

# HALBJAHRES- FINANZBERICHT ZUM 30. JUNI 2020

---

MARKTFÜHRER BEI  
EINKAUFSENTREN IN  
ZENTRALEUROPA



# ÜBER ATRIUM

---

Atrium ist ein führender Eigentümer und Verwalter und Entwickler von Einzelhandels- und Freizeiteinkaufsdestinationen in Zentraleuropa und plant die Diversifizierung in Mietobjekten zu Wohnzwecken. Atrium spezialisiert sich auf dominierende Einkaufszentren für Lebensmittel, Mode und Entertainment in den urbanen Spitzenlagen mit Fokus auf Prag und Warschau.

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

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

Atrium wurde auf Jersey, Kanalinseln gegründet und hat ein Dual-Listing an der Wiener Börse und Euronext Amsterdam Stock Exchange unter dem Börsensticker ATRS.

## UNSER PROFIL

Die Atrium Gruppe besitzt ein Portfolio bestehend aus 26<sup>1</sup> Einzelimmobilien mit einer Bruttomietfläche von mehr als 809.000 m<sup>2</sup> und einem Marktwert von rund € 2,5 Milliarden. Diese Objekte befinden sich im Wesentlichen in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland und werden derzeit bis auf eine Ausnahme von Atriums internem Team von auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Experten verwaltet.

Im Januar 2020 hat Atrium ihren strategischen 5 Jahres Plan bekanntgegeben, ihr Portfolio durch Investment in und Verwaltung von Mietobjekten zu Wohnzwecken mit Fokus auf Warschau zu diversifizieren. Die Strategie beinhaltet auch eine Verdichtung unseres Portfolios, die auch den Bau von Wohnobjekten und/oder in einigen Fällen von Büros über oder neben bestehenden Objekten mit sich bringen könnte.

## UNSER FOKUS FÜR DAS JAHR 2020

- COVID-19 hat den globalen wirtschaftlichen Ausblick für die nahe Zukunft geändert. Die Gruppe hat signifikante Fortschritte darin gemacht, ihren Geschäftsplan an die geänderten Umstände anzupassen. Die Maßnahmen von Atrium gründeten auf Folgendem:
  - Kostenreduktion und Erhalt von Geldreserven;
  - Proaktive Vermögensverwaltung - kurzfristige Unterstützung unserer Mieter im Austausch für Mietvertragsverlängerungen, "Click and Collect Incorporation" und andere Maßnahmen;
  - Einhaltung aller gesundheitlichen Maßnahmen, "social distancing" und Sicherheit unserer Kunden und Mieter gemäß der jeweiligen COVID-19 Gesetzgebung.
- Weiterführung des "Asset-Rotation Programmes" der Gruppe mit dem Ziel, weiterhin einen Schwerpunkt auf Objekte von hoher Qualität in den Hauptstädten Warschau und Prag zu legen;
- Start unserer Investmentstrategie in der Anlageklasse Mietobjekte zu Wohnzwecken;
- Aufrechterhaltung der Finanzierungs-Flexibilität und einer angemessenen Liquidität, um die Kapitalstruktur von Atrium proaktiv zu managen.

---

<sup>1</sup> inklusive einem 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden und exklusive 5 zu Veräußerungszwecken gehaltener Vermögenswerte in Polen

# WESENTLICHE HÖHEPUNKTE

---

## BESTANDSOBJEKTE<sup>1</sup>



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

Die nächste Rückzahlung einer Anleihe erfolgt erst im Oktober 2022



## NETTOMIETERLÖSE<sup>4</sup>



## BEREINIGTE EPRA GEWINNE DER GESELLSCHAFT UND REGULÄRE DIVIDENDE JE AKTIE

Alle Angaben in € Cent



█ Auswirkungen von COVID-19 und Veräußerungen<sup>6</sup>

█ Bereinigte EPRA Gewinne der Gesellschaft

█ Reguläre Dividende je Aktie

█ Auswirkungen von COVID-19 und Veräußerungen<sup>6</sup>

1. Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden exklusive von am 30. Juni 2020 und am 31. Dezember 2019 zu Veräußerungszwecke gehaltenen Vermögenswerten von € 33 Millionen und € 74,2 Millionen

2. Die oben beschriebene Belegungsrate entspricht 100% abzüglich der Leerstandsquote nach EPRA

3. exklusive ausgenützte revolvierende Kredite

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

5. Einschließlich der im Juli 2020 gezahlten Dividende für das 2. Quartal

6. Ohne Akquisitionen



# WESENTLICHE PERFORMANCE KENNZAHLEN

---

WESENTLICHE FINANZZAHLEN DER GRUPPE	Einheit	6 Monate 2020	6 Monate 2019	Änderung %
<b>BETRIEBLICHE KENNZAHLEN</b>				
Nettomieterlöse	€'000	71.381	92.412	(22,8%)
Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis nach EPRA	€'000	52.247	60.893	(14,2%)
Operative Umsatzrendite	%	90,0%	95,8%	(5,8%)
EBITDA <sup>1</sup>	€'000	61.642	81.517	(24,4%)
Neubewertung von Bestandobjekten <sup>2</sup>	€'000	(87.881)	7.265	
Gewinn (Verlust) nach Steuern	€'000	(62.845)	56.910	
Ergebnis je Aktie nach IFRS	€Cent	(16,6)	15,1	
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	€'000	37.194	58.159	(36,4%)
Bereinigte Einnahmen nach EPRA je Aktie	€Cent	9,8	15,4	(36,4%)
Reguläre Dividendausschüttungsquote <sup>3</sup>	%	137,2	87,7	56,4%
Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	€'000	13.765	42.533	(67,6%)

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

<sup>2</sup> Exklusive der fünf in Polen zum 30. Juni 2020 zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte

<sup>3</sup> einschließlich der im Juli 2020 für das 2. Quartal ausgeschütteten Dividende, Cash-Dividendenquote 110,9% nach Scrip-Dividende

ZAHLEN ZUR FINANZLAGE	Einheit	30. Juni 2020	31. Dezember 2019	Änderung %
<b>FINANZKENNZAHLEN</b>				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	€'000	246.905	126.851	94,6%
Eigenkapital	€'000	1.643.895	1.766.014	(6,9%)
Finanzverbindlichkeiten	€'000	1.276.759	1.186.756	7,6%
LTV (netto) <sup>1</sup>	%	36,1	35,1	1,0%
NAV je Aktie nach EPRA	€	4,65	4,96	(6,2%)
<b>PORTFOLIOKENNZAHLEN</b>				
Bestandobjekte zum Zeitwert <sup>2</sup>	€'000	2.542.820	2.625.423	(3,1%)
Entwicklungsprojekte und Grundstücke zum Zeitwert	€'000	265.487	266.093	(0,2%)
Nettodurchschnittsrendite	%	6,5	6,4	0,1%

<sup>1</sup> Exklusive der fünf in Polen zum 30. Juni 2020 zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte

<sup>2</sup> Exklusive der fünf in Polen zum 30. Juni 2020 und einem in der Slowakei zum 31.1.2019 zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte

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

# INHALT

---

01

ÜBER ATRIUM	02	02	ZWISCHENABSCHLUSS	22	
WESENTLICHE HÖHEPUNKTE	03			VERKÜRZTER KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS	24
WESENTLICHE PERFORMANCE KENNZAHLEN	04			ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONSOLIDIERTEN ZWISCHENABSCHLUSS	29
LAGEBERICHT DER GRUPPE	06			BERICHT ÜBER DIE UNABHÄNGIGE PRÜFERISCHE DURCHSICHT AN ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED	38
LAGEBERICHT DER GRUPPE	08				
OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	13				
PERFORMANCEMESSUNG NACH EPRA	17				
ERKLÄRUNG GEMÄSS § 125 ÖSTERREICHISCHES BÖRSEGESETZ 2018 (BÖRSEG 2018)	20				
ERKLÄRUNG BEZÜGLICH ZUKUNFTSGERICHTETER INFORMATION	21				



# 01

## LAGEBERICHT DER GRUPPE





# LAGEBERICHT DER GRUPPE

## UNSERE MÄRKTE

### Unsere Märkte – Zentraleuropa als Chance

Polen				Tschechische Republik				Westeuropa				EU-Durchschnitt				
2019	2020 F (Pro Covid-19)	2020 F (Aktuell)	2021 F	2019	2020 F (Pro Covid-19)	2020 F (Aktuell)	2021 F	2019	2020 F (Pro Covid-19)	2020 F (Aktuell)	2021 F	2019	2020 F (Pro Covid-19)	2020 F (Aktuell)	2021 F	
Wachstum des BIP	4,1%	3,1% (5,3%)	5,0%	2,6%	2,6% (6,0%)	5,5%	2,7%	1,4% (5,5%)	5,8%	1,3%	1,2% (5,9%)	4,9%	1,3%	1,2% (5,9%)	4,9%	
Wachstum der Ausgaben im Einzelhandel	5,9%	4,2% (5,0%)	6,0%	4,5%	3,6% (6,3%)	5,3%	1,4%	1,9% (11,8%)	6,5%	1,5%	2,0% (11,0%)	6,4%	1,5%	2,0% (11,0%)	6,4%	
Arbeitslosigkeit	3,3%	3,8%	11,4% 10,6%	2,0%	2,3%	7,5%	5,5%	4,7%	4,6% 6,3%	5,7%	6,5%	6,1% 10,5%	9,8%	6,5%	6,1% 10,5%	9,8%
Inflation	3,4%	3,5%	1,2% 3,6%	3,2%	2,0%	2,2%	2,2%	1,6%	1,6% 1,1%	1,5%	1,6%	1,3% 1,4%	1,4%	1,6%	1,3% 1,4%	1,4%

Die COVID-19-Pandemie hat einen signifikaten negativen Effekt auf den Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2020 mit sich gebracht. Das Ausmaß und die Anwendung gleichzeitiger Quarantänemaßnahmen auf der ganzen Welt haben einen großen Teil der globalen Wirtschaftstätigkeit zu einem nie dagewesenen Stillstand gebracht. Verbraucher sind zu Hause geblieben, Unternehmen haben Einnahmen verloren und ihren Mitarbeitern gekündigt, die Arbeitslosenzahlen sind stark angestiegen. Obwohl der Höhepunkt der Pandemie vorüber ist und die Beschränkungen allmählich aufgehoben werden, werden die wirtschaftlichen Folgen der Coronavirus-Pandemie dazu führen, dass das BIP und der Konsum der Haushalte für den Rest des Jahres und bis ins Jahr 2021 deutlich unter dem Vorkrisenniveau bleiben dürfen.

Die Inflation in der Eurozone ist im Mai erneut auf 0,1% gesunken und die schwache Gesamtnachfrage wird die Kerninflation in den kommenden Monaten wahrscheinlich nach unten ziehen. Darüber hinaus wird die Arbeitslosenquote der Eurozone bis zum Jahresende voraussichtlich auf 10,5% steigen, was zum Teil auf das Auslaufen der staatlichen Unterstützung zurückzuführen ist.

Sowohl in Polen als auch in der Tschechischen Republik handelten die Regierungen schnell, um frühzeitige und wirksame Sperren zu implementieren, viel schneller als anderswo in Europa. Da nun begonnen wird, die Restriktionen aufzuheben, dürfte Polen in diesem Jahr europaweit den geringsten Rückgang des BIP verzeichnen, vorausgesetzt, das Virus wird eingedämmt. Ein großer Impulse durch die Politik und die sektorale Zusammensetzung Polens bringen mit sich, dass die Wirtschaft bis Ende 2022 wahrscheinlich eine der wenigen sein wird, in der die Produktion größer ist als vor der Krise. Der Rückgang des BIP und die fiskalischen Unterstützungsmaßnahmen werden zu einem Anstieg der Haushaltsdefizite und Schuldenquoten führen, doch dürfte dies für Polen und die Tschechische Republik angesichts ihrer

moderaten Schuldenquoten, die die Ausgangsbasis bilden, weniger problematisch sein.

In Polen gibt es Anzeichen dafür, dass sich die Aktivitäten schnell erholen, nachdem die Sperrmaßnahmen ab Mai aufgehoben werden. Die Besucherzahlen in polnischen Einkaufszentren beginnen wieder zu steigen. Die Einzelhandelsumsätze stiegen im Mai gegenüber den schlechten April-Ergebnissen um 17,4%, so dass sich der Rückgang im Jahresvergleich von 22,9% im April auf 7,7% im Mai abschwächt. Zwischen Februar und April gingen die Einzelhandelsumsätze um 15% zurück und die Industrieproduktion sank um 25%. Dies deckt sich weitgehend mit den Erfahrungen aus Deutschland und der Tschechischen Republik. Der polnische Zloty erreichte Ende Juni den schwächsten Stand seit elf Jahren und wertete 2020 (Year-to-Date) um 5% gegenüber dem Euro ab.

Die Tschechische Republik wird im Jahr 2020 voraussichtlich einen deutlichen Rückgang des BIP um 6,0% verzeichnen. Da die Tschechische Republik jedoch mit einer niedrigen Staatsverschuldung in die Krise gegangen ist, kann ihre staatliche Haushaltspolitik großzügiger sein als in vielen anderen Staaten, was bedeutet, dass die Erholung auf starker Grundlage rascher erfolgen dürfte. Im April sanken die Einzelhandelsumsätze im Jahresvergleich um 11,2%, die Industrieproduktion im Jahresvergleich um 33%. Die tschechische Krone fiel mit Ende Juni 2020 gegenüber dem Euro um 5%, dies vor dem Hintergrund der Lockerung der strengen Politik der Zentralbank und einer starken Stimmung zur Risikovermeidung.

Die Slowakei zeigt ein ähnliches Muster wie die Tschechische Republik mit unterschiedlichen Zahlen, die aktuelle Wachstumsprognose wurde auf negative 2% gesenkt; im Jahr 2021 wird mit einem Wachstum von 6% gerechnet.

In Russland werden der Einbruch der Ölpreise und die Auswirkungen der Eindämmungsmaßnahmen voraussichtlich zum tiefsten Abschwung der russischen Wirtschaft seit der weltweiten Finanzkrise führen. In Anbetracht der derzeitigen Zahl von Infektionen könnte es länger dauern, bis sich die Wirtschaft erholt. Das Coronavirus hat sich bereits dramatisch auf die Wirtschaftstätigkeit ausgewirkt, und Russlands Wirtschaft hatte im Mai selbst nach der Aufhebung der angeordneten Schließungen ("Lockdown") Mühe, in Schwung zu kommen. Der Rückgang der Einzelhandelsumsätze hat sich von 23,2% im April (im Jahresvergleich) auf 19,2% im Mai (im Jahresvergleich) abgeschwächt. Auch der Rubel wertete von einem Kurs von 69 gegenüber dem Euro zu Beginn des Jahres auf 80 zur Jahresmitte ab.

Die Aussichten für Russlands Konsumsektor für 2021 sind optimistischer; es wird erwartet, dass er die im Jahr 2020 erlittenen Verluste wettmachen wird und sich im nächsten Jahr neue Möglichkeiten für den Einzelhandel eröffnen werden. Eine vollständige Erholung wird jedoch erst 2022 erwartet.

Die europäische E-Commerce-Branche hat von den erzwungenen Sperren profitiert, da die Menschen keine andere Wahl haben, als online einzukaufen, auch wenn sie dies noch nie zuvor getan haben. 70% der Käufer gaben an, dass sie mehr online einkaufen als gewöhnlich. Obwohl die Wirtschaft schrumpfte und die Kaufkraft der Käufer geringer war, erlebte der E-Commerce einen Aufschwung mit einem 40%igen Anstieg bis zum 7. Juni 2020.

## AUSBLICK

Die globalen wirtschaftlichen Auswirkungen von COVID-19 sind schwerwiegend. Das BIP dürfte in den meisten großen Volkswirtschaften im Jahr 2020 erheblich schrumpfen, und die Erholung wird voraussichtlich erst 2021 einsetzen. Großflächige Quarantänemaßnahmen, Reisebeschränkungen und „social distancing“ – Maßnahmen haben seit Mitte März zu einem starken Rückgang der Verbraucher- und Geschäftsausgaben geführt. Es wird damit gerechnet, dass die diskretionären Ausgaben zurückgehen werden, da sich die Verbraucher um die Langzeitfolgen der Pandemie für ihren persönlichen Tagesablauf und ihre Finanzen sorgen; diese Ausgaben werden jedoch wieder anziehen, sobald die Angst abklingt und das Vertrauen zurückkehrt.

Neben den direkten Auswirkungen der mindestens sechswöchigen Schließungen von Einkaufszentren in Zentraleuropa ist zu erwarten, dass zwei gegenläufige Faktoren eine Rolle spielen werden: 1) die erwartete und tatsächliche Erholung der Umsätze in den folgenden Monaten und 2) die zunehmende Bedrohung der "Brick-and-Mortar"-Konzepte durch den E-Commerce, was zu einer Beschleunigung der Versuche führt, funktionierende Omnichannel-Geschäftsmodelle zu schaffen.

Es besteht nach wie vor die Gefahr, dass eine weitere Welle zu einer erneuten Einführung von Beschränkungen führen könnte, obwohl es erste ermutigende Anzeichen für eine Impfung gibt.

Angesichts der Rückkehr zu einer normaleren Situation wird erwartet, dass unsere Märkte, die sich auf Polen und die Tschechische Republik konzentrieren, in der EU und in Mittel- und Osteuropa sowohl was die Geschwindigkeit als auch das Ausmaß der Erholung betrifft, gut abschneiden werden. Unsere langfristige Strategie der Konzentration auf erstklassige Standorte, die Diversifizierung in erfahrungsbasierte Aktivitäten, die Ansiedlung von E-Commerce-Mietern in „Brick-and-Mortar“ - Geschäften und die Expansion in andere Klassen von Mietobjekten, einschließlich zu Wohnzwecken, dürfte eine Erosion der Bedeutung der Einkaufszentren durch den E-Commerce verhindern.

Quellen: PMR, Kapitalökonomie, Handelsökonomie, Raiffeisen Centrobank, Suchknoten, CBRE, PRCH

## GESCHÄFTSÜBERSICHT

### COVID-19

Seit dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie im ersten Quartal 2020 sind Einkaufszentren in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland mit von der jeweiligen Regierung auferlegten Handelsbeschränkungen konfrontiert. In jedem dieser Länder sind Lebensmittelgeschäfte/Supermärkte, Apotheker/Drogerien und andere Notdienste von den Beschränkungen ausgenommen. Geschäfte, die in diesen Ländern von den Beschränkungen ausgenommen wurden, machen 21% der Bruttomietfläche der Gruppe und machen 16% der Grundmieterlöse der Gruppe aus.

Ab Anfang Mai wurde begonnen, die Maßnahmen aufzuheben. Zum heutigen Tag ist eine Bruttomietfläche welche 92% der Grundmieterlöse der Gruppe in Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei entspricht, wieder geöffnet. Einschließlich unserer wiedereröffneten Einkaufszentren in Russland sind 87% der Bruttomietfläche („GLA“) der Gruppe geöffnet.

Zum heutigen Tag beträgt die Zahlungsquote (collection rate)<sup>2</sup> im ersten Halbjahr hinsichtlich nicht gestundeter Rechnungen 76%, wovon 97% auf die Rechnungen des ersten Quartals und 53% auf die Rechnungen des zweiten Quartals entfallen. In Geld ausgedrückt, bedeutet dies €10 Millionen an unbezahlter Miete, wobei der bedeutendste Anteil mit 60% auf Verträge entfällt, die derzeit Gegenstand von Verhandlungen sind und deren Bezahlung im zweiten Halbjahr erwartet wird. 20% werden als Forderungsverluste anerkannt; der Rest soll zu gegebener Zeit eingezogen werden.

### Polen

Im März 2020 verhängte die polnische Regierung Erleichterungen bei Mieten und Betriebskosten als Option für Mieter während der Schließungsperiode ("Lockdown"), vorbehaltlich einer obligatorischen Mietvertragsverlängerung von sechs Monaten zuzüglich der Dauer der erzwungenen Schließung des Objektes. Die Option muss von den jeweiligen Mietern bis 4. August 2020 ausgeübt werden. Am 4. Mai 2020 wurden die Beschränkungen gelockert, und alle Einkaufszentren konnten wieder eröffnet werden. Seither sind die Beschränkungen für die Mehrheit der

<sup>2</sup> auf Cash-Basis, exklusive MwSt und einer 75% Beteiligung an Vermögenswerten, die durch Joint-Ventures gehalten werden



Mieter aufgehoben worden, und 91% der Bruttomietfläche ("GLA") der Gruppe in Polen sind zum heutigen Tag geöffnet.

Zum 30. Juni 2020 schätzt die Gruppe, dass die überwiegende Mehrheit der Mieter die Option für die Erleichterungen beantragen wird. Die tatsächliche Zahl an Optionsausübungen wird voraussichtlich Mitte August 2020 feststehen, wenn alle Anträge der Mieter eingelangt sind.

#### **Die Tschechische Republik**

Im Mai 2020 verabschiedete die tschechische Regierung ein Mietzuschussprogramm für Unternehmen, die von der Pandemie betroffen waren und hinsichtlich derer entsprechende Einschränkungen in Kraft gesetzt wurden. Der Staat zahlt 50 % ihrer Miete für den Zeitraum vom 1. April bis zum 30. Juni 2020, höchstens jedoch 10 Millionen CZK pro Mieter. Der Mieter zahlt 20% seiner Miete an den Vermieter, die restlichen 30% sind vom Vermieter gewährte Nachlässe. Mieter, die sich gegen die Teilnahme am Mietzuschussprogramm entscheiden, können die Mietzahlungen für den Zeitraum der angeordneten Schließung bis Dezember 2020 aufschieben. Am 11. Mai 2020 wurden die Beschränkungen gelockert, und alle Einkaufszentren konnten wieder öffnen. Somit sind zum heutigen Tag 95% der Bruttomietfläche ("GLA") der Gruppe in der Tschechischen Republik geöffnet.

Zum 30. Juni 2020 schätzt die Gruppe, dass etwa 70% der Mieter das Mietzuschussprogramm in Anspruch nehmen werden.

#### **Slowakei**

Im Juni 2020 verabschiedete die slowakische Regierung ein Mietzuschussprogramm für Unternehmen, die von der Pandemie betroffen waren und hinsichtlich derer entsprechende Einschränkungen in Kraft gesetzt wurden. Von den Vermietern wird erwartet, dass sie Mietnachlässe gewähren, um von dem Subventionsprogramm profitieren zu können. Die finanzielle Entschädigung entspricht der Höhe des Nachlasses bis zu einem Maximum von 50% der Miete für den von den Beschränkungen betroffenen Mietzeitraum. Falls der Nachlass weniger als 50% beträgt, wird der verbleibende Teil der fälligen Miete während des gesamten Zeitraums von maximal 48 Monaten in 48 gleichen monatlichen Raten zurückgezahlt. Mieter, die sich dafür entscheiden, nicht am Mietzuschussprogramm teilzunehmen, können die Mietzahlungen für den Zeitraum der angeordneten Schließung bis Dezember 2020 aufschieben.

Am 20. Mai 2020 wurden die Beschränkungen gelockert, so dass alle Einkaufszentren wieder öffnen konnten und 100% der Bruttomietfläche ("GLA") der Gruppe in der Slowakei zum heutigen Tag geöffnet sind.

Zum 30. Juni 2020 schätzt die Gruppe, dass die überwiegende Mehrheit der Mieter das Mietzuschussprogramm in Anspruch nehmen wird.

#### **Russland**

Mieten für den Zeitraum der angeordneten Schließung und 50% der Miete bis Oktober 2020 können auf 2021-2023 verschoben werden.

Im Juni 2020 ist in Russland ein neues Gesetz in Kraft getreten, demzufolge Mieter aus kleinen und mittleren Unternehmen, die in Sektoren der russischen Wirtschaft tätig sind, die am stärksten von der COVID-19-Pandemie betroffen sind (weniger als 25% der Mieter von Atrium), berechtigt sind, im Rahmen eines Mietvertrags, der vor der Einführung eines Warnsystems (high alert regime) durch die Regierung abgeschlossen wurde, bis zu einem Jahr lang Mietnachlässe zu verlangen. Basierend auf dem neuen Gesetz hat der Mieter bis zum 1. Oktober 2020 das Recht, den Vertrag zu kündigen, wenn sich der Mieter und der Vermieter nicht innerhalb von vierzehn Tagen nach dem Verlangen des Mieters auf eine Mietreduktion einigen. In diesem Fall gibt es keine Vertragsstrafe aufgrund der Kündigung und der Vermieter hat das Recht, die Kaution zu behalten.

Zwischen 1. Juni 2020, und 1. August 2020 wurden die Beschränkungen in Russland schrittweise gelockert, so dass die Einkaufszentren wieder geöffnet werden konnten. Zum Tag dieses Zwischenfinanzberichtes sind 6 Einkaufszentren von Atrium geöffnet (76% der Bruttomietfläche) und eines weiterhin geschlossen.

#### **Von Atrium gesetzte Maßnahmen**

Die Gruppe hat proaktiv auf die COVID-19-Pandemie reagiert und folgenden Aktionsplan aufgestellt:

- Deutliche Reduzierung der nicht wesentlichen Investitionsausgaben von ca. € 15 Millionen für 2020, Senkung betrieblicher Kosten um € 3 Millionen und der Verwaltungskosten um € 2 Millionen;
- Verschiebung der für 2020 geplanten Investitionen in Neuentwicklungsprojekte von ungefähr € 60 Millionen auf 2022/2023;
- Proaktive Vermögensverwaltung - kurzfristige Unterstützung unserer Mieter im Austausch für Mietvertragsverlängerungen, "Click and Collect Incorporation" und andere Maßnahmen;
- Erfolgreicher Rückkauf von € 217,8 Millionen der 2022 fälligen Anleihe und Ausgabe einer neuen Anleihe in Höhe von € 200 Millionen, fällig im Jahr 2025, wodurch sich die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten des Konzerns auf fünf Jahre verlängert, bei durchschnittlichen Fremdkapitalkosten von 2,9%
- Eine freiwillige Scrip-Dividend Alternative für die Dividenausschüttungen des zweiten, dritten und vierten Quartals 2020 wurde am 29. Mai 2020 angekündigt und auf einer außerordentlichen Hauptversammlung am 15. Juni 2020 genehmigt. Als Ergebnis konnte die Gruppe Barreserven in Höhe von €9,9 Millionen in Bezug auf die Dividende für das zweite Quartal bilden;
- Einhaltung aller gesundheitlichen und "social distancing" Maßnahmen und Sicherstellung der Sicherheit unserer Kunden und Mieter;

Atrium verfügt über starke Liquidität und finanzielle Flexibilität, was sich in Folgendem wiederspiegelt:

- Ein Guthaben von € 247 Millionen zum 30. Juni 2020 und ausgeschöpfte Kreditfazilitäten in Höhe von € 250 Millionen (€150 Million im Juli zurückgezahlt);
- Anleihen in Höhe von € 133 Millionen, die bis April 2020 fällig und zurückgezahlt wurden;

- Die nächste Anleiherückzahlung ist im Oktober 2022 fällig;
- 72%/€ 1,8 Milliarden unbelasteter Vermögenswerte;
- Ein niedriger LTV (netto) von 36,1%.

## OPERATIVE UND FINANZIELLE PERFORMANCE

In der ersten Hälfte des Jahres 2020 reagierte die Gruppe proaktiv auf die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Von der jeweiligen Regierung auferlegte Handelsbeschränkungen fanden auf Einkaufszentren in allen Ländern unserer Geschäftstätigkeit Anwendung.

Der Fokus der Gruppe blieb in der ersten Hälfte des Jahres 2020 ungebrochen, wobei die Strategie der Neupositionierung des Portfolios auf große, qualitativ hochwertige Vermögenswerte in starken städtischen Lagen und Hauptstädten mit Schwerpunkt Warschau und Prag fortgesetzt wurde. Obwohl es weniger Liquidität auf dem Markt gab, wurde die Neupositionierung mit dem im Januar 2020 abgeschlossenen Verkauf des Einkaufszentrums Atrium Duben in Zilina, Slowakei, für € 37,2 Millionen und dem Verkauf von fünf Objekten in Polen mit einer Mietfläche von 41.200 qm für € 32,0 Millionen im Juli 2020 fortgesetzt. Darüber hinaus unterzeichnete die Gruppe im März 2020 einen Vertrag über den Verkauf eines Grundstücks in Lublin für € 5,7 Millionen. Nach den Veräußerungen befinden sich 39% des Portfolios in Warschau und 16% in Prag.

Die Nettomieteinträge ("NRI") der Gruppe gingen auf € 71,4 Millionen zurück, verglichen mit € 92,4 Millionen im ersten Halbjahr 2019. Auf einer Pro-forma-Basis, ohne den Effekt von COVID-19 und Veräußerungen, wären die Nettomieteinträge ("NRI") der Gruppe mit € 93,1 Millionen stabil geblieben. In unseren Schlüsselmärkten Polen und Tschechische Republik erwirtschafteten wir € 57,9 Millionen an Bruttomieteinträgen ("GRI"), ein Rückgang um 19,6% gegenüber dem Vorjahreszeitraum, der im Wesentlichen auf die Veräußerung von Felicity und Kozalin im Juli 2020 und auf das Fehlen von Einnahmen in Polen während der per Regierungserlass vorgeschriebenen Sperre ("Lockdown") zurückzuführen ist. In Russland und der Slowakei war der Rückgang der Bruttomieteinträgen ("GRI") um € 3,0 Millionen vor allem auf Nachlässe zurückzuführen, die zur Unterstützung unserer Mieter während und nach der angeordneten Sperre ("Lockdown") gewährt wurden. Die Auslastung der Gruppe ist mit 95,4% nach wie vor hoch, was unsere Bemühungen bestätigt, die Krise gemeinsam mit unseren Mietern zu überstehen. Unser Vorort-Team verwaltet weiterhin aktiv unsere Vermögenswerte und die Beziehungen zu den Mietern.

Die EBITDA-Marge blieb mit einem Rückgang von nur 1,9% auf 86% relativ stabil, ein Ergebnis des Aktionsplans der Gruppe zur Reduktion der Verwaltungskosten und zur Anwendung von Kosteneinsparungen bei gleichzeitiger proaktiver Bewältigung der Krise und der Schaffung künftiger Werte für alle Stakeholder. Das EBITDA ging um 24,4% auf € 61,6 Millionen zurück, während das EBITDA ohne die Auswirkungen von COVID-19 und Veräußerungen um 1,5% auf € 82,8 Millionen anstieg. Die bereinigten Einnahmen je Aktie nach EPRA des Unternehmens

betrugen €Cent 9,8, verglichen mit €Cent 15,4 in den ersten sechs Monaten des Jahres 2019.

Die Gruppe hatte einen Verlust nach Steuern von € 62,8<sup>3</sup> Millionen als Folge des oben erwähnten direkten Rückgangs der Nettomieteinträge, ("NRI") begleitet von einem Bewertungsverlust von € 91,8 Millionen, was einem ungefähren Rückgang des Wertes unserer Bestandobjekte von 3,5% entspricht, bedingt durch einen Renditeanstieg im gesamten Portfolio, der die Unsicherheiten im Zusammenhang mit COVID 19 widerspiegelt und einen einmaligen Kapitalabzug kurzfristiger Leasingerleichterungen im Jahr 2020.

Der Nettomittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich auf € 13,8 Millionen im Vergleich zu € 42,5 Millionen im ersten Halbjahr 2019. Der Rückgang war in erster Linie auf staatlich verordneten Perioden ohne Mietzahlungen infolge von COVID-19 und die Veräußerungen 2019 zurückzuführen.

Die Bilanz bleibt mit einem LTV (netto) von 36,1% per 30. Juni 2020 effizient und deckt sich mit unserem Ziel, bei ca. 40% zu bleiben.

## DIVIDENDEN

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

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung des Unternehmens, die am 15. Juni 2020 stattfand, erteilten die Aktionäre des Unternehmens den Direktoren ihre Zustimmung, den Aktionären die Möglichkeit anzubieten, Dividenden in Form von neu ausgegebenen, voll einbezahlten Aktien (am Kapital) des Unternehmens anstelle von Bargeld zu beziehen.

Das Angebot der Direktoren an die Aktionäre, die gesamte Dividende für das zweite Quartal 2020 in Höhe von €Cent 6,75 pro Stammaktie in Form neuer Aktien statt in bar zu erhalten, wird als "Scrip Dividend Alternative" bezeichnet.

Die Anzahl der neuen Aktien, die den Aktionären zugeteilt werden, die sich für die Scrip-Dividenden-Alternative entscheiden, beträgt eine neue Aktie pro 39,6623 Aktien, die der das Wahlrecht ausübende Aktionär hält (einschließlich eines Disagio von 2% auf den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs).

Am 2. Juli 2020 wählten 38,9 % der Aktionäre die "Scrip Dividend Alternative". Infolgedessen gab der Konzern am 8. Juli 2020 3.706.593 neue Aktien aus und schüttete € 15,6 Millionen in bar aus.

<sup>3</sup> einschließlich 5 zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten



## **AKTIENRÜCKKAUF**

Am 17. März 2020 beschloss das Unternehmen, ein Aktienrückkaufprogramm von 25 Millionen Aktien durchzuführen (das "Programm"). Dieses Programm begann am 17. März 2020 und läuft bis zum 31. Juli 2020, sofern die Hauptversammlung nicht den Beschluss fasst, das Programm zu modifizieren, zu widerrufen oder zu erneuern. Zum 30. Juni 2020 wurden insgesamt 630 Tausend Aktien im Wert von € 1,6 Millionen zu einem Preis von € 2,62 je Aktie zurückgekauft und entwertet.

## **AUSGABE UND RÜCKKAUF VON ANLEIHEN**

Im Juni 2020 emittierte die Gruppe eine € 200 Millionen Anleihe, die mit der nicht besicherten 5-jährigen Anleihe der Atrium über € 300 Millionen mit Fälligkeit im September 2025 und einem festen Kupon von 3,0% zu einer einzigen konsolidierten Benchmark-Serie zusammengefasst wurden, wobei gleichzeitig durch den Rückkauf von € 217,8 Millionen ausstehender Teilschuldverschreibungen mit Fälligkeit 2022 und mit einem festen Kupon von 3,625% bestehende Verbindlichkeiten refinanziert wurden.

# OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

---

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

Land	Bruttomieterlöse			Nettomieterlöse		
	6 Monate 2020 €'000	6 Monate 2019 €'000	Änderung %	6 Monate 2020 €'000	6 Monate 2019 €'000	Änderung %
Polen	51.050	57.414	(11.1%)	47.684	55.166	(13.6%)
Tschechische Republik <sup>1</sup>	15.075	14.639	3,0%	14.388	13.913	3,4%
<b>Zwischensumme</b>	<b>66.125</b>	<b>72.053</b>	<b>(8,2%)</b>	<b>62.072</b>	<b>69.079</b>	<b>(10,1%)</b>
Slowakei	4.332	5.597	(22,6%)	4.405	5.505	(20,0%)
Russland	17.966	18.804	(4,5%)	16.921	17.828	(5,1%)
<b>Mieterlöse gesamt exkl. Auswirkungen von COVID-19</b>	<b>88.423</b>	<b>96.454</b>	<b>(8,3%)</b>	<b>83.398</b>	<b>92.412</b>	<b>(9,8%)</b>
Auswirkungen von COVID-19	(9.112)	-	-	(12.017)	-	-
<b>Mieterlöse gesamt</b>	<b>79.311</b>	<b>96.454</b>	<b>(17,8%)</b>	<b>71.381</b>	<b>92.412</b>	<b>(22,8%)</b>

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

Land	Bruttomieterlöse nach EPRA auf Vergleichsbasis			Nettomieterlöse nach EPRA auf Vergleichsbasis		
	6 Monate 2020 €'000	6 Monate 2019 €'000	Änderung %	6 Monate 2020 €'000	6 Monate 2019 €'000	Änderung %
Polen	39.113	37.307	4,8%	36.853	36.068	2,2%
Tschechische Republik	9.979	9.761	2,2%	9.963	9.699	2,7%
<b>Zwischensumme</b>	<b>49.092</b>	<b>47.068</b>	<b>4,3%</b>	<b>46.816</b>	<b>45.767</b>	<b>2,3%</b>
Slowakei	4.332	4.092	5,9%	4.405	4.094	7,6%
Russland	11.160	11.697	(4,6%)	10.292	11.032	(6,7%)
<b>Mieterlöse auf Vergleichsbasis ekl. Auswirkungen von COVID-19</b>	<b>64.584</b>	<b>62.857</b>	<b>2,7%</b>	<b>61.513</b>	<b>60.893</b>	<b>1,0%</b>
Auswirkungen von COVID-19	(6.973)	-	-	(9.266)	-	-
<b>Mieterlöse auf Vergleichsbasis</b>	<b>57.611</b>	<b>62.857</b>	<b>(8,3%)</b>	<b>52.247</b>	<b>60.893</b>	<b>(14,2%)</b>
Sonstige Mieterlöse	21.700	33.171	(34,6%)	19.134	31.414	(39,1%)
Währungsumrechnungeffekte <sup>1</sup>	-	426	-	-	105	-
<b>Mieterlöse gesamt</b>	<b>79.311</b>	<b>96.454</b>	<b>(17,8%)</b>	<b>71.381</b>	<b>92.412</b>	<b>(22,8%)</b>

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

Das Portfolio der Gruppe erwirtschaftete im Berichtszeitraum € 79,3 Millionen an Bruttomietelösen ("GRI"), was einem Rückgang von 17,8% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Die auf COVID-19 bezogene Auswirkung des Rückgangs belief sich auf € 9,1 Millionen, hauptsächlich aufgrund der von der polnischen Regierung auferlegten Miet- und Betriebskostenerleichterungen für den Zeitraum vom 12. März 2020 bis zum 3. Mai 2020. Ohne COVID-19 erlebte Polen einen Rückgang an Bruttomietelösen von € 57,4 Millionen auf € 51,1 Millionen als Folge der Asset-Rotation nach der strategischen Veräußerung von Atrium Felicity und Atrium Koszalin. Die Tschechische Republik verzeichnete einen positiven Anstieg von

3,0% ohne COVID-19 aufgrund einer höheren Grundmiete aus verlängerten Verträgen.

Auch die Slowakei erlebte einen Rückgang der Bruttomieteinnahmen ("GRI") infolge der im Januar 2020 abgeschlossenen Veräußerung des Atrium Duben, während die Bruttomietelöse ("GRI") in Russland ohne COVID-19 nach dem Rückzug zweier Mieter aus dem russischen Markt, um 4,5% auf € 18 Millionen zurückgingen. Die hierdurch in Russland erforderlichen Neuvermietungen wurden nun erfolgreich abgeschlossen.



Die Nettomietelerlöse ("NRI") der Gruppe waren einem ähnlichen Trend wie die Bruttomietelerlöse ("GRI") unterworfen, wobei sich die sonstigen Auswirkungen von COVID-19 auf die Nettomietelerlöse als direkte Folge des Verlusts an Betriebskosten in Polen darstellen. Dieser Rückgang wurde teilweise durch Einsparungen bei den betrieblichen Ausgaben ausgeglichen. Die damit verbundenen direkten und indirekten Auswirkungen von COVID-19 auf die Nettomietelerlöse ("NRI") beliefen sich insgesamt auf € 12 Millionen, wovon € 8,3<sup>4</sup> Millionen auf die von der polnischen Regierung eingeführten Erleichterungen bei Mietzinsen und Betriebskosten während des Zeitraumes angeordneter Schließungen (Lockdown) entfielen.

Auf Vergleichsbasis ohne Berücksichtigung des COVID-19-Effekts verzeichneten Polen, die Tschechische Republik und die Slowakei weiterhin ein Wachstum bei Bruttomietelerlösen und Nettomietelerlösen, was den Wert unserer qualitativ hochwertigen Vermögenswerte in den jeweiligen Regionen und der Bemühungen der Gruppe, sich auf qualitativ hochwertige Vermögenswerte und langfristigen Cashflow zu konzentrieren, bestätigt. Ohne COVID-19 verzeichneten unsere Hauptmärkte

Polen und die Tschechische Republik ein Wachstum von 4,3% bzw. 2,3% bei Bruttomietelerlösen ("GRI") und Nettomietelerlösen ("NRI"). Die Slowakei profitierte hinsichtlich beider Mietkennzahlen positiv von Erhöhungen der Grundmiete, die durch die Verlängerung von Mietverträgen nach der erfolgreichen Sanierung des Atrium Optima erzielt wurden.

Zum 30. Juni 2020 betrug die durchschnittliche gewichtete Durchschnittsmietdauer (WALT) 5,3 Jahre (31. Dezember 2019: 5,3 Jahre). In Polen ist aufgrund des Tausches von Mietzinserleichterungen gegen die Verlängerung von Miteverträgen um 6 Monate zuzüglich der Zeiträume angeodneter Schließung sowie von Mieterunterstützungen gegen Vertragsverlängerungen von einem Anstieg der durchschnittlichen Mietdauer auszugehen.

Zum 30. Juni 2020 betrug die Belegungsrate auf Berechnungsbasis nach EPRA<sup>5</sup> 95,4 % gegenüber 95,2 % zum 30. Juni 2019, was das Engagement von Atrium für unsere Mieter in diesen beispiellosen Zeiten verdeutlicht.

## DIE LÄNDERDIVERSIFIKATION DES ERTRAGSGENERIERENDEN PORTFOLIOS DER GRUPPE ZUM 30. JUNI 2020 WIRD UNTERSTEHEND ANGEFÜHRT:

Bestandsobjekte <sup>1</sup>	Anzahl Objekte	Bruttomietfläche	Portfolio	Marktwert	Portfolio	Neubewertung
		m <sup>2</sup>	%	€'000	%	€'000
<b>Land</b>						
Warschau	5	179.000	22,2%	980.904	38,6%	(26.677) (2,7%)
Übriges Polen	10	253.400	31,4%	663.366	26,1%	(26.882) (3,9%)
<b>Polen</b>	<b>15</b>	<b>432.400</b>	<b>53,5%</b>	<b>1.644.270</b>	<b>64,7%</b>	<b>(53.559) (3,2%)</b>
Prag <sup>2</sup>	2	69.100	8,6%	408.219	16,1%	(11.843) (2,8%)
Übrige Tschechische Republik	1	20.800	2,6%	101.735	4,0%	(2.333) (2,2%)
<b>Tschechische Republik</b>	<b>3</b>	<b>89.900</b>	<b>11,1%</b>	<b>509.954</b>	<b>20,1%</b>	<b>(14.176) (2,7%)</b>
Slowakei	1	47.100	5,8%	120.705	4,7%	(68) (0,1%)
<b>Zwischensumme</b>	<b>19</b>	<b>569.400</b>	<b>70,5%</b>	<b>2.274.929</b>	<b>89,5%</b>	<b>(67.803) (2,9%)</b>
Russland	7	238.700	29,5%	267.891	10,5%	(20.078) (7,0%)
<b>Gesamt</b>	<b>26</b>	<b>808.100</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.542.820</b>	<b>100,0%</b>	<b>(87.881) (3,3%)</b>

<sup>1</sup> Exklusive der fünf in Polen zum 30. Juni 2020 zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte

<sup>2</sup> Einschließlich Investitionen in Joint Ventures (75%)

Der Gesamtmarktwert der Bestandsobjekte der Gruppe sank im Vergleich zum Jahresende 2019 um 3,3%. Dieser Rückgang wurde durch den negativen Effekt von COVID-19 verursacht, der aus einem Anstieg der Rendite über das gesamte Portfolio, einer kurzfristigen Mietenreduktion und längeren Leerstandsperioden aufgrund der Unsicherheiten im Zusammenhang mit COVID-19 bestand. In unseren Hauptmärkten Warschau und Prag war ein geringerer Rückgang von 2,7% zu verzeichnen, was die positiveren makroökonomischen Fundamentaldaten und die Langlebigkeit gegenüber den nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten verdeutlicht.

Rund 48% der Bestandsobjekte wurden extern bewertet, quer über alle Gößen, in unseren Kernstädten und anderen Städten.

Das Portfolio der verbleibenden Bestandsobjekte wurde intern bewertet, gemäß den Änderungen der Rendite und vergleichbaren Annahmen aus den externen Bewertungen.

Einzelheiten zu den wichtigsten Transaktionen, die von der Gruppe während und nach dem Zeitraum abgeschlossen wurden, sind nachstehend aufgeführt:

### VERKÄUFE

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

<sup>4</sup> Nettoeffekt nach Berücksichtigung der linearen Abschreibung der Leaseingerleichterungen ab 1. April 2020, vgl. Anmerkung 2.4 zum verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss

<sup>5</sup> Die auf „Best Practice“ basierenden Empfehlungen sehen eine Definition der Leerstandsquote vor, die auf dem erwarteten Mietwert (ERV) der leerstehenden Einheiten dividiert durch den erwarteten Mietwert (ERV) des gesamten Portfolios basiert. Die oben beschriebene Belegungsrate entspricht deshalb 100% abzüglich der Leerstandsquote nach EPRA

**Im Juli 2020** schloss die Gruppe den Verkauf von fünf Vermögenswerten in Polen mit einer vermietbaren Fläche von 41.200 Quadratmetern für € 32,0 Millionen ab.

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

Bestandsobjekte <sup>1</sup>	Netto-durchschnitts-rendite <sup>2</sup> (gewichteter Durchschnitt)	Netto-anfangsrendite nach EPRA (NIY) <sup>4</sup>	Belegungsrate <sup>3</sup>
Land	%	%	%
Polen	5,9%	4,8%	95,4%
Tschechische Republik	5,4%	4,0%	94,7%
Slowakei	6,7%	4,3%	99,4%
Russland	12,7%	7,9%	95,3%
<b>Durchschnitt</b>	<b>6,5%</b>	<b>5,0%</b>	<b>95,4%</b>

<sup>1</sup> Die Tabelle ist ausschließlich der fünf in Polen zum 30. Juni 2020 zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte

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

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

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

Zum 30. Juni 2020 stieg die Nettodurchschnittsrendite unserer Vermögenswerte in Polen um 15 Basispunkte und in der Tschechischen Republik um 13 Basispunkte. Die gewichtete Nettodurchschnittsrendite des Portfolios stieg um 10 Basispunkte.

Die Nettoanfangsrendite nach EPRA sank um 120 Basispunkte auf 5,0% aufgrund der den Mietern in Folge von COVID-19 gewährten Nachlässe. Die alternative "topped up" Nettoanfangsrendite nach EPRA blieb stabil bei 6,5% (31. Dezember 2019: 6,5%).

## INVESTITONSAUSGABEN

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

	30. Juni 2020 €'000	31. Dezember 2019 €'000
Akquisitionen <sup>1</sup>	-	59.551
Neuentwicklungen <sup>2</sup>	5.309	16.754
Vergleichsportfolio <sup>3</sup>	2.765	14.289
Sonstige <sup>4</sup>	682	15.237
<b>Gesamt</b>	<b>8.756</b>	<b>105.831</b>
Joint Venture	2.103	2.612

<sup>1</sup> 50,9 Millionen € für Bestandobjekte und 8,7 Millionen € für zukünftige Entwicklungen im Jahre 2019

<sup>2</sup> 5,3 Millionen Euro für die Neuentwicklung von Bestandobjekten (2019: 16,8 Millionen Euro)

<sup>3</sup> Bezieht sich nur auf Bestandobjekte, 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



## STRATEGISCHE UND OPERATIVE RISIKOFAKTOREN

Der Prozess, den die Gruppe verfolgt, um ihre Hauptrisiken zu identifizieren und zu mindern, ist auf den Seiten 30 bis 31 des Jahresfinanzberichtes für das am 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr (der "Jahresfinanzbericht") dargestellt. Die Direktoren haben die Hauptrisiken geprüft und bestätigt, dass die im Jahresfinanzbericht dargestellte Liste weiterhin angemessen ist. Angesichts der Entwicklungen im Jahr 2020 möchte das Unternehmen jedoch die folgenden zusätzlichen Risiken hervorheben:

### **COVID-19**

Die COVID-19-Pandemie und ihre potenziellen Auswirkungen sowie das Ausmaß und die Wirksamkeit der auf nationaler und lokaler Ebene getroffenen Maßnahmen sind nach wie vor mit erheblicher Unsicherheit behaftet. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Märkte und die Weltwirtschaft der Gruppe sind ungewiss und es wird erwartet, dass sie zu einem weltweiten Wirtschaftsabschwung führt, der in den am stärksten betroffenen Branchen Unternehmensinsolvenzen mit sich bringt und bereits zu einem erheblichen Anstieg der Arbeitslosigkeit geführt hat.

Seit März 2020 wurden staatlich auferlegte Handelsbeschränkungen in den Geschäftsbereichen der Gruppe in allen Einkaufszentren eingeführt, wobei nur Lebensmittelgeschäfte/Supermärkte, Apotheken/Drogerien und andere Notdienste betrieben werden dürfen. Infolgedessen wird sich die COVID-19-Pandemie weiterhin auf die Geschäftstätigkeit und die betrieblichen Ergebnisse der Gruppe auswirken.

Quarantäne- und andere staatliche Maßnahmen und Vorschriften, die als Reaktion auf die sich entwickelnde COVID-19-Situation in den Ländern, in denen die Gesellschaft tätig ist, ergriffen wurden, unterliegen ständigen Änderungen und können negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, den Wert des Vermögens der Gruppe, die Finanzlage, den Zugang zu Fremdkapitalmärkten/Darlehen sowie die Fähigkeit zur weiteren Umsetzung der Asset-Rotation der Gruppe oder auf die Strategie der Gruppe, in die Anlageklasse Mietobjekte zu Wohnzwecken zu investieren, haben, oder sich negativ auf das Betriebsergebnis und die Aussichten der Gruppe auswirken.

Das Ausmaß der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Tätigkeit der Gruppe hängt unter anderem von künftigen Entwicklungen ab, die höchst ungewiss sind und nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden können, einschließlich der Dauer des Ausbruchs, neuer Informationen über die Schwere der COVID-19-Pandemie und der Maßnahmen, die zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie oder zur Behandlung ihrer Auswirkungen ergriffen werden.

Darüber hinaus könnte das Risiko einer zweiten Welle der Pandemie auch frühere staatliche Restriktionen wieder in Kraft setzen, die sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, das Betriebsergebnis, einschließlich der Bewertungen und Investment Grade Ratings und die Aussichten der Gruppe auswirken könnten.

### **Zeitwert von Immobilien**

Der Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe ist von Natur aus ungewiss, was auf die individuellen Merkmale jeder Immobilie sowie die jeweiligen Eigenschaften der lokalen, regionalen und nationalen Immobilienmärkte zurückzuführen ist. Der Zeitwert wird von mehreren Faktoren beeinflusst, insbesondere der anhaltenden Ausbreitung der COVID-19-Pandemie und den damit verbundenen, von der jeweiligen Regierung als Reaktion auf die Pandemie auferlegten Handelsbeschränkungen, die sich negativ auf den Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe auswirken könnten. Zum Bewertungsdatum gab es nur unzureichende Marktdaten für Vergleichszwecke, um eine Bewertung zu erstellen. Die Bewertungen werden daher als mit "materieller Bewertungsunsicherheit" behaftet, dargestellt, wie in VPS 3 und VPGA 10 der Bewertungsrichtlinien "Global Standards" des Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) beschrieben. Daher sollte diesen Bewertungen weniger Genauigkeit und ein höheres Maß an Vorsicht, beigemessen werden, als dies normalerweise der Fall ist.

# PERFORMANCEMESSUNG NACH EPRA

---

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

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

## A. EINNAHMEN NACH EPRA

	6 Monate 2020 €'000	6 Monate 2019 €'000
<b>Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbare Einnahmen</b>	<b>(62.845)</b>	<b>56.910</b>
Wertänderung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	85.440	(2.362)
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	90	523
Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	863	618
Latente Steuern in Bezug auf Bereinigungen nach EPRA	(11.449)	509
Glattstellungskosten von Finanzinstrumenten	6.173	-
Joint-Venture Anteil in Bezug auf die oben genannten Anpassungen	6.463	-
<b>Einnahmen nach EPRA</b>	<b>24.735</b>	<b>56.198</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien	378.119.914	377.865.774
<b>Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)</b>	<b>6,5</b>	<b>14,9</b>
<b>Bereinigungen des Unternehmens:<sup>1</sup></b>		
Währungsumrechnungsdifferenzen	(1.502)	108
Nicht mit Neubewertungen zusammenhängende latente Steuern	13.961	1.323
Einmalige Steueraufwände	-	530
Unternehmenskosten und andere Kosten	-	-
<b>Bereinigte Einnahmen nach EPRA</b>	<b>37.194</b>	<b>58.159</b>
<b>Bereinigte Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)</b>	<b>9,8</b>	<b>15,4</b>

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

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

	30. Juni 2020 €'000	in € je Aktie	31. Dezember 2019 €'000	in € je Aktie
<b>NAV zum Stichtag</b>	<b>1.643.895</b>	<b>4,35</b>	<b>1.766.014</b>	<b>4,67</b>
Auswirkung der Ausübung von Optionen	7.828		7.168	
<b>Verwässerter NAV nach Optionsausübung</b>	<b>1.651.723</b>	<b>4,35</b>	<b>1.773.182</b>	<b>4,67</b>
Zeitwert von Finanzinstrumenten	22.894		17.753	
Latente Steuern	93.096		93.484	
<b>NAV nach EPRA</b>	<b>1.767.713</b>	<b>4,65</b>	<b>1.884.419</b>	<b>4,96</b>



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

	30. Juni 2020 €'000	in € je Aktie	31. Dezember 2019 €'000	in € je Aktie
<b>NAV nach EPRA</b>	<b>1.767.713</b>		<b>1.884.419</b>	
Zeitwert von Finanzinstrumenten	(22.894)		(17.753)	
Auswirkung Zeitwert der Verbindlichkeiten	(4.295)		(55.658)	
Latente Steuern	(93.096)		(93.484)	
<b>NNNAV nach EPRA</b>	<b>1.647.428</b>	<b>4,34</b>	<b>1.717.524</b>	<b>4,52</b>
Anzahl ausstehender Aktien	377.860.475		378.163.861	
Anzahl ausstehender Aktien und Optionen	379.790.252		380.041.710	

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

	30. Juni 2020 €'000	31. Dezember 2019 €'000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien - Alleinbesitz	2.632.524	2.711.373
Investitionen in Joint Ventures (75%)	175.783	180.143
Abzüglich Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	(265.487)	(266.093)
<b>Abgeschlossenes Immobilienportfolio</b>	<b>2.542.820</b>	<b>2.625.423</b>
Wertberichtigungen für geschätzte Anschaffungskosten	45.854	47.337
<b>Bruttobewertung des vollständigen Immobilienportfolios (B)</b>	<b>2.588.675</b>	<b>2.672.760</b>
Jährliche Barmieteinnahmen	136.463	174.954
Ausgaben für Immobilien	(7.929)	(10.434)
<b>Jährliche Nettomieten (A)</b>	<b>128.534</b>	<b>164.520</b>
Zuzüglich: fiktiver Mietablauf für mietfreie Perioden oder andere Mietvergünstigungen	40.209	8.070
<b>"Topped-up" jährliche Nettomiete ( C)</b>	<b>168.743</b>	<b>172.590</b>
<b>NIY NACH EPRA A/B</b>	<b>5,0%</b>	<b>6,2%</b>
<b>NIY "topped up" NACH EPRA C/B</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,5%</b>

## E. LEERSTANDSQUOTE NACH EPRA

	30. Juni 2020 €'000	31. Dezember 2019 €'000
Geschätzter Mietenwert für leerstehende Fläche	7.259	4.147
Geschätzter Mietenwert für das gesamte Portfolio	159.470	168.051
<b>Leerstandsquote nach EPRA</b>	<b>4,6%</b>	<b>2,5%</b>

## F. KOSTENQUOTE NACH EPRA

	6 Monate 2020 €'000	6 Monate 2019 €'000
Verwaltungsaufwendungen	9.150	10.835
Abzüglich einmaliger Kosten für rechtliche Altlasten und Unternehmensumstrukturierung	-	(530)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	1.757	1.423
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	468	394
Nettoimmobilienaufwendungen ohne Einnahmen aus Betriebskosten	7.202 <sup>1</sup>	3.380
Anteil an Joint-Venture-Aufwendungen	728	662
<b>Kosten nach EPRA (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A)</b>	<b>19.305</b>	<b>16.164</b>
Direkte Leerstandskosten	(1.289)	(2.026)
<b>Kosten nach EPRA (ohne direkte Leerstandskosten) (B)</b>	<b>18.016</b>	<b>14.138</b>
Anteil an Joint Venture-Einnahmen	5.020	4.845
Bruttomietelerlöse	74.291	91.609
<b>Gesamteinkommen (C)</b>	<b>79.311</b>	<b>96.454</b>
<b>Kostenquote nach EPRA (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A/C)</b>	<b>24,3%</b>	<b>16,8%</b>
<b>Kostenquote nach EPRA (ohne direkten Leerstandskosten) (B/C)</b>	<b>22,7%</b>	<b>14,7%</b>

<sup>1</sup> Erhöhung aufgrund gesetzlich angeordneter Stundungen von Betriebskosten in Polen



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

---

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

DAS BOARD OF DIRECTORS



**CHAIM KATZMAN**  
Chairman des Board of Directors



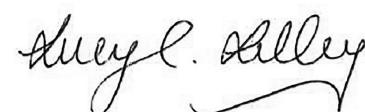
**DAVID FOX**  
Direktor



**ANDREW WIGNALL**  
Direktor



**NEIL FLANZRAICH**  
Direktor



**LUCY LILLEY**  
Direktor

# ERKLÄRUNG BEZÜGLICH ZUKUNFTSGERICHTETER INFORMATION

---

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

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

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

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



# 02

## ZWISCHENABS CHLUSS





FOTOGOKER

Wydrukuj  
zdjęcia  
na miejscu

z Twojego  
smartfona

FOTOGOKER

# VERKÜRZTER KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

---

## VERKÜRZTE KONSOLIDIERTE BILANZ

	Erläuterung	30. Juni 2020 €'000 (Ungeprüft)	30. Juni 2020 €'000 (Ungeprüft)	31. Dezember 2019 €'000 (Geprüft)	31. Dezember 2019 €'000 (Geprüft)
<b>Vermögenswerte</b>					
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>					
Bestandsobjekte	2,5	2.367.037		2.445.280	
Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	2,6	265.487		266.093	
At-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures		182.206		184.501	
Sonstige langfristige Vermögenswerte		44.824		36.167	
		<b>2.859.554</b>		<b>2.932.041</b>	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		246.905		126.851	
Sonstige Kurzfristige Vermögenswerte	2,7	45.047		56.330	
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI		7.899		13.857	
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	2,8	38.916		75.268	
		<b>338.767</b>		<b>272.306</b>	
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>		<b>3.198.321</b>		<b>3.204.347</b>	
<b>EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>					
<b>Eigenkapital</b>	2,9		<b>1.643.895</b>		<b>1.766.014</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2,10	1.024.971		1.052.316	
Derivate	2,11	22.894		17.753	
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2,12	137.305		140.170	
		<b>1.185.170</b>		<b>1.210.239</b>	
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>					
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2,10	251.788		134.440	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2,13	111.702		83.739	
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten	2,8	1.236		5.384	
Rückstellungen		4.531		4.531	
		<b>369.256</b>		<b>228.094</b>	
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>		<b>3.198.321</b>		<b>3.204.347</b>	

Der Lagebericht der Gruppe und der verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss wurde seitens des Board of Directors in der Sitzung am 4. August 2020 genehmigt, zur Veröffentlichung freigegeben und ordnungsgemäß im Namen des Board of Directors von Chaim Katzman, Chairman of the Board, Neil Flanzraich, Vorsitzender des Audit-Komitees und Liad Barzilai, Chief Executive Officer der Gruppe, unterzeichnet.

## VERKÜRZTE KONSOLIDIERTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(Ungeprüft)	Erläuterung	6 Monate endend zum 30. Juni 2020		6 Monate endend zum 30. Juni 2019	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse		74.291		91.609	
Erträge aus Betriebskosten		23.429		33.267	
Nettoimmobilienaufwand		(30.631)		(36.647)	
<b>Nettomietelöse</b>			<b>67.089</b>		<b>88.229</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen		(90)		(523)	
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten		(468)		(394)	
Neubewertung von Bestandsobjekten, netto		(85.440)		7.265	
Neubewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken, netto		-		(4.903)	
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen		(1.757)		(1.423)	
Verwaltungsaufwendungen		(9.150)		(10.835)	
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures		(2.292)		3.987	
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>			<b>(32.108)</b>		<b>81.403</b>
Zinsaufwendungen, netto		(19.721)		(19.304)	
Währungsumrechnungsverlust		1.502		(108)	
Sonstige Nettofinanzaufwendungen		(8.297)		(2.006)	
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern für den Berichtszeitraum</b>			<b>(58.624)</b>		<b>59.985</b>
Steuergutschrift/(-belastung) für den Berichtszeitraum	2.14	(4.221)		(3.075)	
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für den Berichtszeitraum</b>			<b>(62.845)</b>		<b>56.910</b>
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktien in €Cent, den Aktionären zurechenbar			(16,6)		15,1

## VERKÜRZTE KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

(Ungeprüft)	6 Monate endend zum 30. Juni 2020		6 Monate endend zum 30. Juni 2019	
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Gewinn (Verlust) für den Berichtszeitraum</b>		<b>(62.845)</b>		<b>56.910</b>
<b>Positionen, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:</b>				
Änderungen in finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI-Rücklagen		(5.972)		(449)
<b>Positionen, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurden oder werden können:</b>				
Währungsumrechnungsdifferenzen, die aus der Umrechnung ausländischer Geschäftstätigkeit entstehen		2.991		5
Änderung bei Hedge-Rücklagen, netto ohne latente Steuern		(4.493)		(12.667)
<b>Summe Gesamtergebnis für den Berichtszeitraum</b>		<b>(70.319)</b>		<b>43.799</b>



## VERKÜRZTE KONSOLIDIERTE CASHFLOW RECHNUNG

(Ungeprüft)	6 Monate endend zum 30. Juni 2020 €'000	6 Monate endend zum 30. Juni 2019 €'000
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		
Gewinn (Verlust) vor Steuern	(58.624)	59.985
<b>Berichtigungen für:</b>		
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	1.757	1.423
Ergebnisse von börsennotierten Eigenkapitaltiteln, netto	(285)	(547)
Neubewertung von Bestandsobjekten, netto	85.440	(7.265)
Neubewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken, netto	-	4.903
Wechselkursdifferenzen	(1.502)	108
Sonstige Einnahmen	(519)	-
Veränderung gesetzliche Rückstellungen abzüglich gezahlter Beträge	-	(278)
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	463	163
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint-Ventures	2.292	(3.987)
Nettoergebnis aus Veräußerungen	90	523
Nettoverlust aus dem Rückkauf von Anleihen	6.170	-
Zinsaufwendungen Finanzierungsleasing	1.704	1.772
Zinsaufwendungen	19.721	19.355
Zinsertrag	-	(51)
<b>Operativer Cashflow vor Veränderung des Working Capital</b>	<b>56.707</b>	<b>76.104</b>
Zunahme bei Handel, sonstigen Forderungen und Vorauszahlungen	(23.101)	(19.869)
Abnahme bei Handel, sonstigen Verbindlichkeiten und aufgelaufenen Kosten, netto	(3.395)	(7.040)
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>30.211</b>	<b>49.195</b>
Abnahme bei verfügbungsbeschränkten Zahlungsmitteln im Zusammenhang mit der Vereinbarung zur Bereinigung von rechtlichen Altlasten	-	3.755
Gezahlte Zinsen	(15.588)	(11.987)
Zinserträge	-	52
Dividendenerträge	285	3.710 <sup>1</sup>
Gezahlte Körperschaftssteuer, netto	(1.143)	(2.192)
<b>Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.765</b>	<b>42.533</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeiten</b>		
Zahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte	(11.475)	(76.137)
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	57.260	27.303
<b>Netto-Cashflow aus der /genutzt für/ Investitionstätigkeiten</b>	<b>45.785</b>	<b>(48.834)</b>
<b>Netto-Cashflow vor Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>59.550</b>	<b>(6.301)</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten</b>		
Aktienrückkauf	(1.654)	-
Rückzahlung langfristiger Finanzverbindlichkeiten	(357.569)	(2.088)
Abschluss von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	196.810	-
Inanspruchnahme einer revolvierenden Kreditfazilität	250.000	51.000
Rückzahlungen von Leasingverbindlichkeiten	(276)	(435)
Gezahlte Dividenden	(25.542)	(51.000)
<b>Netto-Cashflow genutzt für Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>61.769</b>	<b>(2.523)</b>
<b>Nettozunahme (-abnahme) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>121.319</b>	<b>(8.824)</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Berichtszeitraums</b>	<b>126.851</b>	<b>38.493</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente als zu Veräußerungszwecken gehalten qualifiziert	-	(2.583)
Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf gehaltene Zahlungsmittel	(1.265)	477
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>246.905</b>	<b>27.563</b>

<sup>1</sup> hauptsächlich Dividende von Joint Ventures

## KONSOLIDIERTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONSOLIDIERTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM ENDEND  
ZUM 30. JUNI 2020

(Ungeprüft)	Grund- kapital	Rücklage für anteils- basierte Vergütung	Hedge- Rücklage	Finanzielle Vermögens- werte bei FVOCI- Rücklage	Ein- behaltene Gewinne/ (Verluste)	Wäh- rungs- umrech- nungs- rücklage	Währungs- umrech- nungsrücklage für Gruppe von zu Ver- äußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte	Den Eigentümern zurechen- bares Eigenkapital	
	Erläu- terung	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Jänner 2020</b>	2.016.603	1.303	(15.379)	(8.069)	(151.944)	(73.509)	(2.991)	1.766.014	
Verlust für den Berichtszeitraum	-	-	-	-	(62.845)	-	-	(62.845)	
Sonstiges Gesamtergebnis/ (Aufwendungen)	-	-	(4.493)	(5.972)	-	-	2.991	(7.474)	
<b>Summe sonstiges Gesamtergebnis (Aufwendungen)</b>	-	-	(4.493)	(5.972)	(62.845)	-	2.991	(70.319)	
<b>Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft</b>									
Anteilsbasierte Vergütung	-	463	-	-	-	-	-	463	
Ausgabe von nennwertlosen Aktien	1.146	(488)	-	-	-	-	-	658	
Aktienrückkauf	2,9	(1.773)	-	-	-	-	-	(1.773)	
Dividenden	2,9	(51.148)	-	-	-	-	-	(51.148)	
<b>Saldo zum 30. Juni 2020</b>	<b>1.964.828</b>	<b>1.278</b>	<b>(19.872)</b>	<b>(14.041)</b>	<b>(214.789)</b>	<b>(73.509)</b>	<b>-</b>	<b>1.643.895</b>	



KONSOLIDIERTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM ENDEND  
ZUM 30. JUNI 2019

	Grund- kapital	Rücklage für anteils- basierte Vergütung	Hedge- Rücklage	Finanzielle Vermögens- werte bei FVOCI- Rücklage	Ein- behaltene Gewinne/ (Verluste)	Wäh- rungs- umrech- nungs- rücklage	Währungs- umrech- nungsrücklage für Gruppe von zu Ver- äußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte	Den Eigentümern zurechen- bares Eigenkapital	
(Ungeprüft)	Erläu- terung	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	
<b>Saldo zum 1. Jänner 2019</b>		<b>2.117.380</b>	<b>1.211</b>	<b>(4.454)</b>	<b>(8.503)</b>	<b>(236.370)</b>	<b>(76.215)</b>	<b>-</b>	<b>1.793.049</b>
Gewinn für den Berichtszeitraum	-	-	-	-	-	56.910	-	-	56.910
Sonstiges Gesamtergebnis/ (Aufwendungen)	-	-	(12.667)	(449)	-	5	-	-	(13.111)
<b>Summe sonstiges Gesamtergebnis (Aufwendungen)</b>		-	-	<b>(12.667)</b>	<b>(449)</b>	<b>56.910</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>43.799</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft</b>									
Aktienbasierte Vergütung		163	-	-	-	-	-	-	163
Ausgabe von nennwertlosen Aktien	412	(138)	-	-	-	-	-	-	274
Dividenden	2,9	(51.000)	-	-	-	-	-	-	(51.000)
Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte	-	-	-	-	-	-	(282)	282	-
<b>Saldo zum 30. Juni 2019</b>		<b>2.066.792</b>	<b>1.236</b>	<b>(17.121)</b>	<b>(8.952)</b>	<b>(179.460)</b>	<b>(76.492)</b>	<b>282</b>	<b>1.786.285</b>

# ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONSOLIDIERTEN ZWISCHENABSCHLUSS

---

## (UNGEPRÜFT)

### 2.1 BERICHTERSTATTENDES UNTERNEHMEN

Atrium European Real Estate Limited ist eine Gesellschaft, gegründet in und mit Sitz auf Jersey. Ihre Aktien werden öffentlich sowohl an der Wiener Börse als auch an der Euronext Amsterdam Stock Exchange, unter dem 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.

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

Die Gruppe ist in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland tätig und verfügt über Büros auf Jersey, in den Niederlanden und auf Zypern.

### 2.2 GRUNDLAGE DER ERSTELLUNG

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

Der ungeprüfte verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen vollständigen konsolidierten Jahresabschluss vorgeschriebenen Informationen und sollte gemeinsam mit dem konsolidierten Jahresabschluss der Gruppe für das zum 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr gelesen werden. Er enthält nicht alle Informationen, die für einen vollständigen IFRS-Abschluss erforderlich sind. Ausgewählte erläuternde Anmerkungen erläutern jedoch Ereignisse und Transaktionen, die für das Verständnis der Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe seit dem letzten Jahresabschluss von Bedeutung sind.

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

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

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

Bei der Erstellung der verkürzten Finanzberichte in Übereinstimmung mit IFRS-EU musste das Management der Gruppe Ermessen üben sowie Bewertungen, Schätzungen und Annahmen verwenden, die die Anwendung der Methoden sowie die Höhe der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, Einnahmen und Ausgaben betreffen. Es wird klargestellt, dass die tatsächlichen Ergebnisse von solchen Schätzungen abweichen können.

Die wesentlichen Bewertungen und die Ermessensübung, die bei der Erstellung dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses im Rahmen der Bilanzierungsrichtlinien der Gruppe vorgenommen wurden, waren dieselben wie bei der Erstellung des konsolidierten Abschlusses für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019.

Für Erläuterungen zur Bewertung der Vermögensgegenstände und Leasingerleichterungen der Gesellschaft nach den Auswirkungen von COVID-19 siehe Erläuterung 2.4.

### 2.3 VERÄNDERUNGEN BEI DEN BILANZIERUNGSMETHODEN

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

##### Änderungen von IFRS 3 "Unternehmenszusammenschlüsse"

Im Oktober 2018 veröffentlichte das IASB Veränderungen im geringen Ausmaß betreffend **IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse** um die Definition des Geschäftsbetriebes zu verbessern. Die Änderung schreibt vor, dass es für das Vorliegen eines "Geschäftsbetriebes" notwendig



ist, dass die erworbenen Vermögenswerte und Aktivitäten wenigstens eine Eingabe (Input) und substanzielles Prozess leisten, die gemeinsam dazu beitragen, geschäftliche Ergebnisse (Output) zu generieren. 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.

Zusätzlich führt die Änderung einen "fair value concentration test" ein, demzufolge kein Geschäftsbetrieb vorliegt, wenn im Wesentlichen der gesamte Fair-Value von das erworbene Bruttovermögen in einem einzigen identifizierbaren Vermögenswert oder einer Gruppe ähnlicher identifizierbarer Vermögenswerte konzentriert ist. Die Änderung gilt für Unternehmenszusammenschlüsse und den Erwerb von Vermögenswerten ab dem 1. Januar 2020.

Die Anwendung dieses Standards hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss der Gruppe.

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

Änderung von IFRS 16 Leasingverhältnisse - Leasingzahlungen im Zusammenhang mit Covid 19

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen im Zusammenhang mit Zahlungserleichterungen aufgrund der Covid-19-Pandemie veröffentlicht (Änderungen zu IFRS 16 Leasingverhältnisse - die "Änderung"). Die Änderung tritt für jährliche Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Juni 2020 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig, einschließlich für Geschäftsabschlüsse, die am 28. Mai 2020 noch nicht zur Veröffentlichung genehmigt waren. Die Änderung sieht eine praktische Erleichterung vor, die es Leasingnehmern gestattet, von einer Bewertung, ob eine Leasingerleichterung (lease concession), die unmittelbar auf die Covid 19 Pandemie zurückzuführen ist und bestimmte Kriterien erfüllt, eine Leasingmodifikation (lease modification) darstellt und statt dessen diese Leasingerleichterung (lease concession) so zu bewerten als ob es sich um keine Leasingmodifikation (lease modifications) handelt. Da die Gruppe überwiegend als Leasinggeber tätig ist, hat die Änderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gruppe. Die Änderungen wurde von der EU noch nicht übernommen.

Sonstige neue Standards, Interpretationen und Änderungen, die zum 1. Jänner 2020 in Geltung standen und von der EU übernommen wurden, hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss der Gruppe. Die Gruppe hat keine Standards, Interpretationen oder Änderungen, die veröffentlicht, aber noch nicht in Kraft sind, vorzeitig angewandt.

## **2.4 COVID-19**

Seit dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie im ersten Quartal 2020 sind Einkaufszentren in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland mit von der jeweiligen Regierung auferlegten Handelsbeschränkungen konfrontiert. In jedem dieser Länder schließen diese Beschränkungen Lebensmittelgeschäfte/ Supermärkte, Apotheker/Drogerien und andere notwendige Dienstleister aus.

Zum Datum dieser Zwischenfinanzberichtes ist eine Bruttomietfläche („GLA“), welche 92% der Grundmieterlöse der Gruppe in Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei, einpricht, geöffnet. Einschließlich der wiedereröffneten Einkaufszentren der Atrium in Russland sind 87% der Bruttomietfläche („GLA“) der Gruppe geöffnet.

Die Dauer der Restriktionen, die Ausbreitung der Pandemie und die von den Regierungen ergriffenen Maßnahmen hatten einen erheblichen negativen Einfluss auf die Gruppe, verbunden mit einem Rückgang bei der Besucherfrequenz, der Nachfrage, finanziellen und Liquiditätsschwierigkeiten der Mieter und Schwierigkeiten für die Mieter, ihren Verpflichtungen gegenüber der Gruppe nachzukommen.

Die Gruppe verfügt über eine starke Bilanz mit geringer Fremdfinanzierung, einer durchschnittlichen Schuldenlaufzeit von 5 Jahren und Zugang zu Kreditfazilitäten. Die Gruppe ist nach wie vor der Ansicht, dass sie angesichts der staatlichen Handelsbeschränkungen während der COVID-19-Krise über ausreichende Ressourcen zur Bewältigung ihres Liquiditätsbedarfs verfügt. Zum 30. Juni 2020 erfüllte die Gruppe alle ihre finanziellen Zusagen.

Auf Basis der oben beschriebenen Umstände wird der Zwischenabschluss der Gruppe unter der Going Concern Annahme der erstellt.

### **Polen**

Im März 2020 hat die polnische Regierung optionale Mietzins- und Betriebskostenerleichterungen für Mieter während der Zeit der Betriebsschließung ab dem 14. März beschlossen, welche mit einer entsprechenden obligatorischen Mietvertragsverlängerung von sechs Monaten zuzüglich der Dauer der erzwungenen Betriebsschließung verbunden wurden. Am 4. Mai wurden die Beschränkungen gelockert und alle Einkaufszentren konnten wieder geöffnet werden.

### **Die Tschechische Republik**

Im Mai 2020 verabschiedete die tschechische Regierung ein Mietzuschussprogramm für Unternehmen, die von der Pandemie betroffen waren, und setzte entsprechende Beschränkungen durch. Der Staat zahlt 50 % ihrer Miete für den Zeitraum vom 1. April bis zum 30. Juni 2020, mit einer Obergrenze von bis zu CZK 10 Millionen pro Mieter. Der Mieter hätte 20 % seiner Miete an den Vermieter zu zahlen, die restlichen 30 % wären vom Vermieter zu gewährende Nachlässe. Mieter, die diese Staatshilfe nicht in Anspruch nehmen, können die Mietzahlungen für den Zeitraum der Betriebsschließungen bis Dezember 2020

aufschlieben. Am 11. Mai 2020 wurden die Beschränkungen gelockert, und alle Einkaufszentren konnten wieder öffnen.

### **Slowakei**

Im Juni 2020 verabschiedete die slowakische Regierung ein Mietzuschussprogramm für Unternehmen, die von der Pandemie betroffen waren, und setzte entsprechende Beschränkungen durch. Von den Vermietern wird erwartet, dass sie Mietnachlässe gewähren, um von dem Mietzuschussprogramm profitieren zu können. Der Zuschuss entspricht der Höhe des Nachlasses bis zu einem Maximum von 50% der Miete für den von den Beschränkungen betroffenen Mietzeitraum. Falls der Nachlass weniger als 50% beträgt, wird der verbleibende Teil der fälligen Miete während des Zeitraums von maximal 48 Monaten in 48 gleichen monatlichen Raten zurückgezahlt. Mieter, die sich dafür entscheiden, nicht am Mietzuschussprogramm teilzunehmen, können die Mietzahlungen für den Zeitraum der Betriebsschließungen bis Dezember 2020 aufschlieben.

Am 20. Mai 2020 wurden die Beschränkungen gelockert und alle Einkaufszentren konnten wieder eröffnet werden.

### **Russland**

Im April 2020 gab die Regierung bekannt, dass die Mietzinse für den Zeitraum der Betriebsschließungen und 50% der Mietzinse bis Oktober 2020 bis 2021-2023 aufgeschoben werden können.

Am 9. Juni 2020 ist in Russland ein neues Gesetz in Kraft getreten, nach dem Mieter aus kleinen und mittleren Unternehmen, die in Sektoren der russischen Wirtschaft tätig sind, die am stärksten von der COVID-19-Pandemie betroffen sind (weniger als 25% der Mieter von Atrium), berechtigt sind, im Rahmen ihres Mietvertrags, der vor der Verabschiedung dieses Gesetzes durch die Regierung abgeschlossen wurde, bis zu einem Jahr lang Mietnachlässe zu verlangen. Basierend auf dem neuen Gesetz hat der Mieter bis zum 1. Oktober 2020 das Recht, den Vertrag zu kündigen, wenn sich Mieter und Vermieter nicht innerhalb von vierzehn Tagen nach dem Antrag des Mieters über die Mietreduzierung einigen. In diesem Fall hat der Mieter keine Pönale zu zahlen, der Vermieter hat jedoch das Recht, die Kaution einzubehalten.

Zwischen 1. Juni 2020, und 1. August 2020 wurden die Beschränkungen in Russland schrittweise gelockert, so dass die Einkaufszentren wieder geöffnet werden konnten. Zum Tag dieses Zwischenfinanzberichtes sind 6 Einkaufszentren von Atrium geöffnet und eines weiterhin geschlossen.

### **Leasingerleichterungen**

Atrium bilanziert seine Leasingverträge gemäß den Bestimmungen von IFRS 16 Leasingverhältnisse (im Folgenden "IFRS 16") und klassifiziert alle Leasingverträge als Mietleasingverhältnisse. Leasingzahlungen werden linear über die Leasingdauer als Ertrag verbucht.

Infolge der COVID-19 Pandemie steht die Gruppe im ständigen Dialog mit ihren Bestandnehmern, um sie bei der Bewältigung der Herausforderungen, die die Pandemie mit sich bringt, zu

unterstützen. In einigen Ländern wird dies, wie oben beschrieben, durch die lokale Gesetzgebung vorgeschrieben.

Gemäß IFRS 16 behandelt die Gruppe Leasingerleichterungen, die entweder das Ergebnis von Verhandlungen sind oder durch neue Gesetze oder Vorschriften vorgeschrieben werden, als Änderung eines Leasingverhältnisses (lease modifications) und folglich werden die gesetzlich vorgeschriebenen oder gewährten Erleichterungen linear über die verbleibende Vertragsdauer verbucht.

Bei der Erstellung dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses wurden im Vergleich zum konsolidierten Jahresabschluss zum und für das am 31. Dezember 2019 endende Jahr zusätzliche weitere Annahmen und Schätzungsunsicherheiten eingeführt. Diese betreffen die Höhe von Nachlässen, Wirksamkeit der Änderungen und die verbleibende Leasingdauer am Ende der Berichtsperiode. Diese haben sich erheblich auf die im Zwischenabschluss ausgewiesenen Beträge ausgewirkt.

In den sechs Monaten bis zum 30. Juni 2020 verzeichnete die Gruppe rund € 7,1 Millionen an Zahlungserleichterungen, was die Bruttomieterlöse der Gruppe verringerte.

### **Bewertungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Wie oben beschrieben, hat die Unsicherheit im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie seit Februar 2020 zu einem deutlichen Rückgang der Zahl der Immobilientransaktionen geführt und die Verfügbarkeit zuverlässiger Marktdaten zum 30. Juni 2020 beeinträchtigt. Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Marktdaten wurde bei der Bestimmung der geschätzten Cashflows, die bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet werden, ein hohes Maß an Schätzungen angewandt. Folglich besteht bei den Bewertungen ein höheres Maß an Unsicherheit, als dies normalerweise der Fall wäre. Die von externen, unabhängigen Immobilienbewertungsexperten ermittelten Zeitwerte zum 30. Juni 2020 haben alle verfügbaren Informationen aus zuverlässigen Quellen berücksichtigt, um angemessene Annahmen zur Bestimmung des Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu entwickeln. Die Bewertungen stehen daher unter dem Vorbehalt der "wesentlichen Bewertungsunsicherheit" ("material valuation uncertainty") gemäß VPS 3 und VPGA 10 der Global Standards des Royal Institute of Chartered Surveyors („RICS“). Daher stehen diese Bewertungen unter dem Vorbehalt größerer Vorsicht und geringerer Genauigkeit. Ungefähr 48% der Bestandsobjekte wurden extern bewertet, dies über alle Objektgrößen, Kernstädte und sonstige Städte. Die übrigen Bestandsobjekte in unserem Portfolio wurden intern bewertet, anhand ähnlicher Renditeänderungen und Annahmen wie in der externen Bewertung.

Der Verlust aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (ohne zur Veräußerung gehaltener Vermögenswerte) belief sich im Berichtszeitraum auf € 81,4 Millionen, verursacht durch den negativen Effekt von COVID-19, der aus einem Anstieg der Rendite im gesamten Portfolio, einer kurzfristigen Mietenreduktion und längeren Leerstandsperioden aufgrund der Unsicherheiten im



Zusammenhang mit COVID-19 bestand. In Polen und der Tschechischen Republik stieg die Rendite um einen gewichteten Durchschnitt von 14 Basispunkten. Die gewichtete Durchschnittsrendite stieg um 10 Basispunkte.

Ohne Russland und die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betrug der Verlust aus Berichtungen des Zeitwertes € 61,3 Millionen, was einer Abwertung des Portfolios um 2,8% entspricht. Für weitere Informationen, siehe auch Erläuterung 2.5 Bestandsobjekte.

## 2.5 BESTANDSOBJEKTE

Das derzeitige Portfolio der Bestandsobjekte der Gruppe besteht aus 25 Immobilien (31. Dezember 2019: 25).

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Portfolios der Bestandsobjekte:

Bestandsobjekte	30. Juni 2020 €'000	31. Dezember 2019 €'000
Saldo zum 1.Jänner	2.445.280	2.732.038
Zugänge – neue Immobilien	-	50.896
Zugänge - technische Verbesserungen, Erweiterungen	3.447	29.254
Veränderungen – Leasing	(273)	1.067
Übertragung aus Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	-	8.406
Übertragung auf Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	-	(408)
Übertragung auf zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	-	(74.164)
Neubewertung von Bestandsobjekten	(81.417)	(5.437)
Veräußerungen	-	(296.372)
<b>Saldo zum Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>2.367.037</b>	<b>2.445.278</b>

VERÄUSSERUNGEN WÄHREND DES BERICHTSZEITRAUMS

Im Januar 2020 schloss die Gruppe den Verkauf des Einkaufszentrums Atrium Duben in Zlina, Slowakei, für rund € 37,2 Millionen Euro ab.

## 2.6 NEUENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

Das derzeitige Portfolio an Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken der Gruppe umfasst € 94,5 Millionen (31. Dezember 2019: € 89,2 Millionen) an Neuentwicklungsprojekten und € 171 Millionen (31. Dezember 2019: € 176,9 Millionen) an Grundstücken.

	30. Juni 2020 €'000	31. Dezember 2019 €'000
Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke		
Saldo zum 1. Jänner	266.093	255.429
Zugänge – Kosten für Grundstücke und Errichtung	5.309	25.679
Veränderungen - Finanzierungsleasing	-	1.041
Übertragung aus Bestandsobjekte	-	408
Übertragung auf Bestandsobjekte	-	(8.406)
Übertragung (auf) von zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	(5.915)	-
Neubewertungen von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	-	(8.058)
<b>Saldo zum Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>265.487</b>	<b>266.093</b>

## 2.7 SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

	30. Juni 2020 €'000	31. Dezember 2019 €'000
Forderungen gegenüber Mietern	32.368	16.425
Vorauszahlungen	3.470	2.708
MwSt-Forderungen	1.564	3.876
Ertragssteuerforderungen	88	1.688
Alternative Mindeststeuer	4.430	4.149
Zurückgestellter Kaufpreis für veräußerte Vermögenswerte	224	24.313
Sonstige Forderungen	2.903	3.171
<b>Saldo zum Ende der Periode</b>	<b>45.047</b>	<b>56.330</b>

Die Steigerung der Forderungen gegenüber Mietern ist hauptsächlich auf Verträge über Verhandlungen von Mietunterstützungen zurückzuführen.

## 2.8 ZU VERÄUSSERUNGZWECKEN GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Zum 30. Juni 2020 umfassten die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten fünf Vermögenswerte in Polen, mit einer vermietbaren Fläche von 41.200 m<sup>2</sup> und einem Gesamtwert von € 33 Millionen, die im Juli 2020 verkauft wurden, und ein Grundstück in Lublin im Wert von € 5,9 Millionen.

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

vermietbaren Fläche von 41.200 m<sup>2</sup> im Wert von € 36 Millionen, die in weiterer Folge im Juli 2020 um € 32 Millionen verkauft wurden.

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

	30. Juni 2020 €'000	31. Dezember 2019 €'000
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Bestandsobjekte	33.000	74.164
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	5.916	-
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>-</b>	<b>1.104</b>
<b>Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>38.916</b>	<b>75.268</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-</b>	<b>4.924</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.236</b>	<b>460</b>
<b>Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>1.236</b>	<b>5.384</b>
<b>Direkt zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten zugeordnetes Nettovermögen</b>	<b>37.680</b>	<b>69.884</b>
<b>In der Gesamtergebnisrechnung enthaltene Beträge:</b>		
Währungsumrechnungsrücklage	-	(285)
<b>Rücklage der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte</b>	<b>-</b>	<b>(2.991)</b>

## 2.9 EIGENKAPITAL

Zum 30. Juni 2020 belief sich die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien auf 377.860.475 (31. Dezember 2019: 378.163.861 Aktien).

## 2.10 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Finanzverbindlichkeiten	30. Juni 2020		31. Dezember 2019	
	Nettobuchwert €'000	Zeitwert €'000	Nettobuchwert €'000	Zeitwert €'000
Anleihen	727.568	731.778	886.978	942.422
Bankkredite	299.191	299.279	299.778	299.973
Kurzfristige Kredite	250.000	250.000		
<b>Gesamt</b>	<b>1.276.759</b>	<b>1.281.057</b>	<b>1.186.756</b>	<b>1.242.395</b>

Die Finanzverbindlichkeiten sind rückzahlbar wie folgt:

Am 17. März 2020 hat das Board of Directors beschlossen, von der von den Aktionären erteilten Ermächtigung, die auf der Hauptversammlung von Atrium am 24. Juli 2019 erneuert wurde, Gebrauch zu machen und Aktien des Unternehmens im Umfang von bis zu 25 Millionen Aktien zurückzukaufen. Während des Berichtszeitraums kaufte die Gruppe 630.000 Aktien für € 1,6 Millionen zurück.

Im Mai 2020 kündigte die Gruppe eine Scrip-Dividenden-Alternative für jede der Dividendenausschüttungen im zweiten, dritten und vierten Quartal 2020 an. Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft, die am 15. Juni 2020 stattfand, erteilten die Aktionäre den Direktoren ihre Zustimmung, den Aktionären die Möglichkeit anzubieten, Dividenden in Form von neu ausgegebenen, voll eingezahlten Aktien der Gesellschaft anstelle von Bargeld zu erhalten. Das Angebot der Direktoren an die Aktionäre, sich dafür zu entscheiden, die gesamte zweite Quartalsdividende 2020 in Höhe von €Cent 6,75 pro Aktie in Form von neu ausgegebenen Aktien anstelle von Bargeld zu erhalten, wird als "Scrip-Dividenden-Programm" bezeichnet.

Am 2. Juli 2020 gab die Gruppe bekannt, dass sich 38,9 % der Aktionäre für den Erhalt der Scrip-Dividend für das zweite Quartal 2020 entschieden haben. Infolgedessen gab die Gruppe am 8. Juli 2020 3.706.593 Stück neue Aktien aus und schüttete € 15,6 Millionen in bar an die Aktionäre aus.

Für die sechs Monate bis zum 30. Juni 2020 zahlte Atrium eine Dividende in Höhe von €Cent 13,5 (6M 2019: €Cent 13,5) pro Aktie als Kapitalrückzahlung, die sich auf insgesamt € 41,1 Millionen in bar und € 9,9 Millionen in neuen Aktien (6M 2019: € 51,0 Millionen in bar) belief. Zum 30. Juni 2020 zahlte die Gruppe € 25,5 Millionen der angekündigten Dividende in bar aus, wobei der Rest im Juli 2020 in bar oder in neu ausgegebenen Aktien bezahlt wurden.



Finanzverbindlichkeiten gesamt	30. Juni 2020	31. Dezember 2019
	Nettobuchwert €'000	Nettobuchwert €'000
Kurzfristige Kredite	250.000	-
Kurzfristige Fälligkeiten		
langfristiger		
Finanzverbindlichkeiten	1.788	134.440
Fällig innerhalb eines Jahres	251.788	134.440
Fällig innerhalb zwei Jahren	1.961	1.984
Fällig innerhalb von drei bis (inklusive) fünf Jahren	250.863	467.619
Fällig nach mehr als fünf Jahren	772.147	582.713
<b>Gesamt</b>	<b>1.276.759</b>	<b>1.186.756</b>

## ANLEIHEN

Die Gruppe zahlte die 2020-Anleihen im April 2020 in Höhe von € 133 Millionen zurück.

Im Juni 2020 emittierte die Gruppe eine Anleihe in Höhe von € 200 Millionen, die mit der 5-jährigen unbesicherten € 300 Millionen Anleihe der Gesellschaft, mit Fälligkeit im September 2025 und einem festen Kupon von 3,0%, zu einer einzigen konsolidierten Benchmark-Serie zusammengefasst wurde, zu einem Ausgabepreis von 96,582%. Gleichzeitig wurden bestehende Finanzverbindlichkeiten durch den Rückkauf von € 217,8 Millionen ausstehender 2022 Teilschuldverschreibungen mit einem fixen Kupon von 3,625% refinanziert.

Der Nettomittelabfluss nach der Aufstockung und dem Rückkauf von Anleihen belief sich auf € 32,3 Millionen. Die Gruppe verbuchte einen Verlust von € 6,2 Millionen an Tenderprämien unter Finanzaufwendungen.

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

Die beizulegenden Zeitwerte wurden auf der Grundlage von Marktdaten ermittelt, wobei zu den wichtigsten folgende zählen:

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

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

## REVOLVIERENDE KREDITFAZILITÄTEN

Das Gesamtnominal der revolvingen Kreditfazilitäten beläuft sich auf € 300 Millionen mit Fälligkeit im Jahr 2023 mit Verlängerungsoption bis Mai 2024. Zum 30. Juni 2020 waren die Fazilität in Höhe von € 250 Millionen in Anspruch genommen.

## 2.11 DERIVATE

Die Gruppe hat zwei Zinsswap-Verträge (Interest Rate Swap - "IRS") im Zusammenhang mit gesicherten Bankkrediten abgeschlossen (siehe Erläuterung 2.10). Diese Swaps ersetzen variable Zinssätze durch feste Zinssätze. Der variable Zinssatz für die IRS ist der 3-Monats-Euribor und der feste Zinssatz beträgt 0,826% auf das im November 2017 erhaltene Darlehen und 0,701% auf das im November 2018 erhaltene Darlehen. Die Swaps weisen ähnliche grundlegende Bedingungen wie das Grundgeschäft auf, wie z. B. Referenzsatz, Zinsanpassungstermin, Zahlungsfristen, Fälligkeiten und Nominalbetrag, und werden als Cashflow-Hedges qualifiziert, um die Cashflow-Volatilität innerhalb der Gruppe aufgrund variabler Zinssätze für die Bankkredite zu reduzieren. Zwischen dem Sicherungsinstrument und dem Grundgeschäft besteht eine wirtschaftliche Beziehung; das Sicherungsinstrument und das Grundgeschäft weisen Werte auf, die sich in die entgegengesetzte Richtung bewegen und sich gegenseitig kompensieren. Das Zinsänderungsrisiko der variablen Schuldtitle wird vollständig mit einem Sicherungs-Verhältnis von 1:1 abgesichert. Die IRS werden zum beizulegenden Zeitwert unter Anwendung der Discounted Future Cash Flow-Methode bewertet.

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

Zinssatz-Swaps	30. Juni 2020	31. Dezember 2019
	€'000	€'000
Buchwert (Verbindlichkeit)	22.894	17.753
Nominalbetrag	300.560	301.240
Marktwertänderung der ausstehenden Hedging-Instrumente seit dem 1. Januar	5.141	12.656

Der Verlust des beizulegenden Zeitwerts in den sechs Monaten bis zum 30. Juni 2020 ist im Wesentlichen auf einen Rückgang der Forward-Zinsen des EURIBORs zurückzuführen.

## 2.12 SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	30. Juni 2020	31. Dezember 2019
	€'000	€'000
Verbindlichkeiten aus latenten Steuern	83.883	81.448
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	42.725	46.321
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10.697	12.401
<b>Gesamt</b>	<b>137.305</b>	<b>140.170</b>

## 2.13 SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

	30. Juni 2020 €'000	31. Dezember 2019 €'000
Dividenden	25.504	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.435	26.735
Rechnungsabgrenzungsposten	46.103	41.994
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	5.705	4.118
Ertragssteuerverbindlichkeiten	6.982	8.074
MwSt-Verbindlichkeiten	5.972	2.818
<b>Insgesamt</b>	<b>111.701</b>	<b>83.739</b>

## 2.14 STEUERAUFWAND FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM

	Steueraufwand für den Berichtszeitraum		6 Monate endend zum 30. Juni	
	2020 €'000	2019 €'000	2020 €'000	2019 €'000
Körperschaftssteueraufwand für den Berichtszeitraum	(2.158)	(3.031)		
Latente Steuergutschrift/(-belastung)	(2.512)	(1.832)		
Anpassung der Körperschaftssteuer an frühere Berichtszeiträume	449	1.788		
<b>Steuergutschrift/(-belastung)</b>	<b>(4.221)</b>	<b>(3.075)</b>		

Die Tochtergesellschaften unterliegen in den Ländern, in denen sie registriert sind, für ihre jeweiligen Geschäfte Steuern zu den in diesen Ländern geltenden Sätzen.

## 2.15 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Berichtssegmente endend zum 30. Juni 2020	Segment der Bestandsobjekte		Überleitungsposition	Gesamt
	€'000	€'000		
Bruttomieteinlöse	79.311	-	(5.020)	74.291
Erträge aus Betriebskosten	24.447	-	(1.018)	23.429
Nettoimmobilienaufwand	(32.377)	-	1.746	(30.631)
<b>Nettomieteinlöse</b>	<b>71.381</b>	<b>-</b>	<b>(4.292)</b>	<b>67.089</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	(90)	-	-	(90)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(468)	-	(468)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(91.903)	-	6.463	(85.440)
Sonstige Abschreibung und Wertminderungen	(1.044)	-	(713)	(1.757)
Verwaltungsaufwendungen	(5.739)	(89)	(3.322)	(9.150)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	(2.292)	(2.292)
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>(27.395)</b>	<b>(557)</b>	<b>(4.156)</b>	<b>(32.108)</b>
Zinsaufwendungen (netto)	(16.076)	(1.806)	(1.839)	(19.721)
Währungsumrechnungsdifferenzen	1.802	80	(380)	1.502
Sonstige Finanzaufwendungen	(1.643)	(62)	(6.592)	(8.297)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern für den Berichtszeitraum</b>	<b>(43.312)</b>	<b>(2.345)</b>	<b>(12.967)</b>	<b>(58.624)</b>
Steuergutschrift/(-belastung) für den Berichtszeitraum	(3.267)	-	(954)	(4.221)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für den Berichtszeitraum</b>	<b>(46.579)</b>	<b>(2.345)</b>	<b>(13.921)</b>	<b>(62.845)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.542.820 <sup>1</sup>	265.487	(175.783) <sup>2</sup>	2.632.524
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.277	5.309	(2.103)	8.483
Vermögenswerte des Segments	2.662.108	272.007	264.206 <sup>3</sup>	3.198.321
Verbindlichkeiten des Segments	1.167.629	73.484	313.313 <sup>4</sup>	1.554.426

<sup>1</sup> ausschließlich €38,9 Millionen, die zum 30. Juni 2020 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden- €33 Millionen Bestandsobjekte und €5,9 Millionen Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke

<sup>2</sup> Bereinigt um unseren 75%igen Anteil an als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die in einem Joint Venture gehalten werden

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

<sup>4</sup> Der Betrag betrifft eine kurzfristige Kreditfazilität



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

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

<sup>2</sup> Bereinigt um unseren 75%igen Anteil an als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die in einem Joint Venture gehalten werden

## 2.16 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PARTEIEN

Während und nach der Berichtsperiode kaufte Gazit-Globe Ltd ("GazitGlobe") direkt und indirekt insgesamt 26.392.481 zusätzliche Aktien und erhielt im Rahmen des Scrip-Dividenden-Programm 3.367.164 neue Aktien zugeteilt, was zusammen 7,3% des gesamten ausgegebenen Aktienkapitals von Atrium ausmachte. Folglich hält Gazit-Globe direkt oder indirekt insgesamt 256.975.807 Aktien von Atrium, was 67,34% der ausgegebenen und ausstehenden Aktien und Stimmrechte von Atrium entspricht.

Im Januar 2020 gab die Gruppe 24.640 Aktien an ihre Direktoren Andrew Wignall (6.160 Aktien), Simon Radford (6.160 Aktien), Michael Errichetti (6.160 Aktien) und Neil Flanzraich (6.160 Aktien) als Teil ihrer jährlichen Vergütung aus.

Im März 2020 gab die Gruppe in Übereinstimmung mit dem Mitarbeiterbeteiligungsplan 211.431 Aktien an das Führungsteam der Gruppe und andere Schlüsselmitarbeiter aus.

Das Board of Directors ernannte Evaristo Paez Rasmussen mit Wirkung zum 1. März 2020 zum Chief Investment Officer und Mitglied des Führungsteams der Gruppe.

Im April 2020 gab die Gesellschaft 20.003 bzw. 5.051 Aktien an den CEO und den CFO als Teil ihrer jährlichen Vergütung aus.

Bei der Hauptversammlung, die im April 2020 stattfand, stellten sich Michael Errichetti und Simon Radford nicht zur Wiederwahl und traten als Direktoren des Board of Directors zurück. Beiden wurden die ihnen noch insgesamt zustehenden 65.838 Aktien zugeteilt.

David Fox wurde mit Wirkung zum Mai 2020 als unabhängiger nicht-geschäftsführender Direktor in das Board of Directors gewählt.

Im Juli 2020 gab die Gruppe 16.443 Aktien an ihre Direktoren Andrew Wignall (6.325 Aktien), Neil Flanzraich (6.325 Aktien) und Lucy Lilley (3.783 Aktien) als Teil ihrer jährlichen Vergütung aus.

Ebenfalls im Juli 2020 gab die Gruppe 14.442 Aktien an Mitglieder des Führungsteams der Gruppe und 990 Aktien an die Direktoren als Scrip-Dividende aus.

## 2.17 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Die Umstände des im August 2007 angekündigten Erwerbs von 88.815.500 Austrian Depository Certificate ("ADCs"), die Aktien von Atrium repräsentieren (die "ADC-Käufe"), Wertpapieremissionen und damit zusammenhängende Ereignisse waren Gegenstand von behördlichen Untersuchungen und anderen andauernden Verfahren in Österreich.

Hinsichtlich der österreichischen Verfahren und der österreichischen Untersuchungen, bleibt Atrium weiterhin in von ADC Inhabern geführten Verfahren involviert, in welchen diese Verluste aus Kursschwankungen im Jahr 2007 und potenzielle Ansprüche in diesem Zusammenhang geltend machen. Atrium qualifizierte zum 30. Juni 2020 in keinem wesentlichen Verfahren als Partei.

Basierend auf dem gegenwärtigen Wissenstand und der Beurteilung des Managements in Bezug auf das tatsächliche Ergebnis der Klagen in den 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", notwendig sind, im Speziellen gewisse Details der Berechnung der gesamten Rückstellung und die damit verbundenen Annahmen, wurden aus dem Grund noch nicht offengelegt, da wenn dies erfolgt wäre, dies die Beilegung dieser Streitigkeiten ernsthaft beeinflussen könnte. Die gegen Herrn Julius Meini und andere anhängigen strafrechtlichen Ermittlungen im Zusammenhang mit Ereignissen, die 2007 und früher eingetreten sind, dauern weiterhin an. In diesem Zusammenhang haben Anwaltskanzleien, die verschiedene Atrium-Investoren vertreten, die zum Zeitpunkt dieser Ereignisse investiert hatten, behauptet, dass Atrium für verschiedene Fälle von Betrug, Untreue und Verstößen gegen das österreichische Aktien- und Kapitalmarktgesetz haftbar ist, die aus denselben Ereignissen resultieren. Die Staatsanwaltschaft wies Atrium an, auf die Vorwürfe zu antworten und leitete ein strafrechtliches Ermittlungsverfahren gegen Atrium auf der Grundlage des österreichischen Verbandsverantwortlichkeitsgesetzes ein. Es ist ungewiss, ob dieses Gesetz, das 2006 in Kraft getreten ist, auf Atrium anwendbar ist. In jedem Fall ist Atrium der Ansicht, dass eine Feststellung der Haftung seinerseits unangemessen wäre und beabsichtigt dementsprechend, 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 Verbindlichkeiten der Gruppe angewendet werden.

Das polnische Finanzministerium und die polnischen Behörden haben mehrere Gesetzesentwürfe veröffentlicht und mehrere Gesetzesänderungen umgesetzt, die die Absicht der Regierung signalisieren, bedeutende Änderungen des regulatorischen und steuerlichen Umfelds, in dem die Gruppe tätig ist, zu realisieren. Darunter die Regulierung der Handelszeiten, die Auferlegung einer branchenspezifischen Einzelhandelssteuer und Änderungen in der Auslegung der Bestimmungen bezüglich der Verkaufs- und Transfersteuern, die auf den Kauf und Verkauf von Vermögenswerten anwendbar sind, sowie die Einführung von

Änderungen des Quellensteuersystems. Weitere Informationen über die Änderung des polnischen Körperschaftssteuergesetzes finden Sie in Anmerkung 2.31 im konsolidierten Jahresabschluss der Gruppe zum 31. Dezember 2019.

Bestimmte Tochtergesellschaften innerhalb der Atrium-Gruppe sind oder waren wie andere auf dem Immobilienmarkt tätige Unternehmen an Gerichts- und/oder Verwaltungsverfahren involviert, an denen die Steuerbehörden beteiligt sind. Diese bisherigen 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 derzeit den potentiellen Betrag einer zusätzlichen Besteuerung und die damit verbundenen Kosten nicht zuverlässig abschätzen, aber die Auswirkungen können erheblich sein.

## 2.18 EREIGNISSE NACH DEM BERICHTSZEITRAUM

**Am 2. Juli 2020** kündigte die Gesellschaft an, dass 38,9 % der Aktionäre für das zweite Quartal 2020 die "Scrip Dividend Alternative" gewählt haben. Infolgedessen hat die Gesellschaft am 8. Juli 2020 3.706.593 neue Aktien ausgegeben und schüttete € 15,6 Millionen in bar aus.

**Am 16. Juli 2020, am 27. Juli 2020 und am 1. August 2020** wurden die Restriktionen in Kazan, St. Petersburg und Jekaterinenburg, Russland, gelockert, so dass das Einkaufszentrum wieder eröffnet werden konnte. Zum Datum dieses Berichtes hat die Gruppe 6 von 7 Einkaufszentren geöffnet, wobei das Eröffnungsdatum für das übrige Einkaufszentrum noch bekanntgegeben wird.

**Am 27. Juli 2020** zahlte die Gruppe €150 Millionen der revolvierenden Kreditfazilitäten zurück.

**Ebenfalls im Juli 2020** schloss die Gruppe den Verkauf eines Portfolios von fünf Einkaufszentren in Polen mit einer Gesamtfläche von rund 41.200 m<sup>2</sup> für € 32,0 Millionen ab.



# BERICHT ÜBER DIE UNABHÄNGIGE PRÜFERISCHE DURCHSICHT AN atrium European Real Estate LIMITED

---

## UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Wir haben den verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses von Atrium European Real Estate Limited (der "Zwischenabschluss") im Zwischenfinanzbericht von Atrium European Real Estate Limited für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2020 einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der Zwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34, "Zwischenberichterstattung", wie von der Europäischen Union umgesetzt, erstellt wurde.

## HERVORHEBUNG EINES SACHVERHALTES - ERHEBLICHE SCHÄTZUNGSUNSICHERHEITEN BEI DER BEWERTUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Bei unseren Schlussfolgerungen zum Zwischenabschluss, die nicht geändert wird, haben wir die Angemessenheit der in Erläuterung 2.4 (COVID-19) des Zwischenabschlusses gemachten Angaben berücksichtigt. Darin wird ausgeführt, dass es eine erhebliche Schätzungsunsicherheit in Bezug auf die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Bestandsobjekten von € 2,5 Milliarden gibt, die in der verkürzten konsolidierten Bilanz zum 30. Juni 2020 enthalten sind. Die von der Geschäftsführung beauftragten externen Gutachter haben in ihren Bericht eine Klausel zur wesentlichen Unsicherheit der Schätzung aufgenommen. Diese Klausel betont, dass die Bewertung infolge der COVID-19-Pandemie mit weniger Sicherheit und folglich mit einem höheren Maß an Vorsicht behaftet ist.

## UMFANG UNSERER PRÜFERISCHEN DURCHSICHT

Der Zwischenabschluss umfasst:

- die verkürzte konsolidierte Bilanz zum 30. Juni 2020;
- die verkürzte konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Tag endende Halbjahr;
- die verkürzte konsolidierte Gesamtergebnisrechnung für das an diesem Tag endende Halbjahr;
- die verkürzte konsolidierte Cashflow Rechnung für das an diesem Tag endende Halbjahr;

- die konsolidierte Eigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Tag endende Halbjahr;
- die Erläuterungen zum Zwischenabschluss.

Die im Zwischenfinanzbericht enthaltenen Zwischenabschlüsse wurden in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34, "Zwischenberichterstattung", von der Europäischen Union übernommen wurde, erstellt.

Wie in Erläuterung 2.2 des Zwischenberichts offengelegt, wurde bei der Erstellung des vollständigen Jahresabschlusses der Gruppe das Gesellschaftsrecht (Jersey) von 1991 und die International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie von der Europäischen Union umgesetzt, angewandt.

## VERANTWORTUNG FÜR DEN ZWISCHENABSCHLUSS UND SEINE PRÜFERISCHE DURCHSICHT - UNSERE VERANTWORTUNG UND DIE DER DIREKTOREN

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

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

## UMFANG DER PRÜFERISCHEN DURCHSICHT

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte unter Beachtung des International Standard on Review Engagements 2410 „Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft“. Eine prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, in erster Linie

von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen.

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

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

**SONSTIGE SACHVERHALTE - ERKLÄRUNG ZUM  
LAGEBERICHT DER GRUPPE FÜR DEN  
SECHSMONATSZEITRAUM ENDEND AM 30. JUNI  
2020 UND ERKLÄRUNG DER DIREKTOREN  
GEMÄSS §125 BÖRSEGESETZ 2018**

Wir haben den Lagebericht der Gruppe gelesen und dahingehend beurteilt, ob dieser keine offenkundigen Widersprüche zum verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss aufweist. Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht beinhaltet der Lagebericht der Gruppe keine offenkundigen Widersprüche zum verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss. Der Zwischenabschluss enthält die Erklärung der Direktoren in Übereinstimmung mit § 125 Absatz 1 Ziffer 3 Börsengesetzes 2018.

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

**4. August 2020**

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



# DIREKTOREN, PROFESSIONELLE BERATER UND WESENTLICHE STANDORTE

---

## DIREKTOREN

Chaim Katzman  
Neil Flanzraich  
David Fox  
Lucy Lilley  
Andrew Wignall

## ADMINISTRATOR UND REGISTRAR

Aztec Financial Services (Jersey) Limited  
11-15 Seaton Place  
St Helier  
Jersey  
JE4 0QH

## UNABHÄNGIGE ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers CI LLP  
Chartered Accountants  
37 Esplanade  
St Helier  
Jersey  
JE1 4XA

## BERATER MEDIENBEZIEHUNGEN

FTI Consulting  
200 Aldersgate, Aldersgate Street  
London, EC1A 4HD, UK

## FIRMENSITZ

11-15 Seaton Place  
St Helier  
Jersey  
JE4 0QH

## GESCHÄFTSADRESSE

4th Floor, Channel House  
Green Street  
St Helier  
Jersey

## WICHTIGE STANDORTE

**Polen**  
Atrium Poland Real Estate Management Sp. z o.o.  
Ostrobramska 75C, Staircase no 2, 4th floor, 04-175  
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 und Investoren: [ir@aere.com](mailto:ir@aere.com)  
Medien: [atrium@fticonsulting.com](mailto:atrium@fticonsulting.com)  
Allgemeine Anfragen: [atrium@aere.com](mailto:atrium@aere.com)

Titelbild: Atrium Targowek in Warschau, Polen



