

# ZWISCHEN- FINANZBERICHT ZUM 30. SEPTEMBER 2021

MARKTFÜHRER BEI  
EINKAUFSZENTREN UND  
WOHNIMMOBILIEN IN  
ZENTRALEUROPA



# ÜBER ATRIUM

---

Atrium ist ein führender Eigentümer, Verwalter und Entwickler von Einkaufszentren und Wohnimmobilien in Zentraleuropa. Atrium spezialisiert sich auf dominierende Einkaufszentren für Lebensmittel, Mode und Unterhaltung in urbanen Spitzenlagen mit Fokus auf Prag und Warschau.

Unser Einzelhandelsportfolio wird sich weiterhin auf erstklassige Einkaufszentren 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.

Im Jahr 2021 machte Atrium bedeutende Fortschritte bei der Umsetzung ihrer Wohnimmobilienstrategie, indem sich die Gruppe rund 650 Wohneinheiten in Warschau und Krakau, für insgesamt €53 Mio. sicherte. Für die 200 Wohneinheiten neben unserem Flagship Einkaufszentrum Atrium Promenada in Warschau wurden uns die erforderlichen Genehmigungen erteilt und wir werden im November 2021 den ersten Spatenstich vornehmen.

Um die strategischen Bedürfnisse des Unternehmens zu unterstützen, wird die Bilanz proaktiv von der Gesellschaft gemanagt.

Atrium hat ihren Sitz auf Jersey, Channel Islands und ist an der Wiener Börse und Euronext Amsterdam Stock Exchange unter dem Börseticker ATRS gelistet.

## UNSER PROFIL

Die Atrium Gruppe besitzt ein Portfolio bestehend aus 26<sup>1</sup> Einzelhandelsimmobilien mit einer Bruttomietfläche von rund 809.000m<sup>2</sup> und einem Marktwert von rund €2,5 Mrd<sup>1</sup>. Diese Objekte befinden sich 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 Februar 2020 hat Atrium ihren strategischen 5 Jahresplan bekanntgegeben, ihr Portfolio durch Investment

in und Verwaltung von Mietobjekten zu Wohnzwecken mit Fokus auf Großstädte zunächst in Polen zu diversifizieren. Die Strategie zielt auf die Errichtung eines Portfolios mit mehr als 5.000 Wohnungen bis 2025 ab. Dafür hat sich Atrium bereits 650 Einheiten gesichert und über 3.500 Einheiten durch potenzielle Erwerbe und potenzielle Entwicklungspipeline identifiziert.

## UNSER FOKUS FÜR DAS JAHR 2021

- Da sich COVID-19 weiterhin auf den globalen wirtschaftlichen Ausblick für das Jahr 2021 auswirkt, hat die Gruppe während der Pandemie proaktiv auf die Herausforderungen durch die Anpassung ihres Geschäftsplans an die geänderten Umstände und durch den Betrieb innerhalb der „neuen Normalität“ reagiert.
- Umsetzung unserer Investitionsstrategie in die Assetklasse Wohnimmobilien.
- Weiterführung des Asset-Rotation-Programmes im Bereich des Einzelhandels der Gruppe mit dem Ziel, weiterhin einen Schwerpunkt auf Objekte von hoher Qualität in den Hauptstädten Warschau und Prag zu legen.
- Monetarisierung des Grundbesitzes der Gruppe
- Fortschritt beim Programm zur Verbesserung und Erweiterung unsere Assets.
- Umsetzung unserer Verpflichtung zur Verstärkung der Performance in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance (ESG)

## GEPLANTER ERWERB DURCH GAZIT-GLOBE

Im August 2021 erhielt das Board of Directors der Gesellschaft ein Angebot von Gazit Globe Limited („Gazit-Globe“) zum Erwerb des gesamten ausstehenden Aktienkapitals, das sich nicht bereits direkt oder indirekt im Eigentum von Gazit-Globe oder ihren Tochtergesellschaften befindet.

Im Oktober 2021 gaben das unabhängige Komitee der Gesellschaft und das Board of Directors von Gazit Hercules 2020 Limited („Newco“), einer indirekten

---

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

hundertprozentigen Tochtergesellschaft von Gazit-Globe, bekannt, dass sie ein Merger Agreement für den durch das unabhängige Komitee empfohlenen Erwerb der Gesellschaft durch Newco unterfertigt haben („Merger“).

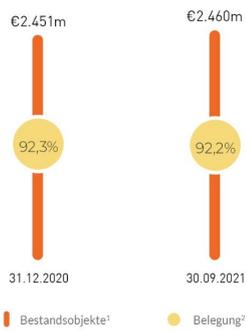
Dieser Zwischenfinanzbericht wurde auf der Grundlage der Geschäftstätigkeit der Gruppe, ohne Berücksichtigung des geplanten Erwerbs durch Gazit-Globe, erstellt. Die Einzelheiten des Mergers, einschließlich der Bedingungen für dessen Implementierung, werden in einem Rundschreiben veröffentlicht, das von der Gesellschaft voraussichtlich im November 2021 veröffentlicht wird.

Informationen über das Angebot von Gazit-Globe sind in den Ad-hoc-Mitteilungen, die am 2. August 2021 und am 18. Oktober 2021 veröffentlicht wurden, zu finden.



# WESENTLICHE HIGHLIGHTS

## BESTANDSOBJEKTE<sup>1</sup>



## FÄLLIGKEIT VON ANLEIHEN



## NETTOMIETERLÖSE<sup>1</sup>



## EBITDA UND BEREINIGTE EINNÄHMEN NACH EPRA<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Inklusiv einem 75% Anteil an Vermögenswerten, die als Joint Ventures gehalten werden  
<sup>2</sup> Die Belegungsrate, wie oben angeführt, entspricht 100% abzüglich der Leerstandsquote nach EPRA

# WESENTLICHE PERFORMANCE KENNZAHLEN

WESENTLICHE FINANZZAHLEN DER GRUPPE	Einheit	9M 2021	9M 2020	Änderung %
<b>BETRIEBLICHE KENNZAHLEN</b>				
Nettomietelerlöse	€'000	99.501	106.545	(6,6%)
Zahlungswirksame Nettomietelerlöse - ohne lineare Abschreibung	€'000	91.037	88.986	2,3%
Nettomietelerlöse auf Vergleichsbasis nach EPRA	€'000	82.984	86.971	(4,6%)
Operative Umsatzrendite	%	92,5%	90,0%	2,5%
EBITDA <sup>1</sup>	€'000	83.011	91.908	(9,7%)
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	€'000	39.967	56.314	(29,0%)
Gewinn (Verlust) nach Steuern	€'000	31.039	(55.092)	-
Ergebnis (Verlust) je Aktie nach IFRS	€cents	6,4	(14,6)	-
Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	€'000	39.559	24.099	64,2%

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

ZAHLEN ZUR FINANZLAGE	Einheit	30. September 2021	31. Dezember 2020	Änderung %
<b>FINANZKENNZAHLEN</b>				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	€'000	484.988	55.221	-
Eigenkapital	€'000	1.873.106	1.545.900	21,2%
Finanzverbindlichkeiten	€'000	1.232.199	1.104.857	11,5%
LTV (netto)	%	27,1	38,6	(11,5%)
NRV je Aktie nach EPRA	€	4,11	4,25	(3,3%)
<b>PORTFOLIOKENNZAHLEN</b>				
Bestandsobjekte zum Zeitwert	€'000	2.459.882	2.450.661	0,4%
Entwicklungsprojekte und Grundstücke zum Zeitwert	€'000	254.408	248.252	2,5%
Nettodurchschnittsrendite	%	6,6	6,6	-

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



# INHALT

---

1	ÜBER ATRIUM	02	2	ZWISCHENABSCHLUSS	18
	WESENTLICHE HIGHLIGHTS	04		VERKÜRZTER KONSOLIDIRTER ZWISCHENABSCHLUSS	20
	WESENTLICHE PERFORMANCE KENNZAHLEN	05		ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONSOLIDIRTEN ZWISCHENABSCHLUSS	25
	<b>LAGEBERICHT DER GRUPPE</b>	08		BERICHT ÜBER DIE UNABHÄNGIGE PRÜFERISCHE DURCHSICHT AN ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED	36
	LAGEBERICHT DER GRUPPE	10			
	DAS BOARD OF DIRECTORS	16			
	ERKLÄRUNG BEZÜGLICH ZUKUNFTSGERICHTETER INFORMATION	17			

---





1

# LAGEBERICHT DER GRUPPE



LEGENDS LIVE FOREVER  
EL PRIMERO | Chronomaster 1969  
Tour Auto Edition



ZENITH  
WATCH MANUFACTURE SINCE 1850



www.zenith-watches.

Dusák  
HODINÁŘ & ZLATNÍK



ALS...  
body cosmetics  
oul.  
your rituals



MARCIANO  
GUESS

MARCIANO  
GUESS



MISSY

ENIQUE

# LAGEBERICHT DER GRUPPE

---

## OPERATIVE UND FINANZIELLE PERFORMANCE

In den neun Monaten bis zum 30. September 2021 sanken die Nettomieterlöhse der Gruppe auf Vergleichsbasis um 4,6%, was auf eine Reihe von COVID-19 Lockdowns in unseren Jurisdiktionen zurückzuführen ist. **Die Nettomieterlöhse der Gruppe auf Vergleichsbasis stiegen in den ersten neun Monaten 2021 um 6,4%, wenn man den Effekt der linearen Abschreibung ausklammert, wobei Polen ein Wachstum von 3,0% verzeichnete.**

Allein im dritten Quartal 2021 hat die Gruppe, nach der schrittweisen Aufhebung der Beschränkungen ab April 2021 und ihrer proaktiven Herangehensweise zur Bewältigung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, bessere Ergebnisse erzielt. Dieser Fortschritt wird deutlich, wenn man die Ergebnisse der letzten drei Monate, mit denen des gleichen Zeitraums im Vorjahr vergleicht, als alle unsere Einkaufszentren ebenfalls vollständig geöffnet waren.

**Der starke Aufschwung, der auf die Öffnung unserer Einkaufszentren folgte, spiegelt sich in dem 20%igen Wachstum der Nettomieterlöhseinnahmen von €39,5 Mio.<sup>2</sup> im Vergleich zu €32,9 Mio.<sup>2</sup> im dritten Quartal 2020 wider (ohne den Effekt der linearen Abschreibung).**

Die negativen Auswirkungen von COVID auf die Nettomieterlöhse spiegeln sich auch im EBITDA wider, das in den ersten neun Monaten des Jahres 2021 um 9,7% auf €83,0 Mio. zurückging.

Die Gruppe erwirtschaftete in diesem Zeitraum einen Gewinn nach Steuern in Höhe von €31,0 Mio., verglichen mit einem Verlust von €55,1 Mio. im gleichen Zeitraum des Vorjahres, was einen Bewertungsverlust von €91,9 Mio. widerspiegelt. Der Wert unserer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien blieb im Jahr 2021 stabil.

Der Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten neun Monaten bis zum 30. September des Jahres 2021 auf €39,6 Mio. und entspricht dies einem Anstieg um 64,2% gegenüber €24 Mio. im gleichen Zeitraum des Jahres 2020. Die operative Marge stieg ebenfalls um 2,5 Prozentpunkte auf 92,5%. Der Anstieg ist hauptsächlich auf höhere zahlungswirksame Nettomieterlöhse und eine bessere Inkassoquote bei den Mieten im Vergleich zu 2020 zurückzuführen.

Die Belegungsrate der Gruppe stabilisierte sich bei 92,2% und die durchschnittliche Restdauer der Mietverhältnisse (WALT) im Portfolio betrug 5,3 Jahre, was dem Niveau von vor der Pandemie entspricht.

## WOHNIMMOBILIEN

Im dritten Quartal 2021 machte Atrium einen bedeutenden Fortschritt bei der Umsetzung ihrer Strategie der Diversifizierung in den Wohnimmobiliensektor, indem sie sich rund 650 Wohneinheiten in Warschau und Krakau für insgesamt €53 Mio. sicherte. Beide Transaktionen werden voraussichtlich spätestens in der ersten Hälfte des Jahres 2022 abgeschlossen und alle Wohnungen nach der entsprechenden Ausstattung im zweiten Halbjahr 2022 bezugsbereit sein. Für die 200 Wohneinheiten neben unserem Flagship Einkaufszentrum Atrium Promenada in Warschau wurden uns die erforderlichen Genehmigungen erteilt und wir werden im November 2021 den ersten Spatenstich vornehmen.

Die Akquisitionen sind Teil der Diversifizierungsstrategie der Gesellschaft, welche die Schaffung eines Portfolios von rund 5.000 Wohnungseinheiten bis Ende 2025 zum Ziel hat. Atrium hat weiters bereits über 650 Wohneinheiten und über 3.500 Wohneinheiten identifiziert, von denen ca. 2.000 durch die Verdichtung unserer Einzelhandelsimmobilien und ca. 2.000 in unserer Akquisitionspipeline in Polens Großstädten realisiert werden sollen.

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

Land	Bruttomieterlöse			Nettomieterlöse		
	9M	9M	Änderung	9M	9M	Änderung
	2021	2020		2021	2020	
€'000	€'000	%	€'000	€'000	%	
Polen	60.509	66.551	(9,1%)	53.912	58.708	(8,2%)
Tschechische Republik <sup>1</sup>	19.723	21.646	(8,9%)	18.759	19.512	(3,9%)
<b>Zwischensumme</b>	<b>80.232</b>	<b>88.197</b>	<b>(9,0%)</b>	<b>72.671</b>	<b>78.220</b>	<b>(7,1%)</b>
Slowakei	5.980	6.018	(0,6%)	5.789	5.812	(0,4%)
Russland	21.334	24.130	(11,6%)	21.041	22.513	(6,5%)
<b>Mieterlöse gesamt</b>	<b>107.546</b>	<b>118.345</b>	<b>(9,1%)</b>	<b>99.501</b>	<b>106.545</b>	<b>(6,6%)</b>

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

Die Nettomieterlöse der Gruppe sanken in den ersten neun Monaten 2021 um €7,1 Mio. auf €99,5 Mio. **Ohne die negativen Effekte der linearen Abschreibung und der Veräußerungen, stiegen die Nettomieterlöse der Gruppe jedoch um €3,9 Mio.**

Die pandemiebedingten Beschränkungen waren in den ersten neun Monaten 2021 für einen längeren Zeitraum in Kraft als im Jahr 2020: 30% des Zeitraums waren geschlossen, gegenüber 24% im Vorjahr. Die Höhe der Mieterleichterungen war jedoch 2021 deutlich niedriger: Die den Mietern im Berichtszeitraum gewährten verpflichtenden Erleichterungen in Polen beliefen sich

auf €13,7 Mio. (9M 2020: €12,5 Mio.), während die Mietnachlässe der Gruppe auf €10,5 Mio. (9M 2020: €20,9 Mio.) reduziert wurden.

Im dritten Quartal erwirtschaftete die Gruppe €36,8 Mio. an Nettomieterlösen und stellt dies einen Anstieg von 4,6% gegenüber dem Vorjahr dar. **Ohne den negativen Effekt der linearen Abschreibung stiegen die Nettomieterlöse allein im dritten Quartal um 20% oder €6,6 Mio.** Dies ist ein weiterer Beweis für die starke Erholung nach der Wiedereröffnung.

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

Land	Bruttomieterlöse nach EPRA auf Vergleichsbasis			Nettomieterlöse nach EPRA auf Vergleichsbasis		
	9M	9M	Änderung	9M	9M	Änderung
	2021	2020		2021	2020	
€'000	€'000	%	€'000	€'000	%	
Polen	47.557	50.765	(6,3%)	43.497	45.349	(4,1%)
Tschechische Republik	13.001	14.172	(8,3%)	12.657	13.231	(4,3%)
<b>Zwischensumme</b>	<b>60.558</b>	<b>64.937</b>	<b>(6,7%)</b>	<b>56.154</b>	<b>58.580</b>	<b>(4,1%)</b>
Slowakei	5.980	6.018	(0,6%)	5.789	5.812	(0,4%)
Russland	21.334	23.604	(9,6%)	21.041	22.579	(6,8%)
<b>Mieterlöse auf Vergleichsbasis</b>	<b>87.872</b>	<b>94.559</b>	<b>(7,1%)</b>	<b>82.984</b>	<b>86.971</b>	<b>(4,6%)</b>
Sonstige Mieterlöse <sup>1</sup>	19.653	23.235	(15,4%)	16.517	19.753	(16,4%)
Währungsumrechnungseffekte <sup>2</sup>	-	551	-	-	(179)	-
<b>Mieterlöse gesamt</b>	<b>107.525</b>	<b>118.345</b>	<b>(9,1%)</b>	<b>99.501</b>	<b>106.545</b>	<b>(6,6%)</b>

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

<sup>2</sup> Zur besseren Vergleichbarkeit der Bruttomieterlöse/Nettomieterlöse wurden die Werte auf Vergleichsbasis gemäß den EPRA Best Practice Empfehlungen mit den Wechselkursen 2021 erneut berechnet

Die Nettomieterlöse der Gruppe auf Vergleichsbasis sanken in den ersten neun Monaten des Jahres 2021 um 4,6%, vor allem aufgrund von COVID-19 und der damit verbundenen linearen Abschreibung von Leasingerleichterungen. **Ohne den Effekt der linearen Abschreibung, stiegen die zahlungswirksamen**

**Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis um 6,4% an.** Dies ist vor allem auf den positiven Anstieg in Russland zurückzuführen, wo in den ersten neun Monaten des Jahres 2021 keine Beschränkungen galten, sowie auf ein flächenbereinigtes Wachstum von 3,0% in Polen, unserem größten Markt.



DIE LÄNDERDIVERSIFIZIERUNG DES ERTRAGSBRINGENDEN PORTFOLIOS DER GRUPPE WIRD IM FOLGENDEN DARGESTELLT:

Bestandsobjekte	Anzahl Objekte	Bruttomietfläche	Portfolio	Marktwert	Portfolio	Netto-durchschnittsrendite (gewichteter Durchschnitt) <sup>1</sup>
Land		m <sup>2</sup>	%	€ Millionen		%
Warschau	5	179	22,1%	943,5	38,4%	5,5%
Übriges Polen	10	254	31,4%	645,1	26,2%	6,9%
<b>Polen</b>	<b>15</b>	<b>432</b>	<b>53,4%</b>	<b>1.588,6</b>	<b>64,6%</b>	<b>6,1%</b>
Prag <sup>2</sup>	2	69	8,6%	410,8	16,7%	5,5%
Übrige Tschechische Republik	1	21	2,6%	102,4	4,2%	6,3%
<b>Tschechische Republik</b>	<b>3</b>	<b>90</b>	<b>11,2%</b>	<b>513,2</b>	<b>20,9%</b>	<b>5,7%</b>
Slowakei	1	47	5,8%	119,3	4,7%	6,8%
<b>Gesamt Zentraleuropa</b>	<b>19</b>	<b>570</b>	<b>70,4%</b>	<b>2.221,1</b>	<b>90,2%</b>	<b>6,0%</b>
Russland	7	239	29,6%	238,8	9,8%	12,6%
<b>Gesamt</b>	<b>26</b>	<b>809</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.459,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>6,6%</b>

<sup>1</sup> Bei der Nettodurchschnittsrendite werden die derzeitigen und potentiellen Nettomietertlöse, die Belegung und der Ablauf der Mietverträge berücksichtigt.

<sup>2</sup> Einschließlich einer Beteiligung von 75% an Vermögenswerten, die als Joint Ventures gehalten wird.

In den ersten neun Monaten des Jahres 2021 wurden keine externen Bewertungen durchgeführt. Die Gruppe konsultierte aktiv ihre externen und unabhängigen Bewertungsexperten, die sie über die Marktdynamik beraten haben. Die folgenden Kriterien wurden berücksichtigt:

- Basierend auf externen Marktberichten<sup>3</sup> gab es in den ersten neun Monaten des Jahres 2021 fast keine Transaktionen betreffend Einzelhandelsobjekten, die mit denen im Portfolio der Gruppe vergleichbar sind.
- Es gab keine Hinweise auf wesentliche Renditeänderungen gegenüber jenen zum 31. Dezember 2020.
- Unabhängige Bewertungsexperten sind der Ansicht, dass es keine wesentlichen Änderungen bei den geschätzten Mietpreisen (ERVs) gibt.
- Von Mitte Mai 2021 bis zum Datum dieses Berichts **zeigen die Marktdaten, dass sich Einkaufszentren seit der Öffnung wieder stark erholt haben**, wobei die durchschnittlichen Umsätze der Mieter und die Besucherzahlen im dritten Quartal 2021 wieder bei etwa 90% des Niveaus von vor der Pandemie liegen.
- Aufwertung des Rubels um 7,8% im Vergleich zum Dezember 2020.

## BELEGUNG

Bestandsobjekte <sup>1</sup>	Belegungsrate <sup>2</sup>	Belegungsrate der Bruttomietfläche
Land	%	%
Polen	91,2%	91,6%
Tschechische Republik	90,9%	89,6%
Slowakei	99,3%	99,6%
Russland	94,6%	94,4%
<b>Gesamt</b>	<b>92,2%</b>	<b>92,6%</b>

<sup>1</sup> Einschließlich einer Beteiligung von 75%, die als Joint Ventures gehalten wird.

<sup>2</sup> Die Belegungsrate wird definiert als 100% abzüglich der Leerstandsquote nach EPRA.

Zum 30. September 2021 lag die Belegungsrate nach EPRA<sup>4</sup> bei 92%. Obwohl COVID-19 zu einer Reihe von Mietvertragskündigungen oder -reduzierungen sowie Mieterabgängen führte, ist die Gruppe zuversichtlich, dass ein guter Teil der Leerstände nur als vorübergehend zu qualifizieren ist und dass die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im restlichen Jahres 2021 und im Jahr 2022 steigen wird, nachdem das Vertrauen weiter zurückkehrt. Dies wird durch die starken Kennzahlen in Russland unterstützt, wo sich die vermietete Bruttomietfläche nach Beendigung des Lockdowns im Juli 2020 deutlich erhöht und sich die Belegungsrate derzeit bei 94,6% befindet.

<sup>3</sup> CBRE September 2021 European Property Investment Yields overview for Poland, the Czech Republic and Slovakia

<sup>4</sup> Die Best-Practice-Empfehlungen sehen eine Leerstandsdefinition vor, die auf dem ERV der leerstehenden Einheiten geteilt durch den ERV des gesamten Portfolios basiert. Der oben angegebene Belegungsgrad ist daher definiert als 100 % abzüglich des EPRA-Leerstands

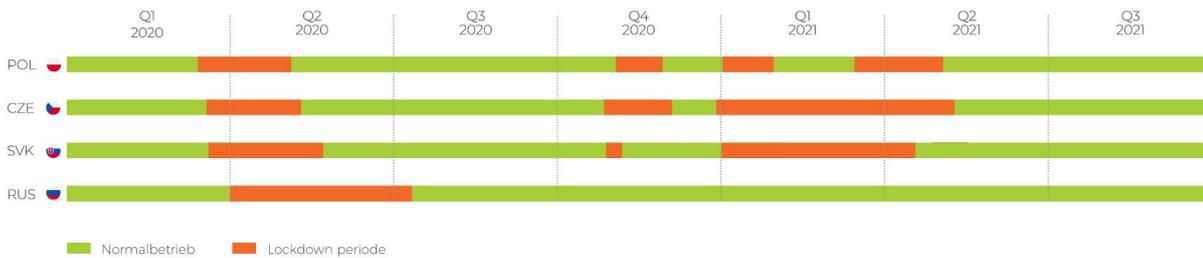
## COVID-19

Seit dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie im ersten Quartal 2020 waren Einkaufszentren in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland mit von der jeweiligen Regierung auferlegten Handelsbeschränkungen konfrontiert.

Nachdem die Beschränkungen Ende 2020 aufgehoben und dann wieder in Kraft gesetzt wurden, waren sie im ersten Quartal 2021 in den meisten Einkaufszentren der Gruppe wieder in Kraft. Die Ausnahme ist Russland, wo unsere Einkaufszentren seit Mitte Juli 2020 wieder offen und in Betrieb sind. Ende Oktober 2021 wurde in bestimmten Regionen in Russland ein QR-Code-System

eingeführt, das nur geimpften Kunden den Zutritt zu den Einkaufszentren ermöglicht und sind seitdem die Besucherzahlen erheblich zurückgegangen.

Eine schrittweise Aufhebung der Beschränkungen betreffend unser restliches Portfolio begann im April 2021, nach Implementierung der Impfkampagnen und dem Rückgang der Infektionsraten. **Seit Mai 2021 sind alle unsere Einkaufszentren wieder geöffnet.** In den ersten neun Monaten des Jahres 2021 waren unsere Einkaufszentren, abgesehen von notwendigen Betriebsunterbrechungen, für etwa 2,7 Monate geschlossen (9M 2020: 2,2 Monate).



Zwar wurde mit der Implementierung der Impfkampagnen in den Jurisdiktionen, in denen wir tätig sind Ende 2020 begonnen, die Auswirkungen der Impfungen diesen Jahres waren jedoch erst im dritten Quartal am deutlichsten zu spüren, als die Lockdowns teilweise aufgehoben wurden und die geschäftliche Tätigkeit zur „neuen Normalität“ zurückkehrte. Besucherfrequenz und Umsatzniveau zeigten eine beeindruckende Erholung, wobei im dritten Quartal 2021 die Besucherfrequenz und der Umsatz der Mieter 92% bzw. 81% des Niveaus von 2019 erreichten.

Am 9. November 2021 lag die Inkassoquote für die im neunmonatigen Zeitraum 2021 ausgestellten Rechnungen bei 94%, während die Inkassoquote für das am 31. Dezember 2020 endende Jahr bei 99% lag. Der nicht einbringlich gemachte Betrag ist teilweise durch Bankgarantien und Kauttionen gedeckt.

### Atrium verfügt über eine starke Liquidität und finanzielle Flexibilität, was sich in folgenden Punkten widerspiegelt

- hohe Nachfrage nach den nachhaltigen Finanzinstrumenten der Gruppe, die sich in der Emission von €650 Mio. im Jahr 2021 widerspiegelt;
- Barmittel in Höhe von €485 Mio. zum 30. September 2021 und €300 Mio. an nicht in Anspruch genommene Kreditlinien;
- LTV (netto) von 27,1%;
- gewichtete durchschnittliche Fälligkeit der Verbindlichkeiten von 4,5 Jahren;
- nur €155 Mio. der Verbindlichkeiten werden zwischen jetzt und 2025 fällig;
- niedriger Fremdkapitalkostensatz von 2,8%;
- 71%/€1,7 Mrd. unbelastete Bestandsimmobilien;

## DIVIDENDE

In seiner Sitzung am 3. März 2021 beschloss das Board of Directors der Gesellschaft, die jährliche Dividende der Gruppe (zahlbar als Kapitalrückzahlung), in Höhe von 27 €Cents pro Aktie

für 2021 beizubehalten. Die Dividende wird in gleichen vierteljährlichen Raten, beginnend mit Ende März 2021, ausbezahlt (vorbehaltlich gesetzlicher und regulatorischer Anforderungen und wirtschaftlicher Parameter). Das Board hat außerdem beschlossen, den Aktionären die Wahlmöglichkeit anzubieten, jede der vierteljährlichen Dividendenausschüttungen entweder in bar oder in neu ausgegebenen Aktien mit einem Abschlag von 2% auf den Referenzaktienkurs über die Scrip-Dividenden Alternative zu erhalten.

Im Neunmonatszeitraum endend zum 30. September 2021 zahlte Atrium eine Dividende von 20,25 €Cents (9M 2020: 20,25 €Cents) pro Aktie als Kapitalrückzahlung aus, die sich auf insgesamt €54,0 Mio. in bar und €26,1 Mio. in neuen Aktien belief (9M 2020: €56,2 Mio. in bar und €20,6 Mio. in neuen Aktien<sup>5</sup>).

In Bezug auf die Dividende für das vierte Quartal 2021 verweisen wir auf die am 2. August 2021 und am 18. Oktober 2021 veröffentlichten Ad-hoc-Mitteilungen. Weitere Informationen werden in einem Aktionärsrundschreiben (Circular) enthalten sein, welches die Gesellschaft voraussichtlich im November 2021 veröffentlichen wird.

## EMISSION EINER NACHHALTIGEN ANLEIHE UND RÜCKKAUF VON 2022 FÄLLIGER ANLEIHEN

Im Jänner 2021 emittierte die Gruppe im Rahmen ihres EMTN-Programms ihre erste nachhaltige Anleihe in Höhe von €300 Mio. Diese „New Green Notes“ sind mit 5. September 2027 fällig und mit einem fixen Kupon von 2,625% ausgestattet. Der Emissionspreis betrug 98,167%. Die „New Green Notes“ wurden von Atrium Finance Issuer B.V., einer indirekten Tochtergesellschaft der Gesellschaft, emittiert und werden von der Gesellschaft garantiert. Ein Betrag in Höhe des Nettoemissionserlöses wird für die Finanzierung oder Refinanzierung von geeigneten Projekten und/oder

5 Im Jahr 2020 wurde die Scrip-Dividenden Alternative ab dem zweiten Quartal angeboten



Vermögenswerten gemäß der Definition in Atrium's Green Financing Framework verwendet. Gleichzeitig kaufte die Gruppe €78,2 Mio. der ausstehenden 2022 fälligen Anleihen zurück.

Im Mai 2021 hat die Gesellschaft im Rahmen ihres EMTN-Programms eine nachhaltige Hybridanleihe im Emissionsvolumen von €350 Mio. gepriced (die „Hybrid-Teilschuldverschreibungen“). Die Hybridanleihe ist mit einem Kupon von 3,625% bis zum 4. November 2026 („First Reset Date“<sup>6</sup>) ausgestattet.

## GEPLANTER ERWERB DURCH GAZIT-GLOBE

**Im August 2021** erhielt das Board of Directors der Gesellschaft ein Angebot von Gazit-Globe zum Erwerb des gesamten ausstehenden Aktienkapitals, das sich nicht bereits direkt oder indirekt im Eigentum von Gazit-Globe oder ihren Tochtergesellschaften befindet, zu einem Preis von €3,35 per Aktie. Ein unabhängiges Komitee des Board of Directors von Atrium (das „unabhängige Komitee“) wurde gebildet, das sich ausschließlich aus von Gazit-Globe unabhängigen Direktoren zusammensetzt, um das Angebot einer Überprüfung zu unterziehen.

**Im Oktober 2021** gaben das unabhängige Komitee und das Board of Directors Newco, bekannt, dass sie ein Merger Agreement unterfertigt haben, welches den durch das unabhängige Komitee empfohlenen Erwerb des gesamten bereits ausgegebenen und allenfalls noch auszugebenden Aktienkapitals, das sich nicht bereits direkt oder indirekt im Eigentum von Gazit-Globe oder ihren Tochtergesellschaften befindet, zu einem Preis von €3,63 pro Atrium Aktie in bar (der „Erwerbspreis“) vorsieht. Im Erwerbspreis enthalten ist eine Barzahlung in Höhe von €3,03 je Aktie („Barerwerbspreis“) und €0,60 je Aktie in Form einer von der Gesellschaft ausgeschütteten Bardividende als Kapitalrückzahlung (die „Sonderdividende“).

Zusätzlich zur Erhöhung des Erwerbspreises, hat das unabhängige Komitee auch ausgehandelt, dass die Atrium Aktionäre Anspruch auf Zahlung der anteiligen AFFO, die zwischen dem Datum der letzten Dividendenzahlung und dem Abschluss des Mergers erwirtschaftet werden, haben. Alle Atrium-Aktionäre werden sowohl den Erwerbspreis als auch den AFFO erhalten.

Der Erwerb bedarf der Zustimmung der Minderheitsaktionäre von Atrium. Die Einzelheiten des Mergers, einschließlich der Bedingungen für dessen Implementierung, werden in einem Rundschreiben veröffentlicht, das von der Gesellschaft voraussichtlich im November 2021 veröffentlicht wird.

## STRATEGISCHE UND OPERATIVE RISIKOFAKTOREN

Das Verfahren der Gruppe, um ihre wesentlichen Risiken zu identifizieren und zu mindern, ist auf den Seiten 32 bis 34 des Jahresfinanzberichts für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr (der „Jahresfinanzbericht“) dargelegt. Die Direktoren haben die wesentlichen Risiken einer Überprüfung unterzogen und bestätigt, dass die im Jahresfinanzbericht enthaltenen Risiken weiterhin als die maßgeblichen Risiken angesehen werden können.

<sup>6</sup> Unter bestimmten Bedingungen, die im Draw Down Prospekt definiert sind, hat die Gruppe das Recht, den gesamten ausstehenden Nominalbetrag bis 3 Monate vor dem First Reset Date zu kündigen

## WESENTLICHE EPRA PERFORMANCE MEASURES

## A EINNAHMEN NACH EPRA

	9M 2021 €'000	9M 2020 €'000
<b>Den Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbare Einnahmen (Verluste)</b>	<b>31.040</b>	<b>(55.092)</b>
Wertänderung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.477	85.440
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	338	1.400
Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	1.392	1.284
Latente Steuern in Bezug auf Bereinigungen nach EPRA	279	(11.471)
Glattstellungskosten von Finanzinstrumenten	3.401	6.173
Joint-Venture Anteil in Bezug auf die oben genannten Anpassungen	-	6.463
<b>Einnahmen nach EPRA</b>	<b>37.927</b>	<b>34.197</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien	395.778.039	386.307.911
<b>Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)</b>	<b>9,6</b>	<b>8,9</b>

Bereinigungen der Gesellschaft <sup>1</sup>		
Währungsumrechnungsdifferenzen	178	(1.215)
Nicht mit Neubewertungen zusammenhängende latente Steuern	6.532	23.332
Zinsen auf hybride Finanzinstrumente	(5.800)	-
Gebühren und andere Kosten der Gesellschaft	1.129	-
<b>Bereinigte Einnahmen nach EPRA</b>	<b>39.967</b>	<b>56.314</b>
<b>Bereinigte Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)</b>	<b>10,1</b>	<b>14,6</b>

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

## B. NETTOVERMÖGENSBEWERTUNGEN NACH EPRA

NRV nach EPRA wird als die relevanteste Bewertung für unser Geschäft angesehen und dient daher jetzt als unsere primäre Bewertung für den Nettovermögenswert.

	30. September 2021			31. Dezember 2020		
	NRV nach EPRA	NTA nach EPRA <sup>1</sup> €'000	NDV nach EPRA	NRV nach EPRA	NTA nach EPRA <sup>1</sup> €'000	NDV nach EPRA
<b>Eigenkapital zum Stichtag</b>	<b>1.873.106</b>	<b>1.873.106</b>	<b>1.873.106</b>	<b>1.545.900</b>	<b>1.545.900</b>	<b>1.545.900</b>
Auswirkung der Ausübung von Optionen	8.543	8.543	8.543	10.924	10.924	10.924,00
Zeitwert von Finanzinstrumenten	15.738	15.738	-	22.722	22.722	-
Latente Steuern	92.790	92.790	-	85.203	85.203	-
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	-	(7.686)	-	-	(8.940)	-
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	-	-	(62.511)	-	-	(19.533)
Hybride Finanzinstrumente	(340.858)	(340.858)	(340.858)	-	-	-
Anschaffungskosten	9.486	-	-	9.399	-	-
<b>EPRA Benchmark</b>	<b>1.658.805</b>	<b>1.641.633</b>	<b>1.478.280</b>	<b>1.674.148</b>	<b>1.655.809</b>	<b>1.537.291</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien und Optionen		403.481.554			394.369.915	
<b>Verwässerte Nettovermögenswerte je Aktie</b>	<b>4,11</b>	<b>4,07</b>	<b>3,66</b>	<b>4,25</b>	<b>4,20</b>	<b>3,90</b>

<sup>1</sup> Latente Steuern in Bezug auf die NTA Berechnung werden gemäß der Option (i) in Übereinstimmung mit den EPRA-Richtlinien angepasst. Zum 30.09.2021 und 31.12.2020 wurden keine Vermögenswerte als zur Veräußerung gehalten klassifiziert



# DAS BOARD OF DIRECTORS

---



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

*David Fox*

**DAVID FOX**  
Direktor

*Neil Flanzraich*

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



**ZVI HEIFETZ**  
Direktor



**ANDREW WIGNALL**  
Direktor

*Lucy Lilley*

**LUCY LILLEY**  
Direktor



**OREN HOD**  
Direktor

# ERKLÄRUNG BEZÜGLICH ZUKUNFTSGERICHTETER INFORMATION

---

Dieser Zwischenfinanzbericht 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 Zwischenfinanzberichtes 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 Zwischenfinanzbericht lediglich zum Datum dieses Zwischenfinanzberichtes 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 zukunftsgerichteten Aussagen, auch wenn sich die Lage von Atrium oder der Gruppe in der Zukunft ändern mag.

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

Sie sollten diesen Zwischenfinanzbericht 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.

Dieser Zwischenfinanzbericht wurde auf der Grundlage der Geschäftstätigkeit der Gruppe, ohne Berücksichtigung des geplanten Erwerbs durch Gazit-Globe wie auf Seite 14 dieses Berichts dargestellt, erstellt.





2

ZWISCHENABS  
CHLUSS



Auchan →

MediaMarkt →

H&M →

FABRYKA FORMY →

SALE

K

K

BEZ VAT

BEZ VAT

NICUS

# VERKÜRZTER KONSOLIDIRTER ZWISCHENABSCHLUSS

## VERKÜRZTE KONSOLIDIERTE BILANZ

Erläuterung	30. September 2021		31. Dezember 2020	
	€'000	€'000	€'000	€'000
	Ungeprüft	Ungeprüft	Geprüft	Geprüft
<b>Vermögenswerte</b>				
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Bestandsobjekte	2.5	2.279.580	2.270.685	
Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	2.6	254.408	248.252	
At-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures		192.345	186.313	
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.7	70.513	68.416	
		<b>2.796.846</b>		<b>2.773.666</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		484.988	55.221	
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.8	35.971	35.208	
Finanzielle Vermögenswerte zu FVOCI		10.062	8.507	
		<b>531.021</b>		<b>98.936</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>		<b>3.327.867</b>		<b>2.872.602</b>
<b>EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>				
<b>Eigenkapital</b>	2.9	<b>1.873.106</b>		<b>1.545.900</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.10	1.228.541	1.015.321	
Derivate	2.11	15.738	22.722	
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.12	138.706	129.304	
		<b>1.382.985</b>		<b>1.167.347</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.10	3.658	89.536	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.13	64.339	65.488	
Rückstellungen		3.779	4.331	
		<b>71.776</b>		<b>159.355</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>		<b>3.327.867</b>		<b>2.872.602</b>

Der Lagebericht der Gruppe und der verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss wurde seitens des Board of Directors in der Sitzung am 15. November 2021 genehmigt, zur Veröffentlichung freigegeben und ordnungsgemäß im Namen des Board of Directors von Chaim Katzman, Chairman des Board of Directors, Neil Flanzraich, Vorsitzender des Audit-Ausschusses und Liad Barzilai, Chief Executive Officer der Gruppe, unterzeichnet.

## VERKÜRZTE KONSOLIDIERTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(Ungeprüft)	Erläuterung	3M endend zum 30. September 2021		9M endend zum 30. September 2021		3M endend zum 30. September 2020		9M endend zum 30. September 2020	
		€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomietlerlöse		35.736		100.814		36.536		110.827	
Erträge aus Betriebskosten		13.593		34.640		13.525		36.954	
Nettoimmobilienaufwand		(14.587)		(42.067)		(16.911)		(47.542)	
<b>Nettomietlerlöse</b>		<b>34.742</b>		<b>93.387</b>		<b>33.150</b>		<b>100.239</b>	
Nettoergebnis aus Veräußerungen		(184)		(338)		(1.310)		(1.400)	
Kosten im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten		(189)		(524)		(195)		(663)	
Neubewertung von Bestandsobjekten, netto		-		-		-		(85.440)	
Neubewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken, netto		-		(1.477)		-		-	
Abschreibungen und Wertminderungen		(802)		(2.475)		(890)		(2.647)	
Verwaltungsaufwendungen		(6.573)		(16.990)		(4.602)		(13.752)	
Anteil am Gewinn für at-equity bewertete Investitionen in Joint Ventures		1.995		6.009		1.919		(373)	
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>		<b>28.989</b>		<b>77.592</b>		<b>28.072</b>		<b>(4.036)</b>	
Zinsaufwendungen, netto		(10.256)		(29.044)		(8.611)		(28.332)	
Währungsumrechnungsdifferenzen		18		(178)		(287)		1.215	
Sonstige Nettofinanzaufwendungen, netto		(1.288)		(7.030)		(1.141)		(9.438)	
<b>Gewinn (Verlust) vor Steuern</b>		<b>17.463</b>		<b>41.340</b>		<b>18.033</b>		<b>(40.591)</b>	
Steuerbelastung für den Berichtszeitraum	2.14	(6.726)		(10.301)		(10.280)		(14.501)	
<b>Gewinn (Verlust) nach Steuern für den Berichtszeitraum</b>		<b>10.737</b>		<b>31.039</b>		<b>7.753</b>		<b>(55.092)</b>	
Aktionären zurechenbares unverwässertes und verwässertes Ergebnis (Verlust) je Aktie in €Cent			1,8		6,4		2,0		(14,6)

## VERKÜRZTE KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Ungeprüft	3M endend zum 30. September 2021		9M endend zum 30. September 2021		3M endend zum 30. September 2020		9M endend zum 30. September 2020	
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Gewinn (Verlust) für den Berichtszeitraum</b>	<b>10.737</b>		<b>31.039</b>		<b>7.753</b>		<b>(55.092)</b>	
<b>Positionen, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:</b>								
Änderungen in finanzielle Vermögenswerte zu FVOCI-Rücklagen	(1.245)		1.467		(2.543)		(8.515)	
<b>Positionen, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurden oder werden können:</b>								
Währungsumrechnungsdifferenzen, die aus der Umrechnung ausländischer Geschäftstätigkeit entstehen	-		-		-		2.991	
Änderungen bei Hedge-Rücklagen (netto ohne latente Steuern)	1.297		6.084		(161)		(4.654)	
<b>Summe Gesamtergebnis (Verlust) für den Berichtszeitraum</b>	<b>10.789</b>		<b>38.590</b>		<b>5.049</b>		<b>(65.270)</b>	



## VERKÜRZTE KONSOLIDIERTE CASHFLOW RECHNUNG

(Ungeprüft)	9M endend zum 30. September 2021 €'000	9M endend zum 30. September 2020 €'000
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		
Gewinn (Verlust) vor Steuern	41.340	(40.591)
<b>Berichtigungen für:</b>		
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	2.475	2.647
Dividende von börsnotierten Eigenkapitaltiteln, netto	(264)	(285)
Neubewertung von Bestandsobjekten, netto	-	85.440
Neubewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken, netto	1.477	-
Wechselkursdifferenzen	178	(1.215)
Sonstige Einnahmen	-	(796)
Veränderung gesetzlicher Rückstellungen abzüglich gezahlter Beträge	(553)	(200)
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	1.252	722
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint-Ventures	(6.009)	373
Nettoergebnis aus Veräußerungen	338	1.400
Nettoverlust aus dem Rückkauf von Anleihen	3.401	6.170
Zinsaufwendungen Finanzierungsleasing	2.441	2.513
Zinsaufwendungen	29.699	28.657
Zinsertrag	(700)	(329)
<b>Operativer Cashflow vor Veränderung des Working Capital</b>	<b>75.075</b>	<b>84.506</b>
Zunahme bei Handel, sonstigen Forderungen und Vorauszahlungen	(2.366)	(20.313)
Zunahme (Abnahme) bei Handel, sonstigen Verbindlichkeiten und aufgelaufenen Kosten, netto	2.005	(7.954)
<b>Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>74.714</b>	<b>56.239</b>
Gezahlte Zinsen	(30.450)	(29.078)
Zinserträge	700	286
Dividendenerträge	264	285
Gezahlte Körperschaftssteuer, netto	(5.669)	(3.633)
<b>Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>39.559</b>	<b>24.099</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeiten</b>		
Zahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte	(21.098)	(17.824)
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.616	94.173
Gewährte Kredite	-	(28.027)
Erlöse aus gewährten Krediten	270	103
<b>Netto-Cashflow aus der /(genutzt für) Investitionstätigkeiten</b>	<b>(16.212)</b>	<b>48.425</b>
<b>Netto-Cashflow vor Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>23.347</b>	<b>72.524</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten</b>		
Aktienrückkauf	-	(1.782)
Rückzahlung langfristiger Finanzverbindlichkeiten	(84.482)	(358.170)
Abschluss von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	292.416	191.812
Erlöse aus der Emission von hybriden Finanzinstrumenten	340.858	-
(Rückzahlung)/Inanspruchnahme einer revolving Kreditfazilität	(86.695)	66.000
Rückzahlungen von Leasingverbindlichkeiten	(829)	(470)
Gezahlte Dividenden	(53.998)	(56.255)
<b>Netto-Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>407.270</b>	<b>(158.865)</b>
<b>Nettozunahme/(-abnahme) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>430.617</b>	<b>(86.341)</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Berichtszeitraums</b>	<b>55.221</b>	<b>126.851</b>
Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf gehaltene Zahlungsmittel	(850)	(2.068)
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>484.988</b>	<b>38.442</b>

## VERKÜRZTE KONSOLIDIERTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM ENDEND ZUM 30. SEPTEMBER 2021

Ungeprüft	Erläuterung	Grund-	Rücklage	Hedge-	Finanzielle	Ein-	Wäh-	Eigen-	Rücklage	Gesamtes
		kapital	für	Rück-	Ver-	behaltene	rungs-	tümern	von	Eigen-
			anteils-	lage	mögens-	Verluste	umrech-	zurechen-	hybriden	kapital
			basierte		werte		nungs-	bares	Finanz-	der
			Vergütung		bei		rücklage	Eigen-	instru-	Aktionäre
					FVOCI-			kapital	menten	
					Rücklage					
		€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Jänner 2021</b>		<b>1.944.947</b>	<b>1.564</b>	<b>(19.721)</b>	<b>(13.421)</b>	<b>(294.364)</b>	<b>(73.105)</b>	<b>1.545.900</b>	-	<b>1.545.900</b>
Gewinn für den Berichtszeitraum		-	-	-	-	31.039	-	31.039	-	31.039
Sonstiges Gesamtergebnis		-	-	6.084	1.467	-	-	7.551	-	7.551
<b>Summe sonstiges Gesamtergebnis</b>		-	-	<b>6.084</b>	<b>1.467</b>	<b>31.039</b>	-	<b>38.590</b>	-	<b>38.590</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft</b>										
Anteilsbasierte Vergütung		-	1.355	-	-	-	-	1.355	-	1.355
Ausgabe von Aktien		1.123	(722)	-	-	-	-	401	-	401
Nettoerlöse aus der Emission von hybriden Finanzinstrumenten	2.9	-	-	-	-	-	-	-	340.858	340.858
Dividenden	2.9	(80.132)	-	-	-	-	-	(80.132)	-	(80.132)
Scrip-Dividende	2.9	26.134	-	-	-	-	-	26.134	-	26.134
<b>Saldo zum 30. September 2021</b>		<b>1.892.072</b>	<b>2.197</b>	<b>(13.637)</b>	<b>(11.954)</b>	<b>(263.325)</b>	<b>(73.105)</b>	<b>1.532.248</b>	<b>340.858</b>	<b>1.873.106</b>



## FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM ENDEND ZUM 30. SEPTEMBER 2020

Ungeprüft	Erläuterung	Grundkapital	Rücklage für anteilsbasierte Vergütung	Hedge-Rücklage	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI-Rücklage	Einbehaltene Verluste	Währungs-umrechnungs-rücklage	Währungs-umrechnungs-rücklage für Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte	Gesamtes Eigenkapital der Aktionäre
		€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Jänner 2020</b>		<b>2.016.603</b>	<b>1.303</b>	<b>(15.379)</b>	<b>(8.069)</b>	<b>(151.944)</b>	<b>(73.509)</b>	<b>(2.991)</b>	<b>1.766.014</b>
Gewinn für den Berichtszeitraum		-	-	-	-	(55.092)	-	-	(55.092)
Sonstiges Gesamtergebnis (Aufwendungen)		-	-	(4.654)	(8.515)	-	-	2.991	(10.178)
<b>Summe sonstiges Gesamtergebnis (Aufwendungen)</b>		-	-	<b>(4.654)</b>	<b>(8.515)</b>	<b>(55.092)</b>	-	<b>2.991</b>	<b>(65.270)</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft</b>									
Anteilsbasierte Vergütung		-	727	-	-	-	-	-	727
Ausgabe von nennwertlosen Aktien		1.234	(655)	-	-	-	-	-	579
Aktienrückkauf		(1.832)	-	-	-	-	-	-	(1.832)
Dividenden	2.9	(76.805)	-	-	-	-	-	-	(76.805)
Scrip-Dividende	2.9	20.571	-	-	-	-	-	-	20.571
<b>Saldo zum 30. September 2020</b>		<b>1.959.771</b>	<b>1.375</b>	<b>(20.033)</b>	<b>(16.584)</b>	<b>(207.036)</b>	<b>(73.509)</b>	-	<b>1.643.984</b>

# ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONSOLIDIERTEN ZWISCHENABSCHLUSS

## UNGEPRÜFT

### 2.1 BERICHTERSTATTENDES UNTERNEHMEN

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

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

Die Gruppe ist in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland tätig 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**, wie in der EU umgesetzt, erstellt.

Der ungeprüfte verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen gemäß IFRS konsolidierten Jahresabschluss vorgeschriebenen Informationen und sollte gemeinsam mit dem konsolidierten Jahresabschluss der Gruppe für das zum 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr gelesen werden. Jedoch sind darin ausgewählte Anmerkungen enthalten, welche Ereignisse und Transaktionen, die für das Verständnis der Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe seit dem letzten Jahresabschluss von Bedeutung sind, erläutern.

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 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 den Ansatz 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, welche die Anwendung der Methoden sowie den Ansatz der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, Einnahmen und Ausgaben beeinflussen. Die tatsächlichen Ergebnisse können von solchen Schätzungen abweichen.

Die Bewertungen und das ausgeübte Ermessen des Managements, die bei der Erstellung dieses ungeprüften 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 2020, mit folgender Ausnahme:

- Eigenkapitalrücklage betreffend hybride Finanzinstrumente - Schuldinstrumente mit ewiger Laufzeit (perpetuals) werden als Eigenkapital klassifiziert, wenn die Gruppe das uneingeschränkte Recht hat, die Erfüllung der Verpflichtungen unter diesen Finanzinstrumenten durch Rückzahlung in bar oder zur Verfügungstellung von anderen finanziellen Vermögenswerten zu verweigern (IAS 32). Schuldinstrumente mit ewiger Laufzeit, die eine ermessensabhängige Verzinsung enthalten, werden als Eigenkapitalausschüttung aus dem Grundkapital der Gruppe, ähnlich einer ermessensabhängigen Dividende, erfasst. Alle Zinsen einschließlich Zinseszinsen sind als Eigenkapitalausschüttung zu erfassen, wenn diese Zahlung nicht mehr ermessensabhängig ist oder wenn die Zinsen in bar gezahlt werden. Andernfalls stellt dies ein außerbilanzielles Geschäft dar. In Bezug auf die im Jahr 2021 emittierten Hybridanleihen werden zusätzliche Informationen in Erläuterung 2.9 offengelegt.

Dieser Finanzbericht berücksichtigt nicht die Auswirkungen des beabsichtigten Mergers, der, wenn er von den Atrium-Aktionären genehmigt und gemäß den festgelegten Bedingungen umgesetzt wird, dazu führen würde, dass alle Atrium-Aktionäre (mit Ausnahme von Gazit-Globe und ihren Tochtergesellschaften) den Erwerbspreis im Austausch für die Einziehung ihrer Atrium-Aktien bei Abschluss des Mergers erhalten werden.



## 2.3 VERÄNDERUNGEN BEI DEN BILANZIERUNGSMETHODEN

NEUE STANDARDS, INTERPRETATIONEN UND ÄNDERUNGEN, DIE ZUM 1. JANUAR 2021 IN KRAFT GETRETEN SIND UND VON DER EU ÜBERNOMMEN WURDEN

### Änderungen zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 Interest Rate Benchmark Reform – Phase II

Das International Accounting Standards Board („IASB“) veröffentlichte die Interest Rate Benchmark Reform Änderungen, die den Abschluss der Phase II des Projekts am 27. August 2020 darstellen, um Sachverhalte zu adressieren, die die Finanzberichterstattung beeinflussen könnten, wenn eine bestehender Referenzzinssatz durch einen alternativen Referenzzinssatz ersetzt wird. Die Änderungen der Phase II sind auf alle Gesellschaften anzuwenden und treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen. Die Anwendung des Standards hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss der Gruppe. Die Gruppe wird die geforderten Angaben in die Jahresabschlüsse aufnehmen.

### Änderung von IFRS 16 Leasingverhältnisse – Covid-19 bezogene Leasingzugeständnisse über den 30. Juni 2021 hinaus (veröffentlicht am 20. März 2021)

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen im Zusammenhang mit Leasingzugeständnissen aufgrund der Covid-19-Pandemie veröffentlicht (Änderungen zu IFRS 16) (die „Änderung“), die zunächst als Exposure Draft ED/2020/2 im April 2020 veröffentlicht wurden. Die Änderung ist für jährliche Berichtsperioden in Kraft getreten, die am oder nach dem 1. Juni 2020 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig, einschließlich für Finanzberichte, die am 28. Mai 2020 noch nicht zur Veröffentlichung genehmigt waren. Die Änderung sieht eine praktische Erleichterung vor, die es Leasingnehmern gestattet, nicht zu bewerten, ob eine Leasingerleichterung (rent concession), die unmittelbar auf die Covid-19 Pandemie zurückzuführen ist und bestimmte Kriterien erfüllt, eine Leasingmodifikation (lease modification) darstellt und stattdessen diese Leasingerleichterung (rent concessions) so zu bewerten, als ob es sich um keine Leasingmodifikation (lease modification) handelt.

Im März 2021 veröffentlichte das Board Covid-19-bezogene Leasingerleichterungen über den 30. Juni 2021 hinaus, wodurch die Anwendung der praktischen Erleichterung um ein Jahr verlängert wurde.

Da die Gruppe überwiegend als Leasinggeber tätig ist, hat die Änderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gruppe.

Sonstige neue Standards, Interpretationen und Änderungen, die zum 1. Jänner 2021 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

### HANDELSBESCHRÄNKUNGEN

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.

Das erste Quartal 2021 begann mit Handelsbeschränkungen für die meisten Einkaufszentren der Gruppe, mit Ausnahme von jenen in Russland, wo die Einkaufszentren seit Mitte Juli 2020 geöffnet sind. Die Einschränkungen wurden im April 2021 nach der Implementierung der Impfkampagnen und dem Rückgang der Infektionsraten schrittweise aufgehoben. **Ab Mai 2021 wurden keine weiteren Lockdowns verhängt.**

Ende Oktober 2021 wurde in bestimmten Regionen in Russland ein QR-Code-System eingeführt, das nur geimpften Kunden den Zutritt zu den Einkaufszentren ermöglicht und sind seitdem die Besucherzahlen erheblich zurückgegangen.

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 der Besucherzahlen und der Umsätze der Mieter, finanziellen und Liquiditätsschwierigkeiten einiger Mieter und Schwierigkeiten für die Mieter, ihren Verpflichtungen gegenüber der Gruppe nachzukommen. Nach jedem Lockdown war jedoch ein starker Aufschwung zu verzeichnen, wobei die Umsätze der Mieter und die Besucherzahlen im September 2021 92% bzw. 81% des Niveaus von 2019 erreichten.

### LEASINGZUGESTÄNDNISSE IN DEN ERSTEN NEUN MONATEN DES JAHRES 2021

Während des neunmonatigen Zeitraums bis zum 30. September 2021, gewährte die Gruppe zahlungswirksame Erleichterungen in Höhe von €9,2 Mio. (9M 2020: €20,1 Mio.) und verpflichtende Mietererleichterungen in Polen in Höhe von €10,9 Mio. (9M 2020: €10,0 Mio.). Während des dritten Quartals 2021 wurden vereinzelte Mietererleichterungen in Höhe von €2 Mio. (Q3 2020: €6,7 Mio.) verbucht

Der Nettoeffekt der Leasingzugeständnisse nach der linearen Abschreibung reduzierte die Bruttomieterlöse der Gruppe um €12,4 Mio. (9M 2020: €13,1 Mio.). Der Saldo des linearen Vermögenswertes ist in den Erläuterungen 2.7 und 2.8 ausgewiesen.

### GESETZESÄNDERUNGEN IN POLEN BETREFFEND LEASINGZUGESTÄNDNISSE

Im Juni 2021 verabschiedete die polnische Regierung ein ergänzendes COVID-19-Gesetz („Neues 15ze-Gesetz“), die es Mietern ermöglicht, unter bestimmten Bedingungen auf angebotene Mietverlängerungen zu verzichten und im Gegenzug eine Mietererleichterung für die am 30. September 2020 oder

später aufgehobenen Lockdowns zu erhalten. Das Gesetz ist mit 23. Juni 2021 in Kraft getreten.

Die Gruppe wendete Ermessensentscheidung an, indem sie unter Anwendung der Richtlinien zur Änderung von Mietverhältnissen ihre Schätzung für die verbleibende Mietdauer angepasst hat und die Mietperiode für alle Mieter, die unter das neue 15ze-Gesetz fallen, um ca. 14 Monate verkürzt hat. Die neue 15ze-Gesetzgebung beinhaltet auch eine Leitlinie für zukünftige Lockdowns, nach der Vermieter auch verpflichtet sein könnten, während eines Lockdowns einen Nachlass von 80% und für die drei Monate danach einen Nachlass von 50% zu gewähren. Das Gesetz könnte die Umsatzerlöse der Gruppe im Falle weiterer Lockdowns erheblich beeinträchtigen.

## FORDERUNGEN GEGENÜBER MIETERN

Die Gruppe war bemüht eng mit seinen Mietern zusammenzuarbeiten, um sie zu unterstützen, die Auswirkungen der Beschränkungen zu überstehen. Die Inkassoquote für Rechnungen des ersten Halbjahres 2021 liegt bei 96%<sup>7</sup> und für das dritte Quartal 2021 bei 90%<sup>7</sup>. Der nicht einbringlich gemachte Betrag ist teilweise durch Bankgarantien und Kauttionen abgedeckt.

Die Gruppe führte eine detaillierte Überprüfung ihrer größten Mieter durch, die 47% der annualisierten Mieteinnahmen der Gruppe ausmachen und die verbleibende Rückstellung betreffend Mieter für zweifelhafte Forderungen wurde in Übereinstimmung mit IFRS 9 *Finanzinstrumente* geschätzt.

Der Verlust aus zweifelhaften Forderungen reduzierte die Nettomieterlöse in den neun Monaten bis zum 30. September 2021, um €1,3 Mio. (9M 2020: €4,7 Mio.).

## BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

In den ersten neun Monaten bis zum 30. September 2021, wurden keine externen Bewertungen durchgeführt. Die Gruppe konsultierte aktiv ihre externen und unabhängigen Bewertungsexperten, die sie über die Marktdynamik beraten haben.

Die folgenden Kriterien wurden berücksichtigt:

- Basierend auf externen Marktberichten<sup>8</sup> gab es in den ersten neun Monaten des Jahres 2021 fast keine Transaktionen betreffend Einzelhandelsobjekten, die mit denen im Portfolio der Gruppe vergleichbar sind.
- Es gab keine Hinweise auf wesentliche Renditeänderungen gegenüber jenen zum 31. Dezember 2020.
- Unabhängige Bewertungsexperten sind der Ansicht, dass es keine wesentlichen Änderungen bei den geschätzten Mietpreisen (ERVs) gibt.
- Von Mitte Mai 2021 bis heute **haben sich die Marktdaten seit der Öffnung wieder stark erholt**, wobei die durchschnittlichen

Umsätze der Mieter und die Besucherzahlen wieder bei etwa 90% des Niveaus von vor der Pandemie liegen.

- Aufwertung des Rubels um 7,8% im Vergleich zum Dezember 2020.

## LIQUIDITÄT UND BILANZ

Die Gruppe verfügt über eine starke Bilanz mit einem LTV (netto) von 27,1%, €485,0 Mio. an Barmitteln zum 30. September 2021, €300 Mio. an nicht in Anspruch genommene Kreditlinien und einer durchschnittlichen Fälligkeit der Verbindlichkeiten in 4,5 Jahren.

## 2.5 BESTANDSOBJEKTE

Das derzeitige Portfolio der Bestandsobjekte der Gruppe besteht aus 25 Immobilien (31. Dezember 2020: 25).

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Portfolios der Bestandsobjekte:

Bestandsobjekte	30. September	31. Dezember
	2021	2020
	€'000	€'000
Saldo zum 1. Jänner	2.270.685	2.445.280
Zugänge - technische Verbesserungen, Erweiterungen	7.774 <sup>1</sup>	9.211
Veränderungen - Leasing	1.121	(185)
Übertragung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken	-	2.251
Neubewertung von Bestandsobjekten	-	(185.872)
<b>Saldo zum Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>2.279.580</b>	<b>2.270.685</b>

<sup>1</sup> davon €3,5 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen

## 2.6 NEUENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

Das derzeitige Portfolio an Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken der Gruppe umfasst €98,4 Mio. (31. Dezember 2020: €87,8 Mio.) an Neuentwicklungsprojekten und €156,0 Mio. (31. Dezember 2020: €160,4 Mio.) an Grundstücken.

7 Zum 9. November 2021

8 CBRE Juni 2021 European Property Investment Yields overview for Poland, the Czech Republic and Slovakia



Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	30. September 2021 €'000	31. Dezember 2020 €'000
Saldo zum 1. Jänner	248.252	266.093
Zugänge - Kosten für Grundstücke und Errichtung	11.311	12.701
Übertragung von/auf Bestandsobjekte	-	(2.251)
Veräußerungen	(3.678)	(9.297)
Neubewertungen von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	(1.477)	(18.994)
<b>Saldo zum Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>254.408</b>	<b>248.252</b>

Im Juni 2021 schloss die Gruppe den Verkauf eines Grundstücks in Pitesti, Rumänien für €3,7 Mio. ab, was ca. dem Buchwert entspricht.

## 2.7 SONSTIGE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Sonstige langfristige Vermögenswerte	30 September 2021 €'000	31 December 2020 €'000
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	19.864	20.177
Langfristige Vorleistungen	17.857	17.791
Lineare Leasingvergünstigungen an Mieter	20.352	14.798
Immaterielle Vermögenswerte	7.686	8.940
Latente Steueransprüche	2.039	2.931
Sonstiges	2.715	3.779
<b>Saldo zum Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>70.513</b>	<b>68.416</b>

Bei den finanziellen Vermögenswerten zu fortgeführten Anschaffungskosten handelt es sich um ein Darlehen an einen Dritten, das im Juli 2020 gewährt wurde.

## 2.8 SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	30. September 2021 €'000	31. Dezember 2020 €'000
Forderungen gegenüber Mietern <sup>1</sup>	22.032	22.034
Vorauszahlungen	6.674	2.798
MwSt-Forderungen	3.210	3.491
Ertragssteuerforderungen	295	306
Alternative Mindeststeuer	426	2.339
Zurückgestellter Kaufpreis für veräußerte Vermögenswerte	-	1.100
Sonstige Forderungen	3.334	3.140
<b>Saldo zum Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>35.971</b>	<b>35.208</b>

<sup>1</sup> einschließlich linear abgeschrieben an Vermögenswerten Leasingvergünstigungen von €9,5 Millionen (31. Dezember 2020: €7,4 Millionen)

## 2.9 EIGENKAPITAL

Zum 30. September 2021 belief sich die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien auf 400.507.737 (31. Dezember 2020: 390.976.608 Aktien).

In seiner Sitzung am 3. März 2021 beschloss das Board of Directors der Gesellschaft, die jährliche Dividende der Gruppe, die als Kapitalrückzahlung zahlbar ist, in Höhe von 27 €Cents pro Aktie für 2021 beizubehalten. Die Dividende wird in gleichen vierteljährlichen Raten, beginnend mit Ende März 2021, ausbezahlt (vorbehaltlich gesetzlicher und regulatorischer Anforderungen und wirtschaftlicher Parameter). Das Board of Directors hat außerdem beschlossen, den Aktionären die Wahlmöglichkeit anzubieten, jede der vierteljährlichen Dividendenausschüttungen entweder in bar oder in neu auszugebenden Aktien mit einem 2% Abschlag auf den Referenzaktienkurs über eine Scrip-Dividenden-Alternative zu erhalten.

Im Neunmonatszeitraum endend zum 30. September 2021 zahlte Atrium eine Dividende von 20,25 €Cents (9M 2020: 20,25 €Cents) pro Aktie als Kapitalrückzahlung aus, die sich auf insgesamt €54,0 Mio in bar und €26,14 Mio in neuen Aktien belief (9M 2020: €56,2 Mio. in bar und €20,6 Mio. in neuen Aktien<sup>9</sup>).

In Bezug auf die Dividende für das vierte Quartal 2021 verweisen wir auf die am 2. August 2021 und am 18. Oktober 2021 veröffentlichten Ad-hoc-Mitteilungen. Weitere Informationen werden in einem Aktionärsrundschreiben (Circular) enthalten sein, welches die Gesellschaft voraussichtlich im November 2021 veröffentlichen wird.

<sup>9</sup> Im Jahr 2020 wurde die Scrip-Dividenden-Alternative ab dem zweiten Quartal angeboten

Die nachfolgende Tabelle fasst die Informationen zur Scrip-Dividenden-Alternative für Q1, Q2 und Q3 2021 zusammen:

Periode	Ende der Wahlperiode	Datum der Dividendenauszahlung	Umtauschverhältnis	% der ausübenden Aktionäre	Anzahl der ausgegebenen Aktien	Dividende in bar (Million)
Q1 2021	26/03/2021	31/3/2021	39,793	46,4%	4.560.813	14,1
Q2 2021	25/06/2021	30/06/2021	44,511	49,4%	4.393.648	13,5
Q3 2021	27/09/2021	30/09/2021	45,285	2,6%	225.883	26,3

## RÜCKLAGE VON HYBRIDEN FINANZINSTRUMENTEN

Im April 2021 hat die Gesellschaft eine nachhaltige Hybridanleihe im Emissionsvolumen von €350 Mio. im Rahmen ihres EMTN Programms (die „Hybrid-Teilschuldverschreibungen“) mit einem Emissionspreis von 98,197% geprice. Die Hybrid-Teilschuldverschreibungen sind mit einem Kupon von 3,625% bis zum 4. November 2026 („nFirst Reset-Date“) ausgestattet und sind zum ersten Mal am 4. August 2026 kündbar. Ein Betrag in Höhe des Nettoemissionserlöses wird zur Finanzierung oder Refinanzierung von geeigneten Projekten und/oder Vermögenswerten einschließlich solchen im Wohnimmobilien Sektor, wie im Green Financing Framework von Atrium definiert, verwendet werden.

Die Hybrid-Teilschuldverschreibungen werden in den Finanzberichten der Gesellschaft als Teil des den Aktionären zurechenbaren Eigenkapitals behandelt. Ein Inhaber von Hybrid-Teilschuldverschreibungen hat keine Aktionärsrechte. Der Kupon der Hybridanleihe ist bis zum 4. November 2026 mit 3,625% pro Jahr fixiert und wird alle fünf Jahre neu festgesetzt. Die Gruppe hat das Recht, die Zinszahlung zu verschieben, wenn sie keine

Dividende oder sonstige Kapitalrückzahlung an ihre Aktionäre leistet. Die Hybrid-Teilschuldverschreibungen haben kein festes Fälligkeitsdatum. Die Gruppe hat das Recht, nach eigenem Ermessen die Hybrid-Teilschuldverschreibungen nach fünf Jahren ab dem Emissionsdatum und danach an jedem jährlichen Zinszahlungstermin zurückzuzahlen. Die Hybrid-Teilschuldverschreibungen sind unbesichert, nachrangig gegenüber allen Verbindlichkeiten und nur gegenüber dem Grundkapital vorrangig.

Die im Eigenkapital als gesonderte Rücklage ausgewiesene Nettosition der Hybrid-Teilschuldverschreibungen beläuft sich nach Abzug der Transaktionskosten auf €340,9 Mio.

Die auf die Hybrid-Teilschuldverschreibungen gezahlten Zinsen werden vom Grundkapital der Gesellschaft abgezogen, während Kapitalrückzahlungen als Kapitalherabsetzung betrachtet und in der verkürzten konsolidierten Eigenkapitalveränderungsrechnung von der Hybridrücklage abgezogen werden. Das Ergebnis je Aktie wird um den Kupon der Hybridanleihe bereinigt.

Die Hybridanleihe weist zum 30. September 2021 außerbilanzielle aufgelaufene Zinsen in Höhe von €5,2 Mio. auf.

## 2.10 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Finanzverbindlichkeiten	30. September 2021		31. Dezember 2020	
	Nettobuchwert	Zeitwert	Nettobuchwert	Zeitwert
	€'000	€'000	€'000	€'000
Anleihen	936.856	997.107	720.787	740.320
Bankkredite	295.343	297.601	298.070	299.138
Inanspruchgenommene revolvingende Rahmenkreditlinie	-	-	86.000	86.000
<b>Gesamt</b>	<b>1.232.199</b>	<b>1.294.708</b>	<b>1.104.857</b>	<b>1.039.458</b>
Davon:				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.228.541		1.015.321	
Inanspruchgenommene revolvingende Rahmenkreditlinie und kurzfristige Fälligkeiten von Bankkrediten	3.658		89.536	
	<b>1.232.199</b>		<b>1.104.857</b>	



Die Finanzverbindlichkeiten sind rückzahlbar wie folgt:

Finanzverbindlichkeiten gesamt	30. September 2021	31. Dezember 2020
	Nettobuchwert €'000	Nettobuchwert €'000
Inanspruchgenommene revolvierende Rahmenkreditlinie	-	86.000
Kurzfristige Fälligkeiten von Bankkrediten	3.658	3.536
	-	-
Fällig innerhalb eines Jahres	3.658	89.536
Fällig innerhalb von zwei Jahren	158.405	235.326
Fällig innerhalb von drei bis inklusive fünf Jahren	502.604	498.475
Fällig nach mehr als fünf Jahren	567.532	281.520
<b>Gesamt</b>	<b>1.232.199</b>	<b>1.104.857</b>

Aufgrund eines vorübergehenden Rückgangs der Leasingaktivität nach Neuvermietungen wurde eine Soft Covenant in Bezug auf die Zinsdeckung bei einem vermögenswertspezifischen besicherten Bankkredit in Polen zum 30. September 2021 nicht erfüllt. Nach dem Ende des Berichtszeitraums, aber vor dem Datum dieses Berichts, erhielt die Gruppe vom Kreditgeber einen Waiver bezüglich der Einhaltung der Zinsdeckungs-Covenant für ein Quartal ausgestellt. Dieses Ereignis hatte keine Auswirkungen auf die Schuldenklassifizierung durch die Gruppe.

## ANLEIHEN

Im Jänner 2021 hat die Gesellschaft erstmals eine nachhaltige Anleihe im Emissionsvolumen von €300 Mio. im Rahmen ihres EMTN Programms (die „Neuen Grünen Teilschuldverschreibungen“) mit Fälligkeit am 5. September 2027 geprinted. Die Neuen Grünen Teilschuldverschreibungen sind mit einem Kupon von 2,625% ausgestattet und der Emissionspreis der Neuen Grünen Teilschuldverschreibungen beträgt 98,167%. Die Neuen Grünen Teilschuldverschreibungen wurden von Atrium Finance Issuer B.V., einer mittelbaren Tochtergesellschaft der Gesellschaft, begeben und von der Gesellschaft garantiert. Ein Betrag in Höhe des Nettoemissionserlöses wird für die Finanzierung oder Refinanzierung von geeigneten Projekten und/oder Vermögenswerten gemäß der Definition in Atrium's Green Financing Framework verwendet. Gleichzeitig hat die Gruppe €78,2 Mio. der ausstehenden 2022 fälligen Anleihen zurückgekauft.

## ZEITWERT DER VERBINDLICHKEITEN

Die beizulegenden Zeitwerte von Darlehen 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:

- Quoted EUR-Renditekurve;
- Volatilität der EUR-Swap-Sätze; und

- 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 Gesamtnominale der revolvingierenden Kreditfazilitäten beläuft sich auf €300 Mio. mit Fälligkeit im Jahr 2023 und einer Verlängerungsoption bis Mai 2024. Zum 30. September 2021 war die Fazilität nicht in Anspruch genommen (31. Dezember 2020: Inanspruchnahme von €86,0 Mio.).

## 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 den im November 2017 erhaltenen Kredit und 0,701% auf den im November 2018 erhaltenen Kredit. 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 variabel verzinsten Schuldtitel wird vollständig mit einem Sicherungs-Verhältnis von 1:1 abgesichert. Die IRS werden zum beizulegenden Zeitwert unter Anwendung der Discounted Future Cash Flow-Methode bewertet.

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

Zinssatz-Swaps	30. September 2021	31. Dezember 2020
	€'000	€'000
Buchwert (Verbindlichkeit)	15.738	22.722
Nominalbetrag	296.905	299.710
(Gewinn) Verlust des Zeitwerts der ausstehenden Hedging- Instrumente seit dem 1. Jänner	(6.984)	4.969

Der Gewinn des beizulegenden Zeitwerts in den neun Monaten bis zum 30. September 2021 ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der Forward-Zinsen des EURIBORs zurückzuführen.

## 2.12 SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

	30. September 2021 €'000	31. Dezember 2020 €'000
Verbindlichkeiten aus latenten Steuern	83.950	77.129
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	41.763	41.333
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	12.993	10.842
<b>Gesamt</b>	<b>138.706</b>	<b>129.304</b>

Die Leasingverbindlichkeiten bestanden überwiegend aus Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit langfristig gemieteten Grundstücken in Polen und Russland.

## 2.13 SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

	30. September 2021 €'000	31. Dezember 2020 €'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.155	20.907
Rechnungsabgrenzungsposten	34.116	33.932
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	3.480	4.633
Ertragssteuerverbindlichkeiten	2.172	4.386
MwSt-Verbindlichkeiten	1.416	1.630
<b>Gesamt</b>	<b>64.339</b>	<b>65.488</b>

Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Zinsen von €6,7 Mio. (31. Dezember 2020: 6,4 Mio.).

## 2.14 STEUERAUFWAND FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM

Steueraufwand für den Berichtszeitraum	9M endend zum 30. September	
	2021 €'000	2020 €'000
Körperschaftsteueraufwand für den Berichtszeitraum	(3.489)	(3.088)
Latente Steuerbelastung	(6.812)	(11.861)
Anpassung der Körperschaftsteuer an frühere Berichtszeiträume	-	448
<b>Gesamt</b>	<b>(10.301)</b>	<b>(14.501)</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

Berichtspflichtige Segmente Für den Berichtszeitraum endend zum 30. September 2021	Segment	Segment	Überleitungsposition	Gesamt
	der Bestandsobjekte	der Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke		
	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomietelerlöse	107.546	-	(6.732)	100.814
Erträge aus Betriebskosten	36.067	-	(1.427)	34.640
Nettoimmobilienaufwand	(44.112)	-	2.045	(42.067)
<b>Nettomietelerlöse</b>	<b>99.501</b>	<b>-</b>	<b>(6.114)</b>	<b>93.387</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	(338)	-	(338)
Kosten im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(524)	-	(524)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	(1.477)	-	(1.477)
Abschreibung und Wertminderungen	(2.469)	-	(6)	(2.475)
Verwaltungsaufwendungen	(9.595)	(79)	(7.316)	(16.990)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	6.009	6.009
<b>Nettobetriebs(verlust)/-gewinn</b>	<b>87.437</b>	<b>(2.418)</b>	<b>(7.427)</b>	<b>77.592</b>
Zinsaufwendungen (netto)	-	-	-	(29.044)
Währungsumrechnungsdifferenzen	-	-	-	(178)
Sonstige Finanzaufwendungen	-	-	-	(7.030)
<b>Gewinn vor Steuern für den Berichtszeitraum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41.340</b>
Steuerbelastung für den Berichtszeitraum	-	-	-	(10.301)
<b>Gewinn nach Steuern für den Berichtszeitraum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31.039</b>
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>2.459.742</b>	<b>254.408</b>	<b>(180.162)<sup>1</sup></b>	<b>2.533.988</b>
<b>Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>7.960</b>	<b>11.311</b>	<b>(186)</b>	<b>19.085</b>

<sup>1</sup> Unser 75%iger Anteil an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die durch ein Joint Venture gehalten wird

Berichtspflichtige Segmente Für den Berichtszeitraum endend zum 30. September 2020	Segment	Segment	Überleitungsposition	Gesamt
	der Bestandsobjekte	der Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke		
	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomietelerlöse	118.345	-	(7.518)	110.827
Erträge aus Betriebskosten	38.380	-	(1.426)	36.954
Nettoimmobilienaufwand	(50.199)	-	2.657	(47.542)
<b>Nettomietelerlöse</b>	<b>106.526</b>	<b>-</b>	<b>(6.287)</b>	<b>100.239</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	(1.400)	-	-	(1.400)
Kosten im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(663)	-	(663)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(91.903)	-	6.463	(85.440)
Abschreibung und Wertminderungen	(2.641)	-	(6)	(2.647)
Verwaltungsaufwendungen	(7.875)	(139)	(5.738)	(13.752)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	(373)	(373)
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>2.707</b>	<b>(802)</b>	<b>(5.941)</b>	<b>(4.036)</b>
Zinsaufwendungen (netto)	-	-	-	(28.332)
Währungsumrechnungsdifferenzen	-	-	-	1.215
Sonstige Finanzaufwendungen	-	-	-	(9.438)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern für den Berichtszeitraum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(40.591)</b>
Steuerergütschrift/(-belastung) für den Berichtszeitraum	-	-	-	(14.501)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für den Berichtszeitraum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(55.092)</b>
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>2.546.076</b>	<b>268.776</b>	<b>(176.278)<sup>1</sup></b>	<b>2.638.574</b>
<b>Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>8.892</b>	<b>8.685</b>	<b>(2.598)</b>	<b>14.979</b>

<sup>1</sup> Unser 75%iger Anteil an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die durch ein Joint Venture gehalten wird

Die entsprechende Segmentberichterstattung basiert auf dem internen Reporting an das Board of Directors als Chief Operating Decision Maker („CoDM“), die im Jahr 2021 angepasst wurde und die Änderung hinsichtlich der Relevanz von Vermögenswerten des Segments, Verbindlichkeiten des Segments und Ergebnissen unterhalb des Betriebsgewinns/(-verlustes) aus Sicht des Corporate Managements widerspiegelt. Die entsprechenden Vorjahreszahlen wurden angepasst, um die relevanten Berichterstattungsergebnisse widerzuspiegeln. Das Board of Directors als Chief Operating Decision Maker der Gruppe überwacht den Beitrag der Segmente zur Performance der Gesellschaft auf Basis des Betriebsgewinns/(-verlustes) des Segments. Die Positionen der Gesamtvermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nicht gesondert an den CoDM berichtet.

## 2.16 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PARTEIEN

### GEPLANTER ERWERB DURCH GAZIT-GLOBE

**Im August 2021** erhielt das Board of Directors der Gesellschaft ein Angebot von Gazit-Globe zum Erwerb des gesamten ausstehenden Aktienkapitals, das sich nicht bereits direkt oder indirekt im Eigentum von Gazit-Globe oder ihren Tochtergesellschaften befindet, zu einem Preis von €3,35 per Aktie. Ein unabhängiges Komitee des Board of Directors von Atrium (das „unabhängige Komitee“) wurde gebildet, das sich ausschließlich aus von Gazit-Globe unabhängigen Direktoren zusammensetzt, um das Angebot einer Überprüfung zu unterziehen.

**Im Oktober 2021** gaben das unabhängige Komitee und das Board of Directors von Gazit Hercules 2020 Limited, einer indirekten hundertprozentigen Tochtergesellschaft von Gazit-Globe („Newco“), bekannt, dass sie ein Merger Agreement unterfertigt haben, welches den durch das unabhängige Komitee empfohlenen Erwerb (der „Erwerb“) des gesamten bereits ausgegebenen und allenfalls noch auszugebenden Aktienkapitals, das sich nicht bereits direkt oder indirekt im Eigentum von Gazit-Globe oder ihren Tochtergesellschaften befindet, zu einem Preis von €3,63 pro Atrium Aktie in bar (der „Erwerbspreis“) durch Newco vorsieht.

Zusätzlich zur Erhöhung des Erwerbspreises, hat das unabhängige Komitee auch ausgehandelt, dass die Atrium Aktionäre Anspruch auf Zahlung der anteiligen AFFO, die zwischen dem Datum der letzten Dividendenzahlung und dem Abschluss des Mergers erwirtschaftet werden, haben. Alle Atrium-Aktionäre werden sowohl den Erwerbspreis als auch den AFFO erhalten. Die Einzelheiten des Mergers, einschließlich der Bedingungen für dessen Implementierung, werden in einem Rundschreiben veröffentlicht, das von der Gesellschaft voraussichtlich im November 2021 veröffentlicht wird.

### SONSTIGE TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PARTEIEN

Während der Berichtsperiode kaufte Gazit-Globe direkt oder indirekt insgesamt 20.353.191 zusätzliche Aktien und erhielt im Rahmen des Scrip-Dividenden-Programms 8.417.611 neue Aktien zugeteilt, was zusammen 7,2% des gesamten ausgegebenen Aktienkapitals von Atrium ausmacht. Folglich hält Gazit-Globe direkt oder indirekt insgesamt 299.743.869 Aktien von Atrium

zum Zeitpunkt dieses Berichtes, was 74,89% der ausgegebenen und ausstehenden Aktien und Stimmrechte von Atrium entspricht.

Im Januar 2021 gab die Gruppe 21.003 Aktien an ihre Direktoren Andrew Wignall (7.001 Aktien), Neil Flanzraich (7.001 Aktien) und Lucy Lilley (7.001 Aktien) als Teil ihrer jährlichen Vergütung aus.

Im März 2021 gab die Gruppe 2.889 Aktien an ihre Direktoren Andrew Wignall (856 Aktien), Neil Flanzraich (856 Aktien), Lucy Lilley (856 Aktien) und David Fox (321 Aktien) als Scrip-Dividende auf die zugeteilten Aktien aus.

Im März 2021 gab die Gruppe 87.851 an jährlichen Matching Shares im Zusammenhang mit dem Mitarbeiterbeteiligungsprogramm 2018 an das Führungsteam der Gruppe und andere Schlüsselmitarbeiter aus.

Auch im März 2021 gab die Gruppe 180.162 Aktien im Zusammenhang mit dem jährlichen Bonus für 2020 an das Führungsteam der Gruppe und andere Schlüsselmitarbeiter in Übereinstimmung mit dem Mitarbeiterbeteiligungsprogramm aus.

Im März 2021 hat sich das Führungsteam der Gruppe für 1.564 Aktien im Rahmen des Scrip-Dividenden-Programms entschieden.

Im April 2021 gab die Gruppe 17.712 und 7.195 Aktien an den CEO der Gruppe und CFO der Gruppe in Übereinstimmung mit ihrer jährlichen Vergütung aus.

Im Juni 2021 gab die Gruppe 2.582 Aktien an ihre Direktoren, Andrew Wignall (765 Aktien), Neil Flanzraich (765 Aktien), Lucy Lilley (765 Aktien) und David Fox (287 Aktien) als Scrip-Dividende auf die zugeteilten Aktien aus.

Im Juni 2021 hat sich das Führungsteam der Gruppe für 5.751 Aktien im Rahmen des Scrip-Dividenden-Programms entschieden.

Im Juli 2021 gab die Gruppe 22.473 Aktien an ihre Direktoren, Andrew Wignall (7.491 Aktien), Neil Flanzraich (7.491 Aktien) und Lucy Lilley (7.491 Aktien) als Teil ihrer jährlichen Vergütung aus.

Zvi Heifetz wurde mit Wirkung ab Juli 2021 zum unabhängigen, nicht geschäftsführenden Direktor des Board of Directors bestellt.

Im September 2021 gab die Gruppe 8.012 Aktien an ihren Group Managing Director Retail als Teil seiner jährlichen Vergütung aus.

Ebenfalls im September 2021 hat sich das Führungsteam der Gruppe für 17.788 Aktien im Rahmen des Scrip-Dividenden-Programms entschieden.

In Anbetracht der beträchtlichen Zunahme der von jedem Mitglied des unabhängigen Komitees im Zusammenhang mit dem



beabsichtigten Merger erbrachten Dienstleistungen und der für Atrium aufgewendeten Zeit, hat das Board of Directors von Atrium in Übereinstimmung mit den Articles of Association genehmigt, dass jedes Mitglied des unabhängigen Komitees zusätzlich zu seiner/ihrer derzeitigen Vergütung und den üblichen Sitzungsentgelten, eine einmalige transaktionsbezogene Vergütung in Höhe von €50.000 pro Person erhalten wird.

## 2.17 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

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

Hinsichtlich der österreichischen Verfahren und Untersuchungen, bleibt Atrium weiterhin in von ADC Inhabern geführten Verfahren involviert, die Verluste aus Kursschwankungen im Jahr 2007 und potenzielle Ansprüche in diesem Zusammenhang geltend machen. Trotzdem war Atrium zum 30. September 2021 in keinem wesentlichen Verfahren Partei.

In Zusammenarbeit mit externen Beratern sowie basierend auf dem gegenwärtigen Wissensstand 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 €3,3 Mio. 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 strafrechtlichen Ermittlungen gegen Herrn Julius Meinl und andere, die Ereignisse betreffen, die 2007 und früher eingetreten sind, dauern weiterhin an. In diesem Zusammenhang haben Anwaltskanzleien, die verschiedene Atrium Investoren vertreten, die zur Zeit dieser Ereignisse investiert hatten, behauptet, dass Atrium aufgrund der Ereignisse für verschiedene Fälle von Betrug, Vertrauensbruch und Verstößen gegen das österreichische Aktien- und Kapitalmarktgesetz haften würde. Die Staatsanwaltschaft wies Atrium an, auf die Anschuldigungen zu antworten und leitete ein strafrechtliches Ermittlungsverfahren auf der Grundlage des österreichischen Verbandsverantwortlichkeitsgesetzes gegen Atrium ein. Es ist ungewiss, ob dieses Gesetz, das 2006 in Kraft getreten ist, auf Atrium anwendbar ist. In jedem Fall ist Atrium davon überzeugt, dass eine Feststellung der Haftung 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. Zusätzliche Unsicherheiten ergeben sich durch die weltweiten Veränderungen der Steuergesetzgebung, einschließlich einer möglichen grundlegenden Steuerreform, die auf die Einführung einer globalen Mindeststeuer abzielt. Abhängig vom Umfang der entsprechenden Änderungen, die in den Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, umgesetzt werden, können diese Änderungen in den nächsten Jahren Auswirkungen auf die steuerliche Lage der Gruppe haben.

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, umzusetzen. Darunter fallen die Regulierung der Handelszeiten, die Auferlegung einer branchenspezifischen Einzelhandelssteuer und die Änderungen der Auslegung der Bestimmungen über die Umsatz- und Verkehrssteuern für den Kauf und Verkauf von Vermögenswerten sowie die Einführung von Änderungen des Quellensteuersystems.

Bestimmte Tochtergesellschaften innerhalb der Atrium-Gruppe sind oder waren wie andere Unternehmen, die auf dem Immobilienmarkt tätig sind, in Gerichts- und/oder Verwaltungsverfahren involviert, an denen die Steuerbehörden beteiligt sind. Diese vergangenen oder gegenwärtigen Verfahren schaffen eine Unsicherheit bei der Steuerpolitik in Angelegenheiten, die bislang als gegeben galten, nun jedoch geänderten Interpretationen durch die Steuerbehörden unterliegen. Momentan kann die Gesellschaft die potenzielle Höhe einer zusätzlichen Besteuerung und die damit verbundenen Kosten nicht zuverlässig abschätzen, aber die Auswirkungen könnten erheblich sein.

## 2.18 EREIGNISSE NACH DEM BERICHTSZEITRAUM

**Im Oktober 2021** gaben das unabhängige Komitee und das Board of Directors von Newco bekannt, dass sie ein Merger Agreement unterfertigt haben, welches den durch das unabhängige Komitee empfohlenen Erwerb des gesamten bereits ausgegebenen und allenfalls noch auszugebenden Aktienkapitals, das sich nicht bereits direkt oder indirekt im Eigentum von Gazit-Globe oder ihren Tochtergesellschaften befindet, zu einem Preis von €3,63 pro Atrium Aktie in bar (der „Erwerbspreis“) vorsieht. Im Erwerbspreis enthalten ist eine Barzahlung in Höhe von €3,03 je Aktie („Barerwerbspreis“) und €0,60 je Aktie in Form einer von der Gesellschaft ausgeschütteten Bardividende als Kapitalrückzahlung (die „Sonderdividende“).

Zusätzlich zur Erhöhung des Erwerbspreises, hat das unabhängige Komitee auch ausgehandelt, dass die Atrium Aktionäre Anspruch auf Zahlung der anteiligen AFFO, die zwischen dem Datum der

letzten Dividendenzahlung und dem Abschluss des Mergers erwirtschaftet werden, haben. Alle Atrium-Aktionäre werden sowohl den Erwerbspreis als auch den AFFO erhalten.

Alle ausstehenden (zugeteilte und nicht zugeteilte) Ansprüche auf Aktien durch Mitarbeiter und Direktoren, die auf Aktienprogrammen und aktienbasierten Vergütungen beruhen, werden mit dem Abschluss des Mergers zugeteilt.

Der Merger ist bedingt mit der Zustimmung der Aktionäre und anderen Bedingungen, die im Merger Agreement festgelegt sind.

Die Einzelheiten des Mergers werden in einem Rundschreiben veröffentlicht, das von der Gesellschaft voraussichtlich im November 2021 veröffentlicht wird.



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

---

## BERICHT ÜBER DEN VERKÜRZTEN KONSOLIDierten ZWISCHENABSCHLUSS

### UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Wir haben den verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss von Atrium European Real Estate Limited (der „Zwischenabschluss“) im Zwischenfinanzbericht von Atrium European Real Estate Limited für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. September 2021 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.

### UMFANG UNSERER PRÜFERISCHEN DURCHSICHT

Der Zwischenabschluss umfasst:

- die verkürzte konsolidierte Bilanz zum 30. September 2021;
- die verkürzte konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung für den Berichtszeitraum;
- die verkürzte konsolidierte Gesamtergebnisrechnung für den Berichtszeitraum;
- die verkürzte konsolidierte Cashflow Rechnung für den Berichtszeitraum;
- die verkürzte konsolidierte Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Berichtszeitraum;
- die Erläuterungen zum Zwischenabschluss.

Der im Zwischenfinanzbericht enthaltene Zwischenabschluss wurden in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34, „Zwischenberichterstattung“, wie von der Europäischen Union übernommen, erstellt.

Wie in Erläuterung 2.2 des Zwischenabschlusses offengelegt, wurde bei der Erstellung des Jahresabschlusses der Gruppe das Companies (Jersey) Law 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 Erstellung des Zwischenfinanzberichts, einschließlich des Zwischenabschlusses, liegt in der Verantwortung der Direktoren und wurde von diesen genehmigt. Die Direktoren sind verantwortlich für die Erstellung und Darstellung des 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 des Zwischenfinanzbericht Schlussfolgerungen zu diesem Zwischenabschluss abzugeben. Dieser Bericht, einschließlich der Schlussfolgerungen, wurde ausschließlich für die Gesellschaft und nur auf Basis unserer Beauftragung durch die Gesellschaft und zu keinem anderen Zweck erstellt. Wir übernehmen und akzeptieren durch Abgabe unserer Schlussfolgerungen keine Verantwortung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, denen dieser Bericht vorgelegt wird oder in deren Hände dieser gelangen könnte, es sei denn, wir haben dem vorher ausdrücklich schriftlich zugestimmt.

### UMFANG DER PRÜFERISCHEN DURCHSICHT

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte gemäß dem durch International Auditing and Assurance Standards Board veröffentlichten 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 Zwischenfinanzbericht enthaltenen Informationen gelesen und geprüft, ob sie offensichtliche Unrichtigkeiten oder wesentliche Abweichungen von den Informationen im verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss enthalten.

**PricewaterhouseCoopers CI LLP**  
**Chartered Accountants**  
**Jersey, Channel Islands**  
**15. November 2021**

- 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  
Zvi Heifetz  
Oren Hod  
Lucy Lilley  
Andrew Wignall

## ADMINISTRATOR UND REGISTRAR

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

## UNABHÄNGIGE ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers CI LLP  
Chartered Accountants  
37 Esplanade  
St Helier  
Jersey  
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

### Zypern

Atrium Holding 1 Limited  
1, Christaki Kranou, Germasogeia 4047  
Limassol

### 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 Promenada in Warschau, Polen

---



