilanzstichtag ein geringes Kreditrisiko festgestellt wird; und
- sonstige Schuldtitle 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 erwarteten Cashflows) 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 zukünftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswertes auswirken.

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

- erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Kreditnehmers oder Emittenten;
- Vertragsverletzung, wie z.B. bei einem Ausfall oder Verzug der Forderungen;
- die Restrukturierung eines Darlehens oder Vorschusses der Gruppe zu Bedingungen, die die Gruppe sonst nicht in Betracht ziehen würde;
- es ist wahrscheinlich, dass der 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.

## 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 von Atrium 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 in den Aufwendungen 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.

## VERBINDLICHKEITEN AUS LEASINGVERHÄLTNISSEN

Bis zum Geschäftsjahr 2018 wurden die Leasingverträge entweder als Finanzierungsleasing (finance lease) oder als Mietleasing (operating lease) klassifiziert, siehe Erläuterung 2.2 für Einzelheiten. Ab dem 1. Januar 2019 werden Leasingverträge als ein RoU-Vermögenswert (right-of-use asset) und eine entsprechende Verbindlichkeit zu dem Zeitpunkt ausgewiesen, an dem der geleaste Vermögenswert für die Gruppe zur Nutzung zur Verfügung steht.

Finanzierungsleasing wurde zu Beginn des Leasingvertrags zum Zeitwert des Leasingobjekts oder, falls niedriger, zum Barwert der Mindestleasingzahlungen aktiviert. Ab dem 1. Januar 2019 werden Leasingverbindlichkeiten 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 erhaltenen Gegenleistung, unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Zahlungsmodalitäten abzüglich Steuern oder anderer Abgaben, bewertet. Die Gruppe hat beschlossen in allen ihren Geschäftsbeziehungen 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 OBJEKTKEN

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 der anfänglich angenommen abweicht, werden die Ertrags- und latente Steuerverbindlichkeiten in jenem Zeitraum gebildet, in dem die betreffende Festlegung erfolgt.

### LAUFENDE ERTRAGSSTEUERN

Laufende Ertragssteuerforderungen und -verbindlichkeiten werden mit jenem Betrag bewertet, den man erwartet von den Finanzbehörden zurückzuhalten oder zahlen zu müssen. Es werden jene Steuersätze und Steuerbestimmungen zur Bestimmung des entsprechenden Betrags herangezogen, die zum Bilanzstichtag in jenen Ländern 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 eigenommen 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 Schuld erfüllt werden soll, erwartet wird. Dabei werden jene Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag (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 vorgesehenes 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 verfügt über zwei berichtspflichtige Segmente:

- 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.

Die Überleitungspositionen umfassen im Wesentlichen die Aufwendungen für 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 befindet sich die Holding der Gruppe, das Management oder andere Unternehmen in Zypern, Niederlande und Jersey.

## 2.4 BESTANDSOBJEKTE

Das derzeitige Portfolio der Bestandsobjekte besteht aus 25 Objekten (2018: 33) und setzt sich aus 15 Objekten in Polen (2018: 22), 2 Objekten in der Tschechischen Republik (2018: 2), 1 Objekt in der Slowakei (2018: 2) und 7 Objekten in Russland (2018: 7) zusammen.

Die folgende Tabelle zeigt eine Fortschreibung des Portfolios der Bestandsobjekte:

Bestandsobjekte	31. Dezember 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
Saldo zum 1. Januar	2.732.038	2.408.992
Zugänge – neue Objekte	50.896	283.324
Zugänge - technische Verbesserungen, Erweiterungen	29.254	29.808
Veränderungen - Leasing	1.067	9.214
Übertragungen aus Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken	8.406	129.035
Übertragung an Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	(408)	(27.672)
Übertragung auf zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	(74.164)	-
Neubewertung von Bestandsobjekten	(5.437)	17.224
Veräußerungen	(296.372)	(117.887)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>2.445.280</b>	<b>2.732.038</b>

Der Hauptgrund für die Neubewertung von € 5,4 Millionen zum 31. Dezember 2019 ist die Abwertungen von (zu Veräußerungszwecken gehaltenes) Sekundärvermögen in Polen in Höhe von € 3,4 Millionen, wobei der gleiche Trend in der Slowakei mit einem Ausmaß von € 3,6 Millionen zu beobachten ist. In Russland wurde eine Abwertung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten durch eine erfolgreiche Neuentwicklung eines bedeutenden Assets in Kasan ausgeglichen. In der Tschechischen Republik war die positive Neubewertung in Höhe von € 1,6 Millionen auf Mietsteigerungen und nachfolgende Erhöhungen der ERV in allen unseren Vermögenswerten zurückzuführen.

### BEDEUTENDE EREIGNISSE UND TRANSAKTIONEN

**Im Juni 2019** hat die Gruppe den Erwerb des King Cross Shopping-Center in Warschau für einen Kaufpreis von € 43 Millionen abgeschlossen.

**Im Juli 2019** hat die Gruppe den Verkauf von zwei polnischen Einkaufszentren, Atrium Koszalin in Koszalin und Atrium Felicity in Lublin, für € 298 Millionen abgeschlossen.

**Ebenfalls im Juli 2019** schloss die Gruppe einen Vertrag über den Verkauf des Einkaufszentrums Atrium Duben in Zilina, Slowakei für rund € 37 Millionen ab. Diese Transaktion wurde im Januar 2020 abgeschlossen.

**Im Dezember 2019** schloss die Gruppe einen Vertrag über den Verkauf eines Portfolios von fünf Einkaufszentren in Polen mit einer Gesamtfläche von rund 41.200 m<sup>2</sup> für € 36 Millionen und einem geplanten Abschluss der Transaktion während dem ersten Halbjahr 2020 ab.

Der Gesamtwert der geleasten Grundstücke betrug € 41,8 Millionen zum 31. Dezember 2019 (31. Dezember 2018: € 41,1 Millionen).

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

### NETTODURCHSCHNITTSRENDITE (GEWICHTETER DURCHSCHNITT)

Bestandsobjekte <sup>1</sup>	2019	2018
Polen	5,7%	5,8%
Tschechische Republik	5,4%	5,5%
<b>Zwischensumme</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,8%</b>
Slowakei	6,7%	6,8%
Russland	12,8%	12,7%
<b>Gewichteter Durchschnitt</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,5%</b>

<sup>1</sup> Exklusive einer 75% Beteiligung an Vermögenswerten, die durch Joint-Ventures gehalten werden

Für Informationen zum Zeitwert der Bestandsobjekte, siehe Erläuterung 2.34.

### ZEITWERT DER SICHERHEITEN

Bestimmte Vermögenswerte wurden als Sicherheiten für Bankkredite der Gruppe gewährt. Nachfolgend die Analyse der als Sicherheit verpfändeten Vermögenswerte:

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

2018	Buchwert	Anzahl an	Zeitwert der
	€'000	Vermögenswerten	Sicherheiten
Besicherte Bankkredite	302.792	2	544.666
<b>Gesamt</b>	<b>302.792</b>	<b>2</b>	<b>544.666</b>



## 2.5 NEUENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

Das derzeitige Portfolio an Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken der Gruppe umfasst einen Wert von € 89,2 Millionen (2018: € 71,9 Millionen) an Neuentwicklungsprojekten und € 176,9 Millionen (2018: € 183,5 Millionen) an Grundstücken.

Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	31. Dezember 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
Saldo zum 1. Januar	255.429	345.331
Zugänge - Kosten für Grundstücke und Errichtung	25.679	58.018
Veränderungen - Leasing	1.041	1.280
Übertragung aus Bestandsobjekte	408	27.672
Übertragung auf Bestandsobjekte	(8.406)	(129.035)
Übertragung auf/aus zu Veräußerungszwecken		
gehaltene Vermögenswerte	-	(29.063)
Veräußerungen	-	-
Kapitalisierte Zinsen	-	470
Wertminderung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken	(8.058)	(19.244)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>266.093</b>	<b>255.429</b>

Die Wertminderung von € 8,1 Millionen im Jahr 2019 entstand hauptsächlich aufgrund der Abschwächung lokaler Währungen in der Türkei. Für Informationen zum Zeitwert von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken, siehe Erläuterung 2.34.

### BEDEUTENDE EREIGNISSE UND TRANSAKTIONEN:

**Im Januar 2019** schloss die Gruppe den Verkauf eines Grundstücks in Danzig für € 27,9<sup>15</sup> Millionen ab.

**Im Oktober 2019** erwarb die Gruppe im Rahmen ihres Neuentwicklungsprojektes für das bestehende Einkaufszentrum in Pardubice (Tschechische Republik) ein angrenzendes Kaufhaus für einen Preis von € 6,5 Millionen.

Der Gesamtwert der geleasten Grundstücke betrug € 7,6 Millionen zum 31. Dezember 2019 (31. Dezember 2018: € 6,7 Millionen).

## 2.6 SACHANLAGEN

Sachanlagen	31. Dezember 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
Büroausstattung	454	656
Sonstige Sachanlagen	1.326	1.531
<b>Gesamt</b>	<b>1.780</b>	<b>2.187</b>

Zum 31. Dezember 2019 beinhalteten die Büroausstattung und andere Sachanlagen die folgenden Vermögenswerte mit Nutzungsrechten, bei denen die Gruppe als Leasingnehmer im Rahmen von Finanzierungsleasingverträgen auftritt:

Geleaste Ausstattung	31. Dezember 2019 €'000	1. Januar 2019 <sup>1</sup> €'000
Kosten	2.685	2.358
Kumulierte Abschreibung	(745)	-
<b>Nettobuchwert</b>	<b>1.940</b>	<b>2.358</b>

<sup>1</sup> Wert zum Zeitpunkt der Einführung von IFRS 16

Siehe Erläuterung 2.2 für Einzelheiten zu den Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze nach der Einführung von IFRS 16.

## 2.7 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Immaterielle Vermögenswerte	31. Dezember 2019 <sup>1</sup> €'000	31. Dezember 2018 €'000
Kosten	17.028	20.254
Kumulierte Abschreibung	(6.903)	(10.750)
<b>Nettobuchwert</b>	<b>10.125</b>	<b>9.504</b>

<sup>1</sup> Die immateriellen Vermögenswerte bestehen hauptsächlich aus Software und Lizizenzen.

## 2.8 AT-EQUITY BILANZIERTE INVESTITIONEN IN JOINT VENTURES

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

15 Ausgenommen geleastes Grundstück in Höhe von € 1,1 Millionen

Name des Joint-Ventures	Land der Gründung	Anteil am Eigenkapital des Joint Ventures 31. Dezember 2019 und 2018	Investition in das Joint Venture 31. Dezember 2019 €'000	Investition in das Joint Venture 31. Dezember 2018 €'000
Pankrac Shopping Centre k.s	Tschechische Republik	75%	182.523	176.206
EKZ 11 k.s.	Tschechische Republik	75%	1.978	1.703
<b>Gesamt</b>			<b>184.501</b>	<b>177.909</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 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
Bestandsobjekte	240.190	231.760
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9.537	8.792
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.265	469
Langfristige Verbindlichkeiten	(1.376)	(678)
Kurzfristige Verbindlichkeiten	(3.614)	(3.131)
<b>Nettovermögen (100%)</b>	<b>246.002</b>	<b>237.212</b>
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen (75%)</b>	<b>184.501</b>	<b>177.909</b>
<b>Buchwert der Beteiligung an Joint Ventures</b>	<b>184.501</b>	<b>177.909</b>

	31. Dezember 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
--	-------------------------------	-------------------------------

Nettomieterlöse	11.250	12.848
Sonstige Positionen inklusive Neubewertung	4.655	581
<b>Gewinn der Joint Ventures (100%)</b>	<b>15.905</b>	<b>13.429</b>
<b>Anteil am Gewinn aus at-equity bilanzierten Investitionen in Joint Ventures (75%)</b>	<b>11.930</b>	<b>10.071</b>
<b>Erhaltene Dividenden der Gruppe</b>	<b>5.299</b>	<b>5.268</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.

## 2.9 LATENTE STEURANSPRÜCHE

Latente Steueransprüche 2019	Saldo zum 1. Januar 2019	Latente Steuerguthaben/ (-belastung) in der Gewinn- und Verlustrechnung	Latente Steuerverbindlichkeiten im sonstigen Gesamtergebnis ausgewiesen <sup>1</sup>	Saldo zum 31. Dezember 2019
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Die latenten Steueransprüche ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen:</b>				
Sonstige Vermögenswerte	(194)	154	-	(39)
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	236	(138)	-	98
Steuerliche Verlustvorträge	-	78	-	78
Sonstiges	644	-	1.657	2.301
<b>Gesamte latente Steueransprüche</b>	<b>686</b>	<b>94</b>	<b>1.657</b>	<b>2.437</b>

<sup>1</sup> Ein Betrag in Höhe von € 1,7 Millionen bezieht sich auf den latenten Steueraufwand aus Hedging Instrumenten



Latente Steueransprüche 2018	Saldo zum 1. Januar 2018	Latente Steuerguthaben/ (-belastung) in der Gewinn- und Verlustrechnung	Latente Steuerverbindlichkeiten im sonstigen Gesamtergebnis ausgewiesen	Saldo zum 31.
				Dezember 2018
		€'000	€'000	€'000
<b>Die latenten Steueransprüche ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen:</b>				
Sonstige Vermögenswerte		(44)	(150)	- (194)
Verbindlichkeiten und Rückstellungen		(2)	238	- 236
Steuerliche Verlustvorträge		567	(567)	- -
Andere		-	-	644 644
<b>Gesamte latente Steueransprüche</b>		<b>521</b>	<b>(479)</b>	<b>644</b> <b>686</b>

## 2.10 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE FVPL

Die finanziellen Vermögenswerte der Gruppe bei FVPL zum 31. Dezember 2019 beziehen sich auf ein kurzfristiges 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 Black-Scholes-Modells ermittelte Wandeloption

berücksichtigt wird. Der beizulegende Zeitwert wird hauptsächlich aus nicht sortierbaren Eingaben abgeleitet und daher auf Ebene 3 innerhalb der Fair-Value-Hierarchie klassifiziert. Zum 31. Dezember 2019 beliefen sich die finanziellen Vermögenswerte bei FVPL auf € 18,9 Millionen.

Das Kreditrisiko der Gruppe, das sich aus dem finanziellen Vermögenswert ergibt, wie in Erläuterung 2.35 ausgewiesen, stellt das maximale Kreditrisiko dar. Das mit dem Darlehen verbundene Kreditrisiko entspricht den Marktrisiken der Gruppe, wie in 2.37 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 FORDERUNGEN GEGENÜBER MIETERN

Forderungen gegenüber Miatern 2019	Brutto	Wertberichtigung für ausfallsgefährdete Salden	Netto	
			€'000	%
<b>Fälligkeit der Forderungen:</b>	<b>€'000</b>	<b>€'000</b>	<b>€'000</b>	<b>%</b>
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>

Forderungen gegenüber Miatern 2018	Brutto	Wertberichtigung für ausfallsgefährdete Salden	Netto	
			€'000	%
<b>Fälligkeit der Forderungen:</b>	<b>€'000</b>	<b>€'000</b>	<b>€'000</b>	<b>%</b>
Innerhalb der Frist	8.113	(109)	8.004	59,1%
Überfällig 0-30 Tage	4.099	(88)	4.011	29,6%
Überfällig 31-90 Tage	1.219	(130)	1.089	8,0%
Überfällig 91-180 Tage	474	(233)	241	1,8%
Überfällig 181-360 Tage	600	(400)	200	1,5%
Überfällig 361 Tage und mehr	6.796	(6.796)	-	0,0%
<b>Gesamt</b>	<b>21.301</b>	<b>(7.756)</b>	<b>13.545</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 2.37 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 2019	31. Dezember 2018
	€'000	€'000
<b>Zum 1. Januar</b>	<b>(7.756)</b>	<b>(11.279)</b>
Auflösung <sup>1</sup>	3.149	3.766
Nettozugang	(692)	(243)
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>(5.299)</b>	<b>(7.756)</b>

<sup>1</sup> Inkl. Abschreibungen in Höhe von € 2,9 Millionen (2018: € 2,8 Millionen) und € null aufgrund von veräußerten Vermögenswerten (2018: € 0,8 Millionen)

## 2.12 SONSTIGE FORDERUNGEN

Sonstige Forderungen	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
	€'000	€'000
MwSt-Forderungen	3.876	4.473
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel bei Banken	276	4.620
Alternative Mindeststeuer	4.149	3.674
Zurückgestellter Kaufpreis für veräußerte Vermögenswerte <sup>1</sup>	24.313	-
Sonstiges	2.895	2.950
<b>Gesamt</b>	<b>35.509</b>	<b>15.717</b>

<sup>1</sup> € 20 Millionen erhalten im Januar 2020

Für zusätzliche Informationen zur alternativen Mindeststeuer, siehe Erläuterung 2.31.

## 2.13 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE BEI FVOCI

Die finanziellen Vermögenswerte der Gruppe bei FVOCI zum 31. Dezember 2019 und zum 31. Dezember 2018 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 Börsekursen (unangepasst) in aktiven Märkten (Stufe 1 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie). Am 31. Dezember 2019 betrug der Gesamtwert der finanziellen Vermögenswerte bei FVOCI € 13,9 Millionen.

## 2.14 ZU VERÄUSSERUNGZWECKEN GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

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, sowie fünf Vermögenswerte in Polen mit einer Mietfläche

von 41.200 m<sup>2</sup> im Wert von € 36 Millionen, die voraussichtlich in der Ersten Hälfte des Jahres 2020 verkauft werden.

Zum 31. Dezember 2018 beinhalteten die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ein Grundstück in Danzig, Polen, mit einem Gesamtwert von € 29,1 Millionen. Das Grundstück wurde im Januar 2019 verkauft.

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 2019	31. Dezember 2018
	€'000	€'000
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Bestandsobjekte		
Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	-	29.063
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
<b>Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>75.268</b>	<b>29.063</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.924	1.083
<b>Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten</b>		
Direkt zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	69.884	27.898
<b>In der Gesamtergebnisrechnung enthaltene Beträge:</b>		
Währungsumrechnungsrücklage	(285)	-
Rücklage der zu Veräußerungszwecken gehalteten Vermögenswerte	(2.991)	-



## 2.15 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 2019 betrug die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien 378.163.861 (2018: 377.787.123 Aktien), wovon 378.102.111 Aktien auf den Namen Nederlands Centraal Instituut voor Giraal Effectenverkeer B.V. (handelt unter „Euroclear“), 61.750 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 2019 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 € 0,9 Millionen (2018: € 2,7 Millionen)
- Ausgabe von Aktien als Teil der Vergütung des Führungsteams der Gruppe und der Direktoren in Höhe von € 0,4 Millionen (2018: € 0,3 Millionen)
- Dividendenzahlungen in Höhe von € 102,1 Millionen (2018: € 154,8 Millionen).

Für das Jahr 2019 genehmigte das Board of Directors der Gesellschaft eine jährliche Dividende von €Cent 27 je Aktie, die als Kapitalrückzahlung in gleichbleibenden vierteljährlichen Tranchen von €Cent 6,75 je Aktie ausgezahlt wurde, wobei die Dividenden für das dritte und vierte Quartal in einer einzigen Ausschüttung von €Cent 13,5 je Aktie am 30. Dezember 2019 ausgezahlt wurden.

In seiner Sitzung am 25. Februar 2020 genehmigte das Board of Directors der Gesellschaft eine jährliche Dividende von €Cents 27 je Aktie für 2020 (als Kapitalrückzahlung zahlbar), die ebenfalls am Ende jedes Quartals, erstmals Ende März 2020, ausgezahlt werden (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

### AKTIENPLAN FÜR DIREKTOREN

Nach der Zustimmung der Aktionäre am 18. Mai 2010 zur Bevollmächtigung der Direktoren, Aktien anstelle von Direktorenvergütungen im Einvernehmen mit den entsprechenden Direktoren 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 2019 trafen zwei Direktoren eine solche Wahl und erhielten Anteile im Gesamtwert von €50.000. Kein Direktor traf eine solche Wahl im Jahr 2018.

### RÜCKLAGE FÜR ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

#### A. DETAILS ÜBER DIE AKTIENOPTIONSPLÄNE 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 von Atrium Aktienoptionen an Schlüsselmitarbeiter, geschäftsführende Direktoren oder Berater zuteilen können. Der Ausübungspreis bei der Zuteilung von Optionen musste dem durchschnittlichen Marktwert über 30 Handelstage entsprechen, 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. Am 31. Dezember 2019 waren alle Optionen zugeteilt.
- In Übereinstimmung mit seinem Arbeitsvertrag, hatte der CEO der Gruppe Liad Barzilai aufgrund seines Anstellungsvertrages einen Anspruch auf die Gewährung von Aktien im Gegenwert von € 240.000. Diese Aktien werden ohne Beschränkungen am ersten, zweiten und dritten und vierten Jahrestag nach Beginn seiner Anstellung ausgegeben. Im Dezember 2019 und 2018 wurden die dritte und die zweite Tranche von 16.808 bzw. 17.256 Aktien ausgegeben.
- Im August 2015 entwarf der Vergütungs- und Nominierungsausschuss ein Regelungskonzept in dessen Rahmen Mitglieder des Führungsteams der Gruppe und andere wichtige leitende Angestellte mit Aktien belohnt werden können, die von der langfristigen Performance der Gruppe („LTI“) abhängig sind. Die Teilnehmer haben ein Recht auf die Zuteilung von Aktien der Gesellschaft, die nach einer dreijährigen Halteperiode ab Gewährungsdatum in einer Tranche ausgegeben werden und bestimmten Bedingungen unterlagen. Im Juli 2018 wurden im Rahmen des Plans 62.071 Aktien an den CFO der Gruppe und den COO der Gruppe ausgegeben. Der Plan ist derzeit abgeschlossen.
- Im März 2018 genehmigte der Vergütungs- und Nominierungsausschuss mit Wirkung zum Januar 2018 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 2019 wurden insgesamt 33.089 Aktien ausgegeben (2018: 28.679 Aktien).
- 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 beschränkten Aktien ergeben. Im März 2019 und August 2019 wurden den Teilnehmern 81.945 und 178.575 Rechte auf beschränkte Aktien im Zusammenhang mit dem Jahresbonus 2018 bzw. 2019 gewährt. Im März 2018 wurden den Teilnehmern 88.225 Rechte auf beschränkte Aktien in Bezug auf den Jahresbonus 2018 gewährt.

**Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der unter ESOP 2013 gewährten Optionen:**

	2019		2018	
	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis
		€		€
Zum 1. Januar	1.860.492	4,37	1.963.825	4,37
Ausgeübt	-	-	(10.000)	4,38
Verfallen	(627.163)	4,35	(93.333)	4,38
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>1.233.329</b>	<b>4,37</b>	<b>1.860.492</b>	<b>4,37</b>

Zum 31. Dezember 2019 und 2018 waren alle ausstehenden Optionen unter ESOP 2013 zugeteilt und ausübar.

**Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung bei der Zuteilung von Aktien, die dem CEO gewährt wurden:**

	2019	2018
	Anzahl von zugeteilten Aktien	Anzahl von zugeteilten Aktien
Zum 1. Januar	31.496	47.244
Emittiert	(15.748)	(15.748)
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>15.748</b>	<b>31.496</b>

**Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung bei den Rechten auf Zuteilung von Aktien, die unter dem LTI gewährt wurden:**

	2019	2018
	Anzahl an Rechten	Anzahl an Rechten
Zum 1. Januar	-	150.000
Emittiert	-	(62.071)
Verfallen	-	(87.929)
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Zuteilungsrechte von Aktien, die im Rahmen des jährlichen Mitarbeiteraktienplans für 2018 und 2019 gewährt wurden:**

	2019	2018
	Anzahl an Rechten	Anzahl an Rechten
Zum 1. Januar	88.225	-
Gewährt	-	88.225
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>88.225</b>	<b>88.225</b>

	2019	2018
	Anzahl an Rechten	Anzahl an Rechten
Zum 1. Januar	-	-
Gewährt	260.520	-
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>260.520</b>	<b>-</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 folgende Tabelle zeigt die Veränderung bei den Rechten auf Zuteilung von Aktien, die unter dem Aktionsplan für Direktoren gewährt wurden:**

	2019	2018
	Anzahl an Rechten	Anzahl an Rechten
Zum 1. Januar	91.264	97.266
Gewährt	72.460	28.462
Emittiert	(38.162)	(34.464)
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>125.562</b>	<b>91.264</b>

Die Aufwendungen in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung im Jahr 2019 und 2018 betrugen € 0,5 Millionen bzw. € 0,4 Millionen für anteilsbasierte Vergütungen.



## 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 2.17.

### FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE BEI FVOCI-RÜCKLAGE

Die finanziellen Vermögenswerte bei FVOCI-Rücklage umfassen die kumulierte Nettoveränderung des Zeitwerts der finanziellen Vermögenswerte bei FVOCI bis zur Ausbuchung der Vermögenswerte. Siehe Erläuterung 2.13.

### WÄHRUNGSUMRECHNUNGSRÜCKLAGE

Die Währungsumrechnungsrücklage umfasst die kumulierten Beträge der Umrechnungsdifferenzen aus der Umrechnung ausländischer Geschäftsbetriebe.

	2019 €'000	2018 €'000
<b>Währungsumrechnungsrücklage</b>		
Polen	(6.955)	(6.670)
Tschechische Republik	2.929	2.929
Slowakei	(7.355)	(10.346)
Russland	(57.331)	(57.331)
Rumänien	(1.311)	(1.311)
Turkey	(3.486)	(3.486)
<b>Gesamt</b>	<b>(73.509)</b>	<b>(76.215)</b>

€ 0,3 Millionen an Umrechnungsdifferenzen aus der Umrechnung ausländischer Geschäftsbetriebe, die während des Berichtszeitraums veräußert wurden, wurden im Jahr 2019 (€ 2,6 Millionen im Jahr 2018) von der Währungsumrechnungsrücklage in die Nettoergebnisse aus Veräußerungen in der Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

## 2.16 FINANZVERBINDLICHKEITEN

	31. Dezember 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>		
Anleihen	753.986	886.246
Bankkredite	298.330	299.814
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.052.316</b>	<b>1.186.060</b>
Anleihen	132.992	-
Bankkredite	1.448	2.978
Inanspruchnahme der revolvierenden Rahmenkreditlinie	-	60.000
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>134.440</b>	<b>62.978</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.186.756</b>	<b>1.249.038</b>

Die Finanzverbindlichkeiten sind rückzahlbar wie folgt:

Finanzverbindlichkeiten	31. Dezember 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
gesamt		
Fällig innerhalb eines Jahres	134.440	62.978
Fällig innerhalb zweier Jahren	1.984	134.023
Fällig innerhalb von drei bis (inklusive) fünf Jahren	467.619	466.235
Fällig nach mehr als fünf Jahren	582.713	585.802
<b>Gesamt</b>	<b>1.186.756</b>	<b>1.249.038</b>

### ANLEIHEN

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. Die 2020-Anleihen haben die gleichen Financial Covenants und einen zusätzlichen Covenant: das Verhältnis zwischen unbesicherten konsolidierten Vermögenswerten und unbesicherten konsolidierten Verbindlichkeiten beträgt mindestens 150%. Alle diese Covenants wurden zum 31. Dezember 2019 erfüllt.

## ANLEIHEN 2019

Anleihe/Fälligkeitsjahr	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektiv-zinssatz	
			Laufzeit bis zur 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>

## ANLEIHEN 2018

Anleihe/Fälligkeitsjahr	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektiv-zinssatz	
			Laufzeit bis zur Fälligkeit				
				€'000	€'000		
Atrium European Real Estate Limited 2020	EUR	4,0%	1,3	2020	132.745	140.417	4,2%
Atrium European Real Estate Limited 2022	EUR	3,625%	3,8	2022	460.254	492.305	3,5%
Atrium European Real Estate Limited 2025	EUR	3,0%	6,7	2025	293.247	299.179	3,4%
<b>Gesamt/Gewichteter Durchschnitt</b>		<b>3,5%</b>	<b>4,4</b>		<b>886.246</b>	<b>931.901</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 2019 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 2019 erfüllt wurden.

## BANKKREDITE 2019

Kreditgeber	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektiv-zinssatz	
			Laufzeit bis zur Fälligkeit				
				€'000	€'000		
Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale	EUR	2,3% <sup>1</sup>	6,9	2026	167.417	167.526	2,4%
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank 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



## BANKKREDITE 2018

Kreditgeber	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Fälligkeit Laufzeit bis zur Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektiv- zinssatz
				€'000	€'000	
Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale	EUR	2,3% <sup>1</sup>	7,9	2026	169.153	168.993
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	1,9% <sup>1</sup>	8,9	2027	133.639	133.958
<b>Gesamt/Gewichteter Durchschnitt</b>		<b>2,1%</b>	<b>8,4</b>		<b>302.792</b>	<b>302.951</b>

<sup>1</sup> Abgesicherter Zinssatz

Sicherheit	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2019 €'000	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2018 €'000
Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale	319.117	311.174
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	237.697	233.492
<b>Gesamt</b>	<b>556.814</b>	<b>544.666</b>

## REVOLVIERENDE RAHMENKREDITLINIE

Der Gesamtwert der revolvierenden Kreditlinien beträgt € 300 Millionen mit einer Laufzeit bis 2023. Zum 31. Dezember 2019 hat die Gruppe diese Fazilität nicht in Anspruch genommen (2018: € 60 Millionen in Anspruch genommen).

Für die revolvierende 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 2.34.

Entstandene Zinsen sind nicht im Fremdkapitalbestand enthalten und werden separat in den Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Siehe Erläuterung 2.22.

## 2.17 DERIVATE

Die Gruppe hat zwei Zinsswapverträge (Interest Rate Swaps – „IRSS“) in Verbindung mit besicherten Bankkrediten (siehe Erläuterung 2.16), abgeschlossen. Im Rahmen dieser Swaps werden 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 Börsekursen 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 2.34.

Zinswapverträge	31. Dezember 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
Buchwert (Verbindlichkeit)	17.753	5.097
Nominalbetrag	301.240	303.875
Änderung des Zeitwerts der ausstehenden Sicherungsinstrumente seit dem 1. Januar	12.656	4.067

## 2.18 LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

Latente Steuerverbindlichkeiten 2019	Saldo zum 1. Januar 2019 €'000	Latente Steuerguthaben/(-belastung) in der Gewinn- und Verlustrechnung €'000	Latente Steuern im sonstigen Gesamtergebnis ausgewiesen €'000	Latente Steuerguthabe(-belastung) auf verkauftener Artikel €'000	Latente Steuerverbindlichkeiten als zur Veräußerung gehalten klassifiziert €'000	Saldo zum 31. Dezember 2019 €'000
--------------------------------------	-----------------------------------	---	--	---	---	--------------------------------------

**Latente Steuerverbindlichkeiten ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen:**

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(105.171)	(7.114)	-	16.503	3.569	(92.213)
Sonstige Vermögenswerte	839	(1.149)	-	55	(2)	(257)
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	5.682	1.035	-	(245)	-	6.472
Steuerliche Verlustvorträge	4.947	524	-	(914)	-	4.557
Sonstiges	24	16	-	-	(47)	(7)
<b>Gesamte latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>(93.679)</b>	<b>(6.688)</b>	<b>-</b>	<b>15.399</b>	<b>3.520</b>	<b>(81.448)</b>

Die Haupttreiber für die Erhöhung der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten passiven latenten Steuerverbindlichkeiten sind steuerliche Abschreibungen, Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien,

Fremdwährungen auf der Steuerbasis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, sowie eine Umstrukturierung der Beteiligung an bestimmten Tochtergesellschaften.

Latente Steuerverbindlichkeiten 2018	Saldo zum 1. Januar 2018 €'000	Latente Steuerguthaben/(-belastung) in der Gewinn- und Verlustrechnung €'000	Latente Steuern im sonstigen Gesamtergebnis ausgewiesen €'000	Latente Steuerverbindlichkeiten als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert €'000	Saldo zum 31. Dezember 2018 €'000
--------------------------------------	-----------------------------------	---	--	--	--------------------------------------

**Latente Steuerverbindlichkeiten ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen:**

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(84.240)	(27.832)	-	6.901	(105.171)
Sonstige Vermögenswerte	858	(6)	-	(13)	839
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	8.388	(2.682)	-	(24)	5.682
Steuerliche Verlustvorträge	4.147	2.700	-	(1.900)	4.947
Sonstiges	22	7	-	(5)	24
<b>Gesamte latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>(70.825)</b>	<b>(27.813)</b>	<b>-</b>	<b>4.959</b>	<b>(93.679)</b>

## 2.19 VERBINDLICHKEITEN AUS LEASING

Bei der Einführung von IFRS 16 verbuchte die Gruppe zusätzliche Leasingverbindlichkeiten im Zusammenhang mit Leasingverträgen, die zuvor nach den Grundsätzen von IAS 17 als „Operating Leases“ klassifiziert worden waren. Weitere Informationen über

die Änderung der Bilanzierungsgrundsätze für Leasingverhältnisse finden Sie unter Grundlagen der Erstellung. Der kurzfristige Teil der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing wurde als Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen (siehe Erläuterung 2.21).

Leasingzahlungen enthalten langfristig gemieteten Grundstücken in Polen und Russland, deren Fälligkeit wie folgt lautet:



Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	31. Dezember	31. Dezember	31. Dezember	31. Dezember
	2019	2019	2018	2018
	Nettobarwert	Nicht abgezinste Leasingzahlungen	Nettobarwert	Nicht abgezinste Leasingzahlungen
	€'000	€'000	€'000	€'000
Fällig innerhalb eines Jahres	3.036	3.039	2.998	3.508
Fällig im zweiten bis zum fünften Jahr	11.721	14.208	10.017	14.020
Fällig nach mehr als fünf Jahren	33.285	211.408	34.552	213.793
<b>Gesamt</b>	<b>48.042</b>	<b>228.655</b>	<b>47.567</b>	<b>231.321</b>
Betrag fällig innerhalb von 12 Monaten	3.036	3.560	2.998	3.508
Betrag fällig nach mehr als 12 Monaten	45.006	225.095	44.569	227.813

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 € 20,6 Millionen (2018: € 19,6 Millionen) und Wars Sawa Junior, mit einem NPV von € 9,7 Millionen (2018: € 9,7 Millionen).

## 2.20 SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 13,7 Millionen (2018: € 14,2 Millionen) bestehen im Wesentlichen aus langfristigen Kautionen von Mietern in Höhe von € 12 Millionen (2018: € 13,2 Millionen).

## 2.21 LIEFER- UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	31. Dezember 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
Kurzfristige Kautionen von Mietern	6.383	7.409
Rechnungsabgrenzungsposten	13.731	8.357
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Entwicklung/Errichtung	2.149	3.229
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Leasing	4.118	2.998
MwSt-Verbindlichkeiten	2.818	2.651
Verbindlichkeiten für Versorgungsleistungen	368	1.625
Verbindlichkeiten für sonstige Services	280	272
Verbindlichkeiten für Reparaturen und Instandhaltung	42	157
Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern und Abgaben	1.308	719
Sonstige	2.474	4.791
<b>Gesamt</b>	<b>33.671</b>	<b>32.208</b>

## 2.22 RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN

Rechnungsabgrenzungsposten	31. Dezember 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
Versorgungsleistungen	1.964	861
Beratungs- und Prüfungsleistungen	2.025	3.294
Errichtungsleistungen	7.954	14.110
Zinsen	9.966	10.245
Mitarbeiter Vergütungen	5.197	4.937
Steuern	224	442
Instandhaltung, Sicherheit, Reinigung und Marketing	3.017	2.473
Sonstiges	11.647	11.922
<b>Gesamt</b>	<b>41.994</b>	<b>48.284</b>

## 2.23 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen	Rückstellung für rechtliche Altlasten €'000	Sonstige gesetzliche Rückstellungen €'000	Gesamt €'000
Saldo zum 1. Januar 2019	5.453	1.299	6.752
Veränderungen in den Rücklagen während des Berichtszeitraums	(228)	447	219
Gezahlte Beträge während des Berichtszeitraums	(1.333)	(1.107)	(2.440)
<b>Saldo zum 31. Dezember 2019</b>	<b>3.892</b>	<b>639</b>	<b>4.531</b>
Davon Kurzfristiger Teil	3.892	639	4.531
Langfristiger Teil	-	-	-
<b>Gesamte Rückstellungen</b>	<b>3.892</b>	<b>639</b>	<b>4.531</b>

Für nähere Informationen siehe Erläuterung 2.39.

## 2.24 BRUTTOMIETERLÖSE

Die Bruttomieterlöse (*gross rental income* - GRI) beinhalten Mieterlöse aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, aus der Vermietung von Werbeflächen, Kommunikationsanlagen und anderen Quellen.

Bruttomieterlöse nach Ländern:

Land	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2019		Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2018	
	% von gesamter Bruttomieterlöse €'000		% von gesamter Bruttomieterlöse €'000	
	Polen	108.354	61,1%	101.176
Tschechische Republik	19.862	11,2%	19.323	11,0%
Slowakei	11.166	6,3%	10.692	6,1%
Russland	37.917	21,4%	38.506	22,0%
Ungarn	-	0,0%	1.270	0,7%
Rumänien	-	0,0%	4.190	2,4%
<b>Gesamt</b>	<b>177.299</b>	<b>100,0%</b>	<b>175.157</b>	<b>100,0%</b>

## 2.25 ERTRÄGE AUS BETRIEBSKOSTEN

Die Erlöse aus Betriebskosten in Höhe von € 65,3 Millionen (2018: € 67,2 Millionen) umfassen Einnahmen aus Leistungen, die Mieter weiter verrechnet wurden. Dabei geht es im Wesentlichen um die Weiterverrechnung von Versorgungseinrichtungen, Marketing, Reparaturen und Instandhaltung auf Bruttobasis. Den Mieter weiterverrechnete Aufwendungen werden unter dem Posten Nettoimmobilienaufwand zusammen mit sonstigen, nicht weiterverrechneten Betriebskosten erfasst.

## 2.26 IMMOBILIENAUFWAND

Nettoimmobilienaufwand	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019	
	€'000	€'000
Versorgungsleistungen	(24.504)	(24.885)
Sicherheits-, Reinigungs- und ähnliche Kosten	(13.222)	(11.640)
Immobiliensteuer	(8.260)	(8.637)
Reparaturen und Instandhaltung	(9.391)	(9.084)
Direkte Personalkosten	(8.665)	(7.292)
Marketing und sonstige Beratung	(7.471)	(8.485)
Büroaufwendungen	(272)	(553)
Bildung von Wertberichtigungen und abgeschriebenen Forderungen gegenüber Miatern	(692)	(243)
Sonstiges	(2.065)	(2.239)
<b>Gesamt</b>	<b>(74.542)</b>	<b>(73.058)</b>

## 2.27 NETTOERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNGEN

Nettoergebnis aus Veräußerungen	Geschäftsjahr ended zum 31. Dezember	
	2019 €'000	2018 €'000
Atrium Felicity und Atrium Koszalin, Polen	5.049	-
Grundstück in Danzig, Polen	(595)	-
Atrium Militari in Rumänien	-	(3.262)
41.200 m <sup>2</sup> Portfolio von Vermögenswerten in Ungarn	-	2.881
Futurum Shopping Centre in der Tschechischen Republik	-	(414)
Atrium Saratov in der Slowakei	-	445
Vier Vermögenswerte in Ungarn	-	(2.265)
Sonstige	(531)	(467)
<b>Gesamt</b>	<b>3.923</b>	<b>(3.082)</b>

Ein Verlust in Höhe von € 0,3 Millionen bei der nicht-bare Währungsumrechnungsrücklage, der auf Währungsverluste in der Vergangenheit zurückzuführen ist, wurde im Jahr 2019 in das Nettoergebnis aus Veräußerungen umgegliedert (€ 2,6 Millionen Verlust in 2018).

## 2.28 VERWALTUNGSAUFWAND

Verwaltungsaufwand	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019	
	€'000	€'000
Rechtsberatungskosten	(1.360)	(1.591)
Personalkosten	(10.957)	(9.691)
Unternehmensberatung und sonstige Beratungskosten	(2.728)	(2.836)
Prüfungskosten und Kosten für prüfungsnah Leistungen	(1.084)	(1.063)
Aufwendungen für Direktoren	(1.840)	(2.282)
Kommunikation und IT	(1.183)	(987)
Bürokosten	(372)	(621)
Marketingkosten	(822)	(763)
Reisekosten	(399)	(386)
Buy-out eines Managementvertrages	-	(4.527)
Andere		
Unternehmensgebühren <sup>1</sup>	(7.660)	(3.535)
<b>Gesamt</b>	<b>(28.405)</b>	<b>(28.282)</b>

<sup>1</sup> Enthält hauptsächlich Transaktionskosten in Höhe von € 6,2 Millionen (2018: € 2 Millionen) im Zusammenhang mit dem empfohlenen Erwerb durch Gazit Globe Ltd

Die Gruppe verfügt über keine wesentlichen leistungsorientierten Pensionspläne.



## 2.29 ZINSAUFWENDUNGEN (NETTO)

Zinsaufwendungen (netto)	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019 €'000	2018 €'000
Zinserlöse	-	293
Zinsaufwendungen	(38.854)	(34.456)
<b>Gesamt</b>	<b>(38.854)</b>	<b>(34.163)</b>

Die Zinsaufwendungen der Gruppe von € 38,9 Millionen (2018: € 34,5 Millionen) bestehen aus Finanzierungsaufwendungen für Bankkredite in Höhe von € 6,7 Millionen (2018: € 2,9 Millionen), für Anleihen in Höhe von € 31,7 Millionen (2018: € 31,7 Millionen) und für die gezogene Kreditlinie von € 0,4 Millionen (2018: € 0,3 Millionen).

Die Zinserlöse im Jahr 2018 in Höhe von € 0,3 Millionen bestehen hauptsächlich aus Zinserlösen aus Krediten an Drittparteien.

## 2.30 SONSTIGE NETTOFINANZAUFWENDUNGEN

Sonstige Finanzerlöse und - aufwendungen	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019 €'000	2018 €'000
Nettoverlust aus Anleiherückkäufen	-	(17.223)
Dividendenertrag von finanziellen Vermögenswerten	818	864
Zinsen auf Finanzierungsleasing	(3.545)	(2.912)
Sonstige		
Nettofinanzaufwendungen	(1.092)	(2.029)
<b>Gesamt</b>	<b>(3.819)</b>	<b>(21.300)</b>

## 2.31 STEUERAUFWAND FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

Steueraufwand für das Geschäftsjahr	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019 €'000	2018 €'000
Körperschaftssteuer für das aktuelle Geschäftsjahr	(4.927)	(6.028)
Latente Steuergutschrift/(-belastung)	(6.529)	(28.298)
Anpassung der Körperschaftssteuer für Vorjahre	(467)	7.301
<b>Ertragssteuern belastet in der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>(11.923)</b>	<b>(27.025)</b>
<b>Ertragssteuern auf Hedging Instrumente belastet im Gesamtergebnis</b>	<b>1.657</b>	<b>644</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

Im Juli 2018 trat das alternative Mindeststeuergesetz in Kraft. Das Gesetz ermöglicht es den Steuerzahldern, bei der Steuerbehörde eine Rückerstattung der über die gesetzliche Körperschaftssteuer hinaus gezahlten Mindeststeuer zu beantragen. Bevor eine Rückerstattung gewährt wird, werden konzerninterne Transaktionen einer Steuerkontrolle unterzogen. Auf der Grundlage des veröffentlichten Gesetzes hat Atrium die über die gesetzliche Körperschaftssteuer hinaus gezahlte Mindeststeuer als Finanzforderungen in Erwartung einer Rückerstattung von den polnischen Steuerbehörden in Höhe von € 4,2 Millionen (2018: € 3,7 Millionen, die größtenteils 2019 erhalten wurden) klassifiziert.

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.

### Effektiver Steuersatz

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung der Ertragssteuerbelastung für das aktuelle Geschäftsjahr und den buchmäßigen Gewinn vor Steuern:

	2019 €'000	2019 %	2018 €'000	2018 %
Gewinn vor Steuern	96.349		87.652	
Ertragssteuergutschrift /(-aufwand) für die gewichteten Durchschnittssteuersätze	(6.531)	6,78%	(6.138)	7,00%
Steuereffekt der nicht steuerbaren Erträge/(nicht abzugsfähigen Aufwendungen)	(9.567)		(2.389)	
Steuereffekt von zuvor nicht erfassten Verlusten	3.797		3.144	
Latente Steueransprüche nicht erfasst	(4.456)		(22.194)	
Steuerkorrektur für vergangene Geschäftsjahre	(467)		7.301	
FX Einflüsse auf die nicht-finanzielle Steuerbemessungsgrundlage	5.516		(7.201)	
Sonstiges	(216)		451	
<b>Steueraufwand</b>	<b>(11.923)</b>		<b>(27.025)</b>	
<b>Effektiver Steuersatz</b>	<b>12,38%</b>		<b>30,83%</b>	

#### Nicht erfasste latente Steueransprüche und Verbindlichkeiten:

Zum 31. Dezember 2019 wurden latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von € 91,4 Millionen (2018: € 92,4 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 aus IAS 12, Ertragssteuern nicht erfasst.

Die Gruppe hat latente Steueransprüche in Höhe von € 81,7 Millionen (2018: € 94,7 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.

Körperschaftssteuersätze	31. Dezember 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
Polen	19,0% <sup>1</sup>	19,0%
Tschechische Republik	19,0%	19,0%
Slowakei	21,0%	21,0%
Russland	20,0%	20,0%
Ungarn	9,0%	9,0%
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%
Spanien	25,0%	25,0%

<sup>1</sup> Verringelter Steuersatz von 9 % für „kleine Steuerzahler“ und Unternehmen, die ihre Geschäftstätigkeit aufnehmen

#### Nicht erfasste latente Steueransprüche

Land	31. Dezember 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
Polen	37.739	37.308
Tschechische Republik	770	710
Russland	26.961	37.881
Rumänien	3.187	3.820
Türkei	8.719	10.256
Sonstiges	4.304	4.731
<b>Gesamt</b>	<b>81.680</b>	<b>94.706</b>

Hinsichtlich der zu versteuernden Gewinne unterliegt die Gruppe in folgenden Ländern den angeführten Steuersätzen:



## 2.32 ERGEBNIS JE AKTIE

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des Ergebnisses je Aktie:

Ergebnis je Aktie	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019	2018
Den Aktionären der Gesellschaft zurechenbarer Gewinn für das Geschäftsjahr für das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie in (€'000)	84.426	60.627
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien verwendet für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	377.984.853	377.565.496
<b>Bereinigungen</b>		
Verwässernde Optionen	268.454	101.364
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien verwendet für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie	378.253.307	377.666.860
<b>Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie in €Cent</b>	<b>22,3</b>	<b>16,1</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	
	2019	2018
Optionen	1.233.329	1.860.492

## 2.33 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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>Nettomieterlöse</b>	<b>176.448</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 wurden

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

<sup>3</sup> Der Betrag betrifft im Wesentlichen Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI & FVPL



Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2018	Segment der Bestandsobjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Überleitungsposition	Gesamt
			€'000	€'000
Bruttomieterlöse	185.568	-	(10.411)	175.157
Erträge aus Betriebskosten	69.328	-	(2.130)	67.198
Nettoimmobilienaufwand	(75.954)	-	2.896	(73.058)
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>178.942</b>	<b>-</b>	<b>(9.645)</b>	<b>169.297</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	(2.777)	13	(318)	(3.082)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(905)	-	(905)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17.895	(19.244)	(671)	(2.020)
Abschreibung und Wertminderungen	(1.901)	-	(386)	(2.287)
Verwaltungsaufwand	(12.542)	(660)	(15.080)	(28.282)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	10.071	10.071
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>179.617</b>	<b>(20.796)</b>	<b>(16.029)</b>	<b>142.792</b>
Zinsaufwendungen (netto)	(31.085)	(2.930)	(148)	(34.163)
Währungsumrechnungsdifferenzen	2.941	466	(3.084)	323
Sonstige Finanzaufwendungen	(18.222)	(1.406)	(1.672)	(21.300)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>133.251</b>	<b>(24.666)</b>	<b>(20.933)</b>	<b>87.652</b>
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	(27.992)	104	863	(27.025)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>105.259</b>	<b>(24.562)</b>	<b>(20.070)</b>	<b>60.627</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.905.858	284.492 <sup>1</sup>	(173.820) <sup>2</sup>	3.016.530
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	29.807	58.018	-	87.825
Vermögenswerte des Segments	2.955.572	284.771	52.993 <sup>3</sup>	3.293.336
Verbindlichkeiten des Segments	1.354.804	66.221	79.262	1.500.287

<sup>1</sup> Einschließlich € 29.1 Millionen, die zum 31. Dezember 2018 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden<sup>2</sup> Für unsere 75% Beteiligung an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die durch ein Joint-Venture gehalten wird<sup>3</sup> Der Betrag betrifft im Wesentlichen Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI

## GEOGRAPHISCHE SEGMENTE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN IM JAHR 2019

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2019	POLEN				TSCHECHISCHE REPUBLIK			
	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- sobjekte	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>Nettomieterlöse</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 der 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 durch ein Joint-Venture gehalten wird

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2019	SLOWAKEI				RUSSLAND				Gesamt
	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position		
	€'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>Nettomieterlöse</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 der 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	Segment der Bestand- sobjekte	SONSTIGE LÄNDER <sup>1</sup>			Gesamt	ÜBERLEITUNG			Gesamt
		Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Segment der Bestand- sobjekte		Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position		
		€'000	€'000	€'000		€'000	€'000	€'000	
Bruttomieterlöse	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erträge aus Betriebskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettomieterlöse</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	(675)	(675)	-	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit der 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	

<sup>1</sup> Für das Geschäftsjahr endend am 31. Dezember 2019 umfassen die anderen Länder auch die Türkei, Rumänien und Ungarn.



## GEOGRAPHISCHE SEGMENTE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN IM JAHR 2018

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2018	POLEN				TSCHECHISCHE REPUBLIK			
	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	101.176	-	-	101.176	29.734	-	(10.411)	19.323
Erträge aus Betriebskosten	36.055	-	-	36.055	9.218	-	(2.130)	7.088
Nettoimmobilienaufwand	(41.226)	-	-	(41.226)	(10.420)	-	2.896	(7.524)
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>96.005</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>96.005</b>	<b>28.532</b>	<b>-</b>	<b>(9.645)</b>	<b>18.887</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	(456)	-	-	(456)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(154)	-	(154)	-	-	-	-
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	20.729	(4.779)	-	15.950	2.915	-	(671)	2.244
Abschreibung und Wertminderungen	(807)	-	-	(807)	(24)	-	-	(24)
Verwaltungsaufwand	(7.769)	(554)	(3.106)	(11.429)	(1.960)	-	(590)	(2.550)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	10.071	10.071
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>108.158</b>	<b>(5.487)</b>	<b>(3.106)</b>	<b>99.565</b>	<b>29.007</b>	<b>-</b>	<b>(835)</b>	<b>28.172</b>
Zinsaufwendungen (netto)	(18.839)	(1.773)	-	(20.612)	(11.279)	-	-	(11.279)
Währungsumrechnungsdifferenzen	1.940	1.170	(105)	3.005	(128)	-	30	(98)
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	(12.647)	(829)	(55)	(13.531)	(4.439)	-	5	(4.434)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>78.612</b>	<b>(6.919)</b>	<b>(3.266)</b>	<b>68.427</b>	<b>13.161</b>	<b>-</b>	<b>(800)</b>	<b>12.361</b>
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	(18.790)	(6)	(170)	(18.966)	(2.051)	-	20	(2.031)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>59.822</b>	<b>(6.925)</b>	<b>(3.436)</b>	<b>49.461</b>	<b>11.110</b>	<b>-</b>	<b>(780)</b>	<b>10.330</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.956.194	166.708	-	2.122.902	510.383	-	(173.820) <sup>1</sup>	336.563
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.349	58.018	-	76.367	2.187	-	-	2.187
Vermögenswerte des Segments	1.985.133	166.855	6.540	2.158.528	521.694	-	(1.483)	520.211
Verbindlichkeiten des Segments	845.409	41.257	53	886.719	408.940	-	(1.916)	407.024

<sup>1</sup> Bereinigt um unseren 75% Anteil an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die durch ein Joint-Venture gehalten wird

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2018	SLOWAKEI				RUSSLAND			
	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	10.692	-	-	10.692	38.506	-	-	38.506
Erträge aus Betriebskosten	5.495	-	-	5.495	16.673	-	-	16.673
Nettoimmobilienaufwand	(5.814)	-	-	(5.814)	(16.037)	-	-	(16.037)
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>10.373</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.373</b>	<b>39.142</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.142</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	442	-	-	442	-	13	-	13
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	-	-	-	-	(374)	-	(374)
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	(891)	-	-	(891)	(14.255)	(3.800)	-	(18.055)
Abschreibung und Wertminderungen	(13)	-	-	(13)	(1.043)	-	-	(1.043)
Verwaltungsaufwand	(475)	-	-	(475)	(1.711)	(19)	(402)	(2.132)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>9.436</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.436</b>	<b>22.133</b>	<b>(4.180)</b>	<b>(402)</b>	<b>17.551</b>
Zinsaufwendungen (netto)	(414)	-	-	(414)	(477)	(544)	1	(1.020)
Währungsumrechnungsdifferenzen	(4)	-	-	(4)	1.062	(698)	(172)	192
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	(233)	-	-	(233)	(887)	(211)	(19)	(1.117)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>8.785</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.785</b>	<b>21.831</b>	<b>(5.633)</b>	<b>(592)</b>	<b>15.606</b>
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	(1.287)	-	(26)	(1.313)	(4.183)	135	-	(4.048)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>7.498</b>	<b>-</b>	<b>(26)</b>	<b>7.472</b>	<b>17.648</b>	<b>(5.498)</b>	<b>(592)</b>	<b>11.558</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	160.510	-	-	160.510	278.771	26.620	-	305.391
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.303	-	-	5.303	3.773	-	-	3.773
Vermögenswerte des Segments	162.371	-	389	162.760	285.754	26.719	1.428	313.901
Verbindlichkeiten des Segments	35.474	-	-	35.474	64.601	5.341	-	69.942



Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2018	UNGARN				RUMÄNIEN				Gesamt
	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position		
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	
Bruttomieterlöse	1.270	-	-	1.270	4.190	-	-	4.190	
Erträge aus Betriebskosten	676	-	-	676	1.211	-	-	1.211	
Nettoimmobilienaufwand	(1.017)	-	-	(1.017)	(1.440)	-	-	(1.440)	
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>929</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>929</b>	<b>3.961</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.961</b>	
Nettoergebnis aus Veräußerungen	467	-	-	467	(3.230)	-	-	(3.230)	
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	-	-	-	-	(82)	-	(82)	
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	1.410	-	-	1.410	7.987	(900)	-	7.087	
Abschreibung und Wertminderungen	(10)	-	-	(10)	(4)	-	-	(4)	
Verwaltungsaufwand	(272)	-	(290)	(562)	(355)	(41)	(470)	(866)	
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>2.524</b>	<b>-</b>	<b>(290)</b>	<b>2.234</b>	<b>8.359</b>	<b>(1.023)</b>	<b>(470)</b>	<b>6.866</b>	
Zinsaufwendungen (netto)	(23)	-	-	(23)	(53)	(166)	-	(219)	
Währungsumrechnungsdifferenzen	67	-	(9)	58	4	2	(2)	4	
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	(32)	-	(6)	(38)	16	(101)	(2)	(87)	
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>2.536</b>	<b>-</b>	<b>(305)</b>	<b>2.231</b>	<b>8.326</b>	<b>(1.288)</b>	<b>(474)</b>	<b>6.564</b>	
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	(295)	-	2	(293)	(1.386)	-	(1)	(1.387)	
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>2.241</b>	<b>-</b>	<b>(303)</b>	<b>1.938</b>	<b>6.940</b>	<b>(1.288)</b>	<b>(475)</b>	<b>5.177</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-	-	10.564	-	10.564	
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12	-	-	12	183	-	-	183	
Vermögenswerte des Segments	620	-	120	740	-	10.622	88	10.710	
Verbindlichkeiten des Segments	380	-	-	380	-	5.270	3	5.273	

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2018	SONSTIGE LÄNDER				ÜBERLEITUNG				Gesamt
	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position		
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	
Bruttomieterlöse	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erträge aus Betriebskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettomieterlöse</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	-	-	-	(318)	(318)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(178)	-	(178)	-	(117)	-	-	(117)
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	-	(9.765)	-	(9.765)	-	-	-	-	-
Abschreibung und Wertminderungen	-	-	-	-	-	-	(386)	(386)	
Verwaltungsaufwand	-	(46)	(240)	(286)	-	-	(9.982)	(9.982)	
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	-	<b>(9.989)</b>	<b>(240)</b>	<b>(10.229)</b>	-	<b>(117)</b>	<b>(10.686)</b>	<b>(10.803)</b>	
Zinsaufwendungen (netto)	-	(447)	-	(447)	-	-	(149)	(149)	
Währungsumrechnungsdifferenzen	-	(8)	(3)	(11)	-	-	(2.823)	(2.823)	
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	-	(265)	66	(199)	-	-	(1.661)	(1.661)	
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	-	<b>(10.709)</b>	<b>(177)</b>	<b>(10.886)</b>	-	<b>(117)</b>	<b>(15.319)</b>	<b>(15.436)</b>	
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	-	(25)	-	(25)	-	-	1.038	1.038	
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	-	<b>(10.734)</b>	<b>(177)</b>	<b>(10.911)</b>	-	<b>(117)</b>	<b>(14.281)</b>	<b>(14.398)</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	80.600	-	80.600	-	-	-	-	-
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vermögenswerte des Segments	-	80.575	120	80.695	-	-	45.791	45.791	
Verbindlichkeiten des Segments	-	14.353	1.333	15.686	-	-	79.789	79.789	



## 2.34 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 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>	2,4				
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>	2,5				
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>	2,14		<b>69.884</b>	-	<b>69.884</b>
<b>Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI</b>	2,13	<b>13.857</b>	-	-	<b>13.857</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten FVPL</b>	2,10			<b>18.942</b>	<b>18.942</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zum Zeitwert</b>					
<b>Zinsswaps eingesetzt zur Absicherung (Hedging)</b>	2,17		<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.

Die folgende Tabelle zeigt die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe, die zum 31. Dezember 2018 zum Zeitwert bilanziert sind, einschließlich deren Stufe in der Zeitwert-Hierarchie:

	Erläuterung	Stufe 1 €'000	Stufe 2 €'000	Stufe 3 €'000	Zeitwert zum 31. Dezember 2018 €'000
<b>Bestandsobjekte</b>	2,4				
Polen		-	-	1.956.194	1.956.194
Tschechische Republik		-	-	336.563	336.563
Slowakei		-	-	160.510	160.510
Russland		-	-	278.771	278.771
<b>Gesamt Bestandsobjekte</b>		-	-	<b>2.732.038</b>	<b>2.732.038</b>
<b>Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke</b>	2,5				
Polen		-	-	137.645	137.645
Russland		-	-	26.620	26.620
Türkei		-	-	80.600	80.600
Sonstige		-	-	10.564	10.564
<b>Gesamte Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke</b>		-	-	<b>255.429</b>	<b>255.429</b>
<b>Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ohne Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten</b>	2,14		<b>27.898</b>	-	<b>27.898</b>
<b>Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI</b>	2,13	<b>13.425</b>	-	-	<b>13.425</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten FVPL</b>	2,10	-	-	-	-
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zum Zeitwert</b>	2,16	-	<b>5.097</b>	-	<b>5.097</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 2018.



**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, deren Bewertung mit dem Zeitwert nach Stufe 3 erfolgt:**

	2019		2018	
	Bestandsobjekte €'000	Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke €'000	Bestandsobjekte €'000	Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke €'000
<b>Saldo zum 1. Januar</b>	<b>2.732.038</b>	<b>255.429</b>	<b>2.408.992</b>	<b>345.331</b>
<b>Gewinne (Verluste) enthalten in der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	(5.437)	(8.058)	17.224	(19.244)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien				
<b>Zugänge und Veräußerungen</b>				
Neue Immobilien	50.896	-	283.324	-
Erichungen, technische Verbesserungen und Erweiterungen	29.254	25.679	29.808	58.018
Veräußerungen	(296.372)	-	(117.887)	-
<b>Sonstige Veränderungen</b>				
Veränderungen bei Finanzierungsleasingverhältnissen	1.067	1.041	9.214	1.280
Kapitalisierte Zinsen	-	-	-	470
Übertragung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken auf Bestandsobjekte	8.406	(8.406)	129.035	(129.035)
Übertragung auf Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke von Bestandsobjekten	(408)	408	(27.672)	27.672
Übertragung (auf)/von zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	(74.164)	-	-	(29.063)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>2.445.280</b>	<b>266.093</b>	<b>2.732.038</b>	<b>255.429</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 Nettomieterräge im Berichtszeitraum auftreten oder wenn dies seitens der Managements als erforderlich betrachtet wird.

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 internen Bewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken herangezogen.

Die Zeitwerte aller Bestandsobjekte wurden auf der Grundlage unabhängiger externer Bewertungen von CBRE und Cushman & Wakefield in den letzten zwölf Monaten des Jahres 2019 ermittelt. Die Zeitwerte der meisten Neuentwicklungen und Grundstücke zum 31. Dezember 2019 wurden auf der Grundlage unabhängiger externer Bewertungen von CBRE und Cushman & Wakefield ermittelt. Rund 81% (2018: 83%) der Neuentwicklungen und 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, bedeutender

Änderungen (oder eines Fehlens solcher Änderungen) in den Bewertungen, sofern diese in der aktuellen Wirtschaftslage des Marktes, in dem sich die Objekte befinden, erwartet wurden.

Siehe Erläuterung 2.4 für die Renditediversifizierung des ertragsgenerierenden Portfolios der Gruppe.

Die Bewertungstechniken, die zur Festlegung des Zeitwertes der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe in der Bilanz zum 31. Dezember 2019 verwendet werden, gestalten sich wie folgt:

**Die Bewertungstechniken, die zur Festlegung des Zeitwertes der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe in der Bilanz zum 31. Dezember 2019 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 Nettomieteinträge. 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 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 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 der Zeitwert-Bewertung:

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 Rückgangs (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

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2018	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Erwartete Mietwerte (Estimated rental value - "ERV")	€1-€185 pro m <sup>2</sup> , pro Monat	€15 pro m <sup>2</sup> , pro Monat
Durchschnittsrendite	4.2%-13.9%	6,5%

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Zeitwert-Bewertungen:

2018	Geschätzte Änderung in € Millionen	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Millionen
Anstieg von 5 % des ERV <sup>1</sup>	134,6	2.866,7
Verringerung um 5% des ERV <sup>1</sup>	(134,6)	2.597,5
Anstieg der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(104,7)	2.627,4
Verringerung der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	113,8	2.845,9

<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-79, Tschechische Republik-14,7, Slowakei-5,5, Russland-5,3

<sup>3</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 86,1, Tschechische Republik 16,1, Slowakei 6,1, Russland 5,5



### Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke:

Der Zeitwert von 23% der Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke (31. Dezember 2018: 33%) 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 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 der Zeitwert-Bewertungen:

2019	Geschätzte Änderung in € Millionen	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € 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

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2018	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Preis <sup>1</sup>	€14-€67 pro m <sup>2</sup>	€48 pro m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Zwei Preise außerhalb der Bandbreite (Ausreißer) von € 620 und € 433 pro m<sup>2</sup> bleiben in der Bandbreite unberücksichtigt, ebenso wie Pushkino mit einem MV von €0

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und den Zeitwert-Bewertungen:

2018	Geschätzte Änderung in € Millionen	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Millionen
Anstieg von 5% des Preises <sup>1</sup>	4,5	98,7
Verringerung um 5% des Preises <sup>1</sup>	(4,5)	89,7

<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 77% der Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke (31. Dezember 2018: 67%) 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 2019	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
ERV	€13,6-€14,3 pro m <sup>2</sup> , pro Monat	€14,08 pro m <sup>2</sup> , pro Monat
Durchschnitsrendite	7,5%-8,0%	7,9%
Baukosten	€689-€1,329 pro m <sup>2</sup>	€788 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche
Zeitrahmen für Neuentwicklung	1 - 7,25 Jahre	5,32 Jahre

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und den Zeitwert-Bewertungen:

2019	Geschätzte Änderung in	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in	2018	Geschätzte Änderung in	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in
	€ Millionen	€ Millionen		€ Millionen	€ Millionen
Anstieg um 5% des ERV <sup>1</sup>	4,3	204,7	Anstieg um 5% des ERV <sup>1</sup>	5,6	195,7
Verringerung um 5% des ERV <sup>1</sup>	(4,3)	196,1	Verringerung um 5% des ERV <sup>1</sup>	(5,5)	184,6
Anstieg der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(2,6)	197,9	Anstieg der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(3,7)	186,4
Verringerung der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	2,7	203,1	Verringerung der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	4,1	194,2
Anstieg um 5% der erwarteten Baukosten <sup>4</sup>	(12,1)	188,3	Anstieg um 5% der erwarteten Baukosten <sup>4</sup>	(8,7)	181,3
Verringerung um 5% der erwarteten Baukosten <sup>5</sup>	8,0	208,5	Verringerung um 5% der erwarteten Baukosten <sup>5</sup>	8,9	198,9
Anstieg der Entwicklungszeit von +1 Jahr <sup>6</sup>	(2,8)	197,7	Anstieg der Entwicklungszeit von +1 Jahr <sup>6</sup>	(3,3)	186,8
Verringerung der Entwicklungszeit um -1 Jahr <sup>7</sup>	2,8	203,3	Verringerung der Entwicklungszeit um -1 Jahr <sup>7</sup>	3,9	193,9

<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-2,6  
<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 3,2, 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

Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren 2018	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
ERV	€13,7-€14,6 pro m <sup>2</sup> , pro Monat	€14,4 pro m <sup>2</sup> , pro Monat
Durchschnittsrendite	6,3%-7,5%	6,6%
Baukosten	€541-€1,151 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche	€684 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche
Zeitrahmen für Neuentwicklung	1 – 6 Jahre	5,03 Jahre

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Zeitwert-Bewertungen:

### Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (netto), ohne der Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten

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 2.14.

#### Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL

Für weitere Informationen über finanzielle Vermögenswerte bei FVPL, siehe Erläuterung 2.10.

#### Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI

Für weitere Informationen über zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte, siehe Erläuterung 2.13.

#### Zinsswaps eingesetzt zur Absicherung (Hedges)

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 mit einem angemessenen Diskontierungssatz. Die verwendeten

Inputfaktoren werden entweder direkt (d.h. als Kurse) oder indirekt (d.h. aus Kursen hergeleitet) hergeleitet.

**Die folgende Tabelle zeigt die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe, die nicht zum 31. Dezember 2019 zum Zeitwert ausgewiesen wurden, einschließlich deren Stufe in der Zeitwert-Hierarchie:**

	Stufe	2019		2018	
		Nettobuchwert €'000	Zeitwert €'000	Nettobuchwert €'000	Zeitwert €'000
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Anleihen	2	886.978	942.422	886.246	931.901
Bankkredite	2	298.330	299.973	299.814	302.951
<b>Gesamt</b>		<b>1.185.307</b>	<b>1.242.395</b>	<b>1.186.060</b>	<b>1.234.852</b>

Die Zeitwerte von Krediten und Anleihen wurden von einem externen Gutachter unter Verwendung diskontierter Cashflow-Modelle, 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 durchgeföhrten Markttransaktionen.

Die Ermittlung des Zeitwertes von Kapitalaufnahmen erfolgt im Rahmen der Stufe 2 der Zeitwert-Hierarchie.

## 2.35 KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Gruppe unterscheidet folgende Kategorien von Finanzinstrumenten:

2019	Buchwert	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Verpflichtungen zum Zeitwert
	€'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	-	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	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>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.302.944</b>	<b>17.753</b>



2018	Buchwert	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCL	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Verpflichtungen zum Zeitwert
	€'000	€'000		€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>						
Sonstige Vermögenswerte	67	67	-	-	-	-
Forderungen gegenüber Mietern	13.545	13.545	-	-	-	-
Sonstige Forderungen	7.361	7.361	-	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	38.493	38.493	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL	-	-	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCL	13.425	-	-	13.425	-	-
<b>Gesamte Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>72.891</b>	<b>59.466</b>	-	<b>13.425</b>	-	-
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.186.060	-	-	-	1.186.060	-
Derivate	5.097	-	-	-	-	5.097
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	44.569	-	-	-	44.569	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	13.976	-	-	-	13.976	-
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	19.768	-	-	-	19.768	-
Rechnungsabgrenzungsposten	48.284	-	-	-	48.284	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	62.978	-	-	-	62.978	-
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.380.732</b>	-	-	-	<b>1.375.635</b>	<b>5.097</b>

Die Zeitwerte der Anleihen und Kredite, die unter den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen sind, werden in den Erläuterungen 2.16 und 2.34 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.

## 2.36 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 Kapitalstrategie der Gruppe ist konsistent mit dem Jahr 2018.

Die Kapitalstruktur der Gruppe besteht aus Finanzverbindlichkeiten (detailliert dargelegt in Erläuterung 2.16), 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 entstehen Veränderungen beim Management der Kapitalstruktur der Gruppe

primär durch Dividendenausschüttungen, Finanzverbindlichkeiten und Schuldenrückzahlungen.

Atrium's Unternehmensrating von Fitch ist BBB mit einem stabilen Ausblick und Baa3 mit einem positiven Ausblick von Moody's.

Für Informationen über Kredite und Anleiheverpflichtungen siehe Erläuterung 2.16 und für Informationen über die Kapitalstruktur der Gruppe siehe Erläuterung 2.15.

## 2.37 RISIKOMANAGEMENT

Das Ziel der Gruppe besteht darin, gewerbliche Immobilien in Zentral- und Osteuropa, in Südosteuropa 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 Gefahr des Kreditrisikos betrifft die Durchführung von regulären Geschäftstransaktionen mit Drittparteien.

Darüber hinaus 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 Käutionen in Höhe von ein bis drei Monatsmieten hinterlegt. Im Jahr 2019 hat sich die Gruppe langfristige Käutionszahlungen in Höhe von € 11,9 Millionen (2018: € 13,2 Millionen) und kurzfristige Käutionszahlungen von € 6,4 Millionen (2018: € 7,4 Millionen) sowie Bankgarantien gesichert.

Die Tabelle in Erläuterung 2.11 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 2.35 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 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 revolvierende Rahmenkreditlinie in Höhe von € 300 Millionen, die zum 31. Dezember 2019 nicht in Anspruch genommen wurde.

Die liquiden Mittel - bestehend aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten - beliefen sich zum 31. Dezember 2019 auf € 126,9 Millionen (2018: € 38,5 Millionen). Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen € 134,4 Millionen (2018: € 63 Millionen).

Die untenstehenden Tabellen zeigen eine Analyse der finanziellen Verbindlichkeiten der Gruppe einschließlich Zinszahlungen gegliedert nach Fälligkeit:

2019	Buchwert	Gesamte vertraglich vereinbarte Cashflows	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	Cashflows	€'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>218.127</b>	<b>40.728</b>	<b>547.893</b>	<b>826.191</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.



2018	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>	1.264.380	1.449.360	100.860	172.102	544.765	631.633
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>2</sup>	116.352	300.105	58.338	6.510	18.404	216.853
<b>Gesamt</b>	<b>1.380.732</b>	<b>1.749.465</b>	<b>159.198</b>	<b>178.612</b>	<b>563.169</b>	<b>848.486</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 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 2.34 dargelegt.

### Preisrisiko

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe erfolgt zum Zeitwert. Die Turbulenzen auf den Weltmärkten sowie die begrenzten, öffentlich verfügbaren aktuellen Daten im Hinblick auf die Immobilienmärkte in den Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, wirken sich auf die Zeitwerte aus. 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 2.34. 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 auszuschalten, 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:

2019	Finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Verbindlichkeiten	Nettorisiko
	€'000	€'000	€'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)
TRY	12	-	12
Sonstige	-	(5)	(5)

2018	Finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Verbindlichkeiten	Nettorisiko
	€'000	€'000	€'000
CZK	1.474	(2.189)	(715)
HUF	452	(356)	96
PLN	21.611	(79.183)	(57.572)
RON	23	(20)	3
RUB	4.272	(9.383)	(5.111)
TRY	7	-	7
Sonstige	13	(128)	(115)

### Sensitivitätsanalyse

Die untenstehende Tabelle zeigt, wie eine zehnprozentige Steigerung der angeführten Währungen gegenüber dem Euro zum 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018 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 unten stehende 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.

	2019	2018
	Gewinn/ (Verlust)	Gewinn/ (Verlust)
	€'000	€'000
CZK	(209)	(72)
PLN	(3.701)	(5.757)
RUB	(1.027)	(511)
TRY	1	1
Sonstiges	(1)	(11)

### 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 2.17.

Da alle Finanzinstrumente außer der Derivate im Jahr 2019 zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, entstanden 2019 keine Zeitwertänderungen aufgrund von Zinssatzschwankungen. 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 € Null Millionen zum 31. Dezember 2019 (2018: € 60 Millionen).

Das Zinssatzrisiko aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten wird regelmäßig analysiert. Zum 31. Dezember 2019 waren die Zinssätze fast aller Finanzverbindlichkeiten der Gruppe effektiv

fixe Zinssätze. Verschiedene Szenarios - 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 Schuldentlastung zu decken.

### Sensitivitätsanalyse

Die Gruppe versucht, ihre Ergebnisse und Cashflows zu schützen durch den Einsatz von Finanzderivaten (Zinsswaps) gegen Zinsschwankungen, 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. Die Gesellschaft überwacht die Auswirkungen dieser Initiativen auf die verschiedenen Jurisdiktionen, in denen sie tätig ist, und erwartet derzeit keine wesentlichen negativen Auswirkungen. Die Gesellschaft kann nicht ausschließen, dass sich dies in Zukunft ändern könnte.



Jeder der oben genannten Sachverhalte, allein oder in Kombination, könnte einen wesentlichen und nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben.

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.

## 2.38 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PARTEIEN

- Zum 31. Dezember 2019 hält Gazit-Globe direkt bzw. indirekt insgesamt 227.216.162 Aktien an Atrium, dies entspricht 60,1% der ausgegebenen Aktien und Stimmrechte an der Gesellschaft. 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 kontrollierende Aktionär der Norstar Holding Inc. ist. Transaktionen zwischen Atrium und ihren Tochtergesellschaften, die nahestehende Parteien sind, wurden bei der Konsolidierung ausgeschieden 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 Schuldtitle 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 € 0,3 Millionen (2018: € 0,4 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 2019 gab die Gruppe 17.016 Aktien an ihren Direktoren Andrew Wignall (8.508 Aktien) und Simon Radford (8.508 Aktien) aus.
- C. Im Juli 2019 gab die Gruppe 21.146 Aktien an ihren Direktoren Andrew Wignall (7.369 Aktien), Simon Radford (7.369 Aktien), Michael Errichetti (3.204 Aktien) und Neil Flanzraich (3.204 Aktien) als Teil ihrer jährlichen Vergütung aus.
- D. Im August und September gab die Gruppe 28.159 Aktien an Rachel Lavine (20.583 Aktien) als Teil ihrer Vergütung und an Simon Radford (7.756 Aktien) als Teil seiner Vergütung als Direktor aus.

E.

Rachel Lavine, Vize-Chairman und Direktorin, stand nicht zur Wiederwahl und schied mit Wirkung vom 24. Juli 2019 aus dem Board of Directors aus

■ Außer in jenen in den folgenden Abschnitten beschriebenen Fällen, hat das Führungsteam der Gruppe keine Transaktionen mit Atrium und deren Tochtergesellschaften vorgenommen

- A. Im März und August 2019 gab die Gruppe jeweils 81.945 und 178.575 Aktien an bedeutende Mitarbeiter im Rahmen eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms aus.
- B. Im April 2019 gab die Gruppe 17.493 Aktien an den CEO der Gruppe bzw. 8.747 Aktien an den CFO der Gruppe als Teil ihrer jährlichen Vergütung aus.
- C. Im September 2019 gab die Gruppe 6.849 Aktien an den COO der Gruppe als Teil seiner jährlichen Vergütung aus.
- D. Im Dezember 2019 gab die Gruppe 16.808 Aktien an den CEO der Gruppe als Teil seiner jährlichen Vergütung aus.
- E. Gazit-Globe erstattete Atrium die von Atrium gezahlten i SOX-Kosten in Höhe von € 0,2 Millionen (2018: € 0,3 Millionen).

## 2.39

### 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, in dem die Verluste aus Kursschwankungen im Jahr 2007 und potenzielle Ansprüche in diesem Zusammenhang geltend machen. Zum 31. Dezember 2019 betrug der Gesamtstreitwert in 4 verschiedenen Verfahren, in denen Atrium zu dem Zeitpunkt Partei war, rund € 220.900 Tausend.

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 Meirl 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 Verbandsverantwortlichkeitsgesetztes 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 2.31.

Gewisse 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.

## 2.40 NACHTRÄGLICH EINGETRETENE EREIGNISSE

**In seiner Sitzung am 25. Februar 2020** genehmigte das Board of Directors eine jährliche Dividende von €Cent 27 je Aktie für das Jahr 2020 (welche als Kapitalrückzahlung gezahlt wird), die ab

Ende März 2020 in gleich hohen vierteljährlichen Tranchen ausgezahlt wird (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

**Ebenfalls im Februar 2020** genehmigte das Board of Directors ein Green Financing Rahmenwerk, das ein regulärer Bestandteil der Finanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten der Gruppe werden wird.



# 03

EIGENSTÄNDIGER

FINANZBERICHT

VON ATRIUM



Amica

CCC H&M

A&A

Flemax

THE ORIGINAL  
MORRIS & Co.  
X  
H&M

Sweter  
99,90 PLN

JUŻ W SKLEPACH I NA HM.COM



# 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
- ▶ Finanziellen Vermögenswerten zum Zeitwert im sonstigen Ergebnis („FVOCI“) einschließlich; gelistete Eigenkapitaltitel
- ▶ Finanzielle Vermögenswerte zum Zeitwert im Periodenergebnis („FVTPL“) 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 FVTPL 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 2019 €'000	31. Dezember 2018 €'000
<b>VERMÖGEN</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Sachanlagevermögen		17	30
Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften	3.2	796.028	431.593
Kredite und Forderungen	3.3	1.703.712	2.257.342
Derivat-Swap	3.4	18.597	-
Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL	3.5	18.942	-
Sonstige Vermögenswerte		991	1.210
		<b>2.538.287</b>	<b>2.690.175</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Sonstige Forderungen	3.6	9.756	5.448
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	3.7	13.857	13.427
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		93.264	18.220
		<b>116.877</b>	<b>37.095</b>
<b>SUMME VERMÖGEN</b>		<b>2.655.164</b>	<b>2.727.270</b>
<b>EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital		2.016.603	2.117.380
Sonstige Rücklagen		(6.766)	(7.292)
Einbehaltene Gewinne		(260.260)	(349.932)
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>1.749.577</b>	<b>1.760.156</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.8	753.986	886.246
		<b>753.986</b>	<b>886.246</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3.8	132.992	60.000
Sonstige Verbindlichkeiten		670	1.153
Rechnungsabgrenzungsposten	3.9	14.047	14.262
Rückstellungen	3.10	3.892	5.453
		<b>151.601</b>	<b>80.868</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>905.587</b>	<b>967.114</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>		<b>2.655.164</b>	<b>2.727.270</b>



**Gewinn- und Verlustrechnung von Atrium European Real Estate Limited**

	Erläuterung	2019 €'000	2018 €'000	2018 €'000
Verwaltungsaufwendungen	3.11	(10.120)		(7.574)
Wertaufholung von Vermögenswerten, (netto)	3.12	274.023		150.509
Wertminderung von Vermögenswerten nach FVTPL	3.13	(362.268)		(232.966)
<b>Nettobetriebsverlust</b>		<b>(98.365)</b>		<b>(90.031)</b>
Zinserträge	3.14	175.496		189.866
Zinsaufwendungen	3.14	(32.319)		(32.183)
Sonstige finanzielle (Aufwendungen)/-Erträge, netto	3.15	44.860		(49.727)
<b>Summe Finanzerträge (netto)</b>		<b>188.037</b>		<b>107.956</b>
<b>Gewinn vor und nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>		<b>89.672</b>		<b>17.925</b>

**Gesamtergebnisrechnung von Atrium European Real Estate Limited**

	Erläuterung	2019 €'000	2018 €'000	2018 €'000
Gewinn für das Geschäftsjahr		89.672		17.925
<b>Positionen, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:</b>				
Änderungen Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	3.5	434		(6.536)
<b>Summe Gesamtgewinn für das Geschäftsjahr</b>		<b>90.106</b>		<b>11.389</b>

**Konsolidierte Cashflow Rechnung von Atrium European Real Estate Limited**

	2019 €'000	2018 €'000
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		
Gewinn vor Steuern	89.672	17.925
<b>Berichtigungen für:</b>		
Ergebnisse von handelbaren Eigenkapitaltiteln (netto)	(743)	(953)
Änderung im Zeitwert von Derivativen	(18.597)	-
Währungsumrechnungsgewinn/-verlust (netto)	(26.242)	31.374
Veränderung gesetzliche Rückstellungen abzüglich gezahlter Beträge	(1.561)	(30.064)
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	547	418
Wertaufholung von Vermögenswerten (netto)	(274.023)	(150.509)
Zeitwertänderungen finanzieller Vermögenswerte bei FVTPL	362.268	232.966
Nettoverlust aus Anleiherückkäufen	-	17.223
Zinsaufwendungen	32.319	32.183
Zinserträge	(175.496)	(189.866)
<b>Operativer Cashflow vor Veränderung des Working Capitals</b>	<b>(11.856)</b>	<b>(39.303)</b>
Abnahme/ (Zunahme) bei Handel, sonstigen Forderungen und Vorauszahlungen (netto)	1.426	4.858
(Abnahme)/Zunahme bei Handel, sonstigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten (netto)	(583)	1.715
<b>Cashflow verwendet für operative Geschäftstätigkeiten</b>	<b>(11.013)</b>	<b>(32.730)</b>
Abnahme bei verfügungsbeschränkten Zahlungsmitteln im Zusammenhang mit der Vereinbarung zur Bereinigung von rechtlichen Altlasten	3.753	118
Gezahlte Zinsen	(30.946)	(34.876)
Zinserträge	112.294	123.938
Dividendenerträge	743	953
<b>Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>74.831</b>	<b>57.403</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeiten</b>		
Zahlungen im Zusammenhang mit Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften	(1.070.932)	(661.964)
Erhaltene Tilgungszahlungen von langfristigen Darlehen von Tochtergesellschaften (netto)	1.253.001	654.403
Darlehen an Dritte	(18.980)	-
<b>Netto-Cashflow aus (genutzt für) Investitionstätigkeiten</b>	<b>163.089</b>	<b>(7.561)</b>
<b>Netto-Cashflow vor Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>237.920</b>	<b>49.842</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten</b>		
Erlöse aus der Ausgabe von Grundkapital	-	174
(Rückzahlung)/Verwendung einer revolvierenden Rahmenkreditlinie	(60.000)	60.000
Arrangierungsgebühren der revolvierenden Rahmenkreditlinie	(1.011)	(1.155)
Rückzahlung langfristiger Finanzverbindlichkeiten	-	(258.026)
Erhalt langfristiger Finanzverbindlichkeiten	-	293.113
Gezahlte Dividenden	(102.056)	(154.800)
<b>Netto Cashflow verwendet für Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>(163.067)</b>	<b>(60.694)</b>
<b>Nettozunache/(rückgang) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>74.853</b>	<b>(10.852)</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>18.220</b>	<b>31.195</b>
Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf gehaltene Zahlungsmittel	191	(2.123)
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>93.264</b>	<b>18.220</b>



**Eigenkapitalveränderungsrechnung von Atrium European Real Estate Limited**

	Grundkapital €'000	Rücklage für anteilsbasierte Vergütung €'000	Rücklagen für Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI €'000	Einbehaltene Gewinne/ (Verluste) €'000	Summe Eigenkapital €'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 für das Geschäftsjahr	-	-	-	89.672	89.672
Sonstiges 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 <sup>1</sup>	(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>

<sup>1</sup> Siehe Erläuterung 2.15 für den konsolidierten Jahresabschluss

	Grundkapital €'000	Rücklage für anteilsbasierte Vergütung €'000	Rücklagen für Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI €'000	Einbehaltene Gewinne/ (Verluste) €'000	Summe Eigenkapital €'000
<b>Saldo zum 1. Januar 2018</b>	<b>2.269.199</b>	<b>3.267</b>	<b>(1.967)</b>	<b>(367.857)</b>	<b>1.902.642</b>
Gewinn für das Geschäftsjahr	-	-	-	17.925	17.925
Sonstiges Aufwendungen gesamt	-	-	(6.536)	-	(6.536)
<b>Summe Gesamtergebnis/ Aufwendungen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6.536)</b>	<b>17.925</b>	<b>11.389</b>
<b>Transaktionen mit Aktionären der Gesellschaft</b>					
Anteilsbasierte Vergütung	-	418	-	-	418
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien	2.981	(2.474)	-	-	507
Dividenden	(154.800)	-	-	-	(154.800)
<b>Saldo zum 31. Dezember 2018</b>	<b>2.117.380</b>	<b>1.211</b>	<b>(8.503)</b>	<b>(349.932)</b>	<b>1.760.156</b>

### 3.2 FINANZINVESTIONEN IN TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Name der Tochtergesellschaft	Ort der Gründung und Betrieb	Hauptgeschäftstätigkeit	Eigentumsanteil		Buchwert	
			2019 %	2018 %	2019 €'000	2018 €'000
Broadvale Holdings Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	100%	100%	-	-
Mall Gallery I Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	63%	63%	-	-
Mall Gallery II Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	0% <sup>1</sup>	100%	-	279
Atrium European Coöperatief U.A.	Niederlande	Holding Gesellschaft	0%	98%	-	401.217
Atrium Czech Real Estate Management, s.r.o.	Tschechische Republik	Management Gesellschaft	100%	100%	5.433	4.842
Manhattan Real Estate Management Kft.	Ungarn	Management Gesellschaft	100%	100%	47	-
Atrium Treasury Services Ltd.	Jersey	Holding Gesellschaft	100%	100%	-	25.161
Atrium Poland Real Estate Management Sp. z o.o.	Polen	Management Gesellschaft	100%	100%	-	-
Atrium Romania Real Estate Management SRL	Rumänien	Management Gesellschaft	0% <sup>2</sup>	100%	-	-
OOO Manhattan Real Estate Management	Russland	Management Gesellschaft	100%	100%	-	-
Atrium Slovakia Real Estate Management SK s.r.o.	Slowakei	Management Gesellschaft	100%	100%	161	94
Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Sirketi	Türkei	Management Gesellschaft	100%	100%	-	-
Atrium Holding 1 Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	100%	0%	666.281	-
Atrium Holding 2 Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	100%	0%	124.106	-
<b>Nettowert gesamt</b>					<b>796.028</b>	<b>431.593</b>

<sup>1</sup> Verkauft an eine indirekte Tochtergesellschaft der Gesellschaft

<sup>2</sup> Liquidiert im Jahr 2019

### 3.3 KREDITE UND FORDERUNGEN

	2019 €'000	2018 €'000
Fällige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	1.892.005	2.719.658
Akkumulierte Wertminderung von fälligen Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	(188.293)	(462.316)
<b>Gesamt</b>	<b>1.703.712</b>	<b>2.257.342</b>

Die Gesellschaft erfasst Wertminderungen für erwartete Kreditverluste von 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 6,9% p.a. Die Fälligkeitstermine liegen zwischen 2020 und 2028.

Im Jahr 2019 hat die Gesellschaft eine Wertminderung in Höhe von € 302,5 Millionen aufgeholt und eine zusätzliche Wertminderung in Höhe von € 28,5 Millionen (2018: Wertaufholung in Höhe von € 207,2 Millionen; zusätzliche Wertminderung in Höhe von € 56,7 Millionen) in der Gewinn- und Verlustrechnung im Zusammenhang mit fälligen Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften ausgewiesen.

Im Jahr 2018 schrieb die Gesellschaft fällige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften in Höhe von € 8,6 Millionen ab. Außerdem verzichtete die Gesellschaft auf fällige € 95,4 Millionen gegenüber Tochtergesellschaften.

Die Änderungen der Bruttobuchwerte von Darlehen und Forderungen für die Jahre 2019 und 2018 werden nachstehend dargestellt:



	2019 €'000	2018 €'000
<b>Bruttobuchwerte Stand am 1. Januar</b>	<b>2.719.658</b>	<b>3.345.168</b>
Aufgelaufene Zinsen	54.854	65.928
Abgeschrieben	(5.994)	-
Verzicht (Waivers)	(79.415)	-
Darlehensrückzahlungen	(1.392.339)	-
An Atrium Holding 2 gewährte Darlehen	1.422.000	-
An Atrium Holding 1 gewährtes Darlehen	400.000	-
Währungsumrechnungsdifferenzen	26.242	(37.035)
Zurückgezahlt	(1.253.001)	(654.403)
<b>Bruttobuchwerte Stand zum 31. Dezember</b>	<b>1.892.005</b>	<b>2.719.658</b>

Im Dezember 2019 vergab die Gesellschaft ein Darlehen in Höhe von € 1,4 Milliarden von Atrium Treasury Services Limited an Atrium Holding 2 Limited. Ebenfalls im Dezember 2019 vergab die Gesellschaft ein Darlehen in Höhe von € 0,4 Milliarden an Atrium Holding 1 Limited.

### 3.4 DERIVATIV-SWAP

Im September und Dezember 2019 schloss die Gesellschaft mit zwei seiner Tochtergesellschaften eine Währungs-Swap-Vereinbarung 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 2019 werden die finanziellen Vermögenswerte der Gesellschaft mit € 18,6 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 auf der Grundlage der DCF-Methode bewertet. Die Bewertungsmethode verwendet Inputs der Stufe 2, wie sie von IFRS 13 klassifiziert werden. Gemäß IFRS 13 sind Inputs der Stufe 2 andere Inputs als die auf Stufe 1 enthaltenen notierten Preise, die für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt beobachtbar sind.

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 zum 31. Dezember 2019 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 Wandeloption 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 2019 beliefen sich die finanziellen Vermögenswerte bei FVPL auf € 18,9 Millionen.

Die Gruppe erhielt eine Sicherungshypothek im Tausch gegen die Rechte des Kreditnehmers als Sicherheit für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag. Für weitere Einzelheiten zu Kredit- und Marktrisiken siehe Erläuterung 2.37 des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe.

### 3.6 SONSTIGE FORDERUNGEN

	2019 €'000	2018 €'000
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel	-	3.755 <sup>1</sup>
Sonstige Forderungen	9.756 <sup>2</sup>	1.693
<b>Gesamt</b>	<b>9.756</b>	<b>5.448</b>

<sup>1</sup> Im Jahr 2018 hielt die Gesellschaft verfügbare Zahlungsmittel in Höhe von € 3,8 Millionen, die als Sicherheiten für die in 2019 gezahlte Stichting-Entschädigungsvereinbarung dienten.

<sup>2</sup> Hauptsächlich aufgelaufene Zinsen von Tochterunternehmen

### 3.7 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE BEI FVOCL

Die finanziellen Vermögenswerte der Gesellschaft bei FVOCL zum 31. Dezember 2019 und zum 31. Dezember 2018 beinhalten ein Investment in zwei gelistete Eigenkapitaltitel mit weniger als 1% Gesamtbeteiligung an jedem einzelnen Investment. Die finanziellen Vermögenswerte bei FVOCL sind mit Zeitwert angeführt, der Zeitwert basiert auf gelisteten Preisen (nicht adjustiert) in aktiven Märkten (Level 1 in der Zeitwert-Hierarchie). Zum 31. Dezember 2019, betrugen die finanziellen Vermögenswerte bei FVOCL € 13,9 Millionen.

### 3.8 ANLEIHEN AND FINANZVERBINDLICHKEITEN

2019	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit bis zur Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektivzinssatz
Anleihe/Fälligkeitsjahr				€'000	€'000	
Atrium European Real Estate Limited 2020	EUR	4,0%	0,3	2020	132.992	135.278
Atrium European Real Estate Limited 2022	EUR	3,625%	2,8	2022	459.815	492.586
Atrium European Real Estate Limited 2025	EUR	3,0%	5,7	2025	294.171	314.558
<b>Gesamt/Durschnitt</b>		<b>3,5%</b>	<b>3,4</b>	<b>886.978</b>	<b>942.422</b>	<b>3,6%</b>

2018	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit bis zur Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektivzinssatz
Anleihe/Fälligkeitsjahr				€'000	€'000	
Atrium European Real Estate Limited 2020	EUR	4,0%	1,3	2020	132.745	140.417
Atrium European Real Estate Limited 2022	EUR	3,625%	3,8	2022	460.254	492.305
Atrium European Real Estate Limited 2025	EUR	3,0%	6,7	2025	293.247	299.179
<b>Gesamt/Durschnitt</b>		<b>3,5%</b>	<b>4,4</b>	<b>886.246</b>	<b>931.901</b>	<b>3,6%</b>

Für Informationen zum Zeitwert von Krediten und Anleihen, siehe Erläuterung 2.16 des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe.

Zum 31. Dezember 2019 wurde der Betrag von € 133 Millionen, der sich auf die 2020 Anleihe bezieht, aufgrund der bevorstehenden Fälligkeit im April 2020 als kurzfristig klassifiziert.

Die Anleihen 2022 und 2025 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. Die Anleihe 2020 hat dieselben Financial Covenants und einen zusätzlichen Covenant: das Verhältnis zwischen unbesicherten konsolidierten Vermögenswerten und unbesicherten konsolidierten Verbindlichkeiten beträgt mindestens 150%. Alle Covenants gelten zum 31. Dezember 2019 als erfüllt.

Aufgelaufene Zinsen sind nicht im Anleihen- und Kreditbestand enthalten und werden in Erläuterung 3.7 Rechnungsabgrenzungsposten separat ausgewiesen.

#### Revolverende Rahmenkreditlinie

Der Gesamtwert der revolverenden Rahmenkreditlinie beträgt € 300 Millionen mit einer Laufzeit bis 2023.

Zum 31. Dezember 2019 war der Betrag dieser Kreditlinie zur Gänze ungenutzt.

Für die revolverende Rahmenkreditlinie gelten dieselben Financial Covenants wie für die in 2022 und 2025 fälligen Anleihen (siehe oben).

### 3.9 RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	2019 €'000	2018 €'000
Entstandene Zinsen	9.966	9.993
Entstandene Beratungs- und Prüfungskosten	4.023	3.414
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	58	855
<b>Gesamt</b>	<b>14.047</b>	<b>14.262</b>

### 3.10 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellung im Zusammenhang mit rechtlichen Altlasten	2019 €'000	2018 €'000
<b>Saldo zum 1. Januar</b>	<b>5.453</b>	<b>35.517</b>
Zusätzliche Rückstellungen während des Berichtszeitraums	(228)	-
Gezahlte Beträge während des Berichtszeitraums	(1.333)	(30.064)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>3.892</b>	<b>5.453</b>
Davon Kurzfristiger Teil	3.892	5.453
Langfristiger Teil	-	-
<b>Gesamte Rückstellungen</b>	<b>3.892</b>	<b>5.453</b>

Für weitere Information siehe Erläuterung 2.39 des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe



### 3.11 VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN

	2019 €'000	2018 €'000
Beratungshonorare und sonstige Honorare	(261)	(154)
Honorare und Aufwendungen für Direktoren	(1.912)	(1.820)
Rechtsberatungskosten	(130)	(251)
Kosten für rechtliche Altlasten	(254)	(855)
Prüfungshonorare	(781)	(740)
Sonstige Unternehmensgebühren <sup>1</sup>	(6.782)	(3.754)
<b>Gesamt</b>	<b>(10.120)</b>	<b>(7.574)</b>

<sup>1</sup> Enthält hauptsächlich € 6,2 Millionen (2018: € 2 Millionen) 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 € 274,0 Millionen auf Darlehen an Tochtergesellschaften auf, bestehend aus einer Auflösung von € 302,5 Millionen an Wertminderungsrückstellungen und zusätzlicher Wertminderung von € (28,5) Millionen (2018: Netto-Wertminderung von € 150,5 Millionen; Auflösung von € 207,2 Millionen an Wertminderungsrückstellungen, zusätzliche Wertminderungsrückstellung von € 56,7 Millionen).

### 3.13 ZEITWERTÄNDERUNGEN FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE BEI FVTPL

Verluste in Höhe von € 362,3 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, wie in Erläuterung 3.12 beschrieben.

### 3.14 ZINSERTRÄGE UND ZINSAUFWENDUNGEN

	2019 €'000	2018 €'000
<b>Zinserträge</b>		
Aus Krediten an Tochtergesellschaften	175.496	189.866
<b>Gesamt</b>	<b>175.496</b>	<b>189.866</b>
<b>Zinsaufwand</b>		
Zinsen auf Anleihen	(31.727)	(31.729)
Zinsen auf Kredite von nahestehenden Parteien	-	(89)
Sonstiger Zinsaufwand	(592)	(365)
<b>Gesamt</b>	<b>(32.319)</b>	<b>(32.183)</b>

### 3.15 SONSTIGE FINANZIELLE (AUFWENDUNGEN)/ERTRÄGE (NETTO)

	2019 €'000	2018 €'000
Nettoverlust aus Anleihe Rückkäufen (siehe Erläuterung 3.6)	-	(17.223)
Dividendenertrag	818	953
Derivativ-Swap	18.597	-
Wechselkursgewinne (netto)	26.243	(31.374)
Sonstige finanzielle Aufwendungen (netto)	(798)	(2.083)
<b>Gesamt</b>	<b>44.860</b>	<b>(49.727)</b>

Die Währungsumrechnungsverluste und -gewinne ergeben sich primär aus den an Tochtergesellschaften gewährten Fremdwährungskrediten. Die Währungsumrechnungsverluste stammen 2019 hauptsächlich aus Krediten an Tochtergesellschaften in polnischen Zloty in Höhe von € 6,0 Millionen (2018: Währungsumrechnungsverluste € 33,6 Millionen), russischen Rubel in Höhe von € 10,2 Millionen (2018: Verlust € 12,9 Millionen) und tschechischen Kronen in Höhe von € 4,2 Millionen (2018: Verlust € 2,2 Millionen) und US Dollar von € 5,8 Millionen (2018: Gewinn € 18,1 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:

2019	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>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>901.695</b>
2018	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	431.593	-	431.593	-	-
Kredite und Forderungen	2.257.342	2.257.342	-	-	-
Sonstige Forderungen	4.015	4.015	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	13.427	-	-	13.427	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	18.220	18.220	-	-	-
<b>Gesamte finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2.724.597</b>	<b>2.279.577</b>	<b>431.593</b>	<b>13.427</b>	-
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Langfristige/Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	946.246	-	-	-	946.246
Sonstige Verbindlichkeiten	1.153	-	-	-	1.153
Rechnungsabgrenzungsposten	14.262	-	-	-	14.262
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>961.661</b>	-	-	-	<b>961.661</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 Buchwert. 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 Tochtergesellschaften zum Bilanzstichtag gefordert wird.

Die finanziellen Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert sind, unterliegen einer Wertminderung und werden im Folgenden dargestellt.

	2019 €'000	2018 €'000
<b>Bruttobuchwert</b>	<b>2.012.406</b>	<b>2.741.893</b>
Kredite und Forderungen	1.892.005	2.719.658
Derivativ-Swap	18.597	-
Sonstige Forderungen	8.540	4.015
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	93.264	18.220
<b>Wertminderung</b>	<b>(188.293)</b>	<b>(462.316)</b>
Kredite und Forderungen	(188.293)	(462.316)
<b>Buchwert</b>	<b>1.824.113</b>	<b>2.279.577</b>

Die Entwicklung der Rückstellung für Wertminderungen von Krediten und Forderungen für die Jahre 2019 und 2018 ist im Folgenden dargestellt:

	2019 €'000	2018 €'000
<b>Eröffnungswertminderung zum 1. Januar</b>	<b>(462.316)</b>	<b>(612.825)</b>
Zugänge	(28.505)	(56.769)
Auflösungen	302.528	207.278
<b>Schlusswertminderung zum 31. Dezember</b>	<b>(188.293)</b>	<b>(462.316)</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%. Atrium ist kein reguliertes Finanzdienstleistungsunternehmen und verfügt daher über einen Steuerstatus, der dem Steuersatz von 0% entspricht.

### **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.

## **3.18 RISIKOMANAGEMENT**

Die Risikomanagementprozesse der Gesellschaft entsprechen – mit Ausnahme der unten angeführten – jenen der Gruppe, so wie sie in Erläuterung 2.37 des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe beschrieben sind.

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, siehe dazu Erläuterung 3.12. 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.**

2019	Buchwert	Gesamter vertraglicher Cashflow	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>

2018	Buchwert	Gesamter vertraglicher Cashflow	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	956.239	1.091.795	90.946	164.013	518.836	318.000
Sonstige Verbindlichkeiten	5.422	5.422	5.422	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>961.661</b>	<b>1.097.217</b>	<b>96.368</b>	<b>164.013</b>	<b>518.836</b>	<b>318.000</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 € 93,3 Millionen (2018: € 18,2 Millionen) und den gelisteten Eigenkapitalinstrumenten in Höhe von € 13,9 Millionen (2018: € 13,4 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 Netto-Risiko gegenüber ausländischen Währungen bei den finanziellen Vermögenswerten und Finanzverbindlichkeiten dargelegt:

2019	Finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Verbindlichkeiten	Nettorisiko
	€'000	€'000	€'000
CZK	219.967	-	219.967
HUF	869.904	-	869.904
PLN	103.039	-	103.039

2018	Finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Verbindlichkeiten	Nettorisiko
	€'000	€'000	€'000
CZK	305.371	-	305.371
HUF	5.366	-	5.366
PLN	1.472.584	-	1.472.584
USD	105.349	-	105.349
RUB	109.554	-	109.554

### Sensitivitätsanalyse

Ein Wertanstieg des Euros um 10 Prozentpunkte gegenüber den folgenden Währungen zum 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018 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**

	2019 (Verlust)	2018 (Verlust)
	€'000	€'000
CZK	(21.997)	(30.537)
HUF	-	(537)
PLN	(86.990)	(147.258)
USD	-	(10.535)
RUB	(10.304)	(10.955)

Ein Wertverlust des Euros um 10 Prozentpunkte gegenüber den oben erwähnten Währungen zum 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018 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 2.38 offen gelegt. Die Details zu den Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften und verbundene Unternehmen sowie Zinserträgen sind in den Erläuterungen 3.2, 3.3 und 3.12 offen gelegt.

### 3.20 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Eventualverbindlichkeiten sind dieselben wie jene der Gruppe und werden in Erläuterung 2.39 offen gelegt.



# 04

## BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS



# H&M



# 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 Finanzlage der Atrium European Real Estate Limited (die „Gesellschaft“) und der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen die „Gruppe“) zum 31. Dezember 2019 sowie deren finanzieller Performance 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 Gesellschaft und die konsolidierte Bilanz zum 31. Dezember 2019;
- die Gesellschaft und die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Tag beendete Geschäftsjahr;
- die Gesellschaft und die konsolidierte Gesamtergebnisrechnung für das an diesem Tag beendete Geschäftsjahr;
- die Gesellschaft und die konsolidierte Eigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Datum beendete Geschäftsjahr;
- die Gesellschaft und die konsolidierte Cashflow Rechnung für das an diesem Datum beendete Geschäftsjahr; und
- die Anhänge zum Jahresabschluss, die eine Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 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, auf den 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 durch uns als Lead Engagement Team festgelegt, unter Einsatz von anderen Abschlussprüfern aus dem Firmennetz von PwC. Zum 31. Dezember 2019, befand sich ein Portfolio in Höhe von €2,6 Milliarden bestehend aus 26 Einzelhandelsimmobilien im Besitz der Gruppe, aus dem in diesem Kalenderjahr €187,2 Millionen an Mieterlösen generiert wurden, und ein Portfolio in Höhe von €0,3 Milliarden bestehend aus Grundstücken und Neuentwicklungsprojekte. Diese Immobilien befinden sich in Mittel- und Osteuropa, überwiegend in Polen und der Tschechischen Republik. Im Jahr 2019 setzte die Gruppe ihre langfristige Strategie zur Neupositionierung des Portfolios fort und konzentrierte sich auf Vermögenswerte aus dem Kerngeschäft an Kernstandorten. Die bedeutendsten Transaktionstätigkeiten waren die Veräußerungen der Immobilien Felicity und Koszalin in Polen.

Daher umfasst der Kontext unserer wesentlichen Prüfthemen die Bewertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe.

## Überblick



### Wesentlichkeit

- Gesamte Wesentlichkeit für die Gruppe: €16,5 Millionen, basierend auf 0,5% der gesamten Vermögenswerte der Gruppe
- Gesamte Wesentlichkeit für die Gesellschaft: €16,5 Millionen, basierend auf 1% der gesamten Vermögenswerte der Gesellschaft

### Prüfungsumfang

- Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Jersey 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 in deren Prüftätigkeit 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 und Russland durchgeführt. Die Auswahl dieser Standorte erfolgte nach ihrem Profil, bedeutenden Salden und ihrem proportionalen Anteil an den gesamten Vermögenswerten der Gruppe.

### Wesentliche Prüfthemen

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gruppe)

## PRÜFUNGSUMFANG

Im Rahmen der Gestaltung unserer Prüfung haben wir die Wesentlichkeit bestimmt und die Risiken wesentlicher falscher Angaben in den Jahresabschlüssen 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, die inhärent unsicher sind. Wie bei allen unseren Prüfungen haben wir uns auch hier mit dem Risiko einer Beeinflussung der internen Kontrollen durch das Management befasst, einschließlich unter anderem der Überlegung, ob es Hinweise auf Verzerrungen gibt, die ein Risiko wesentlicher falscher Angaben aufgrund von Betrug darstellen.

Wir haben den Umfang unserer Prüfung so bemessen, dass wir durch ausreichende Untersuchungen in der Lage sind, 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.

## WESENTLICHKEIT

Der Umfang unserer Prüfung wurde durch unsere Anwendung der Wesentlichkeit beeinflusst. Eine Prüfung ist so konzipiert, dass mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden kann, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen falschen Angaben ist. Falsche Angaben können durch Betrug oder Irrtum entstehen. Sie gelten als wesentlich, wenn sie einzeln oder gesamt die wirtschaftlichen Entscheidungen der Nutzer, die auf der Grundlage des Jahresabschlusses getroffen werden, nach vernünftigem Ermessen beeinflussen könnten.

Basierend auf unserem fachlichen Ermessen haben wir bestimmte quantitative Wesentlichkeitsschwellen ermittelt, einschließlich der Gesamtwesentlichkeit der Gruppe und der Gesellschaft für den Jahresabschluss als Ganzes, wie in der folgenden Tabelle dargestellt. Diese, sowie qualitative Erwägungen haben uns geholfen, den Umfang unserer Prüfung sowie Art, Zeitpunkt und Ausmaß unserer Prüfungshandlungen zu bestimmen und die Auswirkungen von falschen Angaben, sowohl einzeln als auch gesamt, auf den Jahresabschluss als Ganzes zu bewerten.



	<b>Jahresabschluss der Gruppe</b>	<b>Jahresabschluss der Gesellschaft</b>
<b>Gesamte Wesentlichkeit</b>	€16,0 Millionen (2018: €16,5 Millionen)	€16,0 Millionen (2018: €16,5 Millionen)
<b>Wie wir sie bestimmt haben</b>	0,5% der gesamten Vermögenswerte	1% der gesamten Vermögenswerte
<b>Begründung für den Wesentlichkeitsmaßstab</b>	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 Bilanzsumme 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 die Investitionen in und Kredite an Tochterunternehmen ist.  Die gesamte Wesentlichkeit der Muttergesellschaft, die basierend auf dem Maßstab der gesamten Vermögenswerte berechnet wird, übersteigt die gesamte Wesentlichkeitsstufe der Gruppe. Daher ist die gesamte Wesentlichkeit der Muttergesellschaft auf den Wert der gesamten Wesentlichkeit der Gruppe (€16,0 Millionen) beschränkt.

Wir haben mit dem Audit-Ausschuss vereinbart, dass wir diesem bei unserer Prüfung der Gesellschaft und der Gruppe festgestellte falsche Angaben über €800.000, sowie falsche Angaben unter diesem Betrag, die aus unserer Sicht eine Berichterstattung aus qualitativen Gründen rechtfertigen, berichten werden.

## WESENTLICHE PRÜFUNGSTHEMEN

Wesentliche Prüfungsthemen sind jene Themen, die nach unserem fachlichen Ermessen für unsere Prüfung des Jahresabschlusses der laufenden Periode von größter Bedeutung waren. Diese Themen 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.

<b>Wesentliches Prüfungsthema</b>	<b>Wie unsere Prüfung das wesentliche Prüfungsthema behandelt hat</b>
<b>Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gruppe)</b> Seite 72 (Wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten), 77 (Wesentliche Bilanzierungsgrundsätze), 84-85 (Erläuterungen 2.4 und 2.5), und 109-115 (Erläuterung 2.34).	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.
Das Portfolio der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe teilt sich auf in Bestandsobjekte, Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke und Investitionen in Joint Ventures.	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.
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 Mieten für diese bestimmte Immobilie zurückzuführen ist. Bei Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken beinhalten die Faktoren die prognostizierten Kosten für die Neuentwicklung und den Zeitpunkt der tatsächlichen Fertigstellung.	Wir nahmen an Gesprächen mit dem Management 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 aufzeigten.
Die Bewertungen für alle Bestandsobjekte und den überwiegenden Teil des Neuentwicklungsprojekt- und Grundstücksportfolios wurden von den externen Drittgewertgutachtern 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 beinhaltet, durch. Die von der Gruppe eingesetzten externen Wertgutachter verfügen über umfangreiche Erfahrungen in den Märkten, in denen die Gruppe tätig ist.	
46% der Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke wurden vom internen Bewertungsteam der Gruppe bewertet. Die Ergebnisse	

Wesentliches Prüfungsthema	Wie unsere Prüfung das wesentliche Prüfungsthema behandelt hat
<p>der externen und internen Bewertungen wurden von den Direktoren überprüft und genehmigt.</p>	<p>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.</p>
<p>Beim Bestimmen der Bewertung von Bestandsobjekten berücksichtigen die externen Wertgutachter objektspezifische Informationen wie die aktuellen Mietverträge und Mieterlöse. Sie verwenden Annahmen für die Renditen und die geschätzte Marktmiete, die von den vorherrschenden Markttrenditen und vergleichbaren Markttransaktionen beeinflusst werden, um zur endgültigen Bewertung 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 ähnliche Vermögenswerte auf dem Markt.</p>	<p>Wir verglichen die vom Management und den externen Wertgutachtern verwendeten Anlagerenditen mit der Bandbreite der erwarteten Renditen und der Kapitalveränderung im Jahresvergleich 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).</p>
<p>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 führen könnte, bedingen einen besonderen Prüfungsfokus auf diesen Bereich.</p>	<p>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.</p>
	<p>Wir haben Belege dafür gefunden, dass alternative Annahmen vom Management und den externen Gutachtern berücksichtigt und bewertet wurden, bevor die endgültigen Bewertungsfaktoren festgelegt wurden. Wir kamen zu dem Schluss, dass die bei den Bewertungen verwendeten Annahmen im Hinblick auf die verfügbaren und vergleichbaren Marktinformationen gerechtfertigt sind.</p>
	<p>Aus den durchgeföhrten Prüfungen wurden keine wesentlichen Probleme oder Bedenken identifiziert, die eine Berichterstattung an die führungsverantwortlichen Personen erfordern würden.</p>

## WEITERE INFORMATIONEN

Die Direktoren sind für die weiteren Informationen verantwortlich. Die weiteren Informationen umfassen alle im Jahresfinanzbericht 2019 enthaltenen Informationen, nicht aber den Jahresabschluss und den diesbezüglichen Bericht unseres Abschlussprüfers.

Unser Bestätigungsvermerk zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf die weiteren Informationen und wir äußern diesbezüglich keine Form von Zuverlässigkeitserklärung.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses liegt es in unserer Verantwortung, die vorstehend genannten weiteren Informationen zu lesen und dabei zu prüfen, ob die weiteren Informationen im Wesentlichen nicht mit dem Jahresabschluss oder unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmen oder anderweitig wesentlich falsch

dargestellt zu sein scheinen. Wenn wir aufgrund der von uns durchgeföhrten Arbeiten zu dem Schluss kommen, dass es eine wesentliche Falschaussage über diese weiteren Informationen gibt, sind wir verpflichtet, diese Tatsache zu melden. In dieser Hinsicht haben wir nichts zu melden.

## VERANTWORTLICHKEITEN DER DIREKTOREN FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS

Die Direktoren sind für die Erstellung des Jahresabschlusses verantwortlich, der ein wahrheitsgetreues und angemessenes Bild in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards vermittelt, wie sie von der Europäischen Union angenommen wurden, den Anforderungen des Rechts von Jersey entspricht, und eine solche interne Kontrolle ermöglicht, wie sie nach Ansicht der Direktoren erforderlich ist, um die Erstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen



falschen Angaben ist, unabhängig davon, ob diese auf Betrug oder Fehler zurückzuführen sind.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses sind die Direktoren dafür verantwortlich, die Gesellschaft und die Fähigkeit der Gruppe zu beurteilen, die Fortführung des Unternehmens zu gewährleisten, gegebenenfalls Fragen der Unternehmensfortführung offen zu legen und die Rechnungslegungsgrundsätze der Unternehmensfortführung anzuwenden, es sei denn, die Direktoren beabsichtigen entweder, die Gesellschaft oder die Gruppe zu liquidieren oder den Betrieb einzustellen, oder sie 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 Angaben 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, ist aber keine Garantie dafür, dass eine nach den ISA durchgeführte Prüfung immer eine wesentliche falsche Angabe erkennen wird, wenn sie vorliegt. Falsche Angaben können durch Betrug oder Irrtum entstehen und gelten als wesentlich, wenn sie einzeln oder in ihrer Gesamtheit die wirtschaftlichen Entscheidungen der Nutzer, die auf der Grundlage dieses Abschlusses getroffen werden, vernünftigerweise beeinflussen könnten.

Im Rahmen einer Prüfung nach den ISA üben wir ein professionelles Urteilsvermögen aus und wahren während der gesamten Prüfung die professionelle Skepsis. Ferner:

- Wir identifizieren und bewerten die Risiken wesentlicher falscher Angaben im Jahresabschluss, sei es aufgrund von Betrug oder Irrtümern, entwerfen und führen Prüfungsverfahren durch, die auf diese Risiken eingehen, und beschaffen Prüfnachweise, die ausreichend und angemessen sind, um eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu liefern. Das Risiko, eine wesentliche falsche Angabe infolge von Betrug nicht zu erkennen, ist höher als bei einer solchen aufgrund von Irrtümern, da Betrug Absprachen, Fälschungen, vorsätzliche Auslassungen, falsche Darstellungen oder die Aufhebung der internen Kontrolle beinhalten kann.
- Wir verschaffen uns ein Verständnis des für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsysteams, um unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände geeignete Prüfungsverfahren zu entwerfen, jedoch nicht, um eine Stellungnahme zur Wirksamkeit des internen Kontrollsysteams der Gesellschaft oder der Gruppe abzugeben.
- Wir bewerten die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und die Plausibilität der von den Direktoren vorgenommenen Schätzungen und damit verbundenen Offenlegungen.
- Wir gelangen zu einem Schluss über die Angemessenheit der Verwendung der Rechnungslegungsgrundsätze der

Unternehmensfortführung durch die Direktoren und, basierend auf den gewonnenen Prüfnachweisen, 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 Unternehmensaktivität zu gewährleisten, begründen können. Wenn wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit vorliegt, sind wir verpflichtet, in unserem Prüfungsbericht auf die entsprechenden Angaben im Jahresabschluss hinzuweisen oder, wenn diese Hinweise unzureichend sind, unser Urteil zu ändern. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf den bis zum Datum unseres Prüfungsberichts vorliegenden Prüfnachweisen. Zukünftige Ereignisse oder Umstände können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft und die Gruppe den Fortbestand ihrer Geschäftstätigkeit einstellen.

- Wir bewerten 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.
- Wir beschaffen uns ausreichende, angemessene Prüfnachweise über die Finanzinformationen der Unternehmen oder der Geschäftstätigkeit innerhalb der Gruppe, um ein Urteil über den Jahresabschluss abzugeben. Wir sind für die Leitung, Überwachung und Durchführung der Konzernrevision verantwortlich. 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 Kontrollsysteem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir stellen den Führungsverantwortlichen auch eine Erklärung zur Verfügung, 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 Führungsverantwortlichen kommunizierten Angelegenheiten ermitteln wir die Angelegenheiten, die für die Prüfung des Jahresabschlusses der laufenden Periode von großer Bedeutung waren und somit die wesentlichen Prüfthemen sind. Wir beschreiben diese Angelegenheiten in unserem Prüfungsbericht, es sei denn, dass Gesetze oder Vorschriften einer öffentlichen Bekanntmachung der Angelegenheit entgegenstehen oder wir unter äußerst seltenen Umständen feststellen, dass eine Angelegenheit in unserem Bericht nicht veröffentlicht werden sollte, weil die nachteiligen Folgen derartiger Mitteilungen, die diese mit sich bringen, vernünftigerweise den Vorteil für die Öffentlichkeit überwiegen würden.

## BERICHT ÜBER ANDERE GESETZLICHE UND REGULATORISCHE VORGABEN

Nach dem Companies (Jersey) Law 1991 sind wir verpflichtet, Ihnen zu berichten, wenn unserer Meinung nach:

- 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.

Wir haben keine Ausnahmen zu berichten, die sich aus dieser Verantwortung ergeben.

Dieser Bericht, einschließlich der Stellungnahme, wurde für und nur für die Mitglieder als Organ in Übereinstimmung mit Artikel 113A des Companies (Jersey) Law 1991 und für keinen anderen Zweck erstellt. Wir übernehmen mit dieser Stellungnahme keine Verantwortung für einen anderen Zweck oder gegenüber einer anderen Person, der dieser Bericht vorgelegt wird oder in deren Hände er gelangen kann, es sei denn, wir haben dies ausdrücklich schriftlich genehmigt.

## LAGEBERICHT DER GRUPPE UND ERKLÄRUNG DES MANAGEMENTS DER GESELLSCHAFT NACH § 124 BÖRSEGESETZ 2018

Wir sind gesetzlich verpflichtet, in unserem Prüfungsbericht zu erklären, ob die Angaben im Lagebericht der Gruppe für das Geschäftsjahr, für das der Jahresabschluss aufgestellt wurde, nach unserer Beurteilung mit diesem Abschluss übereinstimmen, 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 2019 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

25. Februar 2020

- Die Wartung und Integrität der Website von Atrium European Real Estate Limited liegt in der Verantwortung der Direktoren; die von den Wirtschaftsprüfern ausgeführte Arbeit beinhaltet keine Berücksichtigung dieser Aspekte, und dementsprechend übernimmt der Wirtschaftsprüfer keine Verantwortung für etwaige Änderungen an den Jahresabschlüssen, die seit ihrer erstmaligen Veröffentlichung auf der Website stattgefunden haben.
- Die Gesetzgebung in Jersey, die die Erstellung und Verbreitung von Finanzberichten regelt, kann von der Gesetzgebung in anderen Ländern abweichen.



# 05

DIREKTOREN,  
PROFESSIONELLE  
BERATER UND  
WESENTLICHE  
STANDORTE



# KÁDY IKRÁC

EVROPA 2

cafe



## 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  
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 Targowek, Warschau, Polen



