

# JAHRES- FINANZ- BERICHT 2021

---

EINKAUFSZENTREN UND  
WOHNIMMOBILIEN IN  
ZENTRALEUROPA



# ÜBER ATRIUM

---

Atrium ist ein Eigentümer, Verwalter und Entwickler von Einkaufszentren und Wohnimmobilien in Zentraleuropa. Atrium spezialisiert sich auf lokal führende Einkaufszentren für Lebensmittel, Mode und Unterhaltung in urbanen Spitzenlagen mit Fokus auf Prag und Warschau. Organisches Wachstum wird durch proaktives, pragmatisches Asset Management vorangetrieben, das sicherstellt, dass wir unseren Ansatz „Retail is Detail“ beibehalten.

Im Jahr 2021 machte Atrium Fortschritte bei der Umsetzung ihrer Wohnimmobilienstrategie, indem die Gruppe ihre erste Wohnimmobilie in Krakau mit etwa 100 Wohneinheiten erwarb und sich etwa 550 Wohneinheiten in Warschau für insgesamt € 53 Mio. sicherte. Darüber hinaus hat Atrium im November 2021 den Spatenstich für die Entwicklung von 200 Wohneinheiten neben ihrem Flagship Einkaufszentrum Atrium Promenada in Warschau gesetzt.

Atrium wurde auf Jersey, Channel Islands gegründet und hatte ein Dual-Listing an der Wiener Börse und Euronext Amsterdam Stock Exchange unter dem Börsenticker ATRS. Am 18. Februar 2022 fand das Delisting von Atrium von der Euronext Amsterdam Stock Exchange und von der Wiener Börse statt.

## UNSER PROFIL

Die Atrium Gruppe besitzt ein Portfolio bestehend aus 26<sup>1</sup> Einzelhandelsimmobilien mit einer Bruttomietfläche von rund 809.000<sup>1</sup> m<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 als Teil ihres strategischen 5 Jahres-Plan bekanntgegeben, ihr Portfolio durch Investment in und Verwaltung von Mietobjekten zu Wohnzwecken mit Fokus auf Großstädte in Polen zu diversifizieren. Die Strategie zielt auf die Errichtung eines Portfolios mit mehr als 5.000 Wohnungen bis 2025 ab.

Diesbezüglich hat sich Atrium bereits ca. 650 Wohneinheiten durch Akquisitionen und durch den Spatenstich für den Bau der ersten 200 Wohneinheiten gesichert.

## VERSCHMELZUNG MIT GAZIT HERCULES 2020 LIMITED ("NEWCO")

**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 befand.

**Im Oktober 2021** gaben das unabhängige Komitee der Gesellschaft und das Board of Directors von Gazit Hercules 2020 Limited („Newco“), einer indirekten hundertprozentigen Tochtergesellschaft von Gazit-Globe, bekannt, dass sie eine Vereinbarung über die Bedingungen für den durch das unabhängige Komitee empfohlenen Erwerb (der „Erwerb“) getroffen haben. Der Erwerb wurde durch eine Verschmelzung (die „Verschmelzung“) zwischen der Gesellschaft und Newco durchgeführt. Das unabhängige Komitee hat einstimmig empfohlen, auf der außerordentlichen Gesellschafterversammlung für die Verschmelzung zu stimmen.

**Am 23. Dezember 2021** wurde die Verschmelzung von den Minderheitsaktionären auf einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung genehmigt.

**Am 18. Februar 2022** wurden die Durchführung und die Wirksamkeit des Mergers mit Newco sowie die Kapitalherabsetzung registriert.

Ausführliche Informationen über den Merger und die entsprechenden Ad-hoc-Mitteilungen finden Sie auf der Website der Gesellschaft.

---

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

## UNSER FOKUS FÜR DAS JAHR 2022

- Proaktiver Umgang mit den Auswirkungen von COVID-19 auf unsere Assets.
- Umsetzung unserer Investitionsstrategie in die Assetklasse der 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.
- Fortschritt beim Programm zur Verbesserung und Erweiterung unserer Assets.
- Umsetzung unserer Verpflichtung zur Verstärkung der Performance in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance (ESG)



# WESENTLICHE PERFORMANCE KENNZAHLEN

WESENTLICHE KENNZAHLEN DER GRUPPE	Einheit	2021	2020	Änderung %/ppt
<b>BETRIEBLICHE KENNZAHLEN</b>				
Zahlungswirksame Nettomieterlöse - ohne lineare Abschreibung	€'000	129.311	115.879	11,6%
Nettommieterlöse	€'000	135.809	138.878	(2,2%)
Nettommieterlöse auf Vergleichsbasis nach EPRA - ohne lineare Abschreibung	€'000	108.113	94.276	14,7%
Nettommieterlöse auf Vergleichsbasis nach EPRA	€'000	112.995	113.280	(0,3%)
Operative Umsatzrendite	%	95,0	89,9	5,1%
EBITDA <sup>1</sup>	€'000	116.565	118.793	(1,9%)
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	€'000	57.750	74.265	(22,2%)
Kostenquote nach EPRA (inklusive direkter Leerstandskosten)	%	20,7	25,2	(4,5%)
<b>FINANZKENNZAHLEN</b>				
Gewinn (Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	€'000	87.115	(142.420)	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente <sup>2</sup>	€'000	500.375	55.221	806,1%
Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	€'000	69.853	45.984	51,9%
Summe Vermögenswerte	€'000	3.392.798	2.872.602	18,1%
Eigenkapital	€'000	1.923.048	1.545.900	24,4%
Finanzverbindlichkeiten	€'000	1.232.389	1.104.857	11,5%
LTV (netto) <sup>2</sup>	%	26,1	38,6	(12,5%)
<b>PORTFOLIOKENNZAHLEN</b>				
Anzahl an Bestandsobjekten	Number	26	26	-
Bestandsobjekte zum Zeitwert	€'000	2.523.443	2.450.661	3,0%
EPRA Nettoanfangsrendite	%	6,1	6,2	(0,1%)
Belegungsrate <sup>3</sup>	%	93,9	92,3	1,6%
Neuentwicklungsprojekte zum Zeitwert	€'000	93.863	87.825	6,9%
Grundstücke zum Zeitwert	€'000	150.520	160.427	(6,2%)
Neubewertung von Bestandsobjekten	€'000	49.021	(188.690)	-
Neubewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken	€'000	2.733	(18.994)	-

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

<sup>2</sup> Zum 23. Februar 2022 beträgt die Position der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente € 240 Mio. und der LTV (netto) auf 35,6%.

<sup>3</sup> Die oben angeführte Belegungsrate entspricht 100% abzüglich der Leerstandsquote nach EPRA.

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

# INHALT

---

1	ÜBER ATRIUM	02	2	JAHRESFINANZBERICHT	28
	WESENTLICHE PERFORMANCE KENNZAHLEN	04		BERICHT DER DIREKTOREN	30
	LAGEBERICHT DER GRUPPE	06		KONSOLIDIERTE BILANZ	32
	OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	08		ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS	36
	SONSTIGE EREIGNISSE IM JAHR 2021 UND DANACH	16		3	EIGENSTÄNDIGER FINANZBERICHT VON ATRIUM
	STRATEGISCHE UND OPERATIVE RISIKOFAKTOREN	18	4	BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	106
	INFORMATION BÖRSE UND AKTIENKURS	21	5	DIREKTOREN, PROFESSIONELLE BERATER UND WESENTLICHE STANDORTE	116
	PERFORMANCE MESSUNG NACH EPRA	23			
	ERKLÄRUNG DES BOARD OF DIRECTORS DER ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED GEMÄSS § 124 ÖSTERREICHISCHES BÖRSEGESETZ	26			
	ERKLÄRUNG BEZÜGLICH ZUKUNFTSGERICHTETER INFORMATION	27			





1

LAGEBERICHT  
DER GRUPPE

LEGENDS LIVE FOREVER  
EL PRIMERO | Chronomaster 1969  
Tour Auto Edition



ZENITH  
WATCH MANUFACTURE SINCE 1850

150 ANNIVERSARY

www.zenith-watches.

Dusák  
HODINÁŘ & ZLATNÍK



ER

yc

55

com

ALS...  
body cosmetics

oul.

your rituals

MARCIANO  
GUESS

MARCIANO  
GUESS

Lexus

WISUY

ENIQUE

# OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

## UNSERE MÄRKTE



Fast zwei Jahre nach Beginn der Pandemie haben unsere Märkte den Tiefpunkt des Jahres 2020 überwunden und prognostiziert der IWF nunmehr ein beträchtliches BIP-Wachstum. Die europäischen Schwellenländer erholten sich verglichen zum Rückgang um 1,8 % im Jahr 2020 mit einem prognostizierten Wachstum von 6,5 % bzw. 3,5 % in den Jahren 2021 und 2022. Die EU erholte sich im gleichen Zeitraum vom Rückgang des BIP um 5,9 % im Jahr 2020 mit einer prognostizierten Wachstumsrate von 5,3 % und 4,0 % in den Jahren 2021 bzw. 2022.

Obwohl sich die Weltwirtschaft erholt, ist die Pandemie noch nicht überstanden, und die Entwicklungen sind unbeständig, da immer wieder neue Virusvarianten von Covid-19 auftreten. In den Märkten in denen wir tätig sind, sind die Impfraten<sup>2</sup> gestiegen, wobei die Tschechische Republik mit einer fast 65 % vollständig geimpften Bevölkerung und einen Anteil von 37 % der Bevölkerung, die bis Ende Januar 2022 die Auffrischungsdosis erhalten haben, führend ist. Die Zahlen in Polen (58 % / 29 %) und Russland (49 % / 8 %) sind deutlich niedriger. Im Vergleich dazu sind in der EU 72 % der Bevölkerung vollständig geimpft und 47 % haben bereits die Auffrischungsdosis erhalten.

Trotz der positiven Aussichten für die europäischen Schwellenländer, bestehen Risiken, z.B. durch neue COVID-19-Varianten, die zur Wiedereinführung von Beschränkungen führen könnten – wie wir es sowohl 2020 als auch 2021 erlebt haben – die sich auf die Wirtschaft auswirken könnten. Auch die steigende Inflation und der Arbeitskräftemangel haben Auswirkungen auf die lokalen Volkswirtschaften, in denen wir tätig sind. Die Entwicklung des Konflikts zwischen Russland und der Ukraine kann auch wesentliche Auswirkungen auf die Volkswirtschaften haben. Die steigende Inflation spiegelt das pandemiebedingte Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage sowie die höheren Rohstoffpreise im Vergleich zu ihrem Tiefstand im Jahr 2020 wider.

### Polen

Die polnische Wirtschaft erholte sich in der ersten Jahreshälfte 2021, wobei das BIP allmählich wieder das Niveau von vor der Pandemie erreichte, was auf das gestiegene Vertrauen von Unternehmen und Verbrauchern zurückzuführen ist, da die lokale polnische Regierung die COVID-19-Beschränkungen schrittweise lockerten. Obwohl Versorgungsunterbrechungen und steigende Rohstoffpreise in der zweiten Jahreshälfte die Industrie in verschiedenen Sektoren in Schwierigkeiten brachten, stärkten die Verbraucherausgaben und der Aufschwung auf dem Arbeitsmarkt die lokale Wirtschaftstätigkeit, so dass das BIP im Jahr 2021 um 5,7 % wuchs.

Es wird erwartet, dass das Wirtschaftswachstum auch 2022 stark bleibt und das BIP um mehr als 5,5 % steigen wird. Dies ist vor allem auf steigende Verbraucherausgaben und private Investitionen der lokalen Unternehmen zurückzuführen, die ihre Kapazitäten ausbauen wollen. Steigende Energiepreise und Lohnkosten werden weiterhin Druck auf die Inflation ausüben, die sich 2022 auf 6,8 % erhöhen dürfte, 2023 aber wahrscheinlich wieder zurückgehen wird.

In Polen gibt es fast 550 Einzelhandels- und Einkaufszentren mit einer Gesamtbruttomietfläche von 12 Mio. m<sup>2</sup>. In den ersten neun Monaten des Jahres 2021 wurden rund 140.000 m<sup>2</sup> an neuen Einzelhandelsflächen entwickelt, darunter 15 neue Einzelhandelsprojekten und vier Erweiterungsprojekte. Derzeit befinden sich rund 250.000 m<sup>2</sup> in Bau, das sind 8 % mehr als 2020 und vergleichbar mit dem Niveau von 2019. Die anhaltende Expansion von Einzelhandelsgeschäften wird durch das prognostizierte Wachstum der Einzelhandelsumsätze in den kommenden Jahren gestützt. Nach Angaben von Oxford Economics werden die Einzelhandelsumsätze bis 2023 jährlich um

etwa 5 % steigen, womit Polen im Vergleich zu anderen europäischen Ländern an der Spitze liegt.

Zu Beginn des Jahres 2021 waren die Einzelhandelsgeschäfte für bestimmte Zeiträume geschlossen. Als die Beschränkungen jedoch gelockert wurden und der Betrieb wieder möglich war, stieg die Besucherzahl allmählich an und erreichte im September 2021 fast wieder das Niveau von vor der Pandemie im September 2019. Die Umsätze waren im Vergleich zum Rückgang der Besucherzahlen während der gesamten Pandemiezeit relativ hoch, da die Kunden, die Einkaufszentren besuchen, sich stärker auf das Einkaufen konzentrieren als vor der Pandemie.

#### Wohnimmobilien - Polen

Investitionen im Wohnimmobiliensektor nehmen weiterhin zu. In den ersten neun Monaten des Jahres 2021 wurden Wohnimmobilien im Wert von rund € 600 Mio. erworben. Da es sich bei den meisten Transaktionen im Wohnimmobiliensektor um Forward-Purchase Vereinbarungen handelt, werden diese bei der bisher investierten Gesamtsumme nicht berücksichtigt, da sie sich noch in der Entwicklungspipeline befinden.

Im dritten Quartal 2021 ging der Verkauf von Wohnungen in Warschau - dem wichtigsten Wohnungsmarkt in Polen - mit nur etwas mehr als 4.000 verkauften Wohnungen im Vergleich zu den vergangenen Quartalen deutlich zurück. Erfreulicherweise war der Rückgang in erster Linie auf das mangelnde Angebot zurückzuführen: Ende September 2021 wurden nur 11.500 Wohnungseinheiten angeboten, was nicht ausreicht, um die nächsten drei Quartale bei der derzeitigen Nachfrage abzudecken. Dieses Ungleichgewicht hat dazu geführt, dass der durchschnittliche Preis für Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um fast 11 % auf PLN 12.325 pro m<sup>2</sup> gestiegen ist.

Einige Faktoren wirken sich derzeit negativ auf den Markt aus: Inflationsanstieg, Lieferkettenproblem für Baumaterialien, Kostendruck im Baugewerbe, Anstieg der Zinssätze und die vorhandenen Möglichkeiten der Bauträger, neue Projekte zu starten.

#### Tschechische Republik

Obwohl sich die tschechische Wirtschaft seit dem Ausbruch der Pandemie im Jahr 2020 zu erholen begann, führten Störungen in der Lieferkette dazu, dass das BIP im Jahr 2021 lediglich um 3,3 % stieg. Für das erste Halbjahr 2022 wird eine Erholung der Konjunktur und ein BIP-Wachstum von 4,4 % prognostiziert, das sowohl von der Inlands- und Auslandsnachfrage als auch von öffentlichen Investitionen getragen wird. Die Inflation wird voraussichtlich weiter ansteigen und 2022 aufgrund steigender Energiepreise, angebotsseitiger Engpässe und einer erhöhten Nachfrage einen Höchststand von 5,8 % erreichen, danach aber abschwächen.

Der Einzelhandelsmarkt in der Tschechischen Republik nähert sich der Marktreife und verfügt derzeit über fast 2,5 Mio. m<sup>2</sup> an Bruttomietflächen in Einkaufszentren, wobei ein Einkaufszentrum mit 14.500 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche in den kommenden Monaten eröffnet werden soll.

Die Einschränkungen des Betriebs von Einkaufs- und Einzelhandelszentren in der ersten Jahreshälfte wirkten sich auf die Besucherzahlen und den Umsatz der Mieter aus. In den ersten neun Monaten des Jahres lagen die Besucherzahlen und die Umsätze der Mieter bei 70 % bzw. 75 % des Niveaus von vor der Pandemie 2019. Oxford Economics erhöhte die Prognose für das jährliche Wachstum des Einzelhandelsumsatzes für 2021 auf 4,5 % im Vergleich zum Vorjahr.

#### Russland

Trotz einer niedrigen Impfrate übertraf das BIP in Russland das Niveau von vor der Pandemie und wuchs 2021 um 4,5 %. Öffentliche Transferleistungen, steigende Reallöhne und die Verwendung von angesammelten Ersparnissen ließen den privaten Verbrauch steigen. Für 2022 und darüber hinaus wird erwartet, dass die Kaufkraft der privaten Haushalte durch den Inflationsdruck negativ beeinflusst wird, was die Aussichten für den Konsum dämpft. Die Importe werden voraussichtlich nur geringfügig wachsen, da die Kaufkraft unter der hohen Inflation leidet, die den Prognosen zufolge 2021 8,4 % erreichen wird, bevor sie 2022 auf 4,8 % zurückgeht. Die Investitionen werden aufgrund der schon länger bestehenden konjunkturellen Unsicherheiten sowie der aktuellen Spannungen mit der Ukraine, langsam wachsen. Auf den Finanzmärkten wird die Lage Russlands derzeit sehr kritisch betrachtet, was im Laufe des Jahres zu einer Rubelabwertung führen dürfte. Für Russland wird derzeit ein Wachstum von knapp 2,8 % im Jahr 2022 prognostiziert.

*Quellen: CBRE, Europäische Kommission, IMF, Statista, Oxford Economics.*

## BETRIEBLICHE UND FINANZIELLE PERFORMANCE

Auch wenn die Ergebnisse des Jahres 2021 noch stark von den Auswirkungen der Pandemie geprägt sind, sind alle Einkaufszentren der Gruppe zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts geöffnet und es wurden im Laufe des Jahres Verbesserungen bei den betrieblichen und finanziellen Ergebnissen erzielt.

In Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei begann das Jahr 2021 mit erheblichen Beschränkungen und regionalen Lockdowns. Im zweiten Quartal des Jahres durften alle unsere Einkaufszentren öffnen und lieferten positive Ergebnisse für den Rest des Jahres. Die Besucherzahlen und Umsätze begannen allmählich zu steigen und erreichten im September 2021 mit 81 % bzw. 92 % fast den Höchststand von vor der Pandemie. In Russland waren alle unsere Zentren seit Juli 2020 geöffnet.

Die Nettomieterlöse der Gruppe verringerten sich 2021 um € 3,1 Mio. auf € 135,8 Mio., da die erste Jahreshälfte weiterhin stark von der Pandemie geprägt war. **Bereinigt um die Auswirkung der linearen Abschreibung und den Veräußerungen in beiden Zeiträumen waren die Nettomieterlöse der Gruppe im Jahr 2021 jedoch um € 15,4 Mio. höher, was einem Wachstum von 13 % entspricht. Dies ist auf die starke Erholung zurückzuführen, die auf die Wiedereröffnung unserer Einkaufszentren im zweiten Quartal 2021 folgte.**



In unseren wichtigsten Märkten in Polen und der Tschechische Republik erwirtschaftete die Gruppe € 94,3 Mio. an Cash-Nettomietelerlösen (ohne lineare Abschreibung), was einem Anstieg von 10 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dies ist vor allem auf eine deutliche Erholung nach den Lockdowns, mit einer Verringerung der pandemiebedingten Nachlässe und einem geringeren Ausfallrisiko bei den Forderungen gegenüber Mietern, zurückzuführen. In Russland stiegen die Nettomietelerlöse ohne den Effekt der linearen Abschreibung um € 5,2 Mio. oder 22,9 % im Vergleich zu 2020, da seit Juli 2020 keine Lockdowns mehr auferlegt wurden.

Die Nettomietelerlöse der Gruppe auf Vergleichsbasis sanken um 0,3 %. Ohne den Effekt der linearen Abschreibung stiegen **die Nettomietelerlöse der Gruppe auf Vergleichsbasis im Jahr 2021 um 14,7 %**.

Die operative Marge der Gruppe erreichte wieder das Niveau von vor der Krise und betrug zum Jahresende 95,0 % (2020: 89,9 %).

Das EBITDA sank im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % auf € 116,6 Mio., was hauptsächlich auf den Rückgang der Nettomietelerlöse aufgrund von Lockdowns zurückzuführen ist. Die EBITDA-Marge bleibt mit 86 % stabil.

Die bereinigten Einnahmen nach EPRA gingen um 22 % zurück, was auf die Auswirkungen von COVID-19 und Zinskosten für hybride Finanzinstrumente zurückzuführen ist.

Der Wert unserer Bestandsobjekte stieg im Jahr 2021 um 3,0 % mit einem Bewertungsgewinn von € 49,0 Mio. (2020: € 188,7 Mio. Bewertungsverlust), was die verbesserten Marktbedingungen bei den Einnahmen und Inkasso widerspiegelt.

Die positive Erholung trug dazu bei, dass wir im Berichtszeitraum einen Gewinn nach Steuern in Höhe von € 87,1 Mio. erzielten, gegenüber einem Verlust von € 142,4 Mio. im Jahr 2020. Die bedeutendste Auswirkung auf die Veränderung des Nettogewinns zwischen diesen beiden Jahren waren die Anpassungen des Zeitwerts unserer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich auf € 69,9 Mio. gegenüber € 46,0 Mio. im Vorjahr. Der Anstieg steht in direktem Zusammenhang mit dem Anstieg der Nettomietelerlöse in Höhe von € 15,4 Mio. und einer besseren Inkassoquote nach Abschluss der Verhandlungen mit den Mietern über COVID-19 Unterstützungsleistungen.

Die Belegungsrate der Gruppe verbessert sich, mit einem Anstieg um 110 Basispunkte auf 93,9 % zum 31. Dezember 2021.

Die Bilanz zeigte einen Netto-LTV von 26,1 % sowie eine Gesamtliquidität von über € 800 Mio., bestehend aus Barmitteln und Barmitteläquivalenten in Höhe von € 500,4 Mio. (2020: € 55,2 Mio.) und einer nicht genutzten revolving Kreditlinie von € 300 Mio. zum 31. Dezember 2021 (2020: € 214 Mio.). Nach der Ausschüttung der Sonderdividende, der Q4 AFFO und

der Pro-Rata AFFO Dividende im Februar 2022 verringerte sich der Barmittelbestand der Gruppe auf € 240 Mio. und der Netto-LTV stieg auf 35,6 %.

## WOHNIMMOBILIEN

In der zweiten Jahreshälfte 2021 und nach dem Berichtszeitraum machte Atrium Fortschritte bei der Umsetzung ihrer Wohnimmobilienstrategie, indem sie die ersten 100 Wohneinheiten in Krakau erwarb und sich rund 550 Wohneinheiten in Warschau für insgesamt € 53 Millionen sicherte. Die Wohnungen werden voraussichtlich zwischen 2022-2023 nach Abschluss der entsprechenden Ausstattungsarbeiten bezugsbereit sein. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die erforderlichen Genehmigungen für den Bau von 200 Wohneinheiten neben ihrem Flagship Einkaufszentrum Atrium Promenada in Warschau erhalten und im November den Spatenstich dafür gesetzt. Die Akquisitionen sind Teil der Diversifizierungsstrategie der Gruppe, die darauf abzielt, bis Ende 2025 ein Portfolio von mehr als 5.000 Wohneinheiten zu schaffen. Atrium hat bis heute bereits 650 Wohneinheiten erworben und über 3.500 Wohneinheiten identifiziert, von denen ca. 2.000 durch die Verdichtung unserer Einzelhandelsimmobilien und ca. 1.500 auf Basis unserer Akquisitionspipeline in Polens Großstädten realisiert werden sollen.

## GRÜNE FINANZIERUNG UND ESG

In der ersten Hälfte des Jahres 2021 wurden € 650 Mio. an Fremdkapital im Rahmen des Green Finance Framework von Atrium aufgenommen, um bestehende Verbindlichkeiten zu refinanzieren und Vermögenswerte zu finanzieren, die BREEAM-zertifiziert sind. Derzeit sind über 70 % unseres Portfoliowertes nach BREEAM In-use „Very Good“ oder höher zertifiziert, was einem Wert von ca. € 1,8 Mrd. entspricht. Die Gruppe strebt an, dass alle derzeit im Besitz befindlichen und künftig erworbenen Immobilien bis 2030 mit BREEAM In-Use „Excellent“ zertifiziert werden.

Im Jahr 2021 lag unser Schwerpunkt weiterhin auf der Bewältigung der Folgen und Auswirkungen der Pandemie, insbesondere um die Infektionsrate zu reduzieren und die Gesundheit und Sicherheit von Mitarbeitern und Kunden zu schützen.

In den Jahren 2020 und 2021 hat die Gruppe ihr Anstrengungen für die Verbesserung ihrer ESG-Leistung erhöht. Dazu gehörten Initiativen wie die Durchführung einer neuen Wesentlichkeitsprüfung, die Aktualisierung unserer ESG-Governance und die Entwicklung eines klaren Plans, die unsere Ziele für die Zukunft umreißt. Dieser Plan wurde im Juli 2021 in einem erweiterten ESG-Bericht veröffentlicht und umfasst unter anderem die Verringerung unseres CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks, die Ausweitung der Zertifizierungen für umweltfreundliche Gebäude und die Einführung von Programmen zur Einbeziehung von Mietern, Gemeinden und Mitarbeitern. Dieser Bericht ist auf der Website der Gesellschaft verfügbar.

DIE LÄNDERDIVERSIFIZIERUNG DES ERTRAGSGENERIERENDEN PORTFOLIOS DER GRUPPE WIRD UNTENSTEHEND ANGEFÜHRT:

Bestandsobjekte	Anzahl der Objekte		Bruttomietfläche	Marktwert	Neubewertung Änderung		Cap Rate <sup>1</sup>
	2021	2021			2020	Auf Vergleich-basis	
Land	in Tausend m <sup>2</sup>		€'Mio.	€'Mio.	€'Mio.	%	%
Warschau	5	179	978	941	23,6	2,5%	5,4%
Restliches Polen	10	254	650	642	2,4	0,4%	6,9%
<b>Polen</b>	<b>15</b>	<b>432</b>	<b>1.628</b>	<b>1.583</b>	<b>26,1</b>	<b>1,6%</b>	<b>6,0%</b>
Prag <sup>2</sup>	2	69	416	409	5,0	1,2%	6,3%
Restliche Tschechische Republik	1	21	102	102	(0,0)	(0,0%)	6,8%
<b>Tschechische Republik</b>	<b>3</b>	<b>90</b>	<b>518</b>	<b>511</b>	<b>5,0</b>	<b>1,0%</b>	<b>6,3%</b>
Slowakei	1	47	118	119	(1,3)	(1,1%)	7,3%
<b>Gesamt Zentraleuropa</b>	<b>19</b>	<b>570</b>	<b>2.264</b>	<b>2.213</b>	<b>29,7</b>	<b>1,3%</b>	<b>6,2%</b>
Russland	7	239	259	238	19,3	8,1%	12,6%
<b>Gesamt</b>	<b>26</b>	<b>809</b>	<b>2.523</b>	<b>2.451</b>	<b>49,0</b>	<b>2,0%</b>	<b>6,8%</b>

<sup>1</sup> End Kapitalisierungszinssatz

<sup>2</sup> Einschließlich eines Anteils von 75% an Vermögenswerten, die als Joint Ventures gehalten werden

Der Bewertungsgewinn in Höhe von € 49,0 Mio. resultiert hauptsächlich aus geringeren Zugeständnissen gegenüber Mietern, Indexierungen und der Aufwertung des Rubels in Russland (9 % gegenüber 2021).

Die EPRA-Nettoanfangsrendite und die EPRA-„topped up“ NIY sanken um 10-20 Basispunkte auf 6,1 % bzw. 6,4 %.

## BELEGUNGSRATE

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

Land	Belegungsrate		Belegungsrate der Bruttomietfläche	
	2021	2020	2021	2020
Polen	93,8%	92,5%	93,7%	93,0%
Tschechische Republik	92,1%	92,9%	90,7%	90,9%
Slowakei	98,4%	99,2%	99,0%	99,5%
Russland	94,6%	89,4%	94,4%	91,7%
<b>Gesamt</b>	<b>93,9%</b>	<b>92,3%</b>	<b>93,9%</b>	<b>92,8%</b>

Da die Lockdowns und die meisten Beschränkungen in der zweiten Hälfte des Jahres 2021 endeten, kehrten die Einkaufszentren zu einem normaleren Betrieb zurück, was sich in einer Verbesserung der Belegungsrate bei der Bruttomietfläche um 110 Basispunkte widerspiegelt (2021: 93,9 % gegenüber 2020: 92,8 %). Obwohl die Belegungsrate von Atrium unter den 97 % im Jahr 2019 lag, bleibt diese mit 93,9 % solide und verbessert sich schrittweise. Dies trotz der beispiellosen Herausforderungen, mit denen die Gruppe konfrontiert war, was die Bemühungen von Atrium zur Unterstützung ihrer Mieter widerspiegelt.

## VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Im Jahr 2021 konzentrierten sich das Asset Management und Vermietung von Atrium auf eine proaktive Reaktion auf die COVID-19-Pandemie, um sicherzustellen, dass alle Einkaufszentren weiterhin innerhalb der jeweiligen regionalen Beschränkungen in Betrieb sein konnten. Ähnlich wie im Vorjahr erforderte diese Situation einen deutlich höheren Arbeitsaufwand, was zu einer Mehrbelastung durch erhöhte Vermietungsaktivitäten als in einem typischen Jahr führte. Im Laufe des Jahres wurden 1.958 Mietverträge unterzeichnet oder vereinbart, einschließlich jener aufgrund COVID-19-bedingter Gesetzesänderungen (2020: 2.080 Mietverträge), von denen 776 (2020: 1.001) auf bereits vermietete Flächen, 230 (2020: 93) auf leerstehende oder neu umstrukturierte Einheiten und 952 auf COVID-19-Gesetzesänderungen (2020: 986) entfielen.

Die 1.958 abgeschlossenen Verträge entsprachen rund € 56,0 Mio. an jährlichen Mieteinnahmen bei einer durchschnittlichen Miete von € 16,3 pro Quadratmeter und Monat, einem Preis, der nur 1,8 % unter dem vorherigen Wert lag und die Widerstandsfähigkeit unseres Portfolios unterstreicht. Die Vermietung leerstehender Flächen bestätigte die fortschreitende Verbesserung der Situation der Mieter und die starke Positionierung unserer Einkaufszentren, wobei neue Handelsmarken Interesse an der Anmietung von Einzelhandelsflächen zeigten. Vertragsänderungen, die in diesem Jahr abgeschlossen wurden, spiegeln hauptsächlich die kurzfristige Unterstützung von Mietern wider die nicht über 2021 hinausgehen.



Leasingaktivitäten <sup>1</sup>	Einheit	2021
<b>Zuvor belegt (vergleichbare Einheiten)</b>		
Anzahl der Leasingverhältnisse	Anzahl	776
Vermietete Bruttomietfläche	m <sup>2</sup>	216.810
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> aus Neuvermietungen	€	16,6
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> aus bestehenden Verträgen	€	16,3
<b>Zuvor freie/restrukturierte Einheiten</b>		
Anzahl der Leasingverhältnisse	Anzahl	230
Vermietete Bruttomietfläche	m <sup>2</sup>	39.893
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> aus Neuvermietungen	€	12,9
<b>Neue Vermietungen gesamt</b>		
Anzahl der Leasingverhältnisse	Anzahl	1.006
Vermietete Bruttomietfläche	m <sup>2</sup>	256.702
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> aus Neuvermietungen	€	15,8

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

## VERTRAGSLAUFZEIT DER MIETVERHÄLTNISSE

Die durchschnittliche Dauer der Mietverhältnisse des gesamten Portfolios betrug Ende 2021 5,0 Jahre (2020: 5,1 Jahre). Der Gruppe ist es gelungen, während der Pandemie eine stabile durchschnittliche Dauer der Mietverhältnisse aufrechtzuerhalten, was den flexiblen Ansatz widerspiegelt, mit dem sichergestellt wurde, dass sowohl der Mietermix als auch die Belegung ausgewogen blieben. Dies ist von entscheidender Bedeutung, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Einkaufszentren zu steigern und eine vollständige Erholung nach der Pandemie zu erreichen.

30,4 % der Mietverträge im gesamten Portfolio haben jetzt eine verbleibende Vertragslaufzeit von mehr als fünf Jahren (2020: 31,3 %). Diese Prozentsätze werden auf der Grundlage der annualisierten Mieterlöse berechnet, welche die vereinbarte Grundmiete und Preisnachlässe sowie die umsatzabhängige Miete per Ende 2021 berücksichtigt. Zudem sind die Vertragslaufzeiten der Mietverhältnisse zwischen 2022 und 2026 gut verteilt. Dies verleiht der Gruppe einen hohen Grad an Vorhersehbarkeit bezogen auf die voraussichtlichen zukünftigen Cashflows während der kommenden Jahre.

Ablauf der Leasingverhältnisse	% der annualisierten Mieterlöse	Anzahl der auslaufenden Leasingverhältnisse	Fläche der auslaufenden Leasingverhältnisse (in m <sup>2</sup> '000)
2022	14,7%	580	90
2023	15,5%	358	90
2024	14,6%	347	67
2025	11,7%	259	59
2026	13,1%	268	93
> 2027	13,2%	225	125
Unbestimmt	17,2%	227	200
<b>Gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.264</b>	<b>724</b>

89,0 % der Mietverträge der Gruppe gemessen anhand der Bruttomieterlöse werden in Euro abgerechnet, weshalb das Risiko von Fluktuation der nationalen Währung begrenzt wird. Von den übrigen Verträgen werde 3,5 % in polnischen Zloty, 2,9 % in tschechischen Kronen, 4,4 % in Rubel und 0,2 % in anderen Währungen abgerechnet.

## MIETERLÖSE

Die als Bestandsobjekte gehaltenen Immobilien der Gruppe generierten Bruttomieterlöse von € 143,0 Mio. im Berichtszeitraum, was einem Rückgang von 7,5 % oder € 11,5 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

In unseren Schlüsselmärkten Polen und der Tschechischen Republik verringerten sich die Bruttomieterlöse um € 9,4 Mio. auf € 106,2 Mio. (2020: € 115,6 Mio.), vor allem aufgrund der Auswirkungen von COVID-19 und der linearen Abschreibung der im Jahr 2020 gewährten Mietzugeständnisse. Ohne die Auswirkungen der linearen Abschreibung und der Veräußerungen stiegen die Cash Bruttomieterlöse um € 4,4 Mio. (+ 2,2 %) in unseren Schlüsselmärkten.

In Russland verringerten sich die Bruttomieterlöse um € 1,8 Mio., wobei die linearen Abschreibungen den wesentlichsten Faktor dieses Rückganges darstellten. Die Cash Bruttomieterlöse in Russland stiegen um fast € 3,0 Mio. (+ 11,7 %), wobei im Jahr 2021 durch die Regierung nur begrenzte Beschränkungen und keine Lockdowns verhängt wurden.

In Polen hat die Regierung im Jahr 2021 Vermietern eine verpflichtende Mietentlastung für Mieter auferlegt, die sich für die Gruppe auf € 10,8 Mio. (2020: € 13,1 Mio.) beläuft. Die Gruppe gewährte € 14,2 Mio. auch in Form von zahlungswirksamen Nachlässen (2020: € 26,9 Mio.).

Die Nettomieterlöse der Gruppe im Berichtsjahr betrugen € 135,8 Mio., was einem Rückgang von 2,2 % oder € 3,1 Mio. entspricht:

- + € 15,4 Mio. höhere Cash Nettomieterlöse, vor allem aufgrund geringerer Mietnachlässe und Vergünstigungen für Mietern;
- - € 16,5 Mio. durch den Effekt der linearen Abschreibung; und
- - € 2,0 Mio. durch Veräußerung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten.

## BRUTTOMIETERLÖSE

	Anzahl der Objekte		2021		2020	Änderung		Änderung exkl. lineare Abschreibung
	2021	2020	€'000	% der Bruttomietenlöse	€'000	€'000	%	%
	Polen	15	15	79.499	55,6%	86.795	(7.296)	(8,4%)
Tschechische Republik <sup>1</sup>	3	3	26.679	18,6%	28.768	(2.089)	(7,3%)	(3,4%)
<b>Zwischensumme</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>106.178</b>	<b>74,2%</b>	<b>115.563</b>	<b>(9.385)</b>	<b>(8,1%)</b>	<b>2,2%</b>
Slowakei	1	1	7.961	5,6%	8.210	(249)	(3,0%)	(2,3%)
Russland	7	7	28.870	20,2%	30.750	(1.880)	(6,1%)	11,7%
<b>Bruttomietenlöse gesamt</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>143.009</b>	<b>100,0%</b>	<b>154.523</b>	<b>(11.514)</b>	<b>(7,5%)</b>	<b>3,8%</b>

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

## NETTOMIETERLÖSE

	Anzahl der Objekte		2021		2020	Änderung		Änderung exkl. lineare Abschreibung
	2021	2020	€'000	% der Nettomietenlöse	€'000	€'000	%	%
	Polen	15	15	73.605	54,2%	77.040	(3.435)	(4,5%)
Tschechische Republik <sup>1</sup>	3	3	26.072	19,2%	25.696	376	1,5%	6,8%
<b>Zwischensumme</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>99.677</b>	<b>73,4%</b>	<b>102.736</b>	<b>(3.059)</b>	<b>(3,0%)</b>	<b>9,9%</b>
Slowakei	1	1	7.744	5,7%	8.115	(371)	(4,6%)	(4,0%)
Russland	7	7	28.388	20,9%	28.027	361	1,3%	22,9%
<b>Nettomietenlöse gesamt</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>135.809</b>	<b>100,0%</b>	<b>138.878</b>	<b>(3.069)</b>	<b>(2,2%)</b>	<b>11,6%</b>

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

## OPERATIVE UMSATZRENDITE

Land	2021 in %	2020 in %	Änderung in %
Polen	92,6%	88,8%	3,8%
Tschechische Republik <sup>1</sup>	97,7%	89,3%	8,4%
Slowakei	97,3%	98,8%	(1,5%)
Russland	98,3%	91,1%	7,2%
<b>Operative Umsatzrendite gesamt</b>	<b>95,0%</b>	<b>89,9%</b>	<b>5,1%</b>

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

Die operative Umsatzrendite von Atrium stieg im Jahresverlauf um 5,1 % auf 95 % (31. Dezember 2020: 89,9 %), was auf geringere Verluste aus staatlich auferlegten Betriebskostenerleichterungen für Mieter in Polen im Jahr 2021 und auf ein verbessertes Inkassoquote im Zusammenhang mit Mietausfällen im Jahr 2020 zurückzuführen ist.

Der Anteil der umsatzabhängigen Mieten an den gesamten Bruttomieteneinnahmen lag 2021 bei 5,2 % (2020: 2,4 %), was angesichts der positiven Trends nach den Lockdowns zu zusätzlichen Einnahmen in Höhe von rund € 2,9 Mio. im Jahr 2021 führte.



## BRUTTOMIETERLÖSE NACH EPRA AUF VERGLEICHSBASIS

Land	2021		2020		Änderung		Änderung exkl. lineare Abschreibung
	€'000	% Gesamt	€'000	€'000	%	%	
Polen	62.359	43,6%	66.607	(4.248)	(6,4%)	7,3%	
Tschechische Republik	17.548	12,3%	18.719	(1.171)	(6,3%)	(1,6%)	
<b>Zwischensumme</b>	<b>79.907</b>	<b>55,9%</b>	<b>85.326</b>	<b>(5.419)</b>	<b>(6,4%)</b>	<b>5,2%</b>	
Slowakei	7.961	5,6%	8.210	(249)	(3,0%)	(2,3%)	
Russland	28.870	20,2%	30.393	(1.523)	(5,0%)	13,3%	
<b>Bruttomieterlöse auf Vergleichsbasis</b>	<b>116.738</b>	<b>81,7%</b>	<b>123.929</b>	<b>(7.191)</b>	<b>(5,8%)</b>	<b>6,6%</b>	
Sonstige Bruttomieterlöse	26.271	18,3%	30.142	(3.871)	(12,8%)	-	
Währungsumrechnungseffekt <sup>1</sup>	-	-	452	(452)	(100,0%)	-	
<b>Bruttomieterlöse gesamt</b>	<b>143.009</b>	<b>100,0%</b>	<b>154.523</b>	<b>(11.514)</b>	<b>(7,5%)</b>	<b>3,8%</b>	

<sup>1</sup> Zur besseren Vergleichbarkeit der Bruttomieterlöse wurden die Objektwerte der Vorperioden auf Vergleichsbasis gemäß den EPRA Best Practice Empfehlungen mit den Wechselkursen 2021 erneut berechnet

## NETTOMIETERLÖSE NACH EPRA AUF VERGLEICHSBASIS

Land	2021		2020		Änderung		Änderung exkl. lineare Abschreibung
	€'000	% Gesamt	€'000	€'000	%	%	
Polen	59.355	43,7%	59.716	(361)	(0,6%)	16,4%	
Tschechische Republik	17.508	12,9%	17.345	163	0,9%	6,7%	
<b>Zwischensumme</b>	<b>76.863</b>	<b>56,6%</b>	<b>77.061</b>	<b>(198)</b>	<b>(0,3%)</b>	<b>14,0%</b>	
Slowakei	7.744	5,7%	8.115	(371)	(4,6%)	(4,0%)	
Russland	28.388	20,9%	28.104	284	1,0%	22,5%	
<b>Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis</b>	<b>112.995</b>	<b>83,2%</b>	<b>113.280</b>	<b>(285)</b>	<b>(0,3%)</b>	<b>14,7%</b>	
Sonstige Nettomieterlöse	22.815	16,8%	25.842	(3.027)	(11,7%)	-	
Währungsumrechnungseffekt <sup>1</sup>	-	-	- 244	-	-	-	
<b>Nettomieterlöse gesamt</b>	<b>135.810</b>	<b>100,0%</b>	<b>138.878</b>	<b>(3.068)</b>	<b>(2,2%)</b>	<b>11,6%</b>	

<sup>1</sup> Zur besseren Vergleichbarkeit der Bruttomieterlöse wurden die Objektwerte der Vorperioden auf Vergleichsbasis gemäß den EPRA Best Practice Empfehlungen mit den Wechselkursen 2021 erneut berechnet

In der gesamten Gruppe wurden 2021 die Bruttomieterlöse und Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis deutlich von COVID-19 beeinflusst, obwohl in Polen der Rückgang der Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis mit 0,6 % marginal war.

Ohne die Auswirkung der linearen Abschreibung **lag das Wachstum der Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis für Polen und die gesamte Gruppe bei 16,4 % bzw. 14,7 %**. Dies belegt eine signifikante Verbesserung der Situation im Jahr 2021 und verdeutlicht, dass sich unser operativen Geschäftstätigkeit sowohl verbessert hat als auch besser aufgestellt ist als im Jahr 2020, obwohl diese immer noch erheblich durch COVID-19 beeinträchtigt ist.

## COVID-19 UPDATE

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

Nachdem die Beschränkungen Ende 2020 aufgehoben und später wieder in Kraft gesetzt worden waren, waren sie im ersten Quartal 2021 für die meisten Einkaufszentren der Gruppe wieder

in Kraft. Die Ausnahme ist Russland, wo unsere Einkaufszentren seit Mitte Juli 2020 geöffnet und in Betrieb sind.

Nach Mai 2021 wurden, mit Ausnahme der Slowakei, wo es einen allumfassenden Lockdown vom 25. November 2021 bis zum 9. Dezember 2021 gab, keine weiteren Lockdowns verhängt.

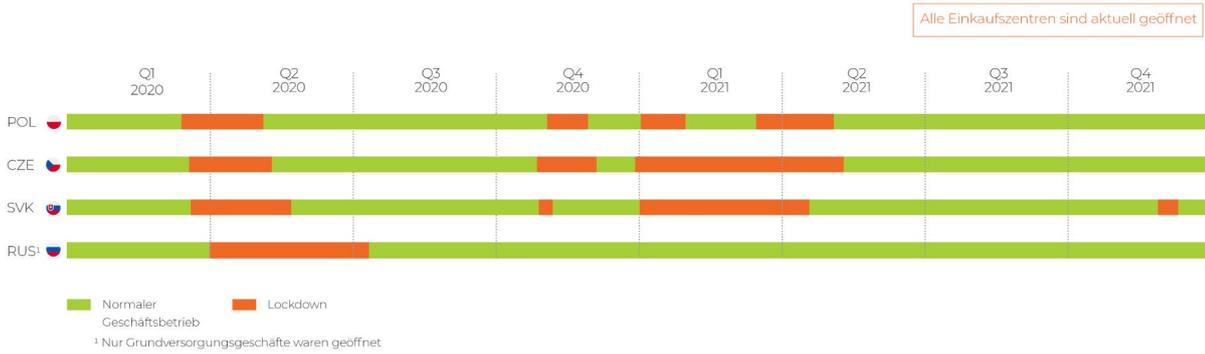
Im Jahr 2021 waren unsere Einkaufszentren für einen Zeitraum von etwa 2,1 Monate, außer für den Verkauf von Grundversorgungsartikeln, geschlossen (2020: 2,9 Monate). Die Einführung von Impfkampagnen in unseren Märkten begann Ende 2020, wobei die dadurch erzielten Vorteile in der zweiten Hälfte des Jahres 2021 am deutlichsten wurden, als die Lockdowns teilweise aufgehoben wurden und die Unternehmen zur „neuen Normalität“ zurückkehrten.

Die Dauer der Beschränkungen, die Ausbreitung der Pandemie und die von den Regierungen ergriffenen Maßnahmen hatten erhebliche negative Auswirkungen auf die Gruppe, mit einem Rückgang der Besucherzahlen und einem Rückgang der Umsätze der Mieter, finanziellen Schwierigkeiten und Liquiditätsschwierigkeiten mancher Mieter und der Unfähigkeit, ihren Verpflichtungen unter den Mietverträgen gegenüber der Gruppe nachzukommen. Nach jedem Lockdown war jedoch ein

starker Aufschwung zu verzeichnen, wobei die durchschnittlichen Umsätze der Mieter und die Besucherzahlen im Q3 2021 92 % bzw. 81 % des Niveaus von 2019 erreichten.

Im Oktober und November 2021 führte die Verbreitung der Omicron-Variante zusammen mit der Einführung von

Beschränkungen für nicht geimpfte Kunden in Russland, der Tschechischen Republik und der Slowakei zu einem Rückgang der Besucherzahlen und der Umsätze. Dennoch waren die Cash Nettomieterlöse allein im vierten Quartal 2021 um € 11,4 Mio. höher als im vierten Quartal 2020.



Die Gruppe steht in engem Kontakt mit ihren Mietern und unterstützt sie dabei, die Auswirkungen der Beschränkungen zu überstehen. Die Inkassoquote für das Jahr 2021 liegt bei 97 %<sup>3</sup> und für Q4 2021 bei 95 %<sup>3</sup>. Der nicht einbringlich gemachte Betrag ist teilweise durch Bankgarantien und Kauttionen gedeckt.



# SONSTIGE EREIGNISSE IM JAHR 2021 UND DANACH

---

## VERSCHMELZUNG MIT GAZIT HERCULES LIMITED ("NEWCO")

**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 oder ihren Tochtergesellschaften befand, 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 hundertprozentigen Tochtergesellschaft von Gazit-Globe („Newco“), bekannt, dass sie eine Verschmelzungsvereinbarung getroffen haben. Die Vereinbarung sieht die Bedingungen für den durch das unabhängige Komitee empfohlenen Erwerb des gesamten bereits ausgegebenen und allenfalls noch auszugebenden Aktienkapitals (der „Erwerb“), 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“) vor. 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 Dividende als Kapitalrückzahlung (die „Sonderdividende“).

Der Erwerb wurde durch eine Verschmelzung (die „Verschmelzung“) zwischen der Gesellschaft und Newco gemäß Part 18B des Companies (Jersey) Law 1991 durchgeführt. Nach Abschluss der Verschmelzung wird Atrium weiterhin als Gesellschaft fortbestehen und sich zu 100 % im Besitz von Gazit befinden.

Das unabhängige Komitee hat einstimmig empfohlen, auf der außerordentlichen Gesellschafterversammlung für die Verschmelzung zu stimmen.

Zusätzlich zur Erhöhung des Erwerbspreises hatten die Atrium Aktionäre Anspruch auf Zahlung des Q4 AFFO Betrages (was schätzungsweise dem bereinigten EPRA-Gewinn abzüglich der wiederkehrenden Investitionsausgaben entspricht). Alle Aktionäre mit Ausnahme von Gazit-Globe hatten Anspruch auf die Pro-Rata AFFO, die zwischen dem 1. Jänner 2022 und dem 18. Februar 2022 erwirtschaftet wurde.

Alle Einzelheiten zur Verschmelzung sind in dem am 23. November 2021 veröffentlichten Aktionärsrundschreiben enthalten, das auf der Website der Gesellschaft abrufbar ist.

**Am 23. Dezember 2021** wurden in der außerordentlichen Gesellschafterversammlung im Zusammenhang mit der Verschmelzung folgende Mehrheiten erzielt:

- die erforderliche Mehrheit der Atrium-Aktionäre hat für die Verschmelzung gestimmt; und
- die erforderliche Mehrheit der Minderheitsaktionäre von Atrium (Gazit und ihren verbundenen Unternehmen ausgenommen) hat für die Verschmelzung gestimmt, wie es das Merger Agreement zwischen der Gesellschaft und Newco vom 17. Oktober 2021 vorsieht

**Am 1. Februar 2022** hielt die Gesellschaft eine außerordentliche Gesellschafterversammlung (die „außerordentliche Kapitalherabsetzungs-Gesellschafterversammlung“) zur Genehmigung von Beschlussvorschlägen im Zusammenhang mit der Verschmelzung ab. Beschlossen wurde eine Kapitalherabsetzung um € 305.377.886, die zum Closing erfolgen soll, und die Zahlung der Q4 AFFO Dividende und der Pro-Rata AFFO-Dividende für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum Closing der Verschmelzung.

**Am 18. Februar 2022** wurde das Closing und die Wirksamkeit der Verschmelzung und Kapitalherabsetzung eingetragen. Das Delisting von Atrium von der Euronext Amsterdam Stock Exchange und der Wiener Börse fand am selben Tag statt.

Der Gesellschaft entstanden im Jahr 2021 Transaktionsberatungskosten im Zusammenhang mit der Verschmelzung in Höhe von rund € 8,0 Mio. sowie weitere Kosten in Höhe von € 3,4 Mio. für die Abwicklung von Aktienoptionsplänen für die Direktoren.

## FINANZIERUNGSTÄTIGKEITEN

**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. 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“) ausgestattet.

## DIVIDENDEN BIS ZUM 30 SEPTEMBER 2021

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 €Cents 27 pro Aktie für 2021 beizubehalten. Die Dividende wurde 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 €Cents 20,25 (9M 2020: €Cents 20,25) 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).

## Q4 DIVIDENDE UND SONDERDIVIDENDE

**Am 4. Februar 2022** wurde die Sonderdividende in Höhe von € 0,60 je Aktie ausgezahlt, was einem Gesamtbetrag von € 240,3 Mio. entspricht.

**Am 8. Februar 2022** wurde die AFFO-Dividende für das vierte Quartal in Höhe von € 0,036 pro Aktie ausgezahlt, was einem Betrag von € 14,4 Mio. entspricht.

**Am 23. Februar 2022** wurde die Pro-Rata AFFO-Dividende in Höhe von € 0,019 pro Aktie ausgezahlt, was einem Betrag von € 1,9 Mio. entspricht.

## AUSZEICHNUNGEN

Im Jahr 2021 war Atrium nach wie vor bestrebt, die Qualitätsstandards in allen Bereichen des Unternehmens, einschließlich der Finanzberichterstattung und Transparenz, dem Kundenservice und ESG, zu verbessern. Wir haben uns daher sehr gefreut, dass wir erneut Anerkennung in der Branche in Form einer Reihe von Auszeichnungen erhalten haben.

Im Jahr 2021 behielt Atrium ihre EPRA-Gold-Auszeichnung für die Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practice-Recommendations die die Vergleichbarkeit von börsennotierten Immobilienunternehmen erleichtern. Atrium erhielt auch die Goldmedaille in dem Bereich EPRA Sustainability Best Practice-Recommendations für das 3. Jahr in Folge.

Im Mai 2021 wurde Atrium Mitglied des Polish Green Building Council (PLGBC).

Nachdem wir zum sechsten Mal freiwillig an der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen haben, freuen wir uns, dass wir eine 5 Green Stars-Auszeichnung erhalten haben (2020: 3 Green Stars).



4 Unter bestimmten Bedingungen, die im Zeichnungsprospekt definiert sind, hat die Gruppe die Möglichkeit, den gesamten Kapitalbetrag bis 3 Monate vor dem ersten Rücksetzungsdatum zu kündigen.



# STRATEGISCHE UND OPERATIVE RISIKOFAKTOREN

---

## COVID-19

Die COVID-19-Pandemie und ihre potenziellen Auswirkungen sowie das Ausmaß und die Wirksamkeit, der auf nationaler und lokaler Ebene ergriffenen Maßnahmen und die Einführung von Impfungen sind, nach wie vor mit erheblicher Unsicherheit behaftet. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Märkte der Gruppe und die Weltwirtschaft sind trotz des bereits eingetretenen wirtschaftlichen Abschwungs nach wie vor ungewiss.

Seit März 2020 wurden im Bereich der operativen Tätigkeiten der Gruppe in allen Einkaufszentren staatlich verordnete Beschränkungen eingeführt, um die Ausbreitung des COVID-19-Virus einzudämmen. Während dieser Beschränkungen durften nur Lebensmittelgeschäfte/Supermärkte, Apotheken/Drogerien und andere Dienstleistungen des täglichen Bedarfs betrieben werden. Seit Mai 2021 sind alle unsere Einkaufszentren für den Handel geöffnet, wenn auch mit gewissen Einschränkungen und COVID-bezogenen Sicherheitsvorschriften. Die einzige Ausnahme ist die Slowakei, wo zwischen dem 26. November und dem 10. Dezember ein Lockdown verhängt wurde. Es ist bekannt, dass die Regierungen bereits durch unterschiedliche Maßnahmen auf die COVID-19-Pandemie reagiert haben und Methoden zur Überprüfung des Impfstatus Strategien entwickelten, die es der Gesellschaft ermöglichten, zu einem geregelteren Alltag zurückzukehren und gleichzeitig die Ausbreitung des Virus zu verhindern.

COVID-19 hat die globalen Wirtschaftsaussichten für 2021 und 2022 verändert, was sich unweigerlich auf das Geschäft der Gruppe auswirken wird. Es besteht kein Zweifel, dass zusätzlichen Beschränkungen im Jahr 2022 weitere kommerzielle und finanzielle Herausforderungen mit sich bringen werden. Unabhängig von der Lockerung der strengen Lockdown-Maßnahmen in den Regionen der Gruppe besteht das Risiko, dass manche Regierungen, die die strengen Maßnahmen gelockert haben, neue oder temporär strengere Maßnahmen und Vorschriften verhängen oder verhängte Quarantänen und andere staatliche Maßnahmen und Vorschriften verlängern. Der durch COVID-19 bedingte Anstieg im Bereich E-Commerce könnte sich fortsetzen und bisherige Einkaufsgewohnheiten der Verbraucher könnten durch die Pandemie dauerhaft beeinflusst werden.

Quarantäne, Bemühungen im Zusammenhang mit Impfkampagnen, Ausnahmezustände und andere staatliche Maßnahmen und Vorschriften, die als Reaktion auf die sich entwickelnde COVID-19 Situation innerhalb der Jurisdiktionen ergriffen werden, in denen die Gruppe tätig ist, können sich negativ auf die Geschäftstätigkeit, den Wert der Vermögenswerte der Gruppe, die Finanzlage, den Zugang zum Kapitalmarkt/Krediten, die Fähigkeit zur weiteren Umsetzung der Asset-

Rotations-Strategie der Gesellschaft, die Ausweitung der Investitionsstrategie der Gruppe auf die Anlageklasse Wohnimmobilien, das Betriebsergebnis sowie die Aussichten der Gruppe auswirken.

Die Gruppe milderte das Risiko durch Implementierung eines Maßnahmenplans, dessen Hauptziel es ist, liquide Mittel zu erhalten und das Fälligkeitsprofil der Schulden zu strecken. Siehe Kapitel „Operative Geschäftstätigkeit“ unter COVID-19 Update.

## ZEITWERT DER IMMOBILIEN

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

## ENTWICKLUNGSRISIKO

Seit 2015 hat sich Atrium auf die Neuentwicklung und Erweiterung der bestehenden Immobilien der Gruppe konzentriert. Die Gruppe hat eine Pipeline von geplanten Neuentwicklungsprojekten in Höhe von € 0,5 Mrd. ausgewiesen, obwohl diese geplanten Investitionen als Teil des Aktionsplans der Gruppe zur Stärkung ihrer Liquidität, als Vorsichtsmaßnahme aufgrund der Auswirkungen von COVID-19 auf ihre Geschäftstätigkeit von 2020 auf 2022/2023 verschoben wurde. Die Gruppe hat auch mit dem Ausbau ihres Wohnimmobilienportfolios begonnen.

Der Bau und die Neuentwicklung von Immobilien unterliegen dem Risiko mangelhafter Bau-, Korrektur- oder sonstiger Arbeiten und damit verbundener negativer Publizität, Kostenüberschreitungen, kommerziellen Risiken (mangelnde Nachfrage nach neuen oder sanierten Flächen oder Mieter, die aus den Projekten aussteigen wollen), Verzögerungen bei den Bauarbeiten oder anderen unvorhergesehenen Verzögerungen sowie Planungs-, Genehmigungs-, Gebiets-, Verfahrens- und Compliance-Risiken. Jede gegen die Gruppe erhobene Klage und die damit verbundene negative Publizität in Bezug auf die Qualität ihrer Immobilien oder Projekte könnte einen wesentlichen negativen Einfluss darauf haben, wie ihr Geschäftstätigkeit, Immobilien und Projekte von potentiellen Mietern wahrgenommen werden, unabhängig davon, ob die Klage erfolgreich ist, oder ob der Bau

eines Projekts termingerecht oder im Rahmen des Budgets abgeschlossen werden kann. Dies könnte sich in Zukunft negativ auf das Fähigkeit der Gruppe, ihre Immobilien zu vermarkten und zu vermieten, auswirken.

Infolge von COVID-19 könnten sich Störungen in der globalen Lieferkette, die von den Grundmaterialien über die Herstellung bis hin zum Transport reichen, auf die Entwicklungspipeline der Atrium auswirken.

Die Gruppe hat die Errichtung eines Teils der in ihrem Eigentum befindlichen Immobilien in Auftrag gegeben. Als Eigentümerin und Entwicklerin haftet die Gruppe für mögliche Mängel an diesen Immobilien sowie für andere direkte oder indirekte Schäden hinsichtlich dieser Immobilien. Potenzielle Bauschäden und daraus resultierende Haftungen können die Rentabilität der Gruppe beeinträchtigen und den Zeitwert der betroffenen Immobilien, die im Eigentum der Gruppe stehen, senken. Das Auftreten eines der vorgenannten Faktoren kann wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Nettovermögenswerte, den Cashflow, die Finanzlage, die Aussichten, das Betriebsergebnis und den Nettogewinn haben.

## E-COMMERCE-RISIKO

Die Gruppe verfügt über eine Mehrzahl von Einkaufszentren und Einzelhandelsimmobilien, die auf Lebensmittel und Mode ausgerichtet sind und den täglichen Bedarf der Verbraucher decken. Dies macht die Gruppe anfällig für Trendänderungen im Verbraucherverhalten. Die Einzelhandelsbranche verändert sich zunehmend, da der Online-Handel wächst und die Verbraucher zunehmend online einkaufen. Insbesondere die anhaltende Ausbreitung der COVID-19-Pandemie hat Verbraucher dazu veranlasst, ihre Einkaufsgewohnheiten ins Internet verlagern.

Die Zunahme des Online-Handels kann sich auf das Verbraucherverhalten, die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen und den Rückgang der Besucherzahlen auswirken und zu einem höheren Investitionsbedarf und einem stärkeren Druck auf die Gewinnspannen führen. Einkaufszentren passen ihre Dienstleistungen und Mieterangebote kontinuierlich an das sich ändernde Verbraucherverhalten und die Nachfrage an, um weiterhin Kunden anzuziehen.

Eine Zunahme des Online-Handels kann zu einem Rückgang der Besucherzahlen und der Umsätze der Mieter, der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen und der Auslastung der Gruppe führen, was erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, die Aussichten und das Betriebsergebnis der Gruppe haben könnten.

Die Gruppe will ihre Geschäftstätigkeit an die Auswirkungen des zunehmenden Online-Einzelhandels anpassen, indem sie sich auf erstklassige städtische Gebiete mit wachsender demografischer Entwicklung konzentriert, die widerstandsfähiger gegen die Verdrängung durch den Online-Handel sind. Es ist jedoch ungewiss, ob diese Strategie erfolgreich umgesetzt werden kann und ob sie funktioniert, was zu niedrigeren Cashflows und Bewertungen führen könnte.

## RISIKEN VERBUNDEN MIT SCHWELLEN- UND ENTWICKLUNGSMÄRKTEN

Die Gruppe ist in Schwellen- und Entwicklungsmärkten in Zentraleuropa und Russland tätig. Die operativen Geschäftstätigkeiten der Gruppe in diesen Märkten sind im Vergleich zu Geschäften in entwickelten Märkten höheren Risiken ausgesetzt. Zu diesen gehören auch rechtliche, wirtschaftliche und politische Risiken, denen die Geschäftstätigkeiten in diesen Ländern ausgesetzt sind. Zudem sind unsere Märkte anfällig für geopolitische Risiken, die sich aus Konflikten aus inner- oder zwischenstaatlichen Konflikten ergeben, die erhebliche Auswirkungen auf den politischen, wirtschaftlichen und sozialen Status quo der Märkte der Gruppe haben können. Veränderungen der wirtschaftlichen und politischen Situation in einem Schwellen- oder Entwicklungsland können sich direkt oder indirekt negativ auf die wirtschaftliche und politische Situation in anderen Schwellen- oder Entwicklungsländern auswirken. Der jüngste Konflikt zwischen Russland und der Ukraine könnte zu weiteren Sanktionen führen und die Erholung der Wirtschaft in Zentraleuropa gefährden.

Die Gruppe ist bestrebt, die oben genannten Risiken durch den Einsatz erfahrener lokaler Managementteams in den verschiedenen Ländern, in denen sie tätig ist, zu mindern.

## CYBER-RISIKO

Zu den IT-Risiken, denen die Gruppe ausgesetzt ist, gehören Cyberkriminalität, der potenzielle Verlust relevanter und sensibler Daten und der unbefugte Zugang auf vertrauliche Information und deren Manipulation. Dies kann sich auch auf die Fähigkeit der Gruppe auswirken, unverzüglich oder genau Bericht zu erstatten, zu Unterbrechungen bei der Einziehung und/oder den Zahlungen führen, Einkommensverluste verursachen und auch zu einer Schädigung der Reputation der Gruppe führen.

Das Risiko wird teilweise durch die gruppenweiten IT-Sicherheitsmaßnahmen gemildert, wobei der Schwerpunkt auf Zugriffssicherheit, Backup- und Recovery-Verfahren liegt, die von einer Cyber-Versicherungspolice begleitet werden. Darüber hinaus managet die Gruppe dieses Risiko proaktiv durch einen aktiven Aktionsplan, der unter anderem die Sensibilisierung der Mitarbeiter, die Förderung eines verantwortungsbewussten Verhaltens in der gesamten Organisation und die Aktualisierung der Systeme und des IT-Wissens umfasst.

## RISIKO IM EINZELHANDEL UND IN DER VERMIETUNG

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

Die Gruppe verfolgt einen aktiven Ansatz zur Bewältigung dieser Risiken, indem sie den Umsatz ihrer Mieterbasis eingehend analysiert und in den verschiedenen Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, erfahrene lokale Managementteams einsetzt



sowie externe lokale Experten und Spezialisten hinzuzieht. Darüber hinaus reduziert unsere Strategie das Risiko weiter, indem sich das Portfolio der Gruppe auf qualitativ hochwertige Vermögenswerte in starken, attraktiven urbanen Gebieten konzentriert und in die Verbesserung unserer Objekte investiert.

### RISIKO DURCH MITBEWERBER

Die Gruppe steht im Wettbewerb mit anderen Eigentümern, Betreibern und Entwicklern von Einzelhandelsimmobilien. Einer der Hauptschwerpunkte der Gruppe ist das aktive Management ihrer Bestandsobjekte, indem sie den Mietermix optimiert und sicherstellt, dass die Attraktivität der Bestandsobjekte durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Bindung bestehender Mieter und der Neuvermietung von Mietflächen an neue Mieter erreicht und verbessert wird. Die Gruppe konkurriert mit lokalen Immobilienentwicklern, privaten Investoren, Immobilienfonds und anderen Eigentümern von Einzelhandelsimmobilien um Mieter. Abgesehen von den Kapitalanforderungen gibt es nur wenige andere Barrieren für den Eintritt in den Immobilienmarkt.

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

Die Gruppe mindert dieses Risiko durch den Einsatz erfahrener lokaler Managementteams in den verschiedenen Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, einen proaktiven Vermögensmanagementansatz und strenge Due-Diligence-Verfahren vor der Akquisition neuer Vermögenswerte. Darüber hinaus verwaltet die Gruppe das Kapital aktiv, um über den finanziellen Spielraum und die Fähigkeit zu verfügen, Akquisitionsmöglichkeiten zu nutzen, die ein hohes Ertragspotenzial bieten können.

### KONZENTRATIONSRISIKO

Das Portfolio der Gruppe ist konzentriert und besteht fast ausschließlich aus Einzelhandelsimmobilien, von denen sich 85 % (gemessen am Zeitwert) in Polen und der Tschechischen Republik befinden. Das Portfolio der Gruppe ist aufgrund ihrer Konzentration auf Einzelhandelsimmobilien und auf bestimmte Länder und Städte (z. B. Warschau in Polen und Prag in der Tschechischen Republik) Konzentrationsrisiken ausgesetzt. Die Performance des Portfolios der Gruppe kann durch Ereignisse oder Marktentwicklungen in bestimmten Regionen oder durch Entwicklungen, die bestimmte Arten von Gewerbe- oder Wohnimmobilien betreffen, unverhältnismäßig stark beeinträchtigt werden. Die hohe Konzentration der Gruppe auf Einzelhandelsimmobilien und ihre Abhängigkeit von den Märkten in Polen und der Tschechischen Republik können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, die Erfolgsaussichten und das Betriebsergebnis der Gruppe haben.

Die Gruppe mindert dieses Risiko, indem sie in qualitativ hochwertige Vermögenswerte in urbanen Lagen in starken Wachstumsmärkten investiert, die in den starken Volkswirtschaften Polens und der Tschechischen Republik liegen

und eine niedrige Arbeitslosigkeit sowie ein überdurchschnittliches hohes BIP-Wachstum aufweisen.

### STRATEGIE ZUR DIVERSIFIZIERUNG IM WOHNIMMOBILIENSEKTOR

Am 10. Dezember 2019 hat Atrium, nach Durchführung einer Strategieüberprüfung, eine Änderung ihrer Strategie für künftige Investitionen bekanntgegeben. Der Schwerpunkt der neuen Strategie liegt unter anderem auf der Verdichtung von Kerneinzelhandelsobjekten und der Diversifizierung in andere Immobilienklassen, einschließlich Wohnimmobilien. Am 25. Februar 2020 genehmigten die Direktoren das Ergebnis der vorgenannten Strategieüberprüfung. Mit der Umsetzung der Strategie wird Atrium in eine neue Assetklasse investieren, nämlich in Wohnimmobilien, was Atrium neuen und zusätzlichen Branchenrisiken aussetzen könnte, denen es derzeit nicht ausgesetzt ist und die Atrium derzeit nicht bekannt sind und erst während der Umsetzungsphase identifiziert werden können. Die Änderung der Strategie als Ergebnis der Umsetzung der Strategieüberprüfung oder die nicht ordnungsgemäße Umsetzung der Strategie könnten wesentliche nachteilige Auswirkungen auf das Geschäft, die Finanzlage, die Erfolgsaussichten und die Betriebsergebnisse der Gruppe haben.

### REGULATORISCHES UND COMPLIANCE RISIKO

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

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

### FINANZIELLE RISIKOFAKTOREN

Finanzielle Risiken, einschließlich Kreditrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktrisiken und Steuerrisiken, sind in Erläuterung 2.38 zum Risikomanagement des konsolidierten Jahresabschlusses enthalten.

# INFORMATION BÖRSE UND AKTIENKURS

Im Jahr 2021 verfügte Atrium über ein Dual-Listing an der Wiener Börse und der Euronext Amsterdam („Euronext“).

**Am 18. Februar 2022** wurde der Abschluss und die Wirksamkeit der Verschmelzung mit Newco und die Kapitalherabsetzung registriert. Das Delisting von Atrium von der Euronext und der Wiener Börse fand am selben Tag statt.

**ISIN:** JE00B3DCF752

**Bloomberg tickers:**

WIEN: ATRS AV

EURONEXT: ATRS NA

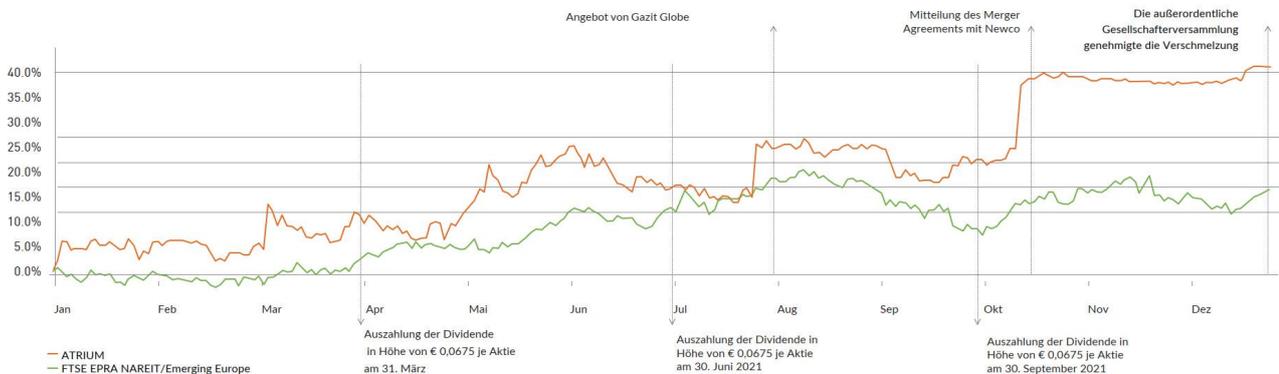
**Reuters tickers**

WIEN: ATRS.VI

EURONEXT: ATRS.AS

**Gesamtrendite 2021**

## ATRIUM AKTIEN PREIS RELATIV ZU DEN FTSE EPRA/NAREIT EMERGING EUROPE INDICES



**Ausgegebene Aktien zum 31. Dezember 2021**

**400.507.737**

Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2021

€ 1,422 Mio.

2021 niedrigster Schlusskurs der Aktien

€2,60 am 4. January 2021

2021 höchster Schlusskurs der Aktien

€3,60 am 28. Januar 2021

## DIVIDENDEN

In seiner Sitzung am 3. März 2021 beschloss das Board of Directors der Gesellschaft, die jährliche Dividende der Gruppe, die als Kapitalrückzahlung zu zahlen ist, in der Höhe von €Cents 27 pro Aktie beizubehalten. Die Dividende wurde beginnend Ende März 2021 in gleichen vierteljährlichen Tranchen ausbezahlt (vorbehaltlich gesetzlicher und regulatorischer Anforderungen und

Im Jahr 2021 gestaltete sich die Rendite der Aktionäre von Atrium wie folgt:

## WIENER BÖRSE

<b>Schlusskurs 2020</b>	<b>€ 2,51</b>
Schlusskurs 2021	€ 3,60
Änderung des Aktienkurses	€ 1,09
Aktienrendite	43,4%
Dividende für 2021	€ 0,24
Dividendenrendite	9,5%
Gesamtrendite je investierter Aktie zum 31. Dezember 2020	€ 1,33 oder 53%
FTSE EPRA/NAREIT Emerging Europe Rendite	23,7%

wirtschaftlicher Parameter). Das Board of Directors hat außerdem beschlossen, den Aktionären die Wahlmöglichkeit zu bieten, jede der vierteljährlichen Dividendenausschüttungen entweder in bar oder in neu ausgegebenen Aktien mit einem Abschlag von 2 % auf den Referenzaktienkurs über eine Scrip-Dividenden-Alternative zu erhalten.

Im Neunmonatszeitraum endend zum 30. September 2021 zahlte Atrium eine Dividende von €Cents 20,25 (9M 2020: €Cents 20,25) 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).



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

Periode	Ende der Wahlperiode	Datum der Dividenden-auszahlung	Umtausch-verhältnis <sup>1</sup>	% der Aktien, für die die Wahl getroffen wurde	Anzahl der ausgegebenen Aktien	Dividende in bar (Mio.)
Q1 2021	26/03/2021	31/03/2021	39,7932	46%	4.560.813	14,1
Q2 2021	25/06/2021	30/06/2021	44,5114	49%	4.393.648	13,5
Q3 2021	27/09/2021	30/09/2021	45,2848	3%	225.883	26,3

<sup>1</sup> Die Anzahl der neuen Aktien, die den Aktionären zugeteilt werden, die sich für den Erhalt der Scrip-Dividende entscheiden, entspricht einer neuen Aktie für jede bestimmte Anzahl von Aktien, die der wählende Aktionär hält. Das Umtauschverhältnis beinhaltet einen Abschlag von 2 % auf den Aktienkurs.

Am 4. Februar 2022 wurden den Atrium-Aktionäre die Sonderdividende in Höhe von € 0,60 je Aktie ausbezahlt, was einem Gesamtbetrag von € 240,3 Mio. entspricht.

Am 8. Februar wurde die Q4 AFFO in Höhe von € 0,036 pro Aktie (Q4 2020: € 0,0675), die sich auf € 14,4 Mio. belief, als Kapitalrückzahlung an die Atrium-Aktionäre ausbezahlt.

Am 23. Februar 2022 wurde die Pro-Rata AFFO-Dividende in Höhe von € 0,019 je Aktie als Kapitalrückzahlung an die Atrium-Aktionäre, Gazit-Globe ausgenommen, ausbezahlt was einem Gesamtbetrag von € 1,9 Mio. entspricht.

#### HAUPTAKTIONÄRE

Nach bestem Wissen des Managements war zum 31. Dezember 2021 Gazit-Globe der einzige Aktionär von Atrium, der mehr als 5 % der Aktien der Gesellschaft hielt, und zwar 74,89 % (31. Dezember 2020: 69,31 %). Am 18. Februar 2022 wurde die Verschmelzung wirksam und Gazit-Globe ist nun indirekt der einzige Aktionär von Atrium.



# PERFORMANCE MESSUNG NACH EPRA

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

hochwertige Informationen zur Verfügung zu stellen und die Vergleichbarkeit der verschiedenen Unternehmen zu verbessern. Die „Best Practices“ schaffen auch einen Rahmen für die Diskussion und Entscheidungsfindung in Themen, die die Zukunft des Sektors bestimmen. Die Gruppe wendet die „Best Practice“ Empfehlungen der EPRA für die Finanzberichterstattung und auch für die Berichterstattung im Bereich Nachhaltigkeit an.

## A. EINNAHMEN NACH EPRA

	31. Dezember 2021 €'000	31. Dezember 2020 €'000
<b>Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbare Einnahmen</b>	<b>87.115</b>	<b>-142.420</b>
Wertänderung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(47.873)	208.840
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	600	2.472
Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	1.925	1.692
Latente Steuern in Bezug auf Bereinigungen nach EPRA	(7.957)	(30.503)
Änderungen des Zeitwerts von Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und zugehörigen Glattstellungskosten	3.401	6.347
Joint Venture Anteil in Bezug auf die oben genannten Anpassungen	(3.881)	2.814
<b>Einnahmen nach EPRA</b>	<b>33.330</b>	<b>49.242</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien	396.970.182	381.012.716
<b>Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)</b>	<b>8,4</b>	<b>12,9</b>

<b>Bereinigungen der Gesellschaft:<sup>1</sup></b>		
Währungsumrechnungsdifferenzen	(735)	(1.292)
Nicht mit Neubewertungen zusammenhängende latente Steuern	21.162	26.315
Zinsen auf hybride Finanzinstrumente	(9.380)	-
Unternehmenskosten und Restrukturierung <sup>2</sup>	13.373	-
<b>Bereinigte Einnahmen nach EPRA</b>	<b>57.750</b>	<b>74.265</b>
<b>Bereinigte Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)</b>	<b>14,5</b>	<b>19,5</b>

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

<sup>2</sup> Die Unternehmenskosten beinhalten hauptsächlich Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Verschmelzung mit Newco in Höhe von rund € 8,0 Mio. sowie weitere Kosten in Höhe von € 3,4 Mio. für die Abwicklung von Aktienoptionsplänen für die Direktoren.



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

NRV (*net reinstatement value*) nach EPRA, NTA (*net tangible assets*) nach EPRA, und NDV (*net disposal value*) nach EPRA werden nachfolgend aufgeführt.

	31. Dezember 2021			31. Dezember 2020		
	NRV nach EPRA	NTA nach EPRA <sup>1</sup> €'000	NDV nach EPRA	NRV nach EPRA	NTA nach EPRA €'000	NDV nach EPRA
<b>NAV zum Stichtag</b>	<b>1.923.048</b>	<b>1.923.048</b>	<b>1.923.048</b>	<b>1.545.900</b>	<b>1.545.900</b>	<b>1.545.900</b>
Auswirkung der Ausübung von Optionen	-	-	-	10.924	10.924	10.924
Zeitwert von Finanzinstrumenten	11.847	11.847	-	22.722	22.722	-
Latente Steuern	103.376	103.376	-	85.203	85.203	-
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	-	(7.135)	-	-	(8.940)	-
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	-	-	(29.257)	-	-	(19.533)
Hybride Finanzinstrumente	(340.858)	(340.858)	(340.858)	-	-	-
Anschaffungskosten	8.858	-	-	9.399	-	-
<b>EPRA Benchmark</b>	<b>1.706.271</b>	<b>1.690.278</b>	<b>1.552.933</b>	<b>1.674.148</b>	<b>1.655.809</b>	<b>1.537.291</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien und Optionen		400.507.737			394.369.915	
<b>Verwässerte Nettovermögenswerte je Aktie</b>	<b>4,26</b>	<b>4,22</b>	<b>3,88</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 in Übereinstimmung mit Option (i) gemäß den EPRA-Richtlinien angepasst. Zum 31.12.2020 und zum 31.12.2021 waren keine Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

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

	31. Dezember 2021 €'000	31. Dezember 2020 €'000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien - Alleineigentum	2.584.451	2.518.937
Investition in Joint Venture (75%)	183.375	179.976
Abzüglich Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	(244.383)	(248.252)
<b>Fertiggestelltes Immobilienportfolio</b>	<b>2.523.443</b>	<b>2.450.661</b>
Wertberichtigungen für geschätzte Anschaffungskosten	37.852	39.711
<b>Bruttobewertung des vollständigen Immobilienportfolios (B)</b>	<b>2.561.295</b>	<b>2.490.372</b>
Jährliche Mieteinnahmen in bar	164.680	161.793
Ausgaben für Immobilien	(8.979)	(6.758)
<b>Jährliche Nettomieten (A)</b>	<b>155.702</b>	<b>155.035</b>
Zuzüglich: fiktiver Mietablauf für mietfreie Perioden oder andere Mietvergünstigungen	8.798	7.780
<b>"topped-up" jährliche Nettomiete (C)</b>	<b>164.500</b>	<b>162.815</b>
<b>NIY NACH EPRA A/B</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,2%</b>
<b>NIY "topped up" NACH EPRA C/B</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,5%</b>

## D. LEERSTANDSQUOTE NACH EPRA

	31. Dezember 2021 €'000	31. Dezember 2020 €'000
Geschätzter Mietenwert für leerstehende Fläche	9.517	12.302
Geschätzter Mietenwert für das gesamte Portfolio	155.308	158.744
<b>Leerstandsquote nach EPRA</b>	<b>6,1%</b>	<b>7,7%</b>

## E. KOSTENQUOTE NACH EPRA

	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
	€'000	€'000
Verwaltungsaufwendungen	31.471	19.029
Abzüglich einmaliger Kosten <sup>1</sup>	(13.373)	-
Abschreibungen und Wertminderungen	3.641	3.449
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	668	856
Nettoimmobilienaufwendungen ohne Einnahmen aus Betriebskosten	6.630	13.912
Anteil an Joint Venture-Aufwendungen	568	1.733
<b>Kosten nach EPRA (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A)</b>	<b>29.605</b>	<b>38.979</b>
Direkte Leerstandskosten	(4.064)	(3.847)
<b>Kosten nach EPRA (ohne direkte Leerstandskosten) (B)</b>	<b>25.541</b>	<b>35.132</b>
Anteil an Joint Venture-Einnahmen	9.129	10.121
Bruttomieterlöse	133.880	144.402
<b>Gesamteinkommen (C)</b>	<b>143.009</b>	<b>154.523</b>
<b>Kostenquote nach EPRA (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A/C)</b>	<b>20,7%</b>	<b>25,2%</b>
<b>Kostenquote nach EPRA (ohne direkte Leerstandskosten) (B/C)</b>	<b>17,9%</b>	<b>22,7%</b>

<sup>1</sup> Die Unternehmenskosten beinhalten hauptsächlich Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Verschmelzung mit Newco in Höhe von rund € 8,0 Mio. sowie weitere Kosten in Höhe von € 3,4 Mio. für die Abwicklung von Aktienoptionsplänen für die Direktoren.

## F. INVESTITIONSAUSGABEN NACH EPRA

	31. Dezember 2021			31. Dezember 2020		
	Gruppe	Joint Ventures	Gruppe Gesamt	Gruppe	Joint Ventures	Gruppe Gesamt
<b>Akquisitionen</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Entwicklungen</b>	<b>17.000</b>	-	<b>17.000</b>	<b>12.701</b>	-	<b>12.701</b>
<b>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</b>	<b>13.109</b>	<b>483</b>	<b>13.592</b>	<b>9.211</b>	<b>2.639</b>	<b>11.850</b>
Zusätzliche Mietflächen	-	-	-	-	-	-
Keine zusätzliche Mietflächen	10.898	322	11.220	5.547	2.639	8.186
Mietvergünstigungen	2.129	-	2.129	3.569	-	3.569
Sonstige wesentliche nicht zugeteilte Arten von Ausgaben	82	161	243	95	-	95
<b>Gesamte Investitionsausgaben</b>	<b>30.109</b>	<b>483</b>	<b>30.592</b>	<b>21.912</b>	<b>2.639</b>	<b>24.551</b>
Umstellung von einer Periodenabgrenzung auf eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung	(2.954)	(142)	(3.096)	2.695	(103)	2.592
<b>Gesamt Investitionsausgaben nach Cash Prinzip</b>	<b>27.155</b>	<b>341</b>	<b>27.496</b>	<b>24.607</b>	<b>2.536</b>	<b>27.143</b>



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

---

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

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

## DAS BOARD OF DIRECTORS



**CHAIM KATZMAN**

Chairman des Board of Directors und Direktor



**OREN HOD**

Direktor



**ZVI HEIFETZ**

Direktor



**ANDREW WIGNALL**

Direktor



**LUCY LILLEY**

Direktorin

---

# ERKLÄRUNG BEZÜGLICH ZUKUNFTSGERICHTETER INFORMATION

---

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

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

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

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





# 2

## JAHRESFINANZ BERICHT



Levi's®

MODERN AMERICAN CLASSICS



# BERICHT DER DIREKTOREN

Die Direktoren unterbreiten ihren Bericht und den geprüften konsolidierten Jahresabschluss von Atrium European Real Estate Limited („Atrium“ oder „die Gesellschaft“) und ihren Tochtergesellschaften (zusammen mit Atrium die „Gruppe“) für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr.

## GRÜNDUNG

Atrium wurde am 8. Dezember 1997 in Jersey, Channel Islands, gegründet.

## HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEITEN

Die Hauptgeschäftstätigkeit der Gruppe ist das Halten von Eigentum an sowie das Verwalten und Betreiben von Einzelhandelsimmobilien und Wohnimmobilien in Zentraleuropa. Die Gruppe ist hauptsächlich in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland tätig

## ERGEBNISSE

Die Ergebnisse für das Jahr endend zum 31. Dezember 2021 sind in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung auf Seite 33 angeführt.

**Die nachfolgende Tabelle fasst die Informationen zu der Scrip-Dividenden-Alternative für Q1, Q2 und Q3 zusammen:**

Periode	Ende der Wahlperiode	Datum der Dividenden-auszahlung	Umtausch-verhältnis <sup>1</sup>	% der Aktien, für die die Wahl getroffen wurde	Anzahl der ausgegebenen Aktien	Dividende in bar (Mio.)
Q1 2021	26/03/2021	31/03/2021	39,7932	46%	4.560.813	14,1
Q2 2021	25/06/2021	30/06/2021	44,5114	49%	4.393.648	13,5
Q3 2021	27/09/2021	30/09/2021	45,2848	3%	225.883	26,3

<sup>1</sup> Die Anzahl der neuen Aktien, die den Aktionären zugeteilt werden, die sich für den Erhalt der Scrip-Dividende entscheiden, entspricht einer neuen Aktie für jede bestimmte Anzahl von Aktien, die der wählende Aktionär hält. Das Umtauschverhältnis beinhaltet einen Abschlag von 2 % auf den Aktienkurs.

## Q4 DIVIDENDE UND SONDERDIVIDENDE

Im Oktober 2021 haben das unabhängige Komitee und Newco eine Vereinbarung über die Bedingungen des Erwerbs getroffen, welche einen Erwerbspreis von € 3,63 pro Atrium Aktie in bar (der „Erwerbspreis“) vorsehen. Im Erwerbspreis enthalten ist eine Barzahlung in Höhe von € 3,03 (der „Barerwerbspreis“) je Aktie und € 0,60 je Aktie in Form einer Dividende durch die Gesellschaft (die „Sonderdividende“). Die Sonderdividende im Gesamtbetrag von € 240,3 Mio. wurde am 4. Februar 2022 gezahlt - **siehe Erläuterungen unter 2.4.**

Am 8. Februar wurde die Q4-AFFO in der Höhe von € 0,036 pro Aktie (Q4 2020: € 0,0675) und insgesamt €14,4 Mio. als Kapitalrückzahlung an die Atrium-Aktionäre ausbezahlt.

## DIVIDENDEN BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2021

In seiner Sitzung am 3. März 2021 beschloss das Board of Directors der Gesellschaft, die jährliche Dividende der Gruppe, die als Kapitalrückzahlung zu zahlen ist, in der Höhe von €Cents 27 pro Aktie beizubehalten. Die Dividende wird beginnend mit Ende März 2021 in gleichen vierteljährlichen Raten 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 Dividend Alternative zu erhalten.

Im Neunmonatszeitraum endend zum 30. September 2021 zahlte Atrium eine Dividende von €Cents 20,25 (9M 2020: €Cents 20,25) 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>5</sup>).

Am 23. Februar 2022 wurde die Pro-Rata AFFO Dividende in Höhe von € 0,019 pro Aktie und insgesamt € 1,9 Mio als Kapitalrückzahlung an alle Atrium-Aktionäre, ausgenommen Gazit-Globe, ausbezahlt.

## DIREKTOREN

Die während des Berichtszeitraums und zum Zeitpunkt der Genehmigung des Jahresabschlusses amtierenden Direktoren von Atrium sind auf Seite 26 angeführt.

## SECRETARY DER GESELLSCHAFT

Aztec Financial Services (Jersey) Limited („Aztec“) ist Company Secretary von Atrium. Atrium hat mit Aztec eine Vereinbarung über die Bereitstellung von Diensten als Company Secretary und Verwaltungsdienstleistungen abgeschlossen. Zum 31. Dezember

<sup>5</sup> Weitere Informationen zu Sonderdividende und AFFO finden Sie in Anmerkung 2.4 - Verschmelzung mit Hercules 2020 Limited (Newco).

2021 hielt Aztec eine Aktie an Atrium, siehe Erläuterung unter 2.15 des Anhangs zum Jahresabschluss.

## VERANTWORTLICHKEITEN DER DIREKTORN

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

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

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

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

Soweit es den Direktoren bekannt ist, gibt es keine relevanten Prüfungsinformationen, von denen die Abschlussprüfer der Gruppe nichts wissen, und jeder Direktor hat alle erforderlichen Schritte unternommen, die er oder sie als Direktor hätte unternehmen müssen, um sich über alle relevanten Prüfungsinformationen zu informieren und um sicherzustellen, dass die Abschlussprüfer der Gruppe von diesen Informationen Kenntnis haben.

### Im Auftrag des Board of Directors

23. Februar 2022



## KONSOLIDIERTE BILANZ

	Erläuterung	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020	
		€'000	€'000	€'000	€'000
<b>VERMÖGENSWERTE</b>					
Bestandsobjekte	2.6	2.340.068		2.270.685	
Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	2.7	244.383		248.252	
Sachanlagen		679		1.183	
Immaterielle Vermögenswerte	2.8	7.135		8.940	
At-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	2.9	192.773		186.313	
Latente Steueransprüche	2.18	1.482		2.931	
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.10	19.760		20.177	
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.11	36.689		35.185	
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			<b>2.842.969</b>		<b>2.773.666</b>
Forderungen gegenüber Mietern	2.12	19.472		22.034	
Sonstige Forderungen	2.13	20.321		12.758	
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.10	558		416	
Finanzielle Vermögenswerte zu FVOCI	2.14	9.103		8.507	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		500.375		55.221	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			<b>549.829</b>		<b>98.936</b>
<b>SUMME DER VERMÖGENSWERTE</b>			<b>3.392.798</b>		<b>2.872.602</b>
<b>EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>					
Grundkapital	2.15	1.885.713		1.944.947	
Kapitalrücklagen	2.15	(23.169)		(31.578)	
Bilanzdefizit		(207.249)		(294.364)	
Währungsumrechnungsrücklage		(73.105)		(73.105)	
Rücklage von hybriden Finanzinstrumenten	2.15	340.858		-	
<b>Eigenkapital</b>			<b>1.923.048</b>		<b>1.545.900</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.16	1.073.897		1.015.321	
Derivate	2.17	11.847		22.722	
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.18	90.334		77.129	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasings	2.19	41.820		41.333	
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.20	13.339		10.842	
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>1.231.237</b>		<b>1.167.347</b>
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	2.21	35.582		27.170	
Rechnungsabgrenzungsposten	2.22	39.837		33.932	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.16	158.492		89.536	
Ertragssteuerverbindlichkeiten		1.486		4.386	
Rückstellungen	2.23	3.116		4.331	
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>238.513</b>		<b>159.355</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>			<b>3.392.798</b>		<b>2.872.602</b>

Der Jahresabschluss wurde seitens des Board of Directors am 23. Februar 2022 genehmigt, zur Veröffentlichung freigegeben und ordnungsgemäß im Namen des Board of Directors von Chaim Katzman, Chairman des Board of Directors, und Liad Barzilai, dem Chief Executive Officer der Gruppe, unterfertigt.

## KONSOLIDIERTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR ENDEND ZUM 31. DEZEMBER

	Erläuterung	2021		2020	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	2.24	133.880		144.402	
Erträge aus Betriebskosten	2.25	50.143		50.671	
Immobilienaufwand	2.26	(56.773)		(64.584)	
<b>Nettommieterlöse</b>			<b>127.250</b>		<b>130.489</b>
Neubewertung von Bestandsobjekten (netto)	2.6	45.140		(189.846)	
Neubewertungen von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken (netto)	2.7	2.733		(18.994)	
Abschreibungen und Wertminderungen		(3.641)		(3.449)	
Verwaltungsaufwendungen	2.27	(31.471)		(19.029)	
Anteil am Gewinn für at-equity bewertete Investitionen in Joint Ventures	2.9	12.323		5.375	
Nettoergebnis aus Veräußerungen	2.28	(600)		(2.472)	
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten		(668)		(856)	
<b>Nettobetriebsgewinn (Verlust)</b>			<b>151.066</b>		<b>(98.782)</b>
Zinsaufwendungen (netto)	2.29	(39.024)		(36.527)	
Währungsumrechnungsdifferenzen		735		1.292	
Sonstige Nettofinanzaufwendungen	2.30	(8.363)		(10.814)	
<b>Gewinn (Verlust) vor Steuern</b>			<b>104.414</b>		<b>(144.831)</b>
(Steuerbelastung)/Gutschrift für das Geschäftsjahr	2.31	(17.299)		2.411	
<b>Gewinn (Verlust) für das Geschäftsjahr</b>			<b>87.115</b>		<b>(142.420)</b>
Aktionären zurechenbares unverwässertes und verwässertes Ergebnis (Verlust) je Aktien in €Cent	2.32		19,6		(37,3)

## KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR ENDEND ZUM 31. DEZEMBER

	2021		2020	
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Gewinn/(Verlust) für das Geschäftsjahr</b>	<b>87.115</b>		<b>(142.420)</b>	
<b>Positionen, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:</b>				
Änderungen in finanzielle Vermögenswerte zu FVOCI-Rücklagen	550		(5.352)	
<b>Positionen, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurden oder werden können:</b>				
Änderung bei Hedge-Rücklagen (netto ohne latente Steuern)	9.424		(4.342)	
Beträge, die in den Gewinn oder Verlust bezüglich umgegliederte Währungsumrechnungsdifferenzen aus der Veräußerung ausländischer Betriebsstätten während des Jahres	-		3.395	
<b>Summe Gesamtergebnis (Verlust)/Ertrag für das Geschäftsjahr</b>		<b>97.089</b>		<b>(148.719)</b>



## KONSOLIDIERTE CASHFLOW RECHNUNG

	2021	2020
	€'000	€'000
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		
Gewinn/ (Verlust) vor Steuern	104.414	(144.831)
<b>Berichtigungen für:</b>		
Neubewertung von Bestandsobjekten (netto)	(45.140)	189.846
Neubewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken (netto)	(2.733)	18.994
Abschreibungen und Wertminderungen	3.641	3.449
Dividenden von börsennotierten Eigenkapitaltiteln (netto)	(264)	(285)
Andere Einnahmen	(1.671)	(800)
Währungsumrechnungsgewinn/-verlust (netto)	(735)	(1.292)
Veränderung gesetzliche Rückstellungen abzüglich gezahlter Beträge	(1.215)	(200)
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	4.463	933
Anteil am Gewinn für at-equity bewertete Investitionen in Joint Ventures	(12.323)	(5.375)
Nettoergebnis aus Veräußerungen	600	2.472
Zinsaufwendungen Finanzierungsleasing	3.250	3.333
Nettoverlust aus Anleiherückkäufen und der vorzeitigen Rückführung von Krediten	3.401	6.347
Zinsaufwendungen	40.000	37.167
Zinserträge	(976)	(640)
<b>Operativer Cashflow vor Veränderung des Working Capitals</b>	<b>94.712</b>	<b>109.118</b>
Zu-/Abnahme bei Handel, sonstigen Forderungen und Vorauszahlungen (netto)	4.254	(16.924)
Zu-/Abnahme bei Handel, sonstigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten (netto)	10.313	(7.146)
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>109.279</b>	<b>85.048</b>
Gezahlte Zinsen	(39.357)	(39.447)
Zinserträge	946	598
Dividendenerträge (hauptsächlich aus Joint Ventures)	6.210	3.861
Gezahlte Körperschaftssteuer (netto)	(7.225)	(4.076)
<b>Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>69.853</b>	<b>45.984</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeiten</b>		
Zahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte	(38.090)	(25.597)
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14.555	96.011
Erlöse aus gewährten Krediten	270	7.339
Darlehen an Dritte	-	(28.027)
<b>Netto-Cashflow aus/(genutzt für) Investitionstätigkeiten</b>	<b>(23.265)</b>	<b>49.726</b>
<b>Netto-Cashflow vor Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>46.588</b>	<b>95.710</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten</b>		
Aktienrückkauf	-	(1.874)
Rückzahlung langfristiger Verbindlichkeiten	(85.532)	(367.743)
Erhalt langfristiger Finanzverbindlichkeiten	292.200	191.572
Erlöse aus hybriden Finanzinstrumente	340.858	-
Verwendung (Rückzahlung) einer revolving Rahmenkreditlinie (netto)	(87.090)	84.987
Rückführung von Finanzierungsleasings	(1.136)	(1.102)
Gezahlte Dividenden <sup>1</sup>	(53.998)	(71.105)
Gezahlte Zinsen auf hybride Finanzinstrumente	(6.360)	-
<b>Netto-Cashflow aus (für) Finanzierungstätigkeit</b>	<b>398.942</b>	<b>(165.265)</b>
<b>Nettozunahme/(rückgang) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>445.530</b>	<b>(69.555)</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>55.221</b>	<b>126.851</b>
Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf gehaltene Zahlungsmittel	(376)	(2.075)
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>500.375</b>	<b>55.221</b>

<sup>1</sup> Für nicht-bare Veränderung aufgrund der Ausgabe von Scrip-Dividenden, siehe Erläuterung 2.15

## KONSOLIDIERTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

	Grundkapital	Rücklage für anteilsbasierte Vergütung	Hedge-Rücklage	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI-Rücklage	Einbehaltene Verluste	Währungs-umrechnungs-rücklage	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	Rücklage von Hybriden Finanzinstrumenten	Gesamtes Eigenkapital
	Erläuterung	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Januar 2021</b>		<b>1.944.947</b>	<b>1.564 (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 das Jahr		-	-	-	87.115	-	87.115	-	87.115
Sonstiges Gesamtergebnis		-	-	9.424	550	-	9.974	-	9.974
<b>Summe Gesamtergebnis</b>		<b>-</b>	<b>- 9.424</b>	<b>550</b>	<b>87.115</b>	<b>-</b>	<b>97.089</b>	<b>-</b>	<b>97.089</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft</b>									
Anteilsbasierte Vergütung	2.15	-	1.732	-	-	-	1.732	-	1.732
Ausgabe von Aktien	2.15	1.124	(747)	-	-	-	377	-	377
Dividendenausschüttung	2.15	(80.132)	-	-	-	-	(80.132)	-	(80.132)
Scrip-Dividende	2.15	26.134	-	-	-	-	26.134	-	26.134
Umgliederung einer anteilsbasierten Vergütung in einen Barausgleich	2.15	-	(2.550)	-	-	-	(2.550)	-	(2.550)
Nettoerlöse aus der Emmission von hybriden Finanzinstrumenten	2.15	-	-	-	-	-	-	340.858	340.858
Zinszahlungen auf hybride Finanzinstrumente	2.15	(6.360)	-	-	-	-	(6.360)	-	(6.360)
<b>Saldo zum 31. Dezember 2021</b>		<b>1.885.713</b>	<b>- (10.297)</b>	<b>(12.871)</b>	<b>(207.249)</b>	<b>(73.105)</b>	<b>1.582.191</b>	<b>340.858</b>	<b>1.923.048</b>

	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 Vermögenswerten	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	
	Erläuterung	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	
<b>Saldo zum 1. Januar 2020</b>		<b>2.016.603</b>	<b>1.303</b>	<b>(15.379)</b>	<b>(8.069)</b>	<b>(151.944)</b>	<b>(73.509)</b>	<b>(2.991)</b>	<b>1.766.014</b>
Gewinn für das Jahr		-	-	-	-	(142.420)	-	-	(142.420)
Sonstiges Gesamtergebnis (Aufwendungen)		-	-	(4.342)	(5.352)	-	404	2.991	(6.299)
<b>Summe Gesamtergebnis (Aufwendungen)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.342)</b>	<b>(5.352)</b>	<b>(142.420)</b>	<b>404</b>	<b>2.991</b>	<b>(148.719)</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft</b>									
Anteilsbasierte Vergütung	2.15	-	933	-	-	-	-	-	933
Aktienrückkauf	2.15	(1.924)	-	-	-	-	-	-	(1.924)
Ausgabe von Aktien	2.15	1.306	(672)	-	-	-	-	-	634
Dividendenausschüttung	2.15	(102.877)	-	-	-	-	-	-	(102.877)
Scrip-Dividende	2.15	31.839	-	-	-	-	-	-	31.839
<b>Saldo zum 31. Dezember 2020</b>		<b>1.944.947</b>	<b>1.564</b>	<b>(19.721)</b>	<b>(13.421)</b>	<b>(294.364)</b>	<b>(73.105)</b>	<b>-</b>	<b>1.545.900</b>



# ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

---

## 2.1 BERICHTERSTATTENDES UNTERNEHMEN

Atrium European Real Estate Limited („Atrium“ oder die „Gesellschaft“) ist eine Gesellschaft gegründet in und mit Sitz auf Jersey. Ihre Aktien wurden bis zum 18. Februar 2022 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. Am 18. Februar 2022 fand das Delisting der Aktien der Gesellschaft statt, siehe Erläuterungen unter 2.4.

Der konsolidierte Jahresabschluss von Atrium vom und für das zum 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr bezieht sich auf Atrium und seine Tochtergesellschaften, zusammen die „Gruppe“.

Atrium ist ein Eigentümer, Verwalter und Neuentwickler von Einkaufszentren und Wohnimmobilien in Zentraleuropa. Die Gruppe ist hauptsächlich in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland tätig.

## 2.2 GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG

Der konsolidierte Jahresabschluss der Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards („IFRS“) erstellt, die vom International Accounting Standards Board („IASB“) veröffentlicht und von der Europäischen Union („EU“) übernommen wurden.

Der konsolidierte Jahresabschluss wurde auf Basis der historischen Anschaffungskosten erstellt. Davon ausgenommen Bestandsobjekte sowie Entwicklungsobjekte und Grundstücke („als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“), derivative Finanzinstrumente, bedingte Gegenleistungen und finanzielle Vermögenswerte, die zum Zeitwert über das sonstige Gesamtergebnis („OCI“) oder zum Zeitwert über die Gewinn- und Verlustrechnung („PL“), bewertet wurden. Der konsolidierte Jahresabschluss wird unter der Prämisse der Unternehmensfortführung erstellt.

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

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 bezüglich Interest Rate Benchmark Reform - Phase II

Am 27. August 2020 hat das International Accounting Standards Board („IASB“) die Änderungen zur Interest Rate Benchmark Reform veröffentlicht, die den Abschluss der Phase II des Projekts darstellen. Sie befassen sich mit Fragen, die sich auf die Finanzberichterstattung auswirken können, wenn ein bestehender Referenzzinssatz durch einen alternativen Referenzzinssatz ersetzt wird. Die Änderungen der Phase II sind für 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 konsolidierten Jahresabschluss der Gruppe.

### Änderung zu IFRS 16 bezüglich Leasingverhältnisse COVID-19-bezogene Leasingzugeständnisse nach dem 30. Juni 2021 (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. Die Änderung sieht eine praktische Erleichterung vor, die es Leasingnehmern gestattet, eine Leasingerleichterung, die unmittelbar auf die COVID-19 Pandemie zurückzuführen ist und bestimmte Kriterien erfüllt, nicht als Leasingmodifikation zu bewerten, sondern die Leasingerleichterung stattdessen so zu bewerten, als ob es sich um keine Leasingmodifikation handelt.

Im März 2021 veröffentlichte das Board die **COVID-19-bezogene Leasingerleichterungen nach dem 30. Juni 2021**, 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. Januar 2021 in Geltung standen und von der EU übernommen wurden, hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Jahresbericht.

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

Es wird erwartet, dass die folgenden Änderungen keinen wesentlichen Einfluss auf den konsolidierten Jahresabschluss der Gruppe haben werden.

- Das IASB hat an **IAS 1 Darstellung des Abschlusses** Änderungen vorgenommen, um klarzustellen, dass Verbindlichkeiten in Abhängigkeit von den am Ende des Berichtszeitraumes bestehenden Rechten entweder als kurzfristig oder als langfristig eingestuft werden. Die Einstufung ist unabhängig von den Erwartungen des Unternehmens oder Ereignissen nach dem Bilanzstichtag. Die Änderung stellt außerdem klar, was gemeint ist, wenn IAS sich auf die „Erfüllung“ einer Verbindlichkeit bezieht. Diese Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig.
- Das IASB änderte **IAS 1 Darstellung des Abschlusses**, der nunmehr die Angabe wesentlicher statt bedeutender Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorschreibt. In den Änderungen wird definiert, was „wesentliche Informationen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sind, und es wird erläutert, wie zu bestimmen ist, wann Informationen über die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wesentlich sind. Unwesentliche Informationen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden brauchen nicht angegeben werden. Diese Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Die Änderungen sind prospektiv anzuwenden und eine frühere Anwendung ist zulässig.
- Änderungen zu **IAS 8 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen in Schätzungen und Fehler** stellen eine Unterscheidung zwischen Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Änderungen von Schätzungen dar. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist.
- Das IASB änderte **IAS 12 Ertragsteuern**, wonach Unternehmen latente Steuern auf Transaktionen anzusetzen haben, bei denen beim erstmaligen Ansatz abzugsfähige und zu versteuernde temporäre Differenzen in gleicher Höhe entstehen. Die Änderungen schränken die Ausnahmeregelung des erstmaligen Ansatzes ein und schließen Transaktionen aus, die zu gleichen steuerpflichtigen und gegenläufigen abzugsfähigen temporären Differenzen führen. Die Änderung sind auf Transaktionen anzuwenden, die am oder nach dem Beginn der frühesten dargestellten Vergleichsperiode stattfinden. Aktive latente Steuern (in dem Umfang, in dem es wahrscheinlich ist, dass sie genutzt werden) und latente Steuerverbindlichkeiten sind zu Beginn der frühesten Vergleichsperiode für alle abzugsfähigen und zu versteuernden temporären Differenzen in folgenden Zusammenhängen zu erfassen:
  - Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten sowie
  - Stilllegungs-, Wiederherstellungs- und ähnliche Verbindlichkeiten und die entsprechenden Beträge, die als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten der entsprechenden Vermögenswerte erfasst werden.

Der kumulierte Effekt dieser Anpassungen ist in den Gewinnrücklagen oder in einer anderen Position des Eigenkapitals zu erfassen. Die Änderungen gelten für jährliche Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist.

- Das IASB hat mehrere geringfügige Änderungen an den IFRS-Standards veröffentlicht. Das Änderungspaket umfasst Änderungen im engeren Sinn an drei Standards sowie die jährlichen Verbesserungen des Boards, bei denen es sich um Änderungen handelt, die den Wortlaut verdeutlichen oder geringfügige Folgen, Fehler oder Widersprüche in den Standards korrigieren. Alle Änderungen sind ab dem 1. Januar 2022 anzuwenden.
- Änderungen zu **IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse** aktualisieren einen Verweis in **IFRS 3** auf das Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung, ohne die Rechnungslegungsvorschriften für Unternehmenszusammenschlüsse zu ändern.
- Die Änderungen zu **IAS 16 Sachanlagen** untersagt es einem Unternehmen, die Kosten der Sachanlagen von den Einnahmen abzuziehen, die durch die Veräußerung von selbsthergestellten Gegenständen entstehen, während das Unternehmen die Gegenstände für den beabsichtigten Nutzung vorbereitet. Stattdessen hat ein Unternehmen solche Verkaufserlöse und die damit verbundenen Kosten in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.
- Änderungen zu **IAS 37 Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen** legen fest, welche Kosten ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob ein Vertrag verlustbringend sein wird, berücksichtigt.
- Mit den jährlichen Verbesserungen werden kleinere Änderungen an **IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards**, **IFRS 9 Finanzinstrumente**, **IAS 41 Landwirtschaft** und den erläuternden Beispielen zu **IFRS 16 Leasingverhältnisse** vorgenommen.

## ANWENDUNG VON BEWERTUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

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

Die Schätzungen und die zu Grunde liegenden Annahmen werden laufend überprüft. Berichtigungen von Schätzungen zu Bilanzierungszwecken werden in jener Periode erfasst, in der die Schätzung geändert wird, sofern die Berichtigung lediglich diese Periode betrifft, oder in der Periode der Berichtigung und zukünftigen Perioden, sofern sich die Berichtigung sowohl auf aktuelle als auch zukünftige Perioden bezieht.



## KRITISCHE BEWERTUNGEN BEI DER ANWENDUNG VON BILANZIERUNGSRICHTLINIEN

Nachfolgend sind die entscheidenden Bewertungen, die das Management bei der Anwendung der Bilanzierungsrichtlinien der Gruppe vorgenommen hat und welche die wesentlichsten Auswirkungen auf die erfassten Beträge im konsolidierten Jahresabschluss haben, angeführt:

- **Akquisition von Tochtergesellschaften** – Die Gruppe erwirbt Tochtergesellschaften, die Eigentümer von Immobilien sind. Zum Zeitpunkt der Akquisition wird geprüft, ob es sich bei jener Akquisition um eine Akquisition eines Unternehmens oder eines Vermögenswerts handelt. Die Gruppe bilanziert eine Akquisition als Unternehmenszusammenschluss, wenn eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten gemeinsam mit der Immobilie übernommen werden. Konkret werden die folgenden Kriterien, welche die Akquisition eines Unternehmens implizieren, berücksichtigt: Die Anzahl der erworbenen Immobilien, das Ausmaß, in dem strategische Management- und Betriebsprozesse erworben werden, und die Komplexität der erworbenen Prozesse. Wenn die Akquisition einer Tochtergesellschaft keine Akquisition eines Unternehmens darstellt, wird sie als Akquisition einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten bilanziert. Die Kosten der Akquisition werden den erworbenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten auf der Grundlage ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte zugerechnet, wobei der Firmenwert und die latente Steuer nicht berücksichtigt werden. Im Jahr 2021 gab es keine wesentlichen Akquisitionen.
- **Gemeinsame Vereinbarungen**– Die Gruppe ist Miteigentümerin eines Investments, an dem sie einen 75%igen Eigentumsanteil hält. Die Gruppe hat festgelegt, dass sie das Beteiligungsunternehmen nicht kontrolliert und sie sich die Kontrolle mit einem anderen 25%igen Miteigentümer teilt. Die Beteiligung stellt eine gemeinsame Vereinbarung dar. Die Gruppe hat unter Berücksichtigung der Struktur und der Form der Vereinbarung, aufgrund der von den Parteien vereinbarten Bedingungen und aufgrund der sich aus der Vereinbarung ergebenden Rechte und Pflichten der Gruppe ihre Beteiligung als Joint Venture klassifiziert. Folglich bilanziert sie diese Beteiligung nach der At-Equity-Methode.
- **Bestimmung der funktionalen Währung** – Die Gruppe bestimmt den Euro als funktionale Währung der Mehrheit der operativen Gesellschaften innerhalb der Gruppe. Die Gruppe hat alle Primär- und Sekundärindikatoren berücksichtigt. Da die Indikatoren variierten, wurde die Entscheidung getroffen, dass der Euro als funktionale Währung akzeptabel ist, da der Euro die wirtschaftlichen Auswirkungen der zugrunde liegenden Transaktionen, Ereignisse und Bedingungen am ehesten darstellt.

## WESENTLICHE QUELLEN VON SCHÄTZUNGSUNSICHERHEITEN

Nachstehend werden die wichtigsten Annahmen und die wesentlichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten zum Ende des Berichtszeitraums dargelegt, welche bedeutende Auswirkungen auf die ausgewiesenen Beträge im Jahresabschluss haben:

- **Zeitwert-Bewertungen und Bewertungsprozesse** – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden in der Bilanz mit ihrem Zeitwert ausgewiesen. Der Großteil der Zeitwerte wird von unabhängigen Immobilienbewertungsexperten ermittelt. Diese Experten verwenden bei der Ermittlung anerkannte Bewertungstechniken und die Grundsätze von **IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts**. Die Gruppe kategorisiert den Zeitwert von Bestandsobjekten, Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken mit Stufe 3 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie.
- **Aktive latente Steuern** – Aktive latente Steuern werden für ungenutzte steuerliche Verlustvorräte und abzugsfähige temporäre Differenzen in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuernder Gewinn zur Verfügung stehen wird, der mit den Verlusten verrechnet werden kann. Beträchtliche Schätzungen sind erforderlich, um die ansetzbaren aktiven Steuern zu ermitteln, da sie auf den wahrscheinlichen Zeitpunkt und dem Ausmaß an künftigen zu besteuerten Gewinnen und künftigen Steuerplanungsstrategien angesetzt werden.
- **Rechtsstreitigkeiten** – Die Gruppe verfolgt regelmäßig die Entwicklung von laufenden Rechtsstreitigkeiten, in denen sie involviert ist. Wenn sich Veränderungen ergeben und an jedem Bilanzstichtag wird eingeschätzt und festgestellt, ob mögliche Rückstellungen und Offenlegungen in den Abschlüssen erforderlich sind. Bei der Beurteilung, ob in einem bestimmten Fall eine Rückstellung (einschließlich des Betrags) erforderlich ist, berücksichtigt die Gruppe vor allem folgende Faktoren: das potenzielle finanzielle Risiko der Gruppe, die Einschätzungen und Empfehlungen der externen Rechtsberater der Gruppe hinsichtlich der Position der Gruppe, der Stand des Verfahrens und die geschätzte Dauer bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung sowie die Erfahrungen der Gruppe in ähnlichen Rechtsstreitigkeiten. Für weitere Informationen siehe Erläuterung unter 2.39.
- **Steuern** – Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften, Änderungen des Steuerrechts sowie der Höhe und des Zeitpunkts künftiger steuerpflichtiger Einkünfte. Angesichts der großen Bandbreite an internationalen Geschäftsbeziehungen, der Abweichungen zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den getroffenen Annahmen beziehungsweise zukünftiger Änderungen dieser Annahmen, ist es möglich, dass in Zukunft Anpassungen des bereits erfassten Ertragssteuerbetrages und/oder des latenten Steuerertrags erforderlich sind. Die Gruppe bildet auf der Grundlage vernünftiger Schätzungen Rückstellungen für mögliche Folgen von Betriebsprüfungen durch die zuständigen Steuerbehörden der jeweiligen Länder, in denen sie tätig ist. Die Höhe solcher Rückstellungen basiert auf verschiedenen Faktoren, wie beispielsweise der Erfahrung aus früheren Steuerprüfungen und den abweichenden Auslegungen steuerrechtlicher Vorschriften durch das steuerpflichtige Unternehmen und die zuständige Steuerbehörde. Solche abweichenden Auslegungen können sich aus einer Vielzahl von Sachverhalten ergeben, die von den Bedingungen des Sitzstaates der jeweiligen Gesellschaft der Gruppe abhängen. Die Gruppe berücksichtigt nicht das Risiko, dass die Steuerbehörden solche potenziellen Steuerfragen „aufdecken“, sondern geht davon aus, dass die zuständigen Steuerbehörden

über alle relevanten Fakten vollständig informiert sind. Für weitere Informationen siehe auch Erläuterung 2.39.

## 2.3 WESENTLICHE BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Gruppe hat die Bilanzierungsgrundsätze einheitlich auf alle in diesem konsolidierten Abschluss dargestellten Berichtszeiträume angewendet.

### GRUNDLAGE DER KONSOLIDIERUNG

#### TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Der konsolidierte Abschluss umfasst die Abschlüsse der Gesellschaft sowie der Beteiligungsunternehmen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft kontrolliert werden („Tochterunternehmen“). Die Kontrolle eines Unternehmens durch die Gruppe liegt vor, wenn die Gruppe eine schwankende Rendite durch die Beteiligung an dem Unternehmen erhält bzw. über die diesbezüglichen Rechte verfügt und befähigt ist, diese Rendite durch die Kontrolle über das Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. Bei der Beurteilung der Kontrolle berücksichtigt die Gruppe ihre potenziellen Stimmrechte sowie die von anderen Parteien gehaltenen potenziellen Stimmrechte, um festzustellen, ob sie über die erforderliche Kontrolle verfügt. Diese potenziellen Stimmrechte werden nur berücksichtigt, wenn es sich um wesentliche Rechte handelt. Die Gruppe muss in der Lage sein, diese Rechte auszuüben. Die Konsolidierung des Abschlusses beginnt an dem Tag, an dem die Kontrolle übernommen wird, und endet an dem Tag, an dem diese Kontrolle nicht mehr besteht. Soweit erforderlich, werden die Jahresabschlüsse der Tochtergesellschaften berichtigt, um deren Bilanzierungsgrundsätze mit denen der Gruppe in Einklang zu bringen.

Zum Zwecke der Konsolidierung werden alle konzerninternen Transaktionen, Salden, Erträge und Aufwendungen bereinigt. Die Tochtergesellschaften der Gruppe haben den gleichen Abschlussstichtag wie die Gesellschaft.

Die Ergebnisse der im Verlauf des Geschäftsjahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen werden ab der Wirksamkeit der Akquisition bzw. bis zur Veräußerung in die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung und die konsolidierte Gesamtergebnisrechnung miteinbezogen.

#### KONTROLLVERLUST

Bei einem Kontrollverlust bucht die Gruppe die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft, nicht beherrschenden Minderheitsanteile und mit der Tochtergesellschaft verbundene Eigenkapitalbestandteile aus. Jeder Überschuss oder Fehlbetrag, der sich aus dem Kontrollverlust ergibt, wird in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Behält die Gruppe Beteiligungen an der ehemaligen Tochtergesellschaft, so werden diese mit dem Zeitwert zum Zeitpunkt des Kontrollverlustes bewertet. In der Folge werden derartige Beteiligungen nach der At-Equity-Methode bilanziert, sofern weiterhin ein maßgeblicher Einfluss besteht.

## AKQUISITION VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Bei der Akquisition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, sei es im Rahmen von Unternehmensakquisitionen oder auf andere Weise, prüft das Management die Vermögenssubstanz und die Aktivitäten der erworbenen Geschäftseinheit, um festzustellen, ob es sich bei der Akquisition um eine Unternehmensakquisition handelt. Wird die Akquisition nicht als Akquisition eines Unternehmens bewertet, wird sie nicht als Unternehmenszusammenschluss behandelt. Vielmehr werden die Kosten der Akquisition des Unternehmens oder der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten entweder der Geschäftseinheit oder den feststellbaren Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zugeordnet. Die Ansetzung erfolgt zum Zeitwert am Erwerbsdatum ohne den Firmenwert und die latenten Steuern. Nicht beherrschende Beteiligungen, sofern vorhanden, werden mit ihrem relativen Anteil am Zeitwert des feststellbaren Nettovermögens zum Erwerbszeitpunkt berücksichtigt, wenn die Akquisition als Unternehmenszusammenschluss klassifiziert wird. Direkt zurechenbare Kosten werden im Rahmen der Anschaffungskosten eines Vermögenswertes erfasst.

### UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Kosten der Akquisition werden als Summe des zum Erwerbszeitpunkt mit dem Zeitwert bewerteten Kaufpreises und der nicht beherrschenden Beteiligung am erworbenen Unternehmen angesetzt. Bei jedem Unternehmenszusammenschluss entscheidet die Gruppe, ob sie die nicht beherrschenden Beteiligung am erworbenen Unternehmen mit dem Zeitwert oder dem proportionalen Anteil an dem feststellbaren Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet. Der Firmenwert wird jährlich auf eine Wertminderung geprüft. Jeder Gewinn, der durch einen Kaufpreis unter Vermögenswert zurückzuführen ist, wird sofort in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die mit der Akquisition verbundenen Kosten werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens als Aufwand verbucht und sind in den Verwaltungskosten enthalten.

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

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



## NACH DER AT-EQUITY-METHODE BILANZIERTE INVESTITIONEN

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

Ein Joint Venture ist eine Art gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die die gemeinsame Kontrolle über die Vereinbarung ausüben, Anspruch auf die Nettovermögenswerte des Joint Ventures haben. Gemeinsame Kontrolle ist die vertraglich vereinbarte Aufteilung der Kontrolle unter einer Vereinbarung. Gemeinsame Kontrolle besteht nur dann, wenn Entscheidungen über die relevanten Tätigkeiten nur einstimmig von den Parteien, die sich die Kontrolle für strategische finanzielle und operative Entscheidungen teilen, entschieden werden können

Die Überlegungen zur Bestimmung der gemeinsamen Kontrolle ähneln denen, die zur Bestimmung der Kontrolle von Tochterunternehmen erforderlich sind.

Nach der At-Equity-Methode wird eine Beteiligung an einem Joint Venture zunächst mit den Anschaffungskosten angesetzt. Der Buchwert der Investition wird angepasst, um Veränderungen der Beteiligung der Gruppe am Nettovermögen des Joint Ventures ab dem Erwerbszeitpunkt zu erfassen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung spiegelt den Anteil der Gruppe am Ergebnis der Tätigkeit des Joint Ventures wider. Jede Veränderung des sonstigen Gesamtergebnisses bei solchen Unternehmen wird als Teil des sonstigen Gesamtergebnisses der Gruppe ausgewiesen. Darüber hinaus erfasst die Gruppe ausgewiesene Änderungen in Höhe ihres Anteils, die im Eigenkapital des Joint Ventures bilanziert wurden, falls es eine solche gab, in ihrer konsolidierten Eigenkapitalveränderungsrechnung. Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen der Gruppe und den Joint Ventures werden im Ausmaß der Beteiligung an den Joint Ventures eliminiert.

Der Abschluss eines Joint Ventures wird für den gleichen Berichtszeitraum wie für die Gruppe erstellt. Falls erforderlich, werden Anpassungen vorgenommen, um die Bilanzierungsgrundsätze mit denen der Gruppe in Einklang zu bringen.

Nach Anwendung der At-Equity-Methode ermittelt die Gruppe, ob es erforderlich ist, einen Wertminderungsverlust für ihre Beteiligung an dem Joint Venture zu erfassen. Zu jedem Berichtszeitpunkt prüft die Gruppe, ob es objektive Nachweise dafür gibt, dass die Beteiligung an dem Joint Venture weniger wert ist. Liegt ein solcher Nachweis vor, berechnet die Gruppe den Wertminderungsbetrag als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag des Joint Ventures und seinem Buchwert und weist den Verlust in der Gewinn- und Verlustrechnung als „Anteil am Gewinn (Verlust) der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen an Joint Ventures" aus.

Bei Verlust der gemeinsamen Kontrolle über das Joint Venture bewertet und bilanziert die Gruppe alle einbehaltenen Beteiligungen mit ihrem beizulegenden Zeitwert. Jede Differenz zwischen dem Buchwert des Joint Ventures bei Verlust der gemeinsamen Kontrolle und dem Zeitwert der einbehaltenen Beteiligung und dem Veräußerungserlös wird im Ergebnis erfasst.

## KONSOLIDIERUNGSGRUPPE

Der konsolidierte Jahresabschluss der Gruppe umfasst die folgenden Tochtergesellschaften<sup>1</sup> zum 31. Dezember 2021:

Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
ATRIUM HOLDING 1 LIMITED	Zypern	100%
ATRIUM FINANCE LIMITED	Zypern	100%
ATRIUM RESI LIMITED <sup>2</sup>	Zypern	100%
ATRIUM RETAIL LIMITED <sup>2</sup>	Zypern	100%
MD CE HOLDING LIMITED	Zypern	100%
ATRIUM FLÓRA A.S.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM PALÁC PARDUBICE S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM PANKRÁC S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM CZECH REAL ESTATE MANAGEMENT S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM EUROPE B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM GROUP SERVICES B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM POLAND HOLDING B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM POLAND HOLDING 1 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM RUSSIAN HOLDING 1 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM RUSSIAN HOLDING 2 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM RUSSIAN HOLDING 5 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM RUSSIAN HOLDING 6 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM TURKEY GOETZTEPE B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM FINANCE B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM FINANCE 2 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM FINANCE ISSUER B.V.	Niederlande	100%
ATRIUMAGROMEX DEVELOPMENT SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUMBIAŁA SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM BYDGOSZCZ SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM COPERNICUS SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUMDOMINIKANSKA SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM KALISZ SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM MOLO SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM MOSTY SP. Z O.O. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM PLEJADA SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM PLOCK SP. Z O.O. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM PROMENADA SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM REDUTA SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM RESIDENTIAL 1 SP. Z O.O. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM RESIDENTIAL 2 SP. Z O.O. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM RESIDENTIAL 3 SP. Z O.O. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM RESIDENTIAL 4 SP. Z O.O. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM RESIDENTIAL 5 SP. Z O.O. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM RESIDENTIAL 6 SP. Z O.O. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM RESIDENTIAL 7 SP. Z O.O. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM RESIDENTIAL 8 SP. Z O.O. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM RETAIL 1 SP. Z O.O. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM RESIDENTIAL OSTROBRAMSKA SP. Z O.O. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUMTARGÓWEK SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM GALERIA LUBLIN SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM JASTRZĘBIE SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM KING CROSS SP. Z O.O. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND REAL ESTATE MANAGEMENT SP. Z O.O.	Polen	100%
CENTRUM HANDLOWE NEPTUNCITY SP. Z O.O.	Polen	100%
GALERIA NA WYSPIE SP. Z O.O.	Polen	100%
L.P.H. SP. Z O.O.	Polen	100%



Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
MANHATTAN DEVELOPMENT SP. Z O.O.	Polen	100%
MD POLAND II SP. Z O.O.	Polen	100%
PROJEKT ECHO-35 SP. Z O.O.	Polen	100%
SANDROCK INVESTMENTS SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM CHMIELNA SP. Z O.O. <sup>2</sup>	Polen	100%
PROPERTY DEVELOPMENT ONE SRL	Rumänien	100%
PROPERTY DEVELOPMENT TWO SRL	Rumänien	100%
OOO BUGRY	Russland	100%
OOO BUGRY 1 <sup>2</sup>	Russland	100%
OOO EVEREST	Russland	100%
OOO LAND DEVELOPMENT	Russland	100%
OOO MANHATTAN BRATEEVO	Russland	100%
OOO MANHATTAN DEVELOPMENT	Russland	100%
OOO MANHATTAN REAL ESTATE MANAGEMENT	Russland	100%
OOO MANHATTAN SIGNALNY	Russland	100%
OOO MANHATTAN YEKATERINBURG	Russland	100%
OOO MD TOGLIATTI	Russland	100%
ATRIUM SLOVAKIA REAL ESTATE MANAGEMENT SK S.R.O.	Slowakei	100%
PALM CORP S.R.O.	Slowakei	100%
MANHATTAN GAYRIMENKUL YÖNETIMI LIMITED SIRKETI	Türkei	100%
MEL 1 GAYRIMENKUL GELISTIRME YATIRIM INSAAT VE TICARET A.S.	Türkei	100%

<sup>1</sup> Ausgenommen inaktive Gesellschaften

<sup>2</sup> Neue Gesellschaft seit 2021

Die Mehrheit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe wird direkt von einer zyprischen Gesellschaft über Beteiligungen an lokalen Gesellschaften gehalten.

Im Jahr 2021 genehmigte das Board of Directors eine Umstrukturierung, die die Schließung des Büros der Gruppe in Amsterdam und die Verlagerung bestimmter Funktionen nach Zypern und Polen beinhaltet.

## FUNKTIONS- UND BERICHTSWÄHRUNG SOWIE FREMDWÄHRUNGSTRANSAKTIONEN

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

Um die funktionale Währung der Tochtergesellschaften der Gruppe zu bestimmen, werden verschiedene Faktoren abgewogen. Insbesondere wird die Währung berücksichtigt, die den Preis der Mieterträge und Dienstleistungen beeinflusst. Die überwiegende Mehrheit aller Leasingverträge wird unabhängig von der lokalen Rechtsordnung in Euro abgerechnet. Darüber hinaus werden weitere Faktoren berücksichtigt, wie die in Euro durchgeführten Bewertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die gruppenweite Finanzierung in Euro. Daher hat der Euro einen signifikanten und weitreichenden Einfluss auf die Tochtergesellschaften, und der Euro wurde als funktionale

Währung der meisten Tochtergesellschaften der Gruppe festgelegt.

## FREMDWÄHRUNGSTRANSAKTIONEN UND -SALDEN

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

Monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die am Bilanzstichtag auf Fremdwährungen lauten, werden zu dem an diesem Tag geltenden Wechselkurs in die funktionale Währung umgerechnet. Währungsumrechnungsgewinne und -verluste, die sich aus der Abwicklung von Fremdwährungstransaktionen und -salden sowie aus der Umrechnung der Wechselkurse am Jahresende ergeben, werden in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Nicht-monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Fremdwährungen, die zu den Anschaffungskosten einer Fremdwährung bewertet werden, werden mit dem am Tag der Transaktion geltenden Wechselkurs umgerechnet. Nicht-monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Fremdwährungen, die zum Zeitwert bewertet werden, werden zu jenen Wechselkursen in die funktionale Währung umgerechnet, die zum Zeitpunkt der Ermittlung der Zeitwerte vorlagen. Der Gewinn oder Verlust aus der Umrechnung nicht-monetärer Positionen, die zum Zeitwert bewertet werden, wird behandelt wie der Gewinn oder Verlust durch die Änderung des Zeitwertes der Position (d.h. Umrechnungsdifferenzen aus Positionen, deren Gewinn oder Verlust aus der Bewertung zum Zeitwert des sonstigen Gesamtergebnisses bzw. im Gewinn oder Verlust erfasst werden, werden ebenfalls im sonstigen Gesamtergebnis bzw. im Gewinn oder Verlust erfasst).

## AUSLÄNDISCHE GESCHÄFTSBETRIEBE

Im Rahmen der Konsolidierung werden die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der ausländischen Gesellschaften zu den am Bilanzstichtag geltenden Wechselkursen in Euro umgerechnet. Ihre Gewinn- und Verlustrechnungen werden zu den durchschnittlichen Wechselkursen umgerechnet. Die bei der Umrechnung im Rahmen der Konsolidierung entstehenden Umrechnungsdifferenzen werden im sonstigen Gesamtergebnis erfasst.

Bei der Veräußerung eines ausländischen Geschäftsbetriebs wird jene Position des sonstigen Gesamtergebnisses, die dem ausländischen Geschäftsbetrieb entspricht, in den Gewinn oder Verlust umgegliedert. Veräußert die Gruppe lediglich einen Teil ihrer Beteiligung an einer Tochtergesellschaft, die einen ausländischen Geschäftsbetrieb umfasst, und behält sie die Kontrolle, wird der entsprechende Teil des kumulativen Betrags der Fremdwährungsrücklage dem nicht kontrollierenden Anteil zugerechnet. Veräußert die Gruppe lediglich einen Teil ihrer Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen, das einen ausländischen Geschäftsbetrieb umfasst, und behält sie einen wesentlichen Einfluss wird der entsprechende Teil des kumulativen Betrags in die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Handelt es sich bei dem ausländischen Geschäftsbetrieb um keine hundertprozentige Tochtergesellschaft, wird der entsprechende Anteil der Umrechnungsdifferenz den nicht kontrollierenden Anteilen zugeordnet. Wechselkursdifferenzen bei Positionen, die im Wesentlichen Teil der Nettoinvestition in ein ausländisches Unternehmen darstellen, werden ebenfalls in der Gesamtergebnisrechnung und als separate Position im Eigenkapital bis zur Veräußerung der Nettoinvestition erfasst.

## ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe umfassen fertig gestellte Immobilien („Bestandsobjekte“) und Objekte im Bau bzw. Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke („Entwicklungsprojekte und Grundstücke“). Diese werden zu dem Zweck gehalten bzw. errichtet, um daraus entweder Mieteinnahmen zu generieren und/oder Wertsteigerungen zu erzielen. Immobilien, die im Rahmen eines Leasings gehalten werden, werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilie klassifiziert, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zweck der Wertsteigerung oder beidem gehalten bzw. errichtet werden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zunächst zu ihren Anschaffungskosten inklusive der Transaktionskosten ausgewiesen. Die Transaktionskosten umfassen Verkehrssteuern, Rechtsberatungskosten und anfängliche Mietprovisionen, um die Immobilie in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen.

Alle Kosten, die in direktem Zusammenhang mit der Entwicklung eines Objekts stehen, sowie der gesamte anschließende Kapitalaufwand, der zur Entwicklung oder Erweiterung des Objekts dient, werden aktiviert. Anschließende Investitionsausgaben werden nur dann für die Immobilie aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Zahlungsmittelabfluss zu künftigen wirtschaftlichen Vorteilen führt und die Kosten

zuverlässig festgestellt werden können. Die laufenden Instandhaltungskosten der Bestandsobjekte werden in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Gruppe aktiviert Fremdkapitalkosten, wenn diese direkt dem Erwerb oder der Herstellung eines entsprechenden Vermögenswerts zuzuordnen sind. Die Aktivierung von Fremdkapitalkosten erfolgt zu jenem Zeitpunkt, an dem mit den Arbeiten zur Herstellung jenes Zustandes begonnen wird, welcher für die beabsichtigte Nutzung notwendig ist, und wenn die Aufwendungen und Fremdkapitalkosten tatsächlich anfallen. Die Aktivierung der Fremdkapitalkosten bleibt aufrecht, bis die Vermögenswerte im Wesentlichen für ihre beabsichtigte Nutzung eingesetzt werden können. Die Aktivierung endet, wenn das Projekt abgeschlossen oder abgebrochen wurde. Der Fremdkapitalkostensatz wird unter Bezugnahme auf die tatsächlich zu zahlenden Fremdkapitalzinssatz oder den Durchschnittssatz der Gruppe ermittelt.

Nach der erstmaligen Bilanzierung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Zeitwert angesetzt, der die Marktbedingungen am jeweiligen Stichtag widerspiegelt. Jeder Gewinn oder Verlust, der sich aus einer Änderung des Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsteht, wird in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung der Gruppe unter dem Titel „Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, netto“ oder „Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken, netto“ angesetzt.

Zu Beginn eines Neuentwicklungsprojekts wird die Einheit von den Bestandsobjekten in Entwicklungsprojekte und Grundstücke übertragen. Nach Fertigstellung des Neuentwicklungsprojekts wird die Einheit wieder in Bestandsobjekte übertragen. Die Kosten des Entwicklungsprojekts entsprechen dem Zeitwert zum Zeitpunkt der Übertragung.

Die Zeitwerte aller Bestandsobjekte wurden auf der Grundlage unabhängiger externer Bewertungen von Savills und Cushman & Wakefield (C&W) ermittelt. Die Zeitwerte der meisten Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke wurden zum 31. Dezember 2021 auf der Grundlage unabhängiger externer Bewertungen von Savills, C&W oder CBRE ermittelt.

Savills, C&W und CBRE sind externe, unabhängige, internationale Gutachterunternehmer und Immobilienberater, die über eine entsprechend anerkannte berufliche Qualifikation und relevante Erfahrung in Bezug auf die jeweiligen Standorte und Kategorien der bewerteten Objekte verfügen. Die Bewertungen erfolgten in Übereinstimmung mit den Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation - Global Standards, die die International Valuation Standards beinhaltet, und die von der Royal Institution of Chartered Surveyors veröffentlichten (das „Red Book“) wurden. Weitere Informationen zur Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind in der Erläuterung 2.34 zu finden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie entweder veräußert werden oder wenn sie dauerhaft außer Betrieb genommen wurden und kein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrer Veräußerung erwartet wird. Die Differenz zwischen dem Nettoverkaufserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts wird im Gewinn oder Verlust im



Berichtszeitraum der Ausbuchung angesetzt. Weitere Informationen zu den Nettoerlösen sind in der Erläuterung 2.28 zu finden.

### SACHANLAGEN

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

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

Die Abschreibung erfolgt ab dem Zeitpunkt, ab dem der Vermögenswert zum Gebrauch zur Verfügung steht, über die gesamte Nutzungsdauer des Vermögenswerts oder bis zum Zeitpunkt seiner Veräußerung.

## ROU-VERMÖGENSWERTE

Wenn die Gruppe als Leasingnehmer ein Leasingverhältnis eingeht, erfasst sie zu Beginn des Leasingverhältnisses das Vermögensrecht aus dem Nutzungsrecht (im Folgenden „RoU-Vermögenswert“) und die Leasingverbindlichkeit. Der RoU-Vermögenswert wird bei erstmaliger Erfassung in Höhe der Leasingverbindlichkeit bewertet, bereinigt um Leasingvorauszahlungen, erhaltene Leasingvergünstigungen, anfängliche direkte Kosten des Leasingnehmers (z. B. Provisionen) und eine Schätzung der Wiederherstellungs-, Entfernungs- und Demontagekosten.

Die Leasingverbindlichkeit wird bei erstmaliger Erfassung mit dem Barwert der zu Beginn des Leasingverhältnisses noch nicht gezahlten Leasingzahlungen bewertet, abgezinst mit dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatz oder, sofern dieser nicht ohne weiteres ermittelt werden kann, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz der Gruppe. Im Allgemeinen verwendet die Gruppe ihren Grenzfremdkapitalzinssatz als Diskontierungssatz.

Der RoU-Vermögenswert wird in Übereinstimmung mit den Abschreibungsvorschriften von **IAS 16 Sachanlagen** beschrieben oder in Übereinstimmung mit **IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien** bewertet. In den Fällen, in denen IAS 16 angewendet wird, werden die Vermögenswerte linear bis zum Ende der Nutzungsdauer des RoU-Vermögenswertes oder der Laufzeit des Leasingvertrags beschrieben, je nachdem, was früher eintritt. Dies spiegelt am ehesten den erwarteten Verlauf des Verbrauchs des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens wider.

Die Gruppe wendet die Methode des Zeitwerts auf alle RoU-Vermögenswerte an, die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert werden.

Die Gruppe erfasst die Leasingverbindlichkeit zinsbedingt und reduziert die Verbindlichkeit um bereits geleistete Leasingzahlungen. Die Gruppe bewertet die Leasingverbindlichkeit bei Eintritt bestimmter Ereignisse neu (z.B. Änderung der Laufzeit des Leasingverhältnisses, Änderung der variablen Mieten auf der

Basis eines Index oder Satzes), was im Allgemeinen als Anpassung des RoU-Vermögenswertes erfasst wird.

RoU-Vermögenswerte unterliegen der Werthaltigkeitsprüfung gemäß **IAS 36**.

## IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Immaterielle Vermögenswerte werden definiert als identifizierbare, nicht monetäre Vermögenswerte ohne physische Substanz, von denen erwartet wird, dass sie einen künftigen wirtschaftlichen Vorteil generieren. Zu den immateriellen Vermögenswerten zählen Vermögenswerte mit einer geschätzten Nutzungsdauer von über einem Jahr, bei denen es sich bei der Gruppe primär um Computer-Software handelt.

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

Die Abschreibung von immateriellen Vermögenswerten erfolgt linear über ihre geschätzte Nutzungsdauer. Die Nutzungsdauer dieser Vermögenswerte liegt in der Regel zwischen vier und zehn Jahren.

Die Abschreibung eines immateriellen Vermögenswerts beginnt mit dem Tag, ab dem er zum Gebrauch zur Verfügung steht, und endet mit dessen Veräußerung.

## LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE, DIE ALS ZU VERÄUSSERUNGSZWECKEN GEHALTEN KLASIFIZIERT WERDEN

Ein langfristiger Vermögenswert oder eine Gruppe von Vermögenswerten (Gruppe von Vermögenswerten) werden als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert, wenn deren Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch die permanente Nutzung realisiert werden soll. Damit dies der Fall ist, müssen die Vermögenswerte in ihrem gegenwärtigen Zustand zur sofortigen Veräußerung verfügbar sein, die Gruppe muss tatsächlich zum Verkauf entschlossen sein, ein Käufer muss bereits gesucht werden und es muss äußerst wahrscheinlich sein, dass eine Veräußerung innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Einstufung abgeschlossen wird.

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

Ein langfristiger Vermögenswert oder eine Gruppe von Vermögenswerten, die als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden, werden in der Bilanz gesondert innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten ausgewiesen.

## FINANZINSTRUMENTE

### ANSATZ UND ERSTMALIGE BEWERTUNG

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Leasingforderungen und Schuldverschreibungen werden erstmals zum Zeitpunkt ihrer Entstehung erfasst. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten werden zum ersten Mal erfasst, wenn die Gruppe Vertragspartei des jeweiligen Instruments wird.

Ein finanzieller Vermögenswert (es sei denn, es handelt sich um eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente) oder eine finanzielle Verbindlichkeit wird zunächst zum Zeitwert zuzüglich der Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb oder der Ausgabe zuzurechnen sind, bewertet, sofern es sich nicht um einen erfolgswirksam zum Zeitwert („FVPL“) bewertete Position handelt. Eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente wird zunächst zum Transaktionspreis bewertet.

### KLASSIFIZIERUNG UND ANSCHLIESSENDE BEWERTUNG

Bei der erstmaligen Erfassung wird ein finanzieller Vermögenswert wie folgt bewertet: fortgeführten Anschaffungskosten oder Bewertung zum Zeitwert im sonstigen Ergebnis (FVOCI) - Schuldinstrument; (FVOCI) - Eigenkapitalinstrument; oder eine erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert (FVPL).

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

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

Ein finanzieller Vermögenswert wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn er beide der folgenden Bedingungen erfüllt und nicht als FVPL bewertet ist:

- er im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten wird, dessen Ziel das Halten von Vermögenswerten ist, um vertraglich vereinbarte Cashflows zu sammeln, und
- seine Vertragsbedingungen zu bestimmten Zeitpunkten zu Cashflows führen, bei denen es sich ausschließlich um Kapital- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag handelt.

Bei der erstmaligen Erfassung eines Eigenkapitalinstruments, das nicht zu Handelszwecken gehalten wird, kann sich die Gruppe unwiderruflich dafür entscheiden, spätere Änderungen des Zeitwerts des Instruments im sonstigen Gesamtergebnis (OCI) auszuweisen. Diese Wahl erfolgt auf Einzelfallbasis.

### Finanzielle Vermögenswerte: Überprüfung des Geschäftsmodells

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

- die festgelegten Grundsätze und Ziele für das Portfolio und die Umsetzung dieser Grundsätze in der Praxis. Dazu gehört, ob die Strategie des Managements darauf ausgerichtet ist, vertraglich vereinbarter Zinserträge zu generieren, ein bestimmtes Zinsprofil beizubehalten, die Laufzeit der finanziellen Vermögenswerte an die Laufzeit der damit verbundenen Verbindlichkeiten oder erwarteten Mittelabflüsse anzupassen oder Cashflows durch den Verkauf der Vermögenswerte zu realisieren;
- wie die Performance des Portfolios bewertet und an das Management der Gruppe berichtet wird;
- die Risiken, die sich auf die Performance des Geschäftsmodells (und die in diesem Geschäftsmodell gehaltenen finanziellen Vermögenswerte) auswirken, und die Art und Weise, wie diese Risiken gesteuert werden;
- wie das Management des Unternehmens entlohnt wird - z.B. ob die Vergütung auf dem Zeitwert der verwalteten Vermögenswerte oder auf den vertraglich vereinbarten Cashflows basiert; und
- Häufigkeit, Umfang und Zeitpunkt der Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten in früheren Perioden, die Gründe für diese Verkäufe und die Erwartungen hinsichtlich künftiger Verkaufsaktivitäten.

Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten an Dritte im Rahmen von Transaktionen, die nicht die Voraussetzungen für eine Ausbuchung erfüllen, gelten für diesen Zweck nicht als Verkäufe. Das stimmt mit der fortgesetzten Erfassung der Vermögenswerte durch die Gruppe überein.

### Finanzielle Vermögenswerte: Überprüfung, ob die vertraglichen Cashflows ausschließlich Kapital- und Zinszahlungen sind

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

Bei der Beurteilung, ob es sich bei den vertraglichen Cashflows ausschließlich um Kapital- und Zinszahlungen handelt, berücksichtigt die Gruppe die Vertragsbedingungen des Instruments. Dies beinhaltet auch die Beurteilung, ob der finanzielle Vermögenswert eine Vertragsklausel enthält, die den Zeitpunkt oder die Höhe der vertraglichen Zahlungsströme derart verändern könnte, dass diese Bedingung nicht erfüllt ist. Bei dieser Beurteilung berücksichtigt die Gruppe folgende Faktoren:



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

Eine Vorauszahlungsoption ist mit dem Kriterium der ausschließlichen Zahlung von Kapital und Zinsen vereinbar, wenn der Vorauszahlungsbetrag im Wesentlichen unbezahlte Kapitalbeträge und Zinsen auf den ausstehenden Kapitalbetrags darstellt, was eine angemessene zusätzliche Vergütung für eine vorzeitige Beendigung des Vertrags beinhalten kann. Darüber hinaus ist bei einem finanziellen Vermögenswert, der mit einem erheblichen Abschlag oder Aufschlag auf seinen vertraglichen Nennbetrag erworben wurde, eine Ausgestaltung zulässig, die eine vorzeitige Rückzahlung in Höhe des vertraglichen Nennbetrags zuzüglich abgelaufener (aber nicht gezahlter) Vertragszinsen (die auch eine angemessene zusätzliche Vergütung für eine vorzeitige Beendigung des Vertrags beinhalten können) zulässt oder erfordert. Dieses Kriterium ist erfüllt, wenn der Zeitwert des Vorauszahlungsoption beim erstmaligen Ansatz unbedeutend ist.

#### **Finanzielle Vermögenswerte: Folgebewertung und Gewinne und Verluste** **Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten**

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

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

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

#### **Eigenkapitalinstrumente bei FVOCI**

Diese Vermögenswerte werden in der Folge zum Zeitwert bewertet. Dividenden werden als Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, die Dividende stellt eindeutig eine Rückerstattung eines Teils der Investitionskosten dar. Sonstige Nettogewinne und -verluste werden im OCI erfasst und niemals in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert.

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

Finanzielle Verbindlichkeiten werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten oder FVPL bewertet eingestuft. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird als FVPL eingestuft, wenn sie als zu Handelszwecken gehalten eingestuft wird, sie ein Derivat ist oder sie bei der erstmaligen Erfassung als solches eingestuft wird.

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

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten werden in der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Aufgelaufene Zinsen werden in den konsolidierten Jahresabschlüssen unter den Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Zinsaufwendungen sowie Fremdwährungsgewinne und -verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Jeder Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird ebenfalls in der Gewinn- oder Verlustrechnung erfasst.

## **AUSBUCHUNG**

### **Finanzielle Vermögenswerte**

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

### **Finanzielle Verbindlichkeiten**

Die Gruppe bucht eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllt oder aufgekündigt wurden oder abgelaufen sind. Die Gruppe bucht eine finanzielle Verbindlichkeit auch dann aus, wenn die Bedingungen geändert werden und sich die Cashflows der geänderten Verbindlichkeit sich substantiell unterscheiden. In diesem Fall wird eine neue finanzielle Verbindlichkeit auf der Grundlage der geänderten Bedingungen zum Zeitwert erfasst.

Die Gruppe bucht eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllt oder aufgekündigt wurden oder abgelaufen sind. Die Gruppe bucht eine finanzielle Verbindlichkeit auch dann aus, wenn die Bedingungen geändert werden und sich die Cashflows der geänderten Verbindlichkeit sich substantiell unterscheiden. In diesem Fall wird eine neue finanzielle Verbindlichkeit auf der Grundlage der geänderten Bedingungen zum Zeitwert erfasst.

## **AUFRECHNUNG**

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden saldiert und der Nettobetrag wird in der Bilanz dargestellt, wenn die Gruppe zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein durchsetzbares Recht hat, die Beträge gegeneinander aufzurechnen, und wenn die Gruppe beabsichtigt, entweder den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

## DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND HEDGE ACCOUNTING

Die Gruppe hält derivative Finanzinstrumente zur Absicherung ihrer Zinssatzrisiken.

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

Die Gruppe klassifiziert bestimmte Derivate als Sicherungsinstrumente zur Absicherung der Schwankungen der Cashflows im Zusammenhang mit sehr wahrscheinlichen zukünftigen Transaktionen, die sich aus Zinsänderungen ergeben.

Bei Abschluss von klassifizierten Sicherungsinstrumenten dokumentiert die Gruppe das Ziel des Risikomanagements und die Strategie für die Absicherung. Die Gruppe dokumentiert auch die wirtschaftliche Beziehung zwischen dem gesicherten Grund- und dem Sicherungsgeschäft, einschließlich der Frage, ob sich die Änderungen der Cashflows des gesicherten Grund- und des Sicherungsgeschäftes voraussichtlich ausgleichen werden.

### Cashflow Hedges

Wird ein Derivat als Cashflow-Sicherheitsinstrument klassifiziert, wird der effektive Teil der Zeitwertänderungen des Derivats im sonstigen Gesamtergebnis erfasst und in der Hedge-Rücklage kumuliert. Der effektive Teil der Zeitwertänderung des Derivats, der im sonstigen Gesamtergebnis erfasst wird, beschränkt sich auf die kumulative Zeitwertänderung des gesicherten Grundgeschäfts, die auf Barwertbasis ab Abschluss des Sicherungsgeschäfts ermittelt wird. Der ineffektive Teil der Zeitwertänderung des Derivats wird sofort in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der in der Hedge-Rücklage kumulierte Betrag wird in derselben Periode oder denselben Perioden, in denen die abgesicherten erwarteten zukünftigen Cashflows das Ergebnis beeinflussen, in die Gewinn- oder Verlustrechnung umgegliedert.

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

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

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

### ERWARTETE KREDITAUSFÄLLE („ECL“)

Die Gruppe bemisst die Wertberichtigungen im Ausmaß der ECL über die Restlaufzeit, mit Ausnahme der folgenden Fälle, die mit dem erwarteten 12-Monats-ECL bewertet werden:

- Schuldtitel, die zum Bilanzstichtag ein geringes Kreditrisiko aufweisen; und

- andere Schuldtitel und Bankguthaben, bei denen sich das Kreditrisiko (d. h. das Ausfallrisiko, das sich über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments ergibt) seit der erstmaligen Erfassung nicht wesentlich erhöht hat.

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

Bei der Feststellung, ob sich das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit der erstmaligen Erfassung signifikant erhöht hat, und bei der Schätzung von ECL berücksichtigt die Gruppe angemessene und vertretbare Informationen, die relevant und ohne übermäßiges Kosten oder Aufwand verfügbar sind. Dazu gehören sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf den historischen Erfahrungen und einer fundierten Bonitätsbeurteilungen der Gruppe beruhen und auch zukunftsgerichtete Informationen umfassen.

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

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

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

### Bewertung von ECLs

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

### Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte

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

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

- erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, Kreditnehmers oder Emittenten;



- Vertragsbruch, wie z.B. durch Zahlungsverzug, oder wenn die Forderungen überfällig sind;
- Inkassoquote;
- die Restrukturierung eines Darlehens oder Vorschusses der Gruppe zu Bedingungen, die die Gruppe sonst nicht in Betracht ziehen würde;
- es ist wahrscheinlich, dass der Schuldner oder Kreditnehmer insolvent wird oder eine sonstige finanzielle Reorganisation vornehmen wird;

### Darstellung der Wertberichtigung für ECL in der Bilanz

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

### Abschreibung

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswertes wird (entweder teilweise oder vollständig) abgeschrieben, wenn keine realistische Aussicht auf eine Rückerstattung besteht. Dies ist grundsätzlich der Fall, wenn die Gruppe feststellt, dass der Schuldner über keine Vermögenswerte oder Einkommensquellen verfügt, die ausreichende Cashflows zur Rückzahlung der abgeschrieben Beträge generieren könnten. Allerdings könnten abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte weiterhin Vollstreckungsmaßnahmen unterliegen, um dem Prozedere der Gruppe zur Rückerlangung fälliger Beträge zu entsprechen.

### ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zu den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten gehören Zahlungsmittel bei einer Bank sowie Kassenbestände, kurzfristige Einlagen mit einer Laufzeit von höchstens drei Monaten und andere kurzfristige hochliquide Vermögenswerte, die umgehend in einen berechneten Bargeldbetrag umgewandelt werden können und einem unbedeutenden Wertänderungsrisiko unterliegen.

### GRUNDKAPITAL

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

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

Zurückgekaufte Aktien werden beim Kauf eingezogen und als Kapitalherabsetzung des ausgewiesenen Grundkapitals verbucht.

Die Zinsen aus unbefristeten Schuldtiteln werden vom ausgewiesenen Grundkapital abgezogen, ähnlich wie bei einer diskretionären Dividende.

### HYBRIDRÜCKLAGE

Schuldinstrumente mit ewiger Laufzeit werden als Eigenkapital eingestuft, wenn die Gruppe das uneingeschränkte Recht hat, Zahlungen oder die Bereitstellung anderen finanziellen Vermögenswerten zur Erfüllung von Forderungen unter diesen

Schuldinstrumenten auszusetzen bzw. zu vermeiden (IAS 32). Ein Schuldinstrument mit ewiger Laufzeit, welches ein ermessensabhängiges Zinselement aufweist, wird wie eine ermessensabhängige Dividende als Eigenkapitalausschüttung aus dem ausgewiesenen Grundkapital der Gruppe erfasst. Jegliche Zinszahlungen, einschließlich Zinseszinsen, sind als Eigenkapitalausschüttung zu erfassen, wenn die Zahlung nicht mehr ermessensabhängig ist oder wenn die Zinsen in bar gezahlt werden. Alle Kapitalrückzahlungen werden als Änderungen der Hybridrücklage erfasst. Dazu gehören auch Gewinne oder Verluste aus einer möglichen künftigen Refinanzierung, die direkt im Eigenkapital erfasst werden.

Weitere Informationen zu den im Jahr 2021 begebenen Hybridanleihen sind in Erläuterung 2.15 enthalten.

### DIVIDENDEN

Dividenden werden in dem Berichtszeitraum, in dem sie festgesetzt werden, als Verbindlichkeit erfasst. Während des Berichtszeitraums festgesetzte Dividenden werden als Verringerung des ausgewiesenen Grundkapital der Gruppe dargestellt.

### VEREINBARUNGEN ÜBER ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

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

Bei der Bestimmung des Zeitwerts zum Gewährungsdatum werden Leistungs- und nicht marktbezogene Bedingungen nicht berücksichtigt. Die Wahrscheinlichkeit, dass diese Bedingungen erfüllt werden, wird im Rahmen der bestmöglichen Schätzung der Gruppe über die Anzahl der Eigenkapitalinstrumente, die letztendlich ausgeübt werden, in die Beurteilung miteinbezogen. Die marktbezogenen Leistungsbedingungen werden bei der Bestimmung des Zeitwertes am Tag der Zuteilung berücksichtigt.

Werden die Bedingungen einer anteilsbasierten Vergütung geändert, so entspricht der Mindestaufwand dem Zeitwert der unveränderten Vergütung am Tag der Gewährung, sofern die ursprünglichen Bedingungen der Vergütung erfüllt sind. Für jede Änderung, die den gesamten Zeitwert der anteilsbasierten Vergütung erhöht oder anderweitig für die Mitarbeiter vorteilhaft ist, wird ein zusätzlicher Aufwand, bewertet zum Zeitpunkt der Änderung, erfasst.

Bei Transaktionen mit Barausgleich wird eine Verbindlichkeit zum Zeitwert erfasst. Der Zeitwert wird anfangs und zu jedem Berichtszeitpunkt bis einschließlich des Abwicklungstages mit Änderungen des Zeitwertes im Aufwand für Leistungen an

Arbeitnehmer erfasst. Der Zeitwert wird über den Zeitraum bis zum Ausübungszeitpunkt unter Erfassung einer korrespondierten Verbindlichkeit verbucht.

## RÜCKSTELLUNGEN

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

## VERBINDLICHKEITEN

### LEASINGVERHÄLTNISSEN

Leasingverträge werden als ein RoU-Vermögenswert mit einer entsprechenden Verbindlichkeit zu dem Zeitpunkt ausgewiesen, ab dem der geleaste Vermögenswert für die Gruppe zur Nutzung zur Verfügung steht.

Leasingverbindlichkeiten werden zu Beginn des Leasingvertrages mit dem Barwert der Leasingzahlungen bewertet. Die Leasingzahlungen werden so auf die Finanzierungskosten und die Reduzierung der Leasingverbindlichkeit aufgeteilt, sodass ein konstanter Zinssatz für die verbleibende Verbindlichkeit erzielt wird. Die Finanzierungskosten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### ERLÖSERFASSUNG

Erlöse werden in dem Ausmaß erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass deren wirtschaftlicher Vorteil der Gruppe zufließen wird und die Erlöse zuverlässig gemessen werden können, unabhängig davon, wann die Zahlung eingeht. Erlöse werden zum Zeitwert der bereits erhaltenen oder noch zu erhaltenden Gegenleistung unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Zahlungsbedingungen abzüglich Steuern und anderer Abgaben, bewertet. Die Gruppe hat beschlossen in allen ihren Geschäftsbeziehungen (revenue arrangements) als Auftraggeber zu handeln, da sie der Hauptschuldner ist und über einen Preisgestaltungsspielraum verfügt.

### MIETERLÖSE

Die Gruppe tritt als Leasinggeber beim operativen Leasing von Bestandsobjekten auf. Die Mieterlöse aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit des Leasingvertrages verbucht.

## VON DEN MIETERN ZU TRAGENDE BETRIEBSKOSTEN UND AUFWENDUNGEN

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

Erlöse, auf den die Gruppe einen Anspruch auf Rechnungslegung hat, erfasst.

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

## NETTOERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON Immobilien

Das Nettoergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Buchwert der Immobilie und wird in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, sobald die Kontrolle über das Eigentum auf den Käufer übergegangen ist.

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

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode verbucht.

Zu sonstigen Finanzerträgen und -aufwendungen zählen primär Zinsen für Finanzierungsleasing, Nettogewinne oder -verluste aus dem Rückkauf von Anleihen oder der vorzeitigen Rückzahlung von Krediten sowie Wertminderungen von Finanzinstrumenten.

## STEUERN

### ALLGEMEINES

Gruppe ist in verschiedenen Ländern ertrags-, kapitalertrags- und quellsteuerpflichtig. Die Gruppe verbucht Verbindlichkeiten für laufende Steuern auf der Basis von Schätzungen, ob zusätzliche Steuern fällig werden. Unterscheidet sich das endgültige steuerliche Ergebnis dieser Geschäftsvorfälle von den ursprünglich erfassten Beträgen, wirken sich diese Differenzen auf die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern und latenten Steuern in jenem Zeitraum aus, in dem die betreffende Feststellung erfolgt.

### LAUFENDE ERTRAGSSTEUERN

Laufende Ertragssteuerforderungen und -verbindlichkeiten werden mit dem Betrag bewertet, der voraussichtlich von den Finanzbehörden zurückerstattet oder an diese gezahlt wird. Zur Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze herangezogen, die am Bilanzstichtag in den Ländern, in denen die Gruppe tätig ist und zu versteuerndes Einkommen erzielt, gelten oder in Kürze gelten werden. Laufende Ertragsteuern, die sich auf direkt im Eigenkapital erfasste Position beziehen, werden im Eigenkapital und nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Das Management prüft regelmäßig die in den Steuererklärungen eingenommenen Positionen im Hinblick auf Interpretationsspielräume der relevanten Steuervorschriften und bildet, wo dies angemessen erscheint, Rückstellungen.

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



## LATENTE ERTRAGSSTEUERN

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

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

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

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

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

Die Höhe der gebildeten latenten Steuern basiert auf der erwarteten Art der Realisierung beziehungsweise Erfüllung des Buchwertes der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Bei der Einschätzung der erwarteten Art der Realisierung einer zum Zeitwert bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie besteht die widerlegbare Annahme, dass ihr Buchwert durch Veräußerung realisiert wird.

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

Latente Ertragsteuern, die sich auf Positionen beziehen, die außerhalb des Gewinns oder Verlusts erfasst werden, werden außerhalb des Gewinns oder Verlusts erfasst. Latente Steuerpositionen werden in Zusammenhang mit dem Grundgeschäft entweder im sonstigen Gesamtergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerverbindlichkeiten werden miteinander saldiert, wenn ein gesetzlich durchsetzbares Recht zur Saldierung von laufenden Steueransprüchen mit

laufenden Ertragssteuerverbindlichkeiten besteht, und die latenten Steuern sich auf dasselbe steuerpflichtige Unternehmen beziehen und diese in den Zuständigkeitsbereich derselben Steuerbehörde fallen.

## ERGEBNIS JE AKTIE

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

Die Zinsen auf Hybridanleihen werden bei der Berechnung des Ergebnisses je Aktie abgezogen.

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

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Die Gruppe ist ein führender Eigentümer und Betreiber von hochwertigen Einzelhandels- und Freizeit-Einkaufszentren.

Das Einzelhandelsgeschäft ist in zwei berichtspflichtige Segmente unterteilt:

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

Die Überleitungspositionen umfassen im wesentlichen Holding Aktivitäten und andere Positionen, die sich auf andere Aktivitäten als das Segment der Bestandsobjekte und das Segment der Entwicklungsprojekte beziehen.

Die berichtspflichtigen Segmente der Gruppe sind strategische Unternehmensbereiche, die unterschiedliche Geschäftstätigkeiten ausüben und getrennt geführt werden. Diese berichtspflichtigen Segmente haben unterschiedliche Risikoprofile auf und generieren Erträge/Umsätze aus unterschiedlichen Tätigkeiten.

Die Bilanzierungsgrundsätze der operativen Segmente entsprechen denen, die in der Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungsgrundsätze beschrieben werden. Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Segmente umfassen Positionen, die einem Segment direkt zurechenbar sind, und solche, die zuverlässig zugeordnet werden können. Die Gruppe bewertet die Performance des Segments der Bestandsobjekte auf Grundlage der Gewinne oder Verluste aus

laufender Geschäftstätigkeit vor Steuern abzüglich Wechselkursgewinne und -verluste. Die Gruppe identifiziert, entwickelt, überwacht und veräußert Grundstücke und Projekte. Die Evaluierung der Performance des Segments der Entwicklungsprojekte basiert auf der erwarteten Kostenrendite.

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. Der CoDM repräsentiert das Board of Directors.

Im Februar 2020 kündigte Atrium ihren Fünf-Jahres-Strategieplan zur Diversifizierung des Portfolios durch Investitionen in und Verwaltung von Wohnimmobilien, mit einem Schwerpunkt in Polens Großstädten, an. Die Strategie hat die Schaffung eines Portfolios von mehr als 5.000 Wohnungen bis 2025 zum Ziel. Bis heute hat sich Atrium über 650 Wohneinheiten für insgesamt € 53 Mio. gesichert. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die erforderlichen Genehmigungen für den Bau von 200 Wohneinheiten neben einem Einkaufszentrum in Polen erhalten und im November den Spatenstich dafür gesetzt. Die Wohnimmobilien werden für das Jahr 2021 nicht als separates Segment ausgewiesen.

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

## 2.4 VERSCHMELZUNG MIT GAZIT HERCULES 2020 LIMITED (NEWCO)

**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 („Newco“), einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft von Gazit-Globe, bekannt, dass sie eine Vereinbarung über die Bedingungen für den durch das unabhängige Komitee empfohlenen Erwerb des gesamten bereits ausgegebenen und allenfalls noch auszugebenden Aktienkapitals (der „Erwerb“), 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“), getroffen haben. 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 Dividende als Kapitalrückzahlung (die „Sonderdividende“).

Der Erwerb wurde durch eine Verschmelzung (die „Verschmelzung“) zwischen der Gesellschaft und Newco gemäß Part 18B des Companies (Jersey) Law 1991 durchgeführt. Nach Abschluss der Verschmelzung wird Atrium weiterhin als Gesellschaft fortbestehen und sich zu 100 % im Besitz von Gazit befinden.

Das unabhängige Komitee hat einstimmig empfohlen, auf der außerordentlichen Gesellschafterversammlung für die Verschmelzung zu stimmen.

Zusätzlich zur Erhöhung des Erwerbpreises hatten die Atrium-Aktionäre Anspruch auf Zahlung des Q4 AFFO Betrages (was schätzungsweise dem bereinigten EPRA-Gewinn abzüglich der wiederkehrenden Investitionsausgaben entspricht). Alle Aktionäre mit Ausnahme von Gazit-Globe hatten Anspruch auf die Pro-Rata AFFO, die zwischen dem 1. Jänner 2022 und dem 18. Februar 2022 erwirtschaftet wurde.

Alle Einzelheiten zur Verschmelzung sind in dem von Atrium am 23. November 2021 veröffentlichten Aktionärsrundschreiben enthalten, das auf der Website der Gesellschaft abrufbar ist.

**Am 23. Dezember 2021** wurden in der außerordentlichen Gesellschafterversammlung im Zusammenhang mit der Verschmelzung folgende Mehrheiten erzielt:

- die erforderliche Mehrheit der Atrium-Aktionäre hat für die Verschmelzung gestimmt; und
- die erforderliche Mehrheit der Minderheitsaktionäre von Atrium (Gazit und ihren verbundenen Unternehmen ausgenommen)



hat für die Verschmelzung gestimmt, wie es das Merger Agreement zwischen der Gesellschaft und Newco vom 17. Oktober 2021 vorsieht.

**Am 1. Februar 2022** hielt die Gesellschaft eine außerordentliche Gesellschafterversammlung (die „außerordentliche Kapitalherabsetzungs-Gesellschafterversammlung“) zur Genehmigung von Beschlussvorschlägen im Zusammenhang mit der Verschmelzung ab. Beschlossen wurde eine Kapitalherabsetzung um € 305.377.886, die zum Closing erfolgen soll, und die Zahlung der Q4 AFFO Dividende und der Pro-Rata AFFO-Dividende für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum Closing der Verschmelzung. Die Sonderdividende wurde vom Board of Directors genehmigt.

**Am 4. Februar 2022** wurde die Sonderdividende in Höhe von € 0,60 je Aktie ausgezahlt, was einem Gesamtbetrag von € 240,3 Mio. entspricht.

**Am 8. Februar 2022** wurde die AFFO-Dividende für das vierte Quartal in Höhe von € 0,036 pro Aktie ausgezahlt, was einem Betrag von € 14,4 Mio. entspricht.

**Am 18. Februar 2022** wurde das Closing und die Wirksamkeit der Verschmelzung und Kapitalherabsetzung eingetragen. Das Delisting von Atrium von der Euronext Amsterdam Stock Exchange und der Wiener Börse fand am selben Tag statt.

**Am 23. Februar 2022** wurde die Pro-Rata AFFO-Dividende in Höhe von € 0,019 pro Aktie ausgezahlt, was einem Betrag von € 1,9 Mio. entspricht.

## 2.5 COVID-19

### HANDELSBESCHRÄNKUNGEN

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.

Das erste Quartal 2021 begann mit Handelsbeschränkungen für die meisten Einkaufszentren der Gruppe, mit Ausnahme von jenen in Russland, wo die Zentren 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, mit Ausnahme der Slowakei, wo ein Lockdown vom 25. November 2021 bis zum 9. Dezember 2021 verhängt wurde.

Die Dauer der Beschränkungen, die Ausbreitung der Pandemie und die von den Regierungen ergriffenen Maßnahmen hatten erhebliche negative Auswirkungen auf die Gruppe, mit einem Rückgang der Besucherzahlen und einem Rückgang der Umsätze der Mieter, finanziellen Schwierigkeiten und Liquiditätsschwierigkeiten mancher Mieter und der Unfähigkeit, ihren Mietverpflichtungen gegenüber der Gruppe nachzukommen.

Nach jedem Lockdown war jedoch ein starker Aufschwung zu verzeichnen, wobei die durchschnittlichen Umsätze der Mieter und die Besucherzahlen im Q3 2021 92% bzw. 81% des Niveaus von 2019 erreichten. Im Oktober und November 2021 führte die Verbreitung der Omicron-Variante zusammen mit der Einführung von Beschränkungen für nicht geimpfte Kunden in Russland, der Tschechischen Republik und der Slowakei zu einem Rückgang der Besucherzahlen und der Umsätze. Diese Entwicklung hat sich stabilisiert, da die Umsätze und die Besucherzahlen im Dezember wieder 90 % bzw. 74 % des Niveaus von 2019 erreicht haben.

### LEASINGZUGESTÄNDNISSE

Im Jahr 2021 gewährte die Gruppe zahlungswirksame Erleichterungen in Höhe von € 13,0 Mio. (2020: € 25,9 Mio.) und verpflichtende Mieterleichterungen in Polen in Höhe von € 10,8 Mio. (2020: € 13,1 Mio.).

Der Nettoeffekt der Leasingzugeständnisse nach der linearen Abschreibung reduzierten die Bruttomieterlöse der Gruppe um € 17,8 Mio. (2020: € 16,7 Mio.). Für die ausstehenden linear abgeschriebene Vermögenswerte siehe Anmerkungen 2.11 und 2.12.

### GESETZESÄNDERUNGEN IN POLEN BETREFFEND MIETVERGÜNSTIGUNGEN

Im Juni 2021 verabschiedete die polnische Regierung ein ergänzendes COVID-19-Gesetz (das „neue 15ze-Gesetz“), das es Mietern ermöglicht, unter bestimmten Bedingungen auf angebotene Mietverlängerungen zu verzichten und im Gegenzug eine Mieterleichterung für die am 30. September 2020 oder später aufgehobenen Lockdowns zu erhalten. Das Gesetz ist mit 23. Juli 2021 in Kraft getreten.

Die Gruppe trug den Gesetzesänderungen Rechnung, indem sie die Leitlinien zur Änderung von Mietverträgen anwandte und den Zeitraum für die Mieter verkürzte, die sich für die Anwendung der neuen 15ze-Gesetzgebung entschieden. Der durchschnittliche Rückgang der verbleibenden Mietdauer betrug etwa 14 Monate. Das neue 15ze-Gesetz enthält 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 steht in engem Kontakt mit ihren Mietern und unterstützt sie dabei, die Auswirkungen der Beschränkungen zu überstehen. Die Inkassoquote für das Jahr 2021 liegt bei 97%<sup>6</sup> und für das vierte Quartal 2021 bei 95%<sup>6</sup>. Der nicht einbringlich gemachte Betrag ist teilweise durch Bankgarantien und Kautionen gedeckt.

Die Gruppe führte eine detaillierte Überprüfung ihrer größten Mieter durch, dh jene auf die 41 % der annualisierten Mieteinnahmen der Gruppe entfallen, und schätzte die

verbleibenden Rückstellung für ausfallsgefährdeter Schuldner gemäß IFRS 9 *Finanzinstrumente*.

Der Nettoverlust aus uneinbringlichen Forderungen gegenüber Schuldner im Jahr 2021 (€ 0,2 Mio.) war deutlich geringer als im Jahr 2020, da eine gesteigerte Inkassoquote im Jahr 2021 einen Teil der im Vorjahr verzeichneten Verluste aufhob (2020: € 5,6 Mio.).

## LIQUIDITÄT UND BILANZ

Die Gruppe verfügt zum 31. Dezember 2021 über einen LTV (netto) von 26,1 %, € 500,4 Mio. an Barmitteln, € 300 Mio. an nicht in Anspruch genommener Kreditlinien und einem durchschnittlichen Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten von 4,2 Jahren. Nach der Zahlung der Sonderdividende und der AFFO Dividende beträgt der Barmittelbestand am 23. Februar 2022 € 240 Mio.

## 2.6 BESTANDSOBJEKTE

Das derzeitige Portfolio der Bestandsobjekte der Gruppe besteht aus 25 Immobilien (2020: 25), darunter 15 Immobilien in Polen, 2 Immobilien in der Tschechischen Republik, 1 Immobilie in der Slowakei und 7 Immobilien in Russland. Darüber hinaus verfügt die Gruppe über eine Immobilie in Prag, die in einem Joint Venture gehalten wird (für weitere Informationen siehe Erläuterung 2.9).

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Portfolios der Bestandsobjekte:

Bestandsobjekte	31.	31.
	Dezember 2021	Dezember 2020
	€'000	€'000
Saldo zum 1. Jänner	2.270.685	2.445.280
Zugänge - technische Verbesserungen, Erweiterungen	13.109	9.211
Veränderungen - Leasing	1.388	(185)
Übertragungen aus Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken	9.746	2.251
Übertragung an Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	-	-
Neubewertung von Bestandsobjekten	45.140	(185.872)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>2.340.070</b>	<b>2.270.685</b>

Der Bewertungsgewinn in Höhe von € 45,1 Mio. resultiert hauptsächlich aus geringeren Förderungen für Mieter, der Indexierung und der Aufwertung des russischen Rubels (9 % in 2021).

Der Gesamtwert der Grundstücke belief sich zum 31. Dezember 2021 auf € 38,6 Mio. (31. Dezember 2020: € 38,9 Mio.).

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

## CAP RATES (GEWICHTETER DURCHSCHNITT)

Bestandsobjekte	2021 <sup>1</sup>	2020 <sup>2</sup>
Polen	6,0%	6,1%
Tschechische Republik	6,2%	5,8%
Slowakei	7,3%	6,8%
Russland	12,6%	12,6%
<b>Gewichteter Durchschnitt</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,8%</b>

<sup>1</sup> End Kapitalisierungssatz

<sup>2</sup> Nettodurchschnittsrendite

Für Informationen über den Zeitwert der Bestandsobjekte, siehe Erläuterung 2.34.

## ZEITWERT DER SICHERHEITEN

Zwei Vermögenswerte wurden als Sicherheiten für die beiden Bankkredite von Atrium gewährt, siehe Erläuterung 2.16. Nachfolgend die Analyse der als Sicherheit verpfändeten Vermögenswerte:

2021	Buchwert von Bankkrediten €'000	Anzahl von Vermögenswerten als Sicherheiten	Zeitwert der Sicherheiten €'000
Besicherte Bankkredite	294.460	2	538.717
<b>Gesamt</b>	<b>294.460</b>	<b>2</b>	<b>538.717</b>

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

## 2.7 NEUENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

Das derzeitige Portfolio an Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken der Gruppe umfasst einen Wert von € 93,9 Mio. (2020: € 87,8 Mio.) an Neuentwicklungsprojekten und € 150,5 Mio. (2020: € 160,4 Mio.) an Grundstücken.

Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	31.	31.
	Dezember 2021	Dezember 2020
	€'000	€'000
Saldo zum 1. Jänner	248.252	266.093
Zugänge - Kosten für Grundstücke und Errichtung	17.000	12.701
Übertragung auf Bestandsobjekte	(9.746)	(2.251)
Veräußerungen	(13.856)	(9.297)
Neubewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken	2.733	(18.994)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>244.383</b>	<b>248.252</b>



Der Bewertungsgewinn in Höhe von € 3,4 Mio. stammen aus dem Grundstücksportfolio der Gruppe in Polen, Russland und Rumänien. Dieser wurde durch eine Wertminderung in der Türkei in Höhe von € 0,7 Mio. teilweise ausgeglichen. Die positive Entwicklung in der Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke der Gruppe resultiert aus Markt- und FX-Änderungen.

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

**Im Dezember 2021** schloss die Gruppe den Verkauf eines Grundstücks in Lublin, Polen, für € 10,1 Mio. ab, was ca. dem Buchwert entspricht.

Der Gesamtwert der Grundstücke betrug zum 31. Dezember 2021 € 6,8 Mio. (31. Dezember 2020: € 7,2 Mio.).

## 2.8 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup>	31-Dez-21 €'000	31-Dez-20 €'000
Kosten	16.901	16.879
Kumulierte Abschreibung	(9.766)	(7.939)
<b>Nettobuchwert</b>	<b>7.135</b>	<b>8.940</b>

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

## 2.9 AT-EQUITY BILANZIERTER INVESTITIONEN IN JOINT VENTURES

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

Name des Joint Ventures	Land der Gründung	Anteil am Eigenkapital des Joint Ventures 31. Dezember 2021 and 2020	Investition in das Joint Venture 31. Dezember 2021 €'000	Investition in das Joint Venture 31. Dezember 2020 €'000
Pankrac Shopping Centre k.s	Tschechische Republik	75%	189.858	183.813
EKZ 11 k.s.	Tschechische Republik	75%	2.915	2.500
<b>Gesamt</b>			<b>192.773</b>	<b>186.313</b>

Die verkürzten Finanzinformationen der Joint Ventures Pankrac Shopping Centre k.s. und EKZ 11 k.s. basieren auf deren ungeprüften IFRS-Abschlüssen und stellen sich nach Bereinigung um Akquisitionseffekte und Ausgleich mit dem Buchwert des Investments im konsolidierten Abschluss wie folgt dar:

	31. Dezember 2021 €'000	31. Dezember 2020 €'000
Bestandsobjekte	244.500	239.968
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.262	926
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.187	9.415
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.667	2.723
Langfristige Verbindlichkeiten	(1.275)	(1.195)
Kurzfristige Verbindlichkeiten	(2.310)	(3.420)
<b>Nettovermögen (100%)</b>	<b>257.031</b>	<b>248.417</b>
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen (75%)</b>	<b>192.773</b>	<b>186.313</b>
<b>Buchwert der Beteiligung an Joint Ventures</b>	<b>192.773</b>	<b>186.313</b>

	31. Dezember 2021 €'000	31. Dezember 2020 €'000
Nettomietlerlöse	11.420	11.185
Sonstige Positionen, hauptsächlich Neubewertung	5.010	(4.018)
<b>Gewinn der Joint Ventures (100%)</b>	<b>16.430</b>	<b>7.167</b>
<b>Anteil am Gewinn aus at-equity bilanzierten Investitionen in Joint Ventures (75%)</b>	<b>12.323</b>	<b>5.375</b>
<b>Erhaltene Dividenden der Gruppe</b>	<b>5.946</b>	<b>3.563</b>

Die Gruppe hat weder Eventualverbindlichkeiten in Bezug auf ihren Beteiligungen an den Joint Ventures übernommen, noch haben die Joint Ventures selbst Eventualverbindlichkeiten, für die die Gruppe gegebenenfalls haften könnte.

## 2.10 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN

Kredite	31.	31.
	Dezember 2021	Dezember 2020
	€'000	€'000
Kredite an Dritte	20.318	20.593
<b>Gesamt</b>	<b>20.318</b>	<b>20.593</b>
Innerhalb von 12 Monaten fällige Beträge (in kurzfristigen Vermögenswerten enthalten)	558	416
Betrag fällig nach mehr als 12 Monaten	19.760	20.177

Bei den finanziellen Vermögenswerten der Gruppe zu fortgeführten Anschaffungskosten handelt es sich um ein besichertes Verkäuferdarlehen, das dem Käufer des Portfolios von 5 Vermögenswerten in Polen gewährt wurde und im Juli 2020 abgeschlossen wurde. Das Darlehen hat eine Laufzeit von 4 Jahren und wird im ersten Jahr mit 4,5 % pro Jahr und in den Folgejahren mit 4,8 % pro Jahr verzinst. Das Darlehen wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die sich nicht wesentlich von dessen Zeitwert unterscheidet.

Das Kreditrisiko der Gruppe aus dem finanziellen Vermögenswert (siehe Erläuterung 2.35), stellt das maximale Kreditrisiko dar. Das Kreditrisiko im Zusammenhang mit dem Darlehen entspricht den Marktrisiken der Gruppe, wie in 2.37 Risikomanagement

## 2.12 FORDERUNGEN GEGENÜBER MIETERN

Forderungen gegenüber Mietern 2021	Brutto	Wertberichtigung für ausfallsgefährdete Salden		Netto	%
		€'000	€'000		
Innerhalb der Frist	4.397	(54)		4.343	49,6%
Überfällig 0-30 Tage	1.269	(350)		919	10,5%
Überfällig 31-90 Tage	2.029	(563)		1.466	16,7%
Überfällig 91-180 Tage	1.379	(789)		590	6,7%
Überfällig 181-360 Tage	3.340	(1.980)		1.360	15,5%
Überfällig 361 Tage und mehr	5.189	(5.114)		75	0,9%
<b>Zwischensumme</b>	<b>17.603</b>	<b>(8.850)</b>		<b>8.753</b>	<b>100,0%</b>
Lineare Erfassung <sup>1</sup>	10.719	-		10.719	
<b>Gesamt</b>	<b>28.322</b>	<b>(8.850)</b>		<b>19.472</b>	

<sup>1</sup> Siehe Erläuterung 2.5

ausgewiesen. Als Sicherheit für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Darlehen erhielt die Gruppe eine Sicherungshypothek und ein Pfandrecht. Der Wert der Sicherheiten übersteigt den Kreditbetrag.

## 2.11 SONSTIGE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Sonstige Vermögenswerte	31.	31.
	Dezember 2021	Dezember 2020
	€'000	€'000
Langfristige Vorleistungen von Mietern	17.857	17.791
Lineare Leasingvergünstigungen an Mieter	17.413	14.798
Sonstiges	1.419	2.596
<b>Gesamt</b>	<b>36.689</b>	<b>35.185</b>

Die Gruppe hat einem Vertragspartner im Jahr 2020 ihre Absicht mitgeteilt, eine Option zum Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an einem Wohnbauprojekt auszuüben. Die Umwandlung der Option verzögert sich aufgrund der laufenden Gespräche mit dem Vertragspartner. Der ausstehende Betrag von € 17,9 Mio. zum 31. Dezember 2021 (31. Dezember 2020: € 17,8 Mio.) wird als langfristige Vorauszahlung ausgewiesen.

Die lineare Verteilung von Mietvergünstigungen für Mieter umfasst den langfristigen Anteil der Nachlässe, die gemäß IFRS 16 auf die verbleibende Mietdauer verteilt werden. Der kurzfristige Anteil wird unter Erläuterung 2.12 Forderungen an Mieter ausgewiesen. Die Nachlässe ergeben sich hauptsächlich aus den Mietern gewährten COVID-19-Förderung, siehe Erläuterung 2.5.



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

<sup>1</sup> Siehe Erläuterung 2.5

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

Die Beschreibung der gehaltenen Sicherheiten in Bezug auf Mieter erfolgt in Erläuterung 2.37 unter Kreditrisiko.

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

Wertberichtigungen für schwer einbringliche Forderungen	31.	31.
	Dezember 2021	Dezember 2020
	€'000	€'000
<b>Zum 1. Jänner</b>	<b>(9.192)</b>	<b>(5.299)</b>
Auflösung	519	1.706
Nettozugang	(177)	(5.599)
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>(8.850)</b>	<b>(9.192)</b>

## 2.13 SONSTIGE FORDERUNGEN

Sonstige Forderungen	31.	31.
	Dezember 2021	Dezember 2020
	€'000	€'000
MwSt-Forderungen	12.494	2.798
Vorauszahlungen	4.596	3.491
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel bei Banken	342	386
Ertragssteuerforderung	302	306
Alternative Mindeststeuer	55	2.339
Zurückgesellter Kaufpreis für veräußerte Vermögenswerte	-	1.100
Sonstiges	2.532	2.338
<b>Gesamt</b>	<b>20.321</b>	<b>12.758</b>

Der Anstieg der Vorauszahlungen im Jahr 2021 betraf hauptsächlich die Sicherung von 650 Wohneinheiten zum Bilanzstichtag.

## 2.14 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE BEI FVOCI

Die finanziellen Vermögenswerte der Gruppe zu FVOCI zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2020 umfassen Investitionen in zwei gelisteten Eigenkapitaltiteln mit einer Gesamtbeteiligung von weniger als 1 % an jedem einzelnen Titel. Die zu FVOCI bewerteten finanziellen Vermögenswerte werden zum Zeitwert bewertet. Der Zeitwert basiert auf (unangepasste) Börsenkursen auf aktiven Märkten (Level 1 in der Zeitwert-Hierarchie). Zum 31. Dezember 2021 betragen die zu FVOCI bewerteten finanziellen Vermögenswerte € 9,1 Mio. (2020: € 8,5 Mio.).

## 2.15 GRUNDKAPITAL UND RÜCKLAGEN

### GRUNDKAPITAL

Zum 31. Dezember 2021 waren die emittierten Atrium-Aktien in ihrer Anzahl unbeschränkt und ohne Nennwert ausgestattet.

Am 31. Dezember 2021 betrug die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien 400.507.737 (2020: 390.976.608 Aktien), von denen 400.497.736 Aktien auf den Namen Nederlands Centraal Instituut voor Giraal Effectenverkeer B.V. (handelt unter „Euroclear“), 10.000 Aktien auf den Namen von Einzelaktionären und eine Aktie auf den Namen von Aztec Financial Services (Jersey) Limited eingetragen waren.

### Die Änderungen im Grundkapital während des Jahres 2021 gestalteten sich wie folgt:

- Ausgabe von Aktien für die Ausübung von Optionen und Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsplans € 0,8 Mio. (2020: € 0,7 Mio.);
- Ausgabe von Aktien als Teil der Vergütung des Führungsteams der Gruppe und der Direktoren in Höhe von € 0,3 Mio. (2020: € 0,6 Mio.);
- Festsetze Dividenden in Höhe von insgesamt € 80,1 Mio. (2020: € 102,9 Mio.) werden mit der Scrip-Dividende abgerechnet;

- Dividendenzahlungen von € 54,0 Mio. in bar und € 26,1 Mio. in neuen Aktien (2020: € 70,8 Mio. in bar und € 32,1 Mio. in neuen Aktien);
- Zahlung von Zinsen auf hybriden Finanzinstrumente in Höhe von € 6,4 Mio.

## DIVIDENDE BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2021

In seiner Sitzung am 3. März 2021 beschloss das Board of Directors der Gesellschaft, die jährliche Dividende der Gruppe, die als Kapitalrückzahlung zu zahlen ist, in Höhe von €Cents 27 pro Aktie für 2021 beizubehalten. Die Dividende wäre in gleichen vierteljährlichen Raten, beginnend Ende März 2021, ausgezahlt worden (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 Neunmonatszeitraums endend zum 30. September 2021 zahlte Atrium eine Dividende von €Cents 20,25 (9 Monate 2020: €Cents 20,25) 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>1</sup>).

## Die folgende Tabelle fasst die Informationen zu der Scrip-Dividenden-Alternative für Q1, Q2 und Q3 zusammen:

Periode	Ende der Wahlperiode	Datum der Dividenden-auszahlung	Umtausch-verhältnis <sup>1</sup>	% der Aktien, für die die Wahl getroffen wurde	Anzahl der ausgegebenen Aktien	Dividende in bar (Mio.)
Q1 2021	26/03/2021	31/03/2021	39,7932	46%	4.560.813	14,1
Q2 2021	25/06/2021	30/06/2021	44,5114	49%	4.393.648	13,5
Q3 2021	27/09/2021	30/09/2021	45,2848	3%	225.883	26,3

<sup>1</sup> Die Anzahl der neuen Aktien, die den Aktionären zugeteilt werden, die sich für den Erhalt der Scrip-Dividende entscheiden, entspricht einer neuen Aktie für jede bestimmte Anzahl von Aktien, die der wählende Aktionär hält. Das Umtauschverhältnis beinhaltet einen Abschlag von 2 % auf den Aktienkurs.

## Q4 2021 DIVIDENDE UND SONDERDIVIDENDE

Im Oktober 2021 haben das unabhängige Komitee und Newco eine Vereinbarung über die Bedingungen des Erwerbs getroffen. Diese Vereinbarung sieht einen Preis von € 3,63 je Atrium-Aktie in bar (der „Erwerbspreis“) vor. Im Erwerbspreis enthalten ist eine Zahlung in Höhe von € 3,03 je Aktie in bar (der „Barerwerbspreis“) und € 0,60 je Aktie in Form einer von der Gesellschaft ausgeschüttete Dividende als Kapitalrückzahlung (die „Sonderdividende“). Die Sonderdividende in Höhe von insgesamt € 240,3 Mio. wurde am 4. Februar 2022 gezahlt - **siehe Erläuterung 2.4.**

Am 8. Februar wurde die Q4-AFFO in der Höhe von € 0,036 pro Aktie (Q4 2020: € 0,0675) und insgesamt € 14,4 Mio. als Kapitalrückzahlung an die Atrium-Aktionäre ausbezahlt.

Am 23. Februar 2022 wurde die Pro-Rata AFFO Dividende in Höhe von € 0,019 pro Aktie und insgesamt € 1,9 Mio als Kapitalrückzahlung an alle Atrium-Aktionäre, ausgenommen Gazit-Globe, ausbezahlt.

## RÜCKLAGE FÜR ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

Im Rahmen der Verschmelzung mit Newco wurden die ausstehenden Optionen und Zuteilungen im Rahmen der anteilsbasierten Vergütungsplänen vollständig eingezogen und gegen einen Barausgleich entwertet.

Für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr hat die Gruppe in Übereinstimmung mit dem Merger Agreement alle Aufwendungen für die anteilsbasierte Vergütung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und die Rücklage für die aktienbasierte Vergütung als Barausgleich re-klassifiziert.

## ESOP 2013

Am 23. Mai 2013 hat Atrium einen neuen, von den Aktionären genehmigten Aktienoptionsplan für Angestellte („ESOP 2013“) eingeführt, im Rahmen dessen das Board of Directors oder der Vergütungs- und Nominierungsausschuss Aktienoptionen an Schlüsselmitarbeiter, geschäftsführende Direktoren oder Berater gewähren kann.

Da der Ausübungspreis, der im Rahmen des ESOP 2013 ausstehenden Optionen höher war als der Erwerbspreis der im Rahmen der Verschmelzung zu zahlen war, wurde für die Einziehung und Entwertung dieser Optionen keine Zahlung geleistet.

## Anteilsbasierte Vergütung für leitende Mitarbeiter

Der Vergütungs- und Nominierungsausschuss genehmigte im März 2018 einen jährlichen Vergütungsplan für den CEO und den CFO der Gruppe sowie im August 2018 für den Group Managing Director of Retail. Der Plan berechnete die Teilnehmer zum Erhalt von Aktien der Gesellschaft im Wert von € 60.000, € 30.000 bzw. € 25.000 pro Jahr. Im Jahr 2021 wurden 32.919 Aktien ausgegeben (2020: 37.143 Aktien).

Das Recht, diese Aktienzuteilungen zu erhalten, bestand bis zum Closing der Verschmelzung (anteilig für jedes Halbjahr), und wird dann (nach dem Closing) in bar anstelle von Aktien fortgesetzt.

## ESPP

Im März 2018 hat der Vergütungs- und Nominierungsausschuss einen fortlaufenden, jährlichen Mitarbeiteraktienplan erstellt, in dem die Mitglieder des Führungsteams der Gruppe und Schlüsselmitarbeiter wählen konnten, ob sie einen Teil ihres Jahresbonus als Aktien anstelle von Bargeld erhalten möchten, wobei die Gesellschaft nach drei Jahren entsprechende Aktien ausgab („ESPP“). Die Teilnehmer hatten auch das Recht auf eine



Barzahlung, die dem Wert der Dividenden entspricht, die für die ausgegebenen Aktien gezahlt worden wären. Die Gruppe haftet für jegliche Lohnsteuer, Sozialversicherungsbeiträge der Teilnehmer oder ähnliche Verpflichtungen, die zum Zeitpunkt der Übertragung der Aktien entstehen.

Im März 2021 gab die Gruppe 359.311 Matching Shares im Zusammenhang mit dem ESPP 2018 aus. Ebenfalls im März 2021 wurden 483.452 Anrechte auf Matching Shares an die Teilnehmer im Zusammenhang mit dem Jahresbonus 2020 vergeben.

Alle am Tag des Closings der Verschmelzung ausstehenden Vergütungen im Rahmen des ESPP wurden gemäß den ESPP Bedingungen automatisch eingezogen und gegen eine Barzahlung entwertet. Die Barzahlung entspricht jenen Betrag, den die Teilnehmer erhalten hätten, wenn sie die Atrium-Aktien in Verbindung mit ihrer Vergütung erhalten hätten und an der Transaktion teilgenommen hätten.

#### ESOP 2020

Im November 2020 führte der Vergütungs- und Nominierungsausschuss einen Angestellten-Aktionsoptionsplan („ESOP 2020“) für einige Mitarbeiter des Führungsteams der Gruppe und andere wichtige leitende Angestellte ein. Im Rahmen des Programms wurde den Teilnehmern ein Recht auf die Zuteilung von Aktien der Gesellschaft gewährt, die nach dem ersten, zweiten und dritten Jahrestag des Zuteilungsdatums vorbehaltlich bestimmter Bedingungen ausübbar waren. Der Ausübungspreis der gewährten Optionen basierte auf dem durchschnittlichen Marktwert der letzten 30 Tage vor dem Zuteilungsdatum und wurde ansonsten vom Board festgelegt.

Das Board hat festgelegt, dass alle im Rahmen des ESOP 2020 ausstehenden Optionen unmittelbar vor dem Closing der Verschmelzung vollständig ausübbar sind. Das Board hat außerdem beschlossen, dass alle Optionen bei Closing gegen eine Barzahlung eingezogen werden, die dem Betrag entspricht, den ein Optionsinhaber erhalten hätte, wenn er seine Option ausgeübt und an der Transaktion teilgenommen hätte.

#### Anteilsbasierte Vergütung der Direktoren

Nach der Genehmigung der Aktionäre am 18. Mai 2010 verabschiedete das Board of Directors am 16. Mai 2011 einen Restricted Share Plan (der „Plan“), der den Direktoren von Atrium ein Wahlrecht einräumt, Aktien der Gesellschaft anstelle der Direktorenvergütungen zu erhalten. Keiner der Direktoren entschied sich in den Jahren 2021 und 2020 für den Bezug von Aktien anstelle einer Barvergütung.

Der Vergütungs- und Nominierungsgremium hat im April 2017 eine Änderung der Vergütung der nicht geschäftsführenden Direktoren mit Wirkung zum 1. April 2017 beschlossen, wodurch diese berechtigt waren eine Zuteilung von Aktien der Gesellschaft im Wert von € 50.000 pro Jahr zu erhalten.

Alle Zuteilungen von Atrium-Aktien, die am Tag des Closings der Verschmelzung noch ausstuden, wurden vor dem Closing der Verschmelzung gemäß Merger Agreement eingezogen und gegen Barzahlung entwertet.

Im Jahr 2021 wurden 43.476 Aktien an nicht geschäftsführende Direktoren ausgegeben (2020: 40.453 Aktien).

#### Rückstellungen für die Aktienpläne und anteilsbasierten Vergütungen zum 31. Dezember 2021:

Vereinbarte Modalitäten		Ausstehenden (zugeteilten und nicht zugeteilte) Ansprüche auf Aktien <sup>1</sup>	Anteilsbasierte Vergütungsaufwendungen (-erträge) in 2021	Zahlungsverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021
			€'000	€'000
ESOP 2013	Vollständige Zuteilung (aber verwässerte Optionen, da der Ausübungspreis € 3,96 ist)	643.333	(387)	-
ESPP	Vollständige Zuteilung und die im Rahmen des Mergers erworbenen Aktien	673.067	3.163	3.958
ESOP 2020	Vollständige Zuteilung der ausgeübten Optionen und die im Rahmen des Mergers erworbenen Aktien	1.525.000	2.021	2.089
Aktienvergütung der Direktoren	Vollständige Auszahlung und die im Rahmen des Mergers erworbenen Aktien	159.979	479	614
Aktienvergütung der Schlüsselmitarbeiter	Vollständige Auszahlung und die im Rahmen des Mergers erworbenen Aktien	22.065	193	174
<b>Gesamt</b>		<b>3.023.444</b>	<b>5.469</b>	<b>6.835</b>

<sup>1</sup> Zu einem Transaktionspreis von € 3,63 je Aktie gemäß dem Merger Agreement

#### RÜCKLAGEN

##### HEDGE-RÜCKLAGE

Die Hedge-Rücklage umfasst den effektiven Teil der kumulierten Nettoveränderung des Zeitwerts der Sicherungsinstrumente für

Cashflows im Zusammenhang mit abgesicherten Transaktionen, die noch nicht erfolgt sind. Siehe auch Anmerkung 2.17.

## FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE ZUR FVOCI RÜCKLAGE

Die finanziellen Vermögenswerte zur FVOCI-Rücklage umfassen die kumulierte Nettoveränderung des Zeitwerts der finanziellen Vermögenswerte bis die Vermögenswerte ausgebucht werden. Siehe auch Erläuterung 2.14.

## WÄHRUNGSUMRECHNUNGSRÜCKLAGE

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

	2021	2020
Währungsumrechnungsrücklage	€'000	€'000
Polen	(6.955)	(6.955)
Tschechische Republik	2.929	2.929
Slovakei	(7.355)	(7.355)
Russland	(57.331)	(57.331)
Rumänien	(907)	(907)
Türkei	(3.486)	(3.486)
<b>Gesamt</b>	<b>(73.105)</b>	<b>(73.105)</b>

## RÜCKLAGE VON HYBRIDEN FINANZINSTRUMENTEN

Im April 2021 hat die Gesellschaft eine nachhaltige Hybridanleihe mit einem Emissionsvolumen von € 350 Mio. im Rahmen ihres EMTN Programms (die „Hybrid-Teilschuldverschreibungen“) mit einem Emissionspreis von 98,197% ausgegeben. Die Hybrid-Teilschuldverschreibungen sind mit einem Kupon von 3,625% bis zum 4. November 2026 („First Reset-Date“) ausgestattet und können zum ersten Mal am 4. August 2026 gekündigt 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 Hybrid-Teilschuldverschreibungen 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 Zinszahlungen zu verschieben, wenn sie keine Dividenden 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 fünf Jahre 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 Nettopositionen 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 werden. Das Ergebnis je Aktie wird um die Zinszahlungen auf die Hybrid-Teilschuldverschreibungen bereinigt.

Im November 2021 hat die Gesellschaft erstmals eine Zinszahlung in Höhe von € 6,4 Mio. aus ihrem Grundkapital entrichtet und in bar ausbezahlt.

Die Hybridanleihe weist zum 31. Dezember 2021 außerbilanziell aufgelaufene Zinsen in Höhe von € 2,0 Mio. auf.

## 2.16 FINANZVERBINDLICHKEITEN

	31. Dezember 2021	31. Dzember 2020
Finanzverbindlichkeiten	€'000	€'000
Anleihen	783.094	720.787
Bankkredite	290.803	294.534
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.073.897</b>	<b>1.015.321</b>
Anleihen	154.835	-
Bankkredite	3.657	3.536
Inanspruchnahme der revolvingierenden Rahmenkreditlinie	-	86.000
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>158.492</b>	<b>89.536</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.232.389</b>	<b>1.186.756</b>

Die Finanzverbindlichkeiten sind rückzahlbar wie folgt:

	31. Dezember 2021	31. Dzember 2020
Finanzverbindlichkeiten gesamt	€'000	€'000
Fällig innerhalb eines Jahres	158.492	89.536
Fällig innerhalb zwei Jahren	3.663	235.326
Fällig innerhalb von drei bis (inklusive) fünf Jahren	661.014	498.475
Fällig nach mehr als fünf Jahren	409.220	281.520
<b>Gesamt</b>	<b>1.232.389</b>	<b>1.104.857</b>

## ANLEIHEN

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

Die Anleihen unterliegen den folgenden Financial Covenants: Die Solvency Ratio darf 60 % nicht überschreiten; die gesicherte Solvency Ratio darf 40 % nicht überschreiten; der konsolidierte Coverage Ratio darf nicht unter 1,5 liegen. Alle diese Covenants wurden zum 31. Dezember 2021 erfüllt.



## ANLEIHEN 2021

Anleihe/Fälligkeitsjahr	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit bis zur Fälligkeit	Fälligkeit	Buchwert €'000	Zeitwert €'000	Effektivzinssatz
Atrium European Real Estate Limited 2022	EUR	3,625%	0,8	2022	154.835	157.411	3,5%
Atrium European Real Estate Limited 2025	EUR	3,0%	3,7	2025	489.922	514.700	3,4%
Atrium European Real Estate Limited 2027	EUR	2,6%	5,7	2027	293.172	294.399	3,1%
<b>Gesamt/Gewichteter Durchschnitt</b>		<b>3,0%</b>	<b>3,8</b>		<b>937.929</b>	<b>966.510</b>	<b>3,4%</b>

## ANLEIHEN 2020

Anleihe/Fälligkeitsjahr	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit bis zur Fälligkeit	Fälligkeit	Buchwert €'000	Zeitwert €'000	Effektivzinssatz
Atrium European Real Estate Limited 2022	EUR	3,625%	1,8	2022	233.364	237.626	3,5%
Atrium European Real Estate Limited 2025	EUR	3,0%	4,7	2025	487.423	502.694	3,4%
<b>Gesamt/Gewichteter Durchschnitt</b>		<b>3,2%</b>	<b>3,8</b>		<b>720.787</b>	<b>740.320</b>	<b>3,4%</b>

## BANKKREDITE

Im November 2018 nahm Atrium von der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale einen besicherten Unternehmenskredit in Höhe von € 170,0 Mio. mit einer Laufzeit von 8 Jahren und einer Verzinsung von 2,3 % auf. Der Kredit unterliegt den folgenden Financial Convenants: Loan to Value und Interest Service Cover Ratio. Beide Convenants wurden zum 31. Dezember 2021 erfüllt.

Im Jahr 2021 zahlte die Gruppe € 3,7 Mio. des Kapitalbetrags von Bankkrediten zurück.

Der Kredit bei der Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG unterliegt den folgenden Financial Covenants: Loan to Value und Minimum Equity, deren Bedingungen wurden zum 31. Dezember 2021 erfüllt.

## BANKKREDITE 2021

Kreditgeber	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit bis zur Fälligkeit	Fälligkeit	Buchwert €'000	Zeitwert €'000	Effektivzinssatz
Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale	EUR	2,3% <sup>1</sup>	4,9	2026	165.532	165.914	2,5%
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	1,9% <sup>1</sup>	5,9	2027	128.928	129.225	2,0%
<b>Gesamt/Gewichteter Durchschnitt</b>		<b>2,1%</b>	<b>5,3</b>		<b>294.460</b>	<b>295.139</b>	<b>2,3%</b>

<sup>1</sup> Abgesicherter Zinssatz

## BANKKREDITE 2020

Kreditgeber	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit bis zur Fälligkeit	Fälligkeit	Buchwert €'000	Zeitwert €'000	Effektivzinssatz
Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale	EUR	2,3% <sup>1</sup>	5,9	2026	167.158	167.911	2,5%
Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG	EUR	1,9% <sup>1</sup>	6,9	2027	130.912	131.227	2,0%
<b>Gesamt/Gewichteter Durchschnitt</b>		<b>2,1%</b>	<b>6,4</b>		<b>298.070</b>	<b>299.138</b>	<b>2,3%</b>

<sup>1</sup> Abgesicherter Zinssatz

Sicherheit	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2021 €'000	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2020 €'000
Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale	306.334	297.224
Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG	232.383	229.466
<b>Gesamt</b>	<b>538.717</b>	<b>526.690</b>

## REVOLVIERENDE RAHMENKREDITLINIE

Der Gesamtbetrag der revolving Kreditlinie beläuft sich auf € 300 Mio. mit einer Laufzeit bis 2023, einschließlich einer Verlängerungsoption bis Mai 2024. Zum 31. Dezember 2021 war die Kreditlinie nicht in Anspruch genommen (31. Dezember 2020: € 86,0 Mio. in Anspruch genommen). Nach der Herabstufung des Unternehmensratings von Atrium durch Fitch von „BBB“ auf „BB“ im Januar 2022 (siehe Anmerkung 2.40, Ereignisse nach dem Bilanzstichtag) führt jede Inanspruchnahme der revolving Kreditlinie in Zukunft zu einem Aufschlag von 65 Basispunkten auf die Zinsen und 22,75 Basispunkten auf die Bereitstellungsgebühr.

Für weitere Informationen zum Zeitwert von Krediten und Anleihen, siehe Erläuterung 2.34.

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

## 2.17 DERIVATE

Die Gruppe schloss zwei Zinsswap-Verträge („IRS“) im Zusammenhang mit besicherten Bankkrediten ab (siehe Erläuterung 2.16). Im Rahmen dieser Swaps wurden variable Zinssätze durch feste Zinssätze ersetzt. Der variable Zinssatz für die IRSs ist der Drei-Monats-Euribor und der feste Zinssatz beträgt 0,826% auf den im November 2017 aufgenommenen Kredit und 0,701% auf den im November 2018 aufgenommenen Kredit. Die Swaps haben ähnliche Bedingungen wie das Grundgeschäft, wie z. B. Referenzzinssatz, Reset Dates, Zahlungsfristen, Fälligkeiten und Nominalbetrag, und werden in Cashflow-Hedges einbezogen, um die Cashflow-Volatilität der

Gruppe aufgrund variabler Zinssätze für die Bankkredite zu reduzieren.

Es besteht eine wirtschaftliche Beziehung zwischen dem Sicherungsinstrument und dem Grundgeschäft; 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 Sicherungsverhältnis von 1:1 abgesichert. Die IRSs werden zum Zeitwert unter Anwendung der Discounted Future Cash Flow-Methode bewertet.

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

Für weitere Informationen über den Zeitwert der Derivate siehe Erläuterung 2.34.

Zinsswapverträge	31. Dezember 2021 €'000	31. Dezember 2020 €'000
Buchwert (Verbindlichkeit)	11.847	22.722
Nominalbetrag	295.545	299.710
Änderung des Zeitwerts der ausstehenden Sicherungsinstrumente seit dem 1. Januar	(10.875)	4.969



## 2.18 LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

Latente Steuerverbindlichkeiten 2021	Saldo zum 1. Jänner 2021	Latente Steuerguthaben/ (-belastung) in der Gewinn- und Verlustrechnung	Saldo zum 31. Dezember 2021
	€'000	€'000	€'000
<b>Die latenten Steuerverbindlichkeiten ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen:</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(88.024)	(16.299)	(104.323)
Sonstige Vermögenswerte	(1.377)	(333)	(1.710)
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	6.741	(249)	6.492
Steuerliche Verlustvorträge	4.920	3.965	8.885
Sonstiges	611	(288)	323
<b>Gesamte latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>(77.129)</b>	<b>(13.205)</b>	<b>(90.334)</b>

Der Hauptgrund für den Anstieg der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten latenten Steuerverbindlichkeiten sind die Änderung des Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und steuerliche Abschreibung, die teilweise durch die Anerkennung der steuerlichen Verlustvorträge ausgeglichen wurde.

Die Gruppe wies zum 31. Dezember 2021 einen latenten Steueranspruch in Höhe von € 1,5 Mio. aus (2020: € 2,9 Mio.). Die Hauptveränderung während des Jahres betrafen € 1,4 Mio. an latenten Steuern im Zusammenhang mit Sicherungsinstrumente, die über das sonstige Ergebnis („OCI“) erfasst wurden.

Latente Steuerverbindlichkeiten 2020	Saldo zum 1. Jänner 2020	Latente Steuerguthaben/ (-belastung) in der Gewinn- und Verlustrechnung	Saldo zum 31. Dezember 2020
	€'000	€'000	€'000
<b>Die latenten Steuerverbindlichkeiten ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen:</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(92.213)	4.304	(88.024)
Sonstige Vermögenswerte	(257)	(1.120)	(1.377)
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	6.472	223	6.741
Steuerliche Verlustvorträge	4.557	363	4.920
Sonstiges	(7)	618	611
<b>Gesamte latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>(81.448)</b>	<b>4.188</b>	<b>(77.129)</b>

## 2.19 VERBINDLICHKEITEN AUS LEASING

Die Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen zum 31. Dezember 2021 bestanden überwiegend aus Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit langfristig gemieteten Grundstücken in Polen und Russland. Der kurzfristige Teil der Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen wurde als Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen (siehe Erläuterung 2.21).

**Die Fälligkeiten der Leasingzahlungen stellen sich wie folgt dar:**

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	31. Dezember	31. Dezember	31. Dezember	31. Dezember
	2021	2021	2020	2020
	Nettobarwert	Nicht abgezinst Leasingzahlungen	Nettobarwert	Nicht abgezinst Leasingzahlungen
	€'000	€'000	€'000	€'000
Fällig innerhalb eines Jahres	2.832	2.970	4.633	5.054
Fällig im zweiten bis zum fünften Jahr	10.807	13.418	10.686	12.959
Fällig nach mehr als fünf Jahren	31.013	191.651	30.647	190.386
<b>Gesamt</b>	<b>44.652</b>	<b>208.039</b>	<b>45.966</b>	<b>208.399</b>
Betrag fällig innerhalb von 12 Monaten	2.832	2.970	4.633	5.054
Betrag fällig nach mehr als 12 Monaten	41.820	205.069	41.333	203.345

Die Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen lauten hauptsächlich auf die lokale Währung der betreffenden Länder. Die Gruppe verfügt über zwei wesentliche Leasingvereinbarungen in Polen; Atrium Promenada, mit einem Nettobarwert („NPV“) von € 19,6 Mio. (2020: € 19,7 Mio.) und Wars Sawa Junior, mit einem NPV von € 9,2 Mio. (2020: € 9,8 Mio.).

## 2.20 SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 13,4 Mio. (2020: € 10,8 Mio.) bestehen im Wesentlichen aus langfristigen Kauttionen von Mietern in Höhe von € 11,4 Mio. (2020: € 9,7 Mio.).

## 2.21 LIEFER- UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	31.	31.
	Dezember 2021	Dezember 2020
	€'000	€'000
Umsatzabgrenzungen	5.887	4.417
Kurzfristige Kauttionen von Mietern	5.181	5.540
MwSt-Verbindlichkeiten	3.993	1.630
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Leasing	3.765	5.497
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	2.768	2.072
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Entwicklung/Errichtung	1.762	2.007
Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern und Abgaben	1.289	1.939
Anteilsbasierte Vergütung in bar <sup>1</sup>	6.835	-
Sonstige Verbindlichkeiten	4.102	4.068
<b>Gesamt</b>	<b>35.582</b>	<b>27.170</b>

<sup>1</sup> Siehe Erläuterung 2.15

## 2.22 RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN

Rechnungsabgrenzungsposten	31.	31.
	Dezember 2021	Dezember 2020
	€'000	€'000
Anleihe Zinsen	8.294	6.379
Errichtungsleistungen	5.684	3.926
Mitarbeitervergütungen	5.070	4.435
Transaktionskosten <sup>1</sup>	5.301	-
Instandhaltung, Sicherheit, Reinigung und Marketing	2.178	2.446
Beratungs- und Prüfungsleistungen	1.418	1.515
Versorgungsleistungen	1.208	1.379
Sonstige	10.684	13.852
<b>Gesamt</b>	<b>39.837</b>	<b>33.932</b>

<sup>1</sup> Die Transaktionskosten beziehen sich auf die Verschmelzung mit Newco, siehe Erläuterung 2.4

Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten enthalten € 5,2 Mio. (2020: € 5,6 Mio.) für Beträge, die bezahlt werden müssen und als Teil der Betriebskosten und umsatzabhängigen Mieten an Mieter in Rechnung gestellt wurden.



## 2.23 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen	Rückstellung für rechtliche Altlasten	Sonstige gesetzliche Rückstellungen	Gesamt
	€'000	€'000	€'000
Saldo zum 1. Jänner 2021	3.892	439	4.331
Veränderungen in den Rückstellungen während des Berichtszeitraums	(1.215)	-	(1.215)
Gezahlte Beträge während des Berichtszeitraums	-	-	-
<b>Saldo zum 31. Dezember 2021</b>	<b>2.677</b>	<b>439</b>	<b>3.116</b>
Davon Kurzfristiger Teil	2.677	439	3.116
Langfristiger Teil	-	-	-
<b>Gesamte Rückstellungen</b>	<b>2.677</b>	<b>439</b>	<b>3.116</b>

Für nähere Informationen siehe Erläuterung 2.39.

## 2.24 BRUTTOMIETERLÖSE

Die Bruttomieterlöse umfassen Mieteinnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus der Vermietung von Werbeflächen, Kommunikationsanlagen und anderen Quellen.

Bruttomieterlöse nach Ländern:

Land	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2021		Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2020	
	€'000	% von gesamten Bruttomieterlösen	€'000	% von gesamten Bruttomieterlösen
Polen	79.499	59,4%	86.795	60,1%
Tschechische Republik	17.550	13,1%	18.647	12,9%
Slovakei	7.961	5,9%	8.210	5,7%
Russland	28.870	21,6%	30.750	21,3%
<b>Gesamt</b>	<b>133.880</b>	<b>100%</b>	<b>144.402</b>	<b>100%</b>

Nicht abgezinste Cashflows, die aus Mietverträgen erwartet werden:

Erwartete nicht abgezinste Cashflows aus Mietverträgen 2021		Gesamt €'000
Innerhalb eines Jahres gezahlt		140.685
Innerhalb von 1 bis 2 Jahren gezahlt		117.997
Innerhalb von 2 bis 3 Jahren gezahlt		96.482
Innerhalb von 3 bis 4 Jahren gezahlt		75.679
Innerhalb von 4 bis 5 Jahren gezahlt		59.548
erst nach 5 Jahren gezahlt		233.281
<b>Gesamt</b>		<b>723.672</b>

Erwartete nicht abgezinste Cashflows aus Mietverträgen 2020		Gesamt €'000
Innerhalb eines Jahres gezahlt		142.058
Innerhalb von 1 bis 2 Jahren gezahlt		119.719
Innerhalb von 2 bis 3 Jahren gezahlt		102.874
Innerhalb von 3 bis 4 Jahren gezahlt		80.763
Innerhalb von 4 bis 5 Jahren gezahlt		59.990
erst nach 5 Jahren gezahlt		202.264
<b>Gesamt</b>		<b>707.668</b>

Die nicht abgezinste Cashflows unterliegen den folgenden Annahmen:

- bei den Mieterlösen handelt es sich lediglich um vertraglich vereinbarte Basismieten;
- die Indexierung und die umsatzabhängigen Mieten wurden nicht berücksichtigt,
- enthält belegte Bruttomietfläche zum 31. Dezember.

## 2.25 ERTRÄGE AUS BETRIEBSKOSTEN

Die Erlöse aus Betriebskosten in Höhe von € 50,1 Mio. (2020: € 50,7 Mio.) umfassen Einnahmen aus Leistungen, die an die Mieter weiterverrechnet wurden. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Weiterverrechnung von Kosten betreffend Versorgungsleistungen, Marketing, Reparaturen und Instandhaltung und werden diese auf Bruttobasis erfasst. Die an die Mieter weiterverrechneten Kosten werden zusammen mit den sonstigen Betriebskosten, die nicht an die Mieter weiterverrechnet werden, unter dem Nettoimmobilienaufwand ausgewiesen.

Im Jahr 2021 hat die polnische Regierung den Mietern für die Zeiträume der Lockdowns eine Miet- und Betriebskostenvergünstigung als Option zugestanden. Der Verlust in Polen aus der der Betriebskostenvergünstigung belief sich auf € 2,8 Mio. (2020: € 3,4 Mio.). Für weitere Informationen siehe Erläuterung 2.5 COVID-19.

## 2.26 IMMOBILIENAUFWAND

Nettoimmobilienaufwand	Geschäftsjahr ended zum 31. Dezember	
	2021	2020
	€'000	€'000
Versorgungsleistungen	(16.352)	(17.111)
Sicherheits-, Reinigungs- und ähnliche Kosten	(11.472)	(11.643)
Immobiliensteuer	(7.002)	(7.761)
Reparaturen und Instandhaltung	(6.736)	(6.960)
Direkte Personalkosten	(7.279)	(7.680)
Marketing und sonstige Beratung	(5.694)	(5.862)
Büroaufwendungen	(220)	(179)
Wertberichtigungen für schwer einbringliche Forderungen gegenüber Mietern	(177)	(5.599)
Sonstige	(1.841)	(1.789)
<b>Gesamt</b>	<b>(56.773)</b>	<b>(64.584)</b>

## 2.27 VERWALTUNGSaufWAND

Verwaltungsaufwand	Geschäftsjahr ended zum 31. Dezember	
	2021	2020
	€'000	€'000
Personalkosten	(12.788)	(10.781)
Unternehmensberatung und sonstige Beratungskosten	(2.127)	(2.945)
Rechtsberatungskosten	(1.448)	(1.406)
Prüfungskosten und Kosten für prüfungsnahе Leistungen	(1.034)	(942)
Aufwendungen für Direktoren	(1.455)	(1.555)
Kommunikation und IT	(1.248)	(1.246)
Marketingkosten	(787)	(605)
Reisekosten	(306)	(101)
Bürokosten	(191)	(248)
Kosten in Verbindung mit der Gazit- Globe Transaktion	(8.000)	-
Vorzeitige anteilsbasierte Vergütungen	(3.377)	-
Andere Einnahmen	1.671	800
Rückgang der Rückstellungen	1.256	-
Andere Unternehmensgebühren, netto	(1.637)	-
<b>Gesamt</b>	<b>(31.471)</b>	<b>(19.029)</b>

Die Jahresvergütung für das Jahr 2021 für Führungsteam der Gruppe belief sich auf insgesamt € 3,3 Mio., die die Vergütungen, die Zulagen, die Benefits für 2021 und den jährlichen Zielbonus umfassen. Darüber hinaus beliefen sich ihre anteilsbasierten Vergütungen für das Jahr 2021 einschließlich der bei Closing der Verschmelzung zu zahlenden vorverlegten Aktienzuteilungen (siehe Erläuterung 2.15) auf € 3,8 Mio.

Bezüglich eines Bonus für Schlüsselmitarbeiter verweisen wir auf das Aktionärsrundschreiben, das am 23. November 2021 veröffentlicht wurde und auf der Website der Gesellschaft verfügbar ist.

Die Gruppe verfügt über keine wesentlichen leistungsorientierten Pensionspläne.

## 2.28 NETTOERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNGEN

Nettoergebnis aus Veräußerungen	Geschäftsjahr ended zum 31. Dezember	
	2021	2020
	€'000	€'000
Grundstück in Lublin, Polen	(258)	-
Grundstück in Pitesti, Rumänien	(117)	-
Fünf Vermögenswerte in Polen	-	(1.155)
Atrium Felicity und Atrium Koszalin, Polen	-	(300)
Atrium Duben	-	(40)
Grundstück in Rumänien	-	(714)
Sonstige	(225)	(263)
<b>(Verlust)/Gewinn aus Veräußerungen</b>	<b>(600)</b>	<b>(2.472)</b>

## 2.29 ZINSAUFWENDUNGEN (NETTO)

Zinsaufwendungen (netto)	Geschäftsjahr ended zum 31. Dezember	
	2021	2020
	€'000	€'000
Zinserträge	976	640
Zinsaufwendungen	(40.000)	(37.167)
<b>Gesamt</b>	<b>(39.024)</b>	<b>(36.527)</b>

Die Zinsaufwendungen der Gruppe in Höhe von € 40,0 Mio. (2020: € 37,2 Mio.) setzt sich aus Finanzierungsaufwendungen für Bankkredite in Höhe von € 6,5 Mio. (2020: € 6,7 Mio.), für Anleihen in Höhe von € 31,4 Mio. (2020: € 27,6 Mio.) und für die in Anspruch genommene Kreditrahmen und Bankkonten in Höhe von € 2,1 Mio. (2020: € 2,0 Mio.) zusammen.

Die Zinserträge im Jahr 2021 in Höhe von € 1,0 Mio. beziehen sich auf die Zinsen aus Krediten an Drittparteien (2020: € 0,6 Mio.).

## 2.30 SONSTIGE NETTOFINANZAUFWENDUNGEN

Sonstige Finanzerträge und - aufwendungen	Geschäftsjahr ended zum 31. Dezember	
	2021	2020
	€'000	€'000
Nettoverlust aus Anleiherückkäufen	(3.401)	(6.347)
Zinsen aus Finanzierungsleasing	(3.250)	(3.333)
RCF Bereitstellungsgebühren	(1.134)	(653)
Bankkosten	(339)	(249)
Dividendenertrag von finanziellen Vermögenswerten	264	285
Sonstige Nettofinanz(aufwendungen)/ erträge	(503)	(517)
<b>Gesamt</b>	<b>(8.363)</b>	<b>(10.814)</b>



## 2.31 STEUERAUFWAND FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

Steueraufwand für das Geschäftsjahr	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2021	2020
	€'000	€'000
Körperschaftsteuer für das aktuelle Geschäftsjahr	(5.084)	(4.001)
Latente Steuergutschrift/(-belastung)	(13.205)	4.188
Anpassung der Körperschaftsteuer für Vorjahre	990	2.224
<b>Ertragssteuern belastet in der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>(17.299)</b>	<b>2.411</b>
<b>Ertragssteuern auf Hedging Instrumente belastet im Gesamtergebnis</b>	<b>(1.450)</b>	<b>628</b>

Die Tochtergesellschaften unterliegen in den Ländern, in denen sie registriert sind, den dort geltenden Steuersätzen für ihre jeweiligen geschäftlichen Tätigkeiten. Änderungen könnten sich möglicherweise negativ auf die Gruppe auswirken und zu zusätzlichen Steuerbelastungen führen.

### ÄNDERUNG DES POLNISCHEN KÖRPERSCHAFTSTEUERGESETZES

Mit Wirkung zum 1. Januar 2022 sind mehrere Änderungen der polnischen Steuergesetzgebung in Kraft getreten, darunter die Besteuerung von Immobilieninvestitionen. Die folgenden Änderungen könnten sich möglicherweise negativ auf die Gruppe auswirken und zu zusätzlichen Steuerbelastungen führen:

- Änderungen bei der Körperschaftsteuer, wie z.B. bezüglich steuerlicher Abschreibungen, Regelungen zur Unterkapitalisierung und Quellensteuern
- 19 % Steuer auf so genannte „verschobene Einkünfte“ in Niedrigsteuerländern
- Verrechnungspreise, Umstrukturierungen und internationale Steuern
- Eine neue Art von „Mindeststeuer“ (Ertragssteuer)

**Effektiver Steuersatz**

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

	2021 €'000	2021 %	2020 €'000	2020 %
Gewinn (Verlust) vor Steuern	104.414	0	(144.831)	0
Ertragssteueraufwand /(-gutschrift) für die gewichteten Durchschnittssteuersätze	(19.734)	18,9%	25.924	17,9%
Steuereffekt der nicht steuerbaren Erträge/(nicht abzugsfähigen Aufwendungen)	(7.234)		1.668	
Steuereffekt von zuvor nicht erfassten Verlusten	12.912		1.032	
Latente Steueransprüche nicht erfasst	(5.076)		(2.287)	
Steuerkorrektur für vergangene Geschäftsjahre	990		2.224	
FX Einflüsse auf die nicht-finanzielle Steuerbemessungsgrundlage	2.383		(26.962)	
Sonstige	(1.540)		812	
<b>Steueraufwand</b>	<b>(17.299)</b>		<b>2.411</b>	
<b>Effektiver Steuersatz</b>	<b>-</b>	<b>16,6%</b>		<b>1,7%</b>

**Nicht erfasste latente Steueransprüche und Verbindlichkeiten:**

Zum 31. Dezember 2021 wurden latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von € 94,2 Mio. (2020: € 92,2 Mio.) auf temporäre Differenzen zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes, der sich aus einer wie die Anschaffung von Vermögenswerten behandelten Transaktion von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergibt, gemäß der Ausnahmeregelung für den erstmaligen Ansatz aus IAS 12, **Ertragsteuern** nicht erfasst.

Die Gruppe hat latente Steueransprüche in Höhe von € 62,8 Mio. (2020: € 72,1 Mio.) nicht erfasst, da es nicht wahrscheinlich ist, dass künftig zu versteuernde Gewinne in ausreichender Höhe vorhanden sein werden, für welches die Gruppe diesen Steuervorteil nutzen könnte. Diese nicht erfassten latenten Steueransprüche ergaben sich primär aus der negativen Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und den steuerlichen Verlustvorträgen. Die Steuerverluste verfallen gemäß lokalem Steuerrecht im Verlauf einiger Jahre.

**Nicht erfasste latente Steueransprüche:**

Land	31. Dezember 2021 €'000	31. Dezember 2020 €'000
Polen	30.075	39.227
Tschechische Republik	49	565
Russland	21.435	20.115
Rumänien	2.721	3.433
Türkei	7.273	4.976
Sonstige	1.252	3.830
<b>Gesamt</b>	<b>62.805</b>	<b>72.146</b>

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

Körperschaftssteuersätze	31. Dezember 2021 €'000	31. Dezember 2020 €'000
Polen	19,0%	19,0%
Tschechische Republik	19,0%	19,0%
Slowakei	21,0%	21,0%
Russland	20,0%	20,0%
Rumänien	16,0%	16,0%
Türkei	25,0%	22,0%
Zypern	12,5%	12,5%
Jersey	0,0%	0,0%
Niederlande	25,0%	25,0%



## 2.32 ERGEBNIS JE AKTIE

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des Ergebnisses je Aktie:

Ergebnis je Aktie	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2021	2020
Den Aktionären der Gesellschaft zurechenbarer Gewinn (Verlust) für das Geschäftsjahr für das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie in (€'000)	87.115	(142.420)
Zinsen auf hybride Finanzinstrumente	(9.380)	-
<b>Zwischensumme</b>	77.735	(142.420)
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien verwendet für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	396.970.182	381.012.716
<b>Bereinigungen</b>		
Verwässernde Optionen	-	448.092
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien verwendet für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie	396.970.182	381.460.808
<b>Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie in €Cent</b>	<b>19,6</b>	<b>(37,3)</b>

Die folgenden Wertpapiere wurden in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie nicht einbezogen, da dies einen gegenteiligen Effekt gehabt hätte:

Anzahl der Aktien falls ausgeübt	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2021	2020
Optionen	- <sup>1</sup>	2.691.663

<sup>1</sup> Alle Optionen wurden in bar abgelöst als Teil der Verschmelzung, siehe Erläuterung 2.4

## 2.33 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Berichtspflichtige Segmente Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2021	Segment der Bestandsobjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Überleitungsposition	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	
Bruttomieterlöse	143.009	-	(9.129)	133.880
Erträge aus Betriebskosten	52.243	-	(2.100)	50.143
Nettoimmobilienaufwand	(59.443)	-	2.670	(56.773)
<b>Nettommieterlöse</b>	<b>135.809</b>	<b>-</b>	<b>(8.559)</b>	<b>127.250</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	(600)	-	(600)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(668)	-	(668)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	48.056	2.733	(2.916)	47.873
Abschreibung und Wertminderungen	(1.933)	-	(1.708)	(3.641)
Verwaltungsaufwand	(12.862)	(116)	(18.493)	(31.471)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	12.323	12.323
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>169.070</b>	<b>1.349</b>	<b>(19.353)</b>	<b>151.066</b>
Zinsaufwendungen (netto)	-	-	-	(39.024)
Währungsumrechnungsdifferenzen	-	-	-	735
Sonstige Finanzaufwendungen	-	-	-	(8.363)
<b>Gewinn vor Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>104.414</b>
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	-	-	-	(17.299)
<b>Gewinn nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87.115</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.523.443	244.383	(183.375) <sup>1</sup>	2.584.451
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.592	17.000	(483)	30.109

<sup>1</sup> Unser 75% Anteil an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die als Joint Venture gehalten wird



Berichtspflichtige Segmente Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2020	Segment der	Segment der	Überleitungsposition	Gesamt
	Bestandsobjekte	Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke		
	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	154.523	-	(10.121)	144.402
Erträge aus Betriebskosten	52.732	-	(2.061)	50.671
Nettoimmobilienaufwand	(68.300)	-	3.716	(64.584)
<b>Nettommieterlöse</b>	<b>138.955</b>	<b>-</b>	<b>(8.466)</b>	<b>130.489</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	(1.508)	(964)	-	(2.472)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(856)	-	(856)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(187.032)	(18.994)	(2.814)	(208.840)
Abschreibung und Wertminderungen	(2.054)	-	(1.395)	(3.449)
Verwaltungsaufwand	(11.435)	(106)	(7.488)	(19.029)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	5.375	5.375
<b>Nettobetriebsverlust</b>	<b>(63.075)</b>	<b>(20.919)</b>	<b>(14.788)</b>	<b>(98.782)</b>
Zinsaufwendungen (netto)	-	-	-	(36.527)
Währungsumrechnungsdifferenzen	-	-	-	1.292
Sonstige Finanzaufwendungen	-	-	-	(10.814)
<b>Verlust vor Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(144.831)</b>
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	-	-	-	2.411
<b>Verlust nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(142.420)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.450.661	248.252	(179.976) <sup>1</sup>	2.518.937
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.850	12.701	(2.639)	21.912

<sup>1</sup> Unser 75% Anteil an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die als Joint-Venture gehalten wird

## GEOGRAPHISCHE SEGMENTE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN IM JAHR 2021

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2021	POLEN				TSCHECHISCHE REPUBLIK			
	Segment der Bestand- objekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- objekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	79.499	-	-	79.499	26.679	-	(9.129)	17.550
Erträge aus Betriebskosten	25.821	-	-	25.821	8.968	-	(2.100)	6.868
Nettoimmobilienaufwand	(31.715)	-	-	(31.715)	(9.575)	-	2.670	(6.905)
<b>Nettommieterlöse</b>	<b>73.605</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>73.605</b>	<b>26.072</b>	<b>-</b>	<b>(8.559)</b>	<b>17.513</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	(412)	-	(412)	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit der Entwicklungsprojekten	-	(160)	-	(160)	-	-	-	-
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	26.060	1.541	-	27.601	4.029	3	(2.916)	1.116
Abschreibung und Wertminderungen	(1.242)	-	-	(1.242)	(203)	-	-	(203)
Verwaltungsaufwand	(9.995)	-	-	(9.995)	(1.787)	-	-	(1.787)
Anteil am Gewinn für at- equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	12.323	12.323
<b>Nettobetriebsgewinn/(- verlust)</b>	<b>88.428</b>	<b>969</b>	<b>-</b>	<b>89.397</b>	<b>28.110</b>	<b>3</b>	<b>848</b>	<b>28.962</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.628.333	122.802	-	1.751.134	518.358	17.220	(183.375) <sup>1</sup>	352.203
Zugänge zu den als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.129	9.552	-	17.681	2.969	7.442	(483)	9.928

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



Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2021	SLOWAKEI			Gesamt	RUSSLAND			Gesamt
	Segment der Bestand- subjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position		Segment der Bestand- subjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	
	€'000	€'000	€'000		€'000	€'000	€'000	
Bruttomieterlöse	7.961	-	-	7.961	28.870	-	-	28.870
Erträge aus Betriebskosten	4.243	-	-	4.243	13.211	-	-	13.211
Nettoimmobilienaufwand	(4.460)	-	-	(4.460)	(13.693)	-	-	(13.693)
<b>Nettommieterlöse</b>	<b>7.744</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.744</b>	<b>28.388</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.388</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit der Entwicklungsprojekten Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	(1.327)	-	-	(1.327)	19.295	1.502	-	20.797
Abschreibung und Wertminderungen	-	-	-	-	(462)	-	-	(462)
Verwaltungsaufwand	(316)	-	-	(316)	(764)	-	-	(764)
Anteil am Gewinn für at- equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettobetriebsgewinn</b>	<b>6.101</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.101</b>	<b>46.457</b>	<b>1.165</b>	<b>-</b>	<b>47.622</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	118.000	-	-	118.000	258.752	24.881	-	283.633
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	163	-	-	163	2.331	6	-	2.337

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2021	SONSTIGE LÄNDER			Gesamt	ÜBERLEITUNG			Gesamt
	Segment der Bestand- subjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position		Segment der Bestand- subjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	-	-	-	-	-	-	-	-
Erträge aus Betriebskosten	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettommieterlöse</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	(188)	-	(188)	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit der Entwicklungsprojekten	-	(171)	-	(171)	-	-	-	-
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	-	(313)	-	(313)	-	-	-	-
Abschreibung und Wertminderungen	(25)	-	-	(25)	-	-	(1.708)	(1.708)
Verwaltungsaufwand	-	(116)	-	(116)	-	-	(18.493) <sup>1</sup>	(18.493)
Anteil am Gewinn für at- equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettobetriebsgewinn/(- verlust)</b>	<b>(25)</b>	<b>(788)</b>	<b>-</b>	<b>(813)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(20.201)</b>	<b>(20.201)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	79.482	-	79.482	-	-	-	-
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> Kosten der Gesellschaft und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Gazit-Globe Transaktion



## GEOGRAPHISCHE SEGMENTE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN IM JAHR 2020

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2020	POLEN			Gesamt	TSCHECHISCHE REPUBLIK			Gesamt
	Segment der Bestand- objekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position		Segment der Bestand- objekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	
	€'000	€'000	€'000		€'000	€'000	€'000	
Bruttomieterlöse	86.795	-	-	86.795	28.768	-	(10.121)	18.647
Erträge aus Betriebskosten	26.705	-	-	26.705	8.889	-	(2.061)	6.828
Nettoimmobilienaufwand	(36.458)	-	-	(36.458)	(11.884)	-	3.716	(8.168)
<b>Nettommieterlöse</b>	<b>77.042</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>77.042</b>	<b>25.773</b>	<b>-</b>	<b>(8.466)</b>	<b>17.307</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	(1.468)	(250)	-	(1.718)	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(259)	-	(259)	-	-	-	-
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	(125.162)	(14.810)	-	(139.972)	(9.077)	-	(2.814)	(11.891)
Abschreibung und Wertminderungen	(1.369)	-	-	(1.369)	(199)	-	-	(199)
Verwaltungsaufwand	(8.117)	-	-	(8.117)	(1.724)	-	-	(1.724)
Anteil am Gewinn für at- equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	5.375	5.375
<b>Nettobetriebsgewinn</b>	<b>(59.074)</b>	<b>(15.319)</b>	<b>-</b>	<b>(74.393)</b>	<b>14.773</b>	<b>-</b>	<b>(5.905)</b>	<b>8.868</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.582.471	131.650	-	1.714.121	511.387	9.757	(179.976) <sup>1</sup>	341.168
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.917	11.124	-	17.041	4.238	1.577	(2.639)	3.176

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

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2020	SLOWAKEI				RUSSLAND			
	Segment der Bestand- subjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- subjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	8.210	-	-	8.210	30.750	-	-	30.750
Erträge aus Betriebskosten	4.350	-	-	4.350	12.788	-	-	12.788
Nettoimmobilienaufwand	(4.446)	-	-	(4.446)	(15.512)	-	-	(15.512)
<b>Nettommieterlöse</b>	<b>8.114</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.114</b>	<b>28.026</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.026</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	(40)	-	-	(40)	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	-	-	-	-	(393)	-	(393)
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	(1.745)	-	-	(1.745)	(51.049)	(3.216)	-	(54.265)
Abschreibung und Wertminderungen	-	-	-	-	(486)	-	-	(486)
Verwaltungsaufwand	(267)	-	-	(267)	(1.327)	-	-	(1.327)
Anteil am Gewinn für at- equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettobetriebsgewinn/(- verlust)</b>	<b>6.062</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.062</b>	<b>(24.836)</b>	<b>(3.609)</b>	<b>-</b>	<b>(28.445)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	119.156	-	-	119.156	237.647	23.373	-	261.020
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	197	-	-	197	1.498	-	-	1.498



Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2020	SONSTIGE LÄNDER			Gesamt	ÜBERLEITUNG			Gesamt
	Segment der Bestand- subjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position		Segment der Bestand- subjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Über- leitungs- position	
	€'000	€'000	€'000		€'000	€'000	€'000	
Bruttomieterlöse	-	-	-	-	-	-	-	-
Erträge aus Betriebskosten	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettommieterlöse</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	(714)	-	(714)	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(204)	-	(204)	-	-	-	-
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	-	(967)	-	(967)	-	-	-	-
Abschreibung und Wertminderungen	-	-	-	-	-	-	(1.395)	(1.395)
Verwaltungsaufwand	-	(106)	-	(106)	-	-	(7.488)	(7.488)
Anteil am Gewinn für at- equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettobetriebsgewinn/(- verlust)</b>	-	<b>(1.991)</b>	-	<b>(1.991)</b>	-	-	<b>(8.883)</b>	<b>(8.883)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	83.472	-	83.472	-	-	-	-
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.34 ZEITWERT

Die im konsolidierten Abschluss erfassten Bewertungen zum Zeitwert werden im Rahmen einer Zeitwerthierarchie kategorisiert. Diese Hierarchie reflektiert die Bedeutung der verwendeten Inputfaktoren zur Bestimmung des Zeitwerts:

- Inputfaktoren der Stufe 1 sind in aktiven Märkten veröffentlichte Börsepreise (unbereinigt) für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, auf die die Gesellschaft zum Bewertungsstichtag zugreifen kann;
- Inputfaktoren der Stufe 2 sind andere Inputfaktoren als die in Stufe 1 enthaltenen Börsepreise, die für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt beobachtbar sind; und
- Inputfaktoren der Stufe 3 sind nicht beobachtbare Inputfaktoren für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit

Die folgende Tabelle zeigt die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe, die in der Bilanz zum 31. Dezember 2021 zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden, einschließlich ihrer Stufe in der Zeitwerthierarchie:

	Erläuterung	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Zeitwert zum 31. Dezember 2021
		€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Bestandsobjekte</b>	2.6				
Polen		-	-	1.628.333	1.628.333
Tschechische Republik		-	-	334.983	334.983
Slowakei		-	-	118.000	118.000
Russland		-	-	258.752	258.752
<b>Gesamt Bestandsobjekte</b>		-	-	<b>2.340.068</b>	<b>2.340.068</b>
<b>Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke</b>	2.7				
Polen		-	-	122.809	122.809
Russland		-	-	24.875	24.875
Türkei		-	-	75.746	75.746
Sonstige		-	-	20.954	20.954
<b>Gesamte Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke</b>		-	-	<b>244.383</b>	<b>244.383</b>
<b>Finanzielle Vermögenswerte zu FVOCI</b>	2.14	<b>9.103</b>	-	-	<b>9.103</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zum Zeitwert</b>					
<b>Zinsswaps eingesetzt zur Absicherung (Hedging)</b>	2.17	-	<b>11.847</b>	-	<b>11.847</b>

Im Jahr 2021 gab es keine Übertragungen von Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten zwischen Stufe 1, Stufe 2 und Stufe 3.

Die folgende Tabelle zeigt die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe, die in der Bilanz zum 31. Dezember 2020 zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden, einschließlich ihrer Stufe in der Zeitwerthierarchie:

	Erläuterung	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Zeitwert zum 31. Dezember 2020
		€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Bestandsobjekte</b>	2.5				
Polen		-	-	1.582.471	1.582.471
Tschechische Republik		-	-	331.411	331.411
Slowakei		-	-	119.156	119.156
Russland		-	-	237.647	237.647
<b>Gesamt Bestandsobjekte</b>		-	-	<b>2.270.685</b>	<b>2.270.685</b>
<b>Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke</b>	2.6				
Polen		-	-	131.650	131.650
Russland		-	-	23.373	23.373
Türkei		-	-	76.454	76.454
Sonstige		-	-	16.775	16.775
<b>Gesamte Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke</b>		-	-	<b>248.252</b>	<b>248.252</b>
<b>Vermögenswerte und Verbindlichkeiten(netto) ohne der Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte</b>	2.16	-	-	-	-
<b>Finanzielle Vermögenswerte zu FVOCI</b>	2.15	<b>8.507</b>	-	-	<b>8.507</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zum Zeitwert</b>					
<b>Zinsswaps eingesetzt zur Absicherung (Hedging)</b>	2.19	<b>22.722</b>	-	-	<b>22.722</b>

Im Jahr 2020 gab es keine Übertragungen von Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten zwischen Stufe 1, Stufe 2 und Stufe 3.



**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, deren Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3 erfolgt:**

	2021		2020	
	Bestandsobjekte €'000	Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke €'000	Bestandsobjekte €'000	Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke €'000
<b>Saldo zum 1. Jänner</b>	<b>2.270.685</b>	<b>248.252</b>	<b>2.445.280</b>	<b>266.093</b>
<b>Gewinne (Verluste) enthalten in der Gewinn- und Verlustrechnung</b>				
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	45.140	2.733	(185.872)	(18.994)
<b>Zugänge und Veräußerungen</b>	-	-	-	-
Neue Immobilien	-	-	-	-
Errichtungen, technische Verbesserungen und Erweiterungen	13.109	17.000	9.211	12.701
Veräußerungen	-	(13.856)	-	(9.297)
<b>Sonstige Veränderungen</b>	-	-	-	-
Veränderungen bei Finanzierungsleasingverhältnissen	1.388	-	(185)	-
Kapitalisierte Zinsen	-	-	-	-
Übertragung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken auf Bestandsobjekte	9.746	(9.746)	2.251	(2.251)
Übertragung auf Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke von Bestandsobjekten	-	-	-	-
Übertragung (auf)/von zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	-	-	-	-
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>2.340.068</b>	<b>244.383</b>	<b>2.270.685</b>	<b>248.252</b>

**Beschreibung des Bewertungsverfahrens für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:**

Die Festlegung der Richtlinien und Verfahren für die Bewertung von Bestandsobjekten bzw. Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken erfolgt durch das Board of Directors.

Die Kriterien für die Auswahl von Bewertungsunternehmen umfassen unter anderem anerkannte berufliche Qualifikationen, Reputation und relevante Erfahrung im Hinblick auf die jeweiligen Standorte und Kategorien der zu bewertenden Immobilien.

Eine vollständige externe Bewertung aller bestehenden als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe erfolgt jährlich zum Jahresende. Eine dazwischenliegende Aktualisierung der Bewertung eines Vermögenswertes wird lediglich dann vorgenommen, wenn wesentliche Änderungen der jährlichen Nettomieteträge im Berichtszeitraum auftreten oder wenn dies seitens der Managements als erforderlich betrachtet wird. Der letzte Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2021, an dem alle bestehenden Vermögenswerte neu bewertet wurden.

Die Bewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken zum Zwecke der Zwischenberichterstattung erfolgt intern durch das unternehmensinterne Bewertungsteam, um sicherzustellen, dass keine wesentlichen Veränderungen der zugrundeliegenden Annahmen eingetreten sind. Sofern erforderlich, werden externe Bewertungen zur Validierung und Untermauerung der Buchwerte von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken herangezogen.

Die Zeitwerte aller Bestandsobjekte wurden auf der Grundlage unabhängiger externer Bewertungen von Savills und Cushman &

Wakefield ermittelt. Die Zeitwerte der meisten Neuentwicklungen und Grundstücke zum 31. Dezember 2021 wurden auf der Grundlage unabhängiger externer Bewertungen von Savills, Cushman & Wakefield und CBRE ermittelt. Circa 86% (2020: 77%) der Grundstücke wurden extern bewertet. Savills, Cushman & Wakefield und CBRE sind alle externe, unabhängige und internationale Bewertungsgesellschaften und Immobilienberater, die über eine entsprechend anerkannte berufliche Qualifikation und Erfahrung zu den jeweiligen Standorten und Kategorien der zu bewertenden Immobilien verfügen. Die Bewertungen wurden in Übereinstimmung mit den von der Royal Institution of Chartered Surveyors veröffentlichten Valuation Standards („Red Book“) erstellt.

Die meisten der wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren werden der Gesellschaft von externen, unabhängigen und internationalen Bewertungsgesellschaften zur Verfügung gestellt und spiegeln die aktuellen Markteinschätzungen wider, wobei die spezifischen Merkmale jeder Immobilie berücksichtigt werden.

Die Bewertungsergebnisse der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden dem Board of Directors vorgelegt. In diesem Bericht werden Änderungen der wesentlichen Annahmen, die den Bewertungen zugrunde gelegt wurden, bedeutende Änderungen der Bewertungen (oder das Fehlen solcher Änderungen, wenn solche erwartet werden) und die aktuelle Wirtschaftslage des Marktes, in dem sich die Objekte befinden, erörtert.

Bezüglich der Diversifizierung der Renditen des ertragsgenerierenden Portfolios der Gruppe siehe Erläuterung 2.6.

**Die Bewertungsmethoden, die zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe in der Bilanz zum 31. Dezember 2021 verwendet werden, gestalten sich wie folgt:**

**Bestandsobjekte:**

Der Zeitwert der Bestandsobjekte wird anhand des Discounted-Cashflow-Modells ermittelt. Dieses Discounted-Cash-Flow-Modell berücksichtigt den Barwert der aus den Immobilien zu erzielenden Netto-Cashflows unter Berücksichtigung der Summe der jährlichen Nettomieterlöse. Die erwarteten Netto-Cashflows werden mit einem Kapitalisierungssatz kapitalisiert, die auf den jüngsten Immobilientransaktionen, den allgemeinen Kenntnissen des Marktes und den Erwartungen von Investmentfonds beruht. Diese Rendite wird als „All-Risk-Rendite“ definiert und berücksichtigt die Sicht der Investoren auf die Besonderheiten der Immobilie und ihren Vermietungsstatus. Die Gruppe kategorisiert den Zeitwert von Bestandsobjekten mit Stufe 3 innerhalb der Zeitwerthierarchie.

Die folgende Tabelle listet die wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren auf, die bei der Ermittlung des Zeitwerts von Bestandsobjekten nach der Discounted-Cashflow-Methode zugrunde gelegt werden: Bestandsobjekten für die diskontierte Cashflow-Methode zugrunde gelegt werden:

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2021	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Erwartete Mietwerte (Estimated rental value - „ERV“)	€1-€240 pro m <sup>2</sup> , pro Monat	€15 pro m <sup>2</sup> , pro Monat
Kapitalisierungssatz	4.5%-13.7%	6,8%

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Bewertungen des Zeitwerts:

2021	Geschätzte Änderung in	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in
	€ Mio.	€ Mio.
Anstieg von 5 % des ERV <sup>1</sup>	115,1	2.455,1
Verringerung um 5% des ERV <sup>1</sup>	(115,1)	2.225,0
Anstieg der Cap Rates um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(85,3)	2.254,8
Verringerung der Cap Rates um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	92,3	2.432,4

<sup>1</sup> Der Effekt des ERV-Anstiegs (Rückgangs) auf den geschätzten Zeitwert von jedem Land entspricht anteilmäßig rund dem entsprechenden Zeitwert

<sup>2</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Mio.): Polen -63,5, Tschechische Republik -12,9, Slowakei -3,9, Russland -5,0

<sup>3</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Mio.): Polen 68,9, Tschechische Republik 14,0, Slowakei 4,2, Russland 5,2

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2020	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Erwartete Mietwerte (Estimated rental value - „ERV“)	€ 1-€ 230 pro m <sup>2</sup> , pro Monat	€ 16 pro m <sup>2</sup> , pro Monat
Durchschnittsrendite	4.6%-13.8%	6,7%

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Bewertungen des Zeitwerts:

2020	Geschätzte Änderung in	Geschätzter gesamter Zeitwert nach der Änderung in
	€ Mio.	€ Mio.
Anstieg von 5 % des ERV <sup>1</sup>	111,6	2.382,3
Verringerung um 5% des ERV <sup>1</sup>	(111,6)	2.159,1
Anstieg der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(83,8)	2.186,9
Verringerung der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	90,8	2.361,5

<sup>1</sup> Der Effekt des ERV-Anstiegs (Rückgangs) auf den geschätzten Zeitwert von jedem Land entspricht anteilmäßig rund dem entsprechenden Zeitwert

<sup>2</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Mio.): Polen -61,2, Tschechische Republik -13,8, Slowakei -4,2, Russland -4,6

<sup>3</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Mio.): Polen 66,4, Tschechische Republik 15,1, Slowakei 4,5, Russland 4,7,

**Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke:**

Der beizulegende Zeitwert von 22 % der Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke (31. Dezember 2020: 19 %) wurde anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Das Vergleichswertverfahren legt der Bewertung die Verkaufspreise (Angebots- und Listenpreise) ähnlicher Immobilien zugrunde, die in der jüngeren Vergangenheit auf dem freien Markt gehandelt wurden. Diese Verkaufspreise werden unter Einbeziehung geeigneter Vergleichswerte analysiert und um Unterschiede zur bewerteten Immobilie auf Grundlage von Vergleichselementen wie Lage, Risiko des Grundeigentums, Grundstücksgröße und Bebauung usw. bereinigt. Solche Anpassungen werden nicht als beobachtbare Marktinputfaktoren betrachtet.

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren, die bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken dem Vergleichswertverfahren zugrunde gelegt werden:

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2021	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Preis <sup>1</sup>	€ 13-€ 61 pro m <sup>2</sup>	€ 59 pro m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ein Preis außerhalb der Bandbreite (Ausreißer) von € 785/m<sup>2</sup> blieb in der Bandbreite unberücksichtigt.

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Bewertungen des Zeitwerts:



2021	Geschätzte Änderung in € Mio.	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Mio.
Anstieg von 5% des Preises <sup>1</sup>	2,5	56,5
Verringerung um 5% des Preises <sup>1</sup>	(2,5)	51,5

<sup>1</sup> Der Effekt des ERV-Anstiegs (Rückgangs) auf den geschätzten Zeitwert von jedem Land entspricht anteilmäßig rund dem entsprechenden Zeitwert

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2020	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Preis <sup>1</sup>	€ 12-€ 60 pro m <sup>2</sup>	€ 52 pro m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ein Preis außerhalb der Bandbreite (Ausreißer) von € 542/m<sup>2</sup> blieb in der Bandbreite unberücksichtigt.

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Bewertungen des Zeitwerts:

2020	Geschätzte Änderung in € Mio.	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Mio.
Anstieg von 5% des Preises <sup>1</sup>	2,2	50,2
Verringerung um 5% des Preises <sup>1</sup>	(2,2)	45,7

<sup>1</sup> Der Effekt des Preisanstiegs (Rückgangs) auf den geschätzten Zeitwert von jedem Land entspricht anteilmäßig rund dem entsprechenden Zeitwert

Der beizulegende Zeitwert der verbleibenden 78 % der Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke (31. Dezember 2020: 81 %) wurde anhand des Restwertverfahrens ermittelt. Das Restwertverfahren basiert auf dem Barwert des Marktwerts, der in Zukunft bei einem Bestandsobjekt nach Abschluss der Entwicklung und abzüglich der diesbezüglichen Kosten auf Grundlage der Einhaltung der Bebauungsvorschriften erwartet wird. Die Festsetzung der zukünftigen Mieterträge erfolgt auf Basis des aktuellen Marktniveaus, aktiviert mit der Nettorendite, welche die inhärenten Risiken der Netto-Cashflows widerspiegelt.

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren, die bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken im Rahmen des Restwertverfahrens zugrunde gelegt werden:

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2021	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
ERV	€ 13,6- € 14,4 pro m <sup>2</sup> , pro Monat	€14,19 pro m <sup>2</sup> pro Monat
Kapitalisierungssatz	8,0%	8,0%
Baukosten	€ 597- € 1.430 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche	€716 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche
Zeiträumen für Entwicklung	2 - 6,25 Jahre	5,56 Jahre

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Bewertungen des Zeitwerts:

2021	Geschätzte Änderung in € Mio.	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Mio.
Anstieg um 5% des ERV <sup>1</sup>	5,6	195,3
Verringerung um 5% des ERV <sup>1</sup>	(2,8)	187,0
Anstieg der Cap Rates um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(1,1)	188,7
Verringerung der Cap Rates um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	3,9	193,7
Anstieg um 5% der erwarteten Baukosten <sup>4</sup>	(4,1)	185,7
Verringerung um 5% der erwarteten Baukosten <sup>5</sup>	9,9	199,7
Anstieg der Entwicklungszeit von +1 Jahr <sup>6</sup>	(10,7)	179,1
Verringerung der Entwicklungszeit um -1 Jahr <sup>7</sup>	11,7	201,5

<sup>1</sup> Der Effekt des ERV-Anstiegs (Rückgangs) auf den geschätzten Zeitwert von jedem Land entspricht anteilmäßig rund dem entsprechenden Zeitwert

<sup>2</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Mio.): Polen-1,1

<sup>3</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Mio.): Polen 3,9

<sup>4</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Mio.): Polen -1,5 Türkei -2,6

<sup>5</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Mio.): Polen 4,3, Türkei 5,6

<sup>6</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Mio.): Polen- 1,4, Türkei -9,3

<sup>7</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Mio.): Polen 1,5 Türkei 10,2

Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren 2020	Bandbreite	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in
ERV	€ 13,6- € 14,3 pro m <sup>2</sup> pro Monat	€ 14,08 pro m <sup>2</sup> pro Monat
Durchschnittsrendite	7,5%-8,0%	7,9%
Baukosten	€ 549- € 1.320 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche	€ 710 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche
Zeitraumen für Entwicklung	2- 6,25 Jahre	5,35 Jahre

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Bewertungen des Zeitwerts:

2020	Geschätzte Änderung in € Mio.	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Millionen
Anstieg um 5% des ERV <sup>1</sup>	4,2	204,5
Verringerung um 5% des ERV <sup>1</sup>	(4,2)	196,1
Anstieg der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(2,5)	197,8
Verringerung der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	2,6	202,9
Anstieg um 5% der erwarteten Baukosten <sup>4</sup>	(9,6)	190,7
Verringerung um 5% der erwarteten Baukosten <sup>5</sup>	9,6	209,9
Anstieg der Entwicklungszeit von +1 Jahr <sup>6</sup>	4,9	195,4
Verringerung der Entwicklungszeit um -1 Jahr <sup>7</sup>	5,0	205,3

<sup>1</sup> Der Effekt des ERV-Anstiegs (Rückgangs) auf den geschätzten Zeitwert von jedem Land entspricht anteilmäßig etwa dem Zeitwert

<sup>2</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Mio.): Polen -2,5

<sup>3</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Mio.): Polen 2,6

<sup>4</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Mio.): Polen -5,8, Türkei -3,8

<sup>5</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Mio.): Polen 5,8, Türkei 3,8

<sup>6</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Mio.): Polen -3,3, Türkei -1,6

<sup>7</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Mio.): Polen 3,4, Türkei 1,6

	Stufe	2021		2020	
		Nettobuchwert €'000	Zeitwert €'000	Nettobuchwert €'000	Zeitwert €'000
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Anleihen	2	937.929	966.510	720.787	740.320
Bankkredite	2	290.803	295.139	294.534	299.138
<b>Gesamt</b>		<b>1.228.732</b>	<b>1.261.649</b>	<b>1.015.321</b>	<b>1.039.458</b>

Die Zeitwerte der Darlehen und Anleihen wurden von einem externen Gutachter unter Verwendung von Discounted-

### Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (netto), abzüglich jener Vermögenswerte, die zu Veräußerungszwecken gehalten werden

Zum 31. Dezember 2021 und 31. Dezember 2020 hatten die zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte einen Wert von null. Die Gruppe stuft den Zeitwert der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aufgrund von Kaufverträgen, die zwischen der Gruppe und Dritten unterzeichnet wurden, als Stufe 2 innerhalb der Zeitwerthierarchie ein.

### Finanzielle Vermögenswerte zu FVOCI

Für weitere Informationen über zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte, siehe Erläuterung 2.14.

### Zinsswaps, die zur Absicherung eingesetzt werden (Hedges)

Bei diesen Swaps handelt es sich um Cashflow-Hedges, die dazu dienen, das Cashflow-Risiko der Gruppe bei gewissen Finanzverbindlichkeiten mit variablen Zinsen zu verringern. Die Swaps werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Die Gruppe kategorisiert den Zeitwert von Swaps mit Stufe 2 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie. Bei den Inputfaktoren für die Bestimmung der künftigen Cashflows handelt es sich um die 3 Monats-Euribor-Forward-Curve und einen angemessenen Diskontierungssatz. Die verwendeten Inputfaktoren werden entweder direkt (d.h. als Kurse) oder indirekt (d.h. aus Kursen) hergeleitet.

**Die folgende Tabelle zeigt die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe, die in der Bilanz zum 31. Dezember 2021 nicht zum Zeitwert ausgewiesen werden, einschließlich ihrer Stufen in der Zeitwerthierarchie:**

Cashflow-Modellen und Nullkosten-Derivat-Strategien zur Festsetzung der künftigen Werte von Marktvariablen bestimmt.



Ferner wurden sie unter Bezugnahme auf Marktinputs bestimmt, wovon die Wichtigsten nachfolgend aufgeführt sind:

- Notierte EUR-Zinsstrukturkurve;
- Volatilität des EUR Swap-Satzes;
- Zeitwert der durchgeführten Markttransaktionen.

Die Bewertungen des Zeitwerts von Anleihen und Darlehen werden in Stufe 2 der Zeitwerthierarchie eingestuft.

## 2.35 KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Gruppe unterscheidet folgende Kategorien von Finanzinstrumenten:

2021	Buchwert	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Verbindlichkeiten zum Zeitwert
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Sonstige Vermögenswerte	18.832	18.832	-	-	-
Forderungen gegenüber Mietern	19.472	19.472	-	-	-
Sonstige Forderungen	1.777	1.777	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	500.375	500.375	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	20.318	20.318	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte zu FVOCI	9.103	-	9.103	-	-
<b>Gesamte finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>569.877</b>	<b>560.774</b>	<b>9.103</b>	-	-
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.073.897	-	-	1.073.897	-
Derivate	11.847	-	-	-	11.847
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	41.820	-	-	41.820	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	13.339	-	-	13.339	-
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	21.175	-	-	21.175	-
Rechnungsabgrenzungsposten	39.837	-	-	39.837	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	158.492	-	-	158.492	-
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.360.407</b>	-	-	<b>1.348.560</b>	<b>11.847</b>

2020	Buchwert	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Vermögenswerte zu FVOCI	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Verbindlichkeiten zum Zeitwert
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Sonstige Vermögenswerte	17.394	17.394	-	-	-
Forderungen gegenüber Mietern	22.034	22.034	-	-	-
Sonstige Forderungen	3.754	3.754	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	55.221	55.221	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte zu FVPL	20.593	20.593	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte zu FVOCI	8.507	-	8.507	-	-
<b>Gesamte Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>127.503</b>	<b>118.996</b>	<b>8.507</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.015.321	-	-	1.015.321	-
Derivate	22.722	-	-	-	22.722
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	41.333	-	-	41.333	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10.843	-	-	10.843	-
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	17.174	-	-	17.174	-
Rechnungsabgrenzungsposten	33.932	-	-	33.932	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	89.536	-	-	89.536	-
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.230.861</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.208.139</b>	<b>22.722</b>

Die Zeitwerte der Anleihen und Darlehen, die unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen sind, werden in den Erläuterungen 2.16 aufgeführt. Die übrigen Finanzverbindlichkeiten werden zu den fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen, bei denen davon ausgegangen wird, dass sie nicht wesentlich vom Zeitwert abweichen. Es wird angenommen, dass der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte ihrem Buchwert entspricht.

## 2.36 KAPITALMANAGEMENT

Die Kapitalstruktur der Gruppe besteht aus Finanzverbindlichkeiten (detailliert dargestellt in Erläuterung 2.16), Barmitteln, Barmitteläquivalenten sowie Eigenkapital.

Im Januar 2021 emittierte die Gruppe im Rahmen ihres EMTN-Programms ihre erste grüne Anleihe im Nominale von € 300 Mio. mit Fälligkeit am 5. September 2027 („New Green Notes“) und einem fixen Zinssatz von 2,625 % und kaufte € 78,2 Mio. der ausstehenden, im Jahr 2022 fälligen Anleihen zurück.

Im April 2021 emittierte die Gesellschaft im Rahmen ihres EMTN-Programms grüne Hybridanleihen im Nominale von € 350 Mio. („Hybrid Notes“) zu einem Emissionspreis von 98,197%. Diese Hybridanleihen sind mit einem Zinssatz von 3,625 % bis zum 4. November 2026 („Erstes Reset Date“) ausgestattet und können zum ersten Mal am 4. August 2026 gekündigt werden. Die Hybridanleihen werden im Jahresabschluss der Gesellschaft als Teil des Eigenkapitals behandelt.

Die Kapitalstruktur der Gruppe wird regelmäßig überprüft. Basierend auf der Entscheidung des Board of Directors steuert die Gruppe ihre Kapitalstruktur hauptsächlich durch Ausschüttungen

von Dividenden, die Aufnahme von Verbindlichkeiten und die Rückzahlung von Verbindlichkeiten.

Das Unternehmensrating von Atrium wurde von Fitch im Januar 2022 von „BBB“ auf „BB“ mit stabilem Ausblick herabgestuft. Die Herabstufung spiegelt das Finanzprofil der Gesellschaft nach der Übernahme des verbleibenden 25%igen Beteiligung durch Gazit Globe wider (siehe Anmerkung 2.4).

Das Unternehmensrating von Moody's bleibt unverändert bei Baa3 mit negativem Ausblick.

Informationen zu den Covenants der Kredite und Anleihen finden sich in Erläuterung 2.16. Informationen über die Kapitalstruktur der Gruppe finden sich in Erläuterung 2.15.

## 2.37 RISIKOMANAGEMENT

Das Ziel der Gruppe besteht darin, gewerbliche Immobilien in Zentraleuropa und Russland zu verwalten, zu betreiben und in diese zu investieren, um ihren Substanzwert zu erhöhen.

Die Risikopositionen der Gruppe werden regelmäßig bewertet und dem Board of Directors darüber berichtet.

### KREDITRISIKO

Das Kreditrisiko besteht in unvorhergesehenen Verlusten bei finanziellen Vermögenswerten, wenn die Gegenparteien ihren Verpflichtungen nicht nachkommen.

Die Kreditwürdigkeit von Mietern wird durch eine regelmäßige Überprüfung der ausstehenden Beträge überwacht.



Atrium versucht, die Konzentration des Kreditrisikos zu minimieren, indem das Risiko auf eine große Anzahl an Gegenparteien verteilt wird.

Die Kreditwürdigkeit eines Mieters kann sich kurz- oder mittelfristig verschlechtern, z. B. aufgrund von Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld oder auch aufgrund der COVID-19-Pandemie, was wieder zu dem Risiko führt, dass der Mieter insolvent wird oder anderweitig nicht in der Lage ist, seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nachzukommen. Insbesondere die als Reaktion auf die sich entwickelnde COVID-19-Pandemie von den Regierungen auferlegten Handelsbeschränkungen in den Märkten der Gruppe, die in allen Einkaufszentren eingeführt wurden und in denen nur noch Lebensmittelgeschäfte/Supermärkte, Apotheken/Drogerien und andere notwendige Dienstleistungen betrieben werden durften, haben einen negativen Einfluss auf die Mieter der Gruppe und deren Profitabilität gehabt. Dies könnte sich direkt auf die Erträge der Gruppe auswirken, da die Miete einiger Mieter auf deren erzielten Umsatz basiert. Obwohl die Gruppe Kauttionen erhält und einbehält, können diese Kauttionen unzureichend sein. Hinsichtlich jener Beträge, die die Gruppe im Rahmen ihrer Mietverträge mit Mietern erhält und die nicht (durch Kauttionen, Bankbürgschaften oder Unternehmensgarantien) abgesichert sind, besteht das Risiko, dass diese Mieter nicht in der Lage sind, diese Beträge bei Fälligkeit zu zahlen. Die Gruppe ist gegen dieses Kreditrisiko nicht versichert. Wenn über einen Mieter ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, kann es für die Gruppe zu Verzögerungen beim Erhalt von Mietzahlungen und anderen vertraglich vereinbarten Zahlungen kommen, sofern die Gruppe überhaupt in der Lage ist, diese Zahlungen einzutreiben. Weiters ist die Gruppe möglicherweise nicht in der Lage, ohne gerichtliche Anordnung die Räumung der Immobilie zu erwirken, wodurch die Gruppe daran gehindert wird, diese Immobilie an einen neuen Mieter weiterzuvermieten. Die Gruppe ist möglicherweise auch nicht in der Lage, ihre potenziellen Umsatzverluste aufgrund von Mietern, die ihre Mietzahlungen nicht nachkommen können, zu begrenzen. Die Kreditausfälle der Gruppe könnten sich in Zukunft erhöhen. Wesentliche Kreditausfälle könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage der Gruppe haben. Für die Auswirkungen von COVID-19 auf die Bewertung der erwarteten Kreditausfälle, siehe Erläuterung 2.5.

Wie oben beschrieben, hält die Gruppe Sicherheitsleistungen von Mietern, welche die finanziellen Auswirkungen auf die Gruppe reduzieren würden, sofern es zu Zahlungsausfällen bei Mietern kommen sollte. Als Sicherheitsleistungen werden Kauttionen von Mietern in Höhe von ein bis zu drei Monatsmieten hinterlegt. Im Jahr 2021 hielt die Gruppe langfristige Kauttionszahlungen in Höhe von € 11,4 Mio. (2020: € 9,7 Mio.) und kurzfristige Kauttionszahlungen von € 5,2 Mio. (2020: € 5,5 Mio.) sowie Bankgarantien als Sicherheiten.

Die Tabelle in Erläuterung 2.12 enthält eine Analyse hinsichtlich der Laufzeit der Forderungen gegenüber Mietern und gibt einen Überblick über die gebildeten Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen.

Das Kreditrisiko der Gruppe aufgrund der finanziellen Vermögenswerte, wie in Erläuterung 2.35 beschrieben, stellt das größte Kreditrisiko aus dem Bereich der finanziellen Vermögenswerte dar.

Zur Risikosteuerung in Verbindung mit einer potenziellen Insolvenz von Finanzinstituten hat die Gruppe ihre Zahlungsmittelbestände bei verschiedenen internationalen Banken hinterlegt. Vor einer Einzahlung erfolgt eine Prüfung des Kreditratings der Bankinstitute, und lediglich Banken mit dem Kreditrating „Investment Grade“ oder besser werden von dem Board of Directors ausgewählt.

## LIQUIDITÄTSRISIKO

Die Liquidität innerhalb der Gruppe wird im Rahmen einer entsprechenden Liquiditätsplanung und durch eine angemessene Finanzierungsstruktur gesteuert, die unseren Kapitalmanagementzielen entspricht.

Der Liquiditätsbedarf der Gruppe ergibt sich in erster Linie aus der Notwendigkeit, ihre Wohnimmobilienstrategie, ihre Neuentwicklungsprojekte, andere Immobilienerwerbe und andere Investitionsausgaben, den Schuldendienst und die Schuldendienstkosten, Immobilienverwaltungsdienste sowie Betriebskosten zu finanzieren. Bislang wurden diese Ausgaben durch Anleihen, Erlösen aus der Veräußerung von Vermögenswerten und Bankkrediten sowie in geringerem Umfang durch den Cashflow aus der Geschäftstätigkeit (einschließlich Mieteinnahmen und Nebenkosten) finanziert. Darüber hinaus verfügt die Gruppe über eine revolvingende Kreditlinie in Höhe von € 300 Mio., die zum 31. Dezember 2021 nicht in Anspruch genommen wurde (2020: € 214 Mio.).

Die liquiden Mittel, bestehend aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, beliefen sich zum 31. Dezember 2021 auf € 500,9 Mio. (2020: € 55,2 Mio.). Die kurzfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich auf € 158,5 Mio. (2020: € 89,5 Mio.) und stellen hauptsächlich die nächste Anleiherückzahlung im Oktober 2022 dar. Es sind keine Rückzahlungen auf Anleihen zwischen Oktober 2022 und Oktober 2025 fällig.

Zum 23. Februar 2022 sanken die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der Gruppe nach der Ausschüttung der Sonderdividende und der AFFO Dividende auf € 240 Mio.

Die Gruppe erstellt Solvency Statements „nach Bedarf“ und zu jedem Quartalsende, in welchen sie ihre Cashflows und ihren Liquiditätsbedarf bewertet. Die Gruppe ist im Rahmen der Verschmelzung und der Kapitalherabsetzung (siehe Anmerkung 2.4) verpflichtet, beim Registrar of Companies in Jersey (Registrar) ein Solvency Statement einzureichen.

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

2021	Buchwert	Gesamte vertraglich vereinbarte Cashflows	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzverbindlichkeiten und Derivate <sup>1</sup>	1.252.530	1.396.045	193.356	32.940	743.670	426.079
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>2</sup>	107.876	272.955	55.687	6.578	15.538	195.152
<b>Gesamt</b>	<b>1.360.406</b>	<b>1.669.000</b>	<b>249.043</b>	<b>39.518</b>	<b>759.208</b>	<b>621.231</b>

<sup>1</sup> Finanzverbindlichkeiten enthalten aufgelaufene Zinsen.

<sup>2</sup> Sonstige Verbindlichkeiten enthalten langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing, sonstige langfristige Verbindlichkeiten, Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten.

2020	Buchwert	Gesamte vertraglich vereinbarte Cashflows	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzverbindlichkeiten und Derivate <sup>1</sup>	1.133.957	1.250.993	119.877	265.071	576.220	289.825
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>2</sup>	96.904	263.186	49.781	5.540	15.476	192.389
<b>Gesamt</b>	<b>1.230.861</b>	<b>1.514.179</b>	<b>169.658</b>	<b>270.611</b>	<b>591.696</b>	<b>482.214</b>

<sup>1</sup> Finanzverbindlichkeiten enthalten aufgelaufene Zinsen.

<sup>2</sup> Sonstige Verbindlichkeiten enthalten langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing, sonstige langfristige Verbindlichkeiten, Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten.

Bei den in der Tabelle angeführten Beträgen handelt es sich um die vertraglich vereinbarten, nicht abgezinsten Cashflows.

## MARKTRISIKO

Das Marktrisiko verkörpert das Potenzial sowohl für Verluste als auch Gewinne und beinhaltet das Preis-, Währungs- und Zinssatzrisiko.

Die Gruppe ist in aufstrebenden und sich entwickelnden Märkten in Zentraleuropa und Russland tätig. Die Geschäfte der Gruppe in diesen Märkten sind höheren Risiken ausgesetzt im Vergleich zu Geschäften in höher entwickelten Märkten. Dazu gehören rechtliche, wirtschaftliche und politische Risiken, denen die Geschäftstätigkeit in diesen Ländern ausgesetzt ist. Unsere Märkte sind anfällig für geopolitische Risiken, die sich aus Konflikten zwischen Staaten oder innerhalb von Staaten ergeben und erhebliche Auswirkungen auf den politischen, wirtschaftlichen und sozialen Status quo der Märkte der Gruppe haben können. Veränderungen der wirtschaftlichen und politischen Situation in einem Schwellen- oder Entwicklungsland können sich negativ auf die wirtschaftliche und politische Situation in anderen Schwellen- oder Entwicklungsländern auswirken. Der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine könnte zu weiteren Sanktionen und Devisenvolatilität führen.

Die Strategie der Gruppe zur Steuerung des Marktrisikos wird durch das Investitionsziel der Gruppe bestimmt, das darin besteht, das bestehende Immobilienportfolio zu verwalten und zu managen, potenziell attraktive neue Investitionen auf dem Markt zu identifizieren, Due-Diligence-Prüfungen für Akquisitionen durchzuführen und alle Phasen des Akquisitionsprozesses zu managen. Das Marktrisiko der Gruppe wird täglich im Einklang mit den geltenden Richtlinien und Verfahren gesteuert.

Die gesamte Marktperformance der Gruppe wird auf monatlicher Basis überprüft.

Informationen über die wichtigsten nicht ermittelbaren Inputfaktoren, die bei der Bewertung zum Zeitwert verwendet werden, sind in Erläuterung 2.34 aufgeführt.

### Preisrisiko

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe erfolgt zum Zeitwert. Die Turbulenzen auf den Weltmärkten, wie die COVID-19 Pandemie beispielhaft zeigt, sowie die nur begrenzt öffentlich verfügbaren und aktuellen Daten im Hinblick auf die Immobilienmärkte in den Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, beeinflussen die Zeitwerte. Die Gruppe ist daher einem Preisrisiko aufgrund von Veränderungen ihrer Vermögenswerte ausgesetzt, deren Preis sich in den kommenden Berichtsperioden erheblich ändern könnte, siehe auch Erläuterung 2.6 und 2.34.

Es gibt keine Garantie dafür, dass die Gruppe in der Lage sein wird, künftige Veräußerungen zu akzeptablen Preisen oder zu Preisen, die der Marktbewertung einer bestimmten Immobilie entsprechen oder darüber liegen, durchzuführen, insbesondere im derzeitigen wirtschaftlichen Umfeld, das durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Märkte der Gruppe und die Weltwirtschaft geprägt ist. Das Unvermögen der Gruppe, zu akzeptablen Preisen zu veräußern, oder aber auch darunter, Verzögerung oder Einschränkung oder ein Anspruch aus der Verkaufsvereinbarung oder ein Versäumnis eines Käufers, Verkäuferdarlehen zurückzuzahlen, könnte sich wesentlich nachteilig auf die Finanz- Ertrags- und Vermögenslage und die Aussichten der Gruppe und die Umsetzung der Strategie der Gruppe haben.



Gegenwärtig kann das Ausmaß derartiger Veränderungen nicht genau eingeschätzt werden.

### Währungsrisiko

Die Gruppe ist in Bezug auf Zahlungsmittelbestände, die auf ausländische Währungen lauten, einem Währungsrisiko ausgesetzt.

Um das Risiko von Transaktionen in ausländischen Währungen zu beseitigen, versucht die Gruppe, die Währung ihrer Einnahmen und ihrer Ausgaben gleichzuschalten und so das Währungsrisiko zu verringern.

Die Finanzierung der Gruppe erfolgt im Wesentlichen in Euro. Die an die Gruppe zu leistenden Mietzahlungen im Rahmen verschiedener Mietverträge erfolgen hauptsächlich in Euro. Die Mieter erzielen ihre Umsätze jedoch in den meisten Fällen in der lokalen Währung des jeweiligen Landes, in dem sie ansässig sind. Die Belegungskostenrate reflektiert die Mietkosten der Mieter im

Verhältnis zu ihrem erzielten Umsatz. Diese Rate kann durch Fluktuation des Euros oder durch Fluktuation der Währung, auf der die Miete basiert oder in der die Miete zu zahlen ist, verglichen mit der lokalen Währung, in der die Mieter ihre Umsätze erzielen, beeinträchtigt werden. Dementsprechend könnte die Abwertung der lokalen Währung gegenüber dem Euro dazu führen, dass die Objekte der Gruppe weniger attraktiv oder als überzahlt angesehen werden. Derartige Fluktuationen könnten zudem dazu führen, dass diese Mieten für die betreffenden Mieter zu hoch werden, mit der Folge, dass die betroffenen Mieter Abschläge verlangen oder sogar ihren Verpflichtungen nicht nachkommen können. Dies könnte in nächster Konsequenz zu einer Abnahme der aktuellen sowie der geschätzten Mieterlöse und somit zu einer Wertminderung der jeweiligen Immobilien führen.

In den folgenden Tabellen werden das Währungsrisiko sowie das Net Exposure gegenüber ausländischen Währungen hinsichtlich finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe dargelegt:

2021	Finanzielle Vermögenswerte €'000	Finanzielle Verbindlichkeiten €'000	Nettorisiko €'000
CZK	3.534	(3.742)	(208)
PLN	59.578	(54.531)	5.047
RUB	6.466	(11.256)	(4.790)
Sonstige	300	(86)	214

2020	Finanzielle Vermögenswerte €'000	Finanzielle Verbindlichkeiten €'000	Nettorisiko €'000
CZK	2.042	(2.440)	(397)
HUF	33.198	(52.273)	(19.075)
PLN	2.005	(20)	1.985
RUB	6.980	(11.617)	(4.637)
Sonstige	37	-	37

### Sensitivitätsanalyse

Die untenstehende Tabelle zeigt, wie eine zehnpromtente Aufwertung der angeführten Währungen gegenüber dem Euro zum 31. Dezember 2021 und 31. Dezember 2010 den Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung erhöht/(verringert) hätte. Bei dieser Analyse wird davon ausgegangen, dass alle anderen Variablen, einschließlich Grundmieten und Mietvergünstigungen, konstant bleiben. Der Ausweis und die Bewertung von Devisenergebnissen erfolgen gemäß IAS 21 beschriebenen Prinzipien.

Die untenstehende Tabelle berücksichtigt weder potenzielle Gewinne noch Verluste von zum Zeitwert bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die stark auf Währungsschwankungen reagieren und auch nicht die Auswirkungen auf andere nicht-finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.

	2021 Gewinn/Gewinn/ (Verlust) (Verlust) €'000	2020 Gewinn/Gewinn/ (Verlust) (Verlust) €'000
CZK	(21)	(40)
PLN	505	(1.908)
RUB	(479)	(464)
Sonstige	21	202

### Zinssatzrisiko

Die Mehrheit der Finanzinstrumente wird auf der Basis eines Fixzinssatzes verzinst. Die Zinssatzrisiken in Verbindung mit den Finanzinstrumenten der Gruppe mit variablen Zinssätzen werden im Wesentlichen durch Finanzderivate (Zinsswaps) abgesichert; siehe hierzu auch Erläuterung 2.17. Da alle Finanzinstrumente außer der Derivate im Jahr 2021 zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, entstanden im Jahr 2021 keine Zeitwertänderungen aufgrund von Zinssatzschwankungen in diesem Jahr. Das Zinssatzrisiko beschränkte sich somit auf die Auswirkungen in der Gewinn- und Verlustrechnung, die aufgrund von Zinszahlungen aus variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten entstanden. Der Buchwert der nicht abgesicherten

Finanzverbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen betrug zum 31. Dezember 2021 null (2020: € 86 Mio.).

Das Zinssatzrisiko aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten wird regelmäßig analysiert. Zum 31. Dezember 2021 waren, mit Ausnahme der revolverenden Kreditlinien, die Zinssätze fast aller Finanzverbindlichkeiten der Gruppe effektiv fixe Zinssätze. Es werden verschiedene Szenarien simuliert und dabei die Refinanzierung, die Erneuerung existierender Positionen und alternative Finanzierungsvarianten durch Anleiheemissionen berücksichtigt.

Eine Anpassung des fixen Zinssatzes der 2025 fälligen Anleihen könnte erforderlich werden, wenn das Rating für diese, das von zwei Rating-Agenturen vergebene wird, schlechter als Investment Grade ausfällt (ein solches Rating ist ein „Trigger“ für Zinserhöhungen). In diesem Fall wird jede Schuldverschreibung mit einem Jahreszins verzinst, der dem Zinssatz plus 1,25 Prozent pro Jahr entspricht. Der Zinsen Step Up könnte die Finanzierungskosten der Gruppe jährlich um € 6,25 Mio. erhöhen.

Zahlreiche allgemeine wirtschaftliche Faktoren führen zu einer Schwankung von Zinssätzen. Zinssätze reagieren auch äußerst sensibel auf staatliche Geldpolitik inländische und internationale wirtschaftliche und politische Bedingungen, den Zustand der Finanzmärkte und auf Inflationsraten. Zinssätze bei Immobilienkrediten werden auch durch andere, für die Immobilienfinanzierung und Aktienmärkte spezifische Faktoren beeinflusst, wie beispielsweise Änderungen bei den Immobilienwerten und die Gesamtliquidität der Immobilienfremdkapital- und Immobilieneigenkapitalmärkte.

Ein Anstieg der Zinssätze könnte die Fähigkeit der Gruppe zur Finanzierung bzw. Refinanzierung zusätzlicher Finanzverbindlichkeiten negativ beeinträchtigen, da die Verfügbarkeit von Finanzierungs- und Refinanzierungsgeldern möglicherweise in einem solchen Ausmaß reduziert wird, dass Einnahmen aus Immobilien nicht in gleichem Maße steigen, um die Schuldentilgung decken zu können.

### Sensitivitätsanalyse

Die Gruppe versucht, ihre Ergebnisse und ihren Cashflow gegen Zinsschwankungen abzusichern, indem sie Finanzderivate (Zinsswaps) zur Absicherung von Finanzinstrumenten mit variablen Zinssätzen einsetzt.

### UNSICHERHEIT IN BEZUG AUF DIE STEUERLAST

Die Gruppe ist möglichen Änderungen der Steuerbelastung ausgesetzt, einschließlich der Verabschiedung neuer Steuergesetze, Änderungen bestehender Gesetze, inkonsistenter Anwendung bestehender Gesetze und Verordnungen und Ungewissheit hinsichtlich der Anwendung und Wirkung von Gesetzen und Verordnungen. In einigen Fällen können Gesetze mit rückwirkender Wirkung erlassen und die Anwendung internationaler Rechtsrahmen und Verträge neu interpretiert werden. Darüber hinaus sind die Steuer- und Finanzsysteme in den Schwellen- und Entwicklungsländern weniger gut etabliert als in den stärker entwickelten Volkswirtschaften. Der Mangel an gefestigter Rechtsprechung kann zu unklaren inkohärenten Regelungen, Verordnungen und Erläuterungen zu den

Steuergesetzen bzw. Interpretationen bezüglich deren Auslegung führen.

Es gibt einen globalen Trend zur Neubewertung bestehender Steuersysteme und Steuerzahlerverpflichtungen mit dem Ziel, die Aushöhlung der Steuerbasis einzudämmen und eine angemessene Verteilung der Steuerlast hinsichtlich multinationaler Unternehmen zu gewährleisten. Initiativen in dieser Hinsicht wurden von multinationalen Institutionen wie der OECD, der UNO und der EU sowie von einzelnen Ländern ergriffen. Verschiedene supranationale Initiativen, die sich auf die nationalen Steuersysteme auswirken, zielen darauf ab, bestimmten Steuerstrukturen entgegenzuwirken, wie z. B. das Projekt „Base Erosion and Profit Shifting“ („**BEP**“ und „**BEPS 2.0**“), die EU-Richtlinie über den obligatorischen automatischen Informationsaustausch im Bereich der Besteuerung in Bezug auf meldepflichtige grenzüberschreitende Vereinbarungen („**DAC6**“) und die Gesetzgebung der Europäischen Union, die darauf abzielt, aggressiver Steuerplanung entgegenzuwirken, wie z. B. die Anti-Tax Avoidance-Richtlinien I und II, gefolgt von den Vorschlägen betreffend EU-Richtlinien über die globale Mindeststeuer und die so genannten „Shelf Entities“, die im Dezember 2021 veröffentlicht wurden. Auch lokale Gesetzgebung in den Ländern wurde erlassen, die z. B. Anforderungen an die wirtschaftliche Substanz und Tests zur Bewertung des Zwecks und der Motive der Handlungen der Steuerzahler vorschreiben oder auf die Besteuerung bestimmter grenzüberschreitender Zahlungen abzielen, von denen angenommen wird, dass sie die lokale Steuerbemessungsgrundlage untergraben.

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

So können die zukünftigen effektiven Steuersätze der Gruppe durch eine Reihe von Faktoren nachteilig beeinflusst werden, einschließlich einseitiger Änderungen von Doppelbesteuerungsabkommen oder Änderungen des Werts der latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten von Atrium, Erhöhungen von steuerlich nicht abzugsfähigen Aufwendungen, das Ergebnis möglicher Diskussionen mit den zuständigen Steuerbehörden, Änderungen in Bezug auf Steuergesetze oder Steuersätze oder die Auslegung solcher Steuergesetze und Änderungen der allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätze.

Die Gesellschaft überwacht die Auswirkungen dieser Initiativen auf die verschiedenen Jurisdiktionen, in denen sie tätig ist, und rechnet mit möglichen nachteiligen Folgen, die sich derzeit vor allem aus den neu eingeführten Steueränderungen in Polen ergeben. Die Gesellschaft kann nicht ausschließen, dass sich dies in Zukunft noch ändern könnte.

Die Gruppe ist bestrebt, die oben genannten Risiken zu mindern, indem sie über erfahrene zentrale und lokale Managementteams in den verschiedenen Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, verfügt, die auf externe lokale Experten und Spezialisten zurückgreifen.



## 2.38 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PARTEIEN

### VERSCHMELZUNG MIT NEWCO

Im Oktober 2021 gaben das unabhängige Komitee von Atrium und Newco bekannt, dass sie eine Vereinbarung betreffend der Bedingungen des Erwerbs zu einem Preis in bar von € 3,63 je Atrium-Aktie getroffen haben. **Für weitere Informationen siehe Anmerkung 2.4.**

### SONSTIGE TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PARTEIEN

Während des Berichtszeitraums erwarb Gazit-Globe direkt oder indirekt insgesamt 20.353.191 zusätzliche Stammaktien und entschied sich dafür, weitere 8.417.611 Aktien im Rahmen einer Scrip-Dividende zu erhalten. Das entspricht zusammen 7,2 % des gesamten ausgegebenen Aktienkapitals von Atrium. Folglich hielt Gazit-Globe zum 31. Dezember 2021 direkt oder indirekt insgesamt 299.743.869 Aktien von Atrium, was 74,89 % (31. Dezember 2020: 69,31 %) der ausgegebenen und ausstehenden Aktien und Stimmrechte von Atrium entspricht. Im Februar 2022 wurde Atrium mit Newco verschmolzen (siehe Anmerkung 2.40 - Ereignisse nach dem Berichtszeitraum). Gazit-Globe ist die Muttergesellschaft von Atrium und nach bestem Wissen und Gewissen des Managements ist die Norstar Holdings Inc. die oberste Muttergesellschaft. Die oberste kontrollierende Person ist Herr Chaim Katzman, Vorsitzender des Board of Directors, der wiederum kontrollierender Aktionär der Norstar Holdings Inc. ist. Transaktionen zwischen Atrium und ihren Tochtergesellschaften, die verbundene Parteien sind, wurden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert und werden in diesen Erläuterungen nicht angegeben.

Abgesehen von den in den folgenden Absätzen beschriebenen Transaktionen haben die Direktoren keine Geschäfte mit Atrium und ihren Tochtergesellschaften getätigt, besitzen keine Aktien von Atrium und haben nicht in von der Gruppe ausgegebene Schuldverschreibungen investiert.

A. Auf Basis eines Beratervertrages mit der Gruppe hat Herr Katzman ab 1. April 2017 Anspruch auf ein jährliches Beraterhonorar in Höhe von €700.000, das in vier gleichbleibenden vierteljährlichen Tranchen zu zahlen ist und jährlich überprüft wird.

Atrium hat Flug- und Reisekosten in Höhe von € 0,4 Mio. (2020: € 0,2 Mio.) an MGN Icarus Inc, eine Tochtergesellschaft von Gazit-Globe, gezahlt. Diese Reisekosten waren marktüblich und entstanden durch Immobilienbesichtigungen und andere geschäftliche Aktivitäten des Chairman des Board of Directors und durch andere Führungskräfte.

B. 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.

C. 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 zugeteilte Aktien aus.

D. 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 zugeteilte Aktien aus.

E. 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.

F. Herr Zvi Heifetz wurde mit Wirkung ab Juli 2021 als unabhängiges, nicht geschäftsführendes Mitglied des Board of Directors ernannt.

G. In Anerkennung der deutlichen Zunahme der von jedem Mitglied des unabhängigen Komitees im Zusammenhang mit der Verschmelzung erbrachten Dienstleistungen und der für Atrium aufgewendeten Zeit, hat das Board of Directors von Atrium in Übereinstimmung mit der Satzung von Atrium genehmigt, dass jedes Mitglied des unabhängigen Komitees zusätzlich zu seinen derzeitigen Vergütung eine einmalige transaktionsbezogene Vergütung in Höhe von € 50.000 pro Person gemeinsam mit dem üblichen Sitzungsgeld erhalten wird.

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

A. Im März 2021 gab die Gruppe im Rahmen des jährlichen 2018-Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 87.851 Matching-Aktien an Mitglieder des Führungsteam der Gruppe und andere Mitarbeiter in Schlüsselpositionen aus.

B. Im März 2021 gab die Gruppe 180.162 Aktien im Zusammenhang mit dem Jahresbonus 2020 an Mitglieder des Führungsteams der Gruppe und andere Mitarbeiter in Schlüsselpositionen aus, die diese Aktien im Rahmen des jährlichen Mitarbeiteraktienprogramms erworben hatten. Im März 2021 entschieden sich die Mitglieder des Führungsteams der Gruppe außerdem dazu 1.564 Aktien als Scrip-Dividende zu erhalten.

C. Im April 2021 gab die Gruppe 17.712 bzw. 7.195 Aktien an den CEO bzw. den CFO der Gruppe als Teil ihrer jährlicher Vergütung aus.

D. Im Juni 2021 entschied sich das Führungsteam der Gruppe, 5.751 Aktien als Scrip-Dividende zu erhalten.

E. Im September 2021 gab die Gruppe als Teil ihrer jährlichen Vergütung 8.012 Aktien an ihren Group Managing Director of Retail aus. Ebenfalls im September 2021 entschied sich das Führungsteam der Gruppe dazu, 17.788 Aktien als Scrip-Dividende zu erhalten.

F. Gazit-Globe erstattete Atrium die von Atrium bezahlten I-SOX- und Berichterstattungskosten in Höhe von € 0,3 Mio. (2020: € 0,2 Mio.).

## 2.39 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Die Umstände des im August 2007 angekündigten Erwerbs von 88.815.500 Austrian Depository Certificates („ADCs“), die Atriumaktien vertreten (die „ADC-Erwerbe“), Wertpapieremissionen und damit zusammenhängende Ereignisse waren Gegenstand von regulatorischen Ermittlungen und anderen andauernden Verfahren in Österreich.

Hinsichtlich der österreichischen Verfahren und der österreichischen Untersuchungen, bleibt Atrium weiterhin im von ADC Inhabern geführten Verfahren involviert, die Verluste aus Kursschwankungen im Jahr 2007 und potenzielle Ansprüche in diesem Zusammenhang geltend machen. Zum 31. Dezember 2021 war Atrium keine Partei in einem wesentlichen Verfahren.

Basierend auf dem gegenwärtigen Wissensstand und der Beurteilung des Managements in Bezug auf das tatsächliche Ergebnis der Klagen in österreichischen Verfahren, den Bedingungen und der Methodik in den bisherigen Entschädigungsvereinbarungen und der erwarteten Kosten und Folgen der Umsetzung der Vereinbarungen wurde von der Gesellschaft eine Gesamtrückstellung in der Höhe von € 2,7 Mio. angesetzt. Gewisse zusätzliche Informationen, die normalerweise unter IAS 37 „Rückstellungen, Eventualschulden, Eventualforderungen“, erforderlich sind, im Speziellen gewisse Details der Berechnung der gesamten Rückstellung und die damit verbundenen Annahmen, wurden aus dem Grund noch nicht offengelegt, da wenn dies erfolgt wäre, dies die Beilegung der Streitigkeiten ernsthaft beeinflussen könnte. Die Strafverfahren gegen Herrn Julius Meinel und andere, die Ereignisse betreffen, die 2007 und früher stattgefunden haben, laufen nach wie vor. Im Zusammenhang damit haben Anwaltskanzleien, die verschiedene Atrium Investoren vertreten, die zur Zeit dieser Ereignisse investiert hatten, behauptet, dass Atrium für verschiedene Fälle von Betrug, Vertrauensbruch und Verstöße gegen das österreichische Aktiengesetz und das österreichische Kapitalmarktgesetz haften würde. Der Staatsanwalt hat Atrium angewiesen auf diese Anschuldigungen zu antworten und hat ein strafrechtliches Ermittlungsverfahren auf der Grundlage des österreichischen Verbandsverantwortlichkeitsgesetzes eingeleitet. Es ist unklar, ob dieses Gesetz, das 2006 in Kraft trat, auf Atrium anzuwenden ist. In jedem Fall ist Atrium davon überzeugt, dass eine Verurteilung unangebracht wäre und beabsichtigt sich aktiv zu verteidigen.

Es herrscht anhaltende Unsicherheit in den verschiedenen Volkswirtschaften und Jurisdiktionen, in denen die Gruppe tätig ist bzw. Vermögenswerte besitzt. Diese Unsicherheiten betreffen die allgemeine wirtschaftliche und geopolitische Lage dieser Regionen, Veränderungen oder drohende Veränderungen des rechtlichen, regulatorischen und finanzpolitischen Rahmens, dem Ansatz zur Durchsetzung des Eigentumsrechts 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. Der jüngste geopolitische Konflikt zwischen Russland und der Ukraine könnte erhebliche Auswirkungen auf die

Geschäftstätigkeit der Gruppe haben, da etwa 22 % der 2021 erzielten Nettomieteinnahmen der Gruppe in Russland generiert wurden. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts kann die Gruppe die Auswirkungen einer möglichen Eskalation zwischen Russland und der Ukraine und mögliche Sanktionen gegen die russische Wirtschaft nicht zuverlässig quantifizieren.

Das polnische Finanzministerium und die polnischen Regulierungsbehörden haben mehrere Gesetzesentwürfe veröffentlicht, die wesentliche Änderungen des regulatorischen und steuerlichen Umfelds, in dem die Gruppe tätig ist, mit sich bringen würden, einschließlich der Regulierung der Handelszeiten, der Einführung einer branchenspezifischen Einzelhandelssteuer, der Änderungen in der Auslegung der Vorschriften über die Umsatz- und Verkehrssteuern für den Kauf und Verkauf von Vermögenswerten und die Einführung von Änderungen des Quellensteuersystems. Weitere Informationen zur Änderung des polnischen Körperschaftsteuergesetzes finden Sie in Erläuterung 2.31.

Gewisse Tochtergesellschaften der Atrium Gruppe sind oder waren, wie andere Unternehmen, die auf dem Einzelhandelsmarkt tätig sind, in Gerichts- und Verwaltungsverfahren mit Beteiligung der Steuerbehörden involviert. Diese vergangenen oder gegenwärtigen Verfahren schaffen eine Unsicherheit bei der Steuerpolitik in Angelegenheiten, die bislang als gegeben galten, nun jedoch geänderten Interpretationen durch die Steuerbehörden unterliegen. Die Gesellschaft kann die mögliche Höhe der zusätzlichen Besteuerung und die damit verbundenen Kosten momentan nicht zuverlässig abschätzen, die Auswirkungen könnten jedoch wesentlich sein.

## 2.40 EREIGNISSE NACH DEM BERICHTSZEITRAUM

### VERSCHMELZUNG MIT GAZIT HERCULES 2020 LIMITED ("NEWCO")

**Am 1. Februar 2022** hielt die Gesellschaft eine außerordentliche Gesellschafterversammlung zur (die „außerordentliche Kapitalherabsetzungs-Gesellschafterversammlung“) Genehmigung von Beschlussvorschlägen im Zusammenhang mit der Verschmelzung ab. Beschlossen wurde eine Kapitalherabsetzung um € 305.377.886, die zum Closing erfolgen soll, und die Zahlung der Q4 AFFO Dividende und der Pro-Rata AFFO-Dividende für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum Closing der Verschmelzung.

**Am 4. Februar 2022** wurde die Sonderdividende in Höhe von € 0,60 je Aktie ausgezahlt, was einem Gesamtbetrag von € 240,3 Mio. entspricht.

**Am 8. Februar 2022** wurde die AFFO-Dividende für das vierte Quartal in Höhe von € 0,036 pro Aktie ausgezahlt, was einem Betrag von € 14,4 Mio. entspricht.

**Am 18. Februar 2022** wurde das Closing und die Wirksamkeit der Verschmelzung und Kapitalherabsetzung eingetragen. Das Delisting von Atrium von der Euronext Amsterdam Stock Exchange und der Wiener Börse fand am 18. Februar 2022 statt.



Nach der Verschmelzung mit Newco stiegen die Verbindlichkeiten der Gruppe um € 305,4 Mio. aufgrund eines Darlehens von Gazit-Globe an Newco.

**Am 23. Februar 2022** wurde die Pro-Rata AFFO-Dividende in Höhe von € 0,019 pro Aktie ausgezahlt, was einem Betrag von € 1,9 Mio. entspricht.

Das Board of Directors der Gesellschaft besteht nach dem Closing der Verschmelzung zum 18. Februar 2022 aus Chaim Katzman, Lucy Lilley und Andrew Wignall. Oren Hod und Zvi Hefietz wurden mit dem 23. Februar 2022 wiederbestellt.

#### SONSTIGE EREIGNISSE NACH DEM BERICHTSZEITRAUM

**Im Jänner 2022** wurde das Unternehmensrating von Atrium durch Fitch von „BBB“ auf „BB“ mit stabilem Ausblick herabgestuft. Die Herabstufung spiegelt das Finanzprofil der Gesellschaft nach der Übernahme der verbleibenden 25%ige Beteiligung durch Gazit-Globe wider.

**Im Jänner 2022** schloss Atrium ihre erste Akquisition im Wohnimmobiliensektor in Krakau für € 13 Mio. ab.

Im 2021 schloss Atrium eine Vereinbarung über den Verkauf von Atrium Optima in Kostice, Slowakei für einen Kaufpreis von € 118,0 Mio., der dem Buchwert entspricht, ab. Die Transaktion hängt vom Eintritt verschiedentlich aufschiebender Bedingungen ab, einschließlich von der Finanzierung eines Dritten. Im Januar 2022 wurde eine Änderung der Vereinbarung unterzeichnet, die einen Teil der aufschiebenden Bedingungen regelt.

---





# 3

EIGENSTÄNDIGER  
FINANZBERICHT  
VON ATRIUM



**Jedź ostrożnie  
i uważaj na innych.**



LEKSUS  
GOLDENWYVE

EVO

VEZZI

APART

APART

TOILET

TOILET

# EIGENSTÄNDIGER FINANZBERICHT VON ATRIUM

---

## 3.1 GRUNDLAGE DER ERSTELLUNG DES EIGENSTÄNDIGEN FINANZBERICHTS VON ATRIUM

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde gemäß den International Financial Reporting Standards, wie sie von der Europäischen Union übernommen wurden („IFRS-EU“), und den Anforderungen des Companies Law (Jersey) 1991 erstellt. Die Finanzinformationen wurden auf Basis der Anschaffungskosten erstellt, mit Ausnahme von Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften und finanziellen Vermögenswerten zum Zeitwert im sonstigen Ergebnis, die zum Zeitwert bewertet wurden.

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze von Atrium sind dieselben wie jene der Gruppe, die in den Erläuterungen 2.3 beschrieben wurden, mit den nachfolgenden Ausnahmen.

Die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von Atrium werden in die folgenden Kategorien unterteilt:

- Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten einschließlich Kredite und Forderungen sowie Salden von Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- Finanzielle Vermögenswerte zum Zeitwert im sonstigen Ergebnis („FVOCI“) einschließlich börsennotierter Eigenkapitaltitel
- Finanzielle Vermögenswerte zum Zeitwert im Periodenergebnis („FVPL“) einschließlich Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften
- Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten einschließlich Anleihen.

Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften stellen Investitionen von Atrium in Tochtergesellschaften dar und werden daher im konsolidierten Abschluss eliminiert. Diese Finanzinvestitionen sind als FVPL nach IFRS 9 klassifiziert, die Nettovermögenswerte der Tochtergesellschaften stellen die bestmögliche Schätzung des Zeitwerts dar, da sie nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Gewinne und Verluste aus Zeitwertänderungen von Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften werden in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt.

Die Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften werden zum Zeitpunkt der Transaktion erfasst und ausgebucht, wobei daraus resultierende Gewinne oder Verluste in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt werden.

## Bilanz von Atrium European Real Estate Limited

	Erläuterung	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020	
		€'000	€'000	€'000	€'000
<b>VERMÖGENSWERTE</b>					
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>					
Sachanlagevermögen		36		10	
Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften	3.2	1.277.999		727.531	
Kredite und Forderungen	3.3	1.539.121		1.551.030	
Derivate	3.4	-		9.256	
Sonstige langfristige Vermögenswerte		18.024		18.393	
			<b>2.835.180</b>	<b>2.306.220</b>	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Sonstige Forderungen	3.5	3.927		14.385	
Finanzielle Vermögenswerte zu FVOCI	3.6	9.103		8.507	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		410.462		16.001	
			<b>423.492</b>	<b>38.893</b>	
<b>SUMME DER VERMÖGENSWERTE</b>			<b>3.258.672</b>	<b>2.345.113</b>	
<b>EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Grundkapital		1.885.713		1.944.947	
Rücklagen hybride Finanzinstrumente		340.858		-	
Sonstige Rücklagen		(12.869)		(11.858)	
Einbehaltene Gewinne		(325.240)		(410.106)	
			<b>1.888.462</b>	<b>1.522.983</b>	
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>					
Derivate	3.4	9.726		-	
Anleihen	3.7	783.094		720.787	
			<b>792.820</b>	<b>720.787</b>	
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>					
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3.7	154.835		86.000	
Einlagen von anderen Tochtergesellschaften	3.7	397.059		-	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.8	7.322		424	
Rechnungsabgrenzungsposten	3.9	15.497		11.027	
Rückstellungen	3.10	2.677		3.892	
			<b>577.390</b>	<b>101.343</b>	
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>			<b>1.370.210</b>	<b>822.130</b>	
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>			<b>3.258.672</b>	<b>2.345.113</b>	



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

	Erläuterung	2021		2020	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Verwaltungsaufwendungen	3.11	(13.882)		(6.378)	
Wertberichtigung/Auflösung von Wertberichtigungen von Krediten und Forderungen	3.12	(795)		172.194	
Zeitwertänderungen von finanziellen Vermögenswerten bei FVTPL	3.13	61.623		(271.684)	
<b>Nettobetriebs(verlust)/-gewinn</b>			<b>46.946</b>		<b>(105.868)</b>
Zinserträge	3.14	78.682		93.175	
Zinsaufwendungen	3.14	(32.491)		(30.389)	
Sonstige finanzielle Aufwendungen, netto	3.15	(8.271)		(106.764)	
<b>Summe Finanzerträge netto / (Verlust)</b>			<b>37.920</b>		<b>(43.978)</b>
<b>Gewinn / (Verlust) vor und nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>			<b>84.866</b>		<b>(149.846)</b>

## Gesamtergebnisrechnung von Atrium European Real Estate Limited

	Erläuterung	2021		2020	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Gewinn / (Verlust) für das Geschäftsjahr			84.866		(149.846)
<b>Positionen, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:</b>					
Änderungen in finanzielle Vermögenswerte zu FVOCI-Rücklagen		555		(5.355)	
<b>Summe Gesamtgewinn / (verlust) für das Geschäftsjahr</b>			<b>85.421</b>		<b>(155.201)</b>



## Cashflow Rechnung von Atrium European Real Estate Limited

	2021	2020
	€'000	€'000
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		
Gewinn / (Verlust) vor Steuern	84.866	(149.846)
<b>Berichtigungen für:</b>	-	-
Dividende von börsennotierten Eigenkapitaltiteln (netto)	(264)	(285)
Änderung im Zeitwert von Derivativen	12.720	6.437
Währungsumrechnungsgewinn/-verlust (netto)	(9.133)	87.975
Veränderung gesetzliche Rückstellungen abzüglich gezahlter Beträge	(1.215)	-
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	478	933
Wertminderung (Erhöhung) von Krediten und Forderungen	795	(172.194)
Zeitwertänderungen von finanziellen Vermögenswerten bei FVTPL	(61.623)	271.684
Nettoverlust aus Anleiherückkäufen	3.401	6.347
Nettoergebnisse der gruppeninternen Veräußerungen	-	6.291
Zinsaufwendungen	32.491	30.389
Zinserträge	(78.682)	(93.175)
<b>Operativer Cashflow vor Veränderung des Working Capitals</b>	<b>(16.166)</b>	<b>(5.444)</b>
Abnahme / (Zunahme) bei Handel, sonstigen Forderungen und Vorauszahlungen (netto)	2.122	(797)
Zunahme / (Abnahme) bei Handel, sonstigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten (netto)	3.519	323
<b>Cashflow verwendet für operative Geschäftstätigkeit</b>	<b>(10.525)</b>	<b>(5.918)</b>
Gezahlte Zinsen	(27.786)	(32.449)
Zinserträge	83.468	83.014
Erhaltene Swap-Gebühren	6.262	-
Dividendenerträge	264	285
<b>Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>51.683</b>	<b>44.932</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeiten</b>		
Zahlungen im Zusammenhang mit Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften	(483.547)	(30.144)
Rückzahlung von langfristigen Darlehen von Tochtergesellschaften (netto)	27.214	69.728
Zurückgezahlte Kredite von Dritten / Kredite an Dritte	-	1.156
<b>Netto-Cashflow aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>(456.333)</b>	<b>40.740</b>
<b>Netto-Cashflow vor Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>(404.650)</b>	<b>85.672</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten</b>		
Aktienrückkauf	-	(1.874)
Verwendung / (Rückzahlung) einer revolving Rahmenkreditlinie (netto)	(87.090)	84.987
Rückzahlung langfristiger Verbindlichkeiten	(81.626)	(365.841)
Erhalt langfristiger Finanzverbindlichkeiten	633.058	191.572
Erhalt von kurzfristigen Einlagen anderer Tochtergesellschaften	397.899	-
Gezahlte Dividenden	(53.998)	(71.105)
Zinsen für hybride Finanzinstrumente	(6.360)	-
<b>Netto-Cashflow verwendet für Finanzierungstätigkeit</b>	<b>801.883</b>	<b>(162.261)</b>
<b>Netto (Rückgang) / Zunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>397.233</b>	<b>(76.589)</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>16.001</b>	<b>93.264</b>
Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf gehaltene Zahlungsmittel	(2.772)	(674)
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>410.462</b>	<b>16.001</b>



## Eigenkapitalveränderungsrechnung von Atrium European Real Estate Limited

	Grundkapital	Rücklage für anteilsbasierte Vergütung	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI-Rücklage	Einbehaltene Gewinne / (Verluste)	Equity attributable to the owners of the Company	Hybrid-Rücklage	Summe Eigenkapital
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Jänner 2021</b>	<b>1.944.947</b>	<b>1.566</b>	<b>(13.424)</b>	<b>(410.106)</b>	<b>1.522.983</b>	-	<b>1.522.983</b>
Gewinn / (Verlust) für das Geschäftsjahr	-	-	-	84.866	84.866	-	84.866
Sonstige Aufwendungen gesamt	-	-	555	-	555	-	555
<b>Summe Gesamtergebnis / (Aufwendungen)</b>	-	-	<b>555</b>	<b>84.866</b>	<b>85.421</b>	-	<b>85.421</b>
<b>Transaktionen mit Aktionären der Gesellschaft</b>							
Anteilsbasierte Vergütung	-	1.731	-	-	1.731	-	1.731
Ausgabe von Aktien	1.123	(747)	-	-	376	-	376
Umbuchung einer anteilsbasierten Vergütung in einen Barausgleich	-	(2.550)	-	-	(2.550)	-	(2.550)
Dividendenausschüttung	(80.131)	-	-	-	(80.131)	-	(80.131)
Scrip-Dividende	26.134	-	-	-	26.134	-	26.134
Nettoerlöse aus der Emmission von hybriden Finanzinstrumenten	-	-	-	-	-	340.858	340.858
Ausschüttung von Zinserträgen auf Hybridanleihen	(6.360)	-	-	-	(6.360)	-	(6.360)
<b>Saldo zum 31. Dezember 2021</b>	<b>1.885.713</b>	-	<b>(12.869)</b>	<b>(325.240)</b>	<b>1.547.604</b>	-	<b>1.888.462</b>

	Grundkapital	Rücklage für anteilsbasierte Vergütung	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI-Rücklage	Einbehaltene Gewinne / (Verluste)	Summe Eigenkapital
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Jänner 2020</b>	<b>2.016.603</b>	<b>1.303</b>	<b>(8.069)</b>	<b>(260.260)</b>	<b>1.749.577</b>
Gewinn / (Verlust) für das Geschäftsjahr	-	-	-	(149.846)	(149.846)
Sonstige Aufwendungen gesamt	-	-	(5.355)	-	(5.355)
<b>Summe Gesamtergebnis / (Aufwendungen)</b>	-	-	<b>(5.355)</b>	<b>(149.846)</b>	<b>(155.201)</b>
<b>Transaktionen mit Aktionären der Gesellschaft</b>					
Anteilsbasierte Vergütung	-	933	-	-	933
Aktienrückkauf	(1.924)	-	-	-	(1.924)
Ausgabe von Aktien	1.306	(670)	-	-	636
Dividendenausschüttung	(102.877)	-	-	-	(102.877)
Scrip-Dividende	31.839	-	-	-	31.839
<b>Saldo zum 31. Dezember 2020</b>	<b>1.944.947</b>	<b>1.566</b>	<b>(13.424)</b>	<b>(410.106)</b>	<b>1.522.983</b>

## 3.2 FINANZINVESTITIONEN IN TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Name der Tochtergesellschaft	Ort der Gründung und Geschäftstätigkeit	Hauptgeschäftstätigkeit	Eigentumsanteil		Buchwert	
			2021	2020	2021	2020
			%	%	€'000	€'000
Atrium Slovakia Real Estate Management SK s.r.o	Slowakei	Management Gesellschaft	-	1%	-	-
Atrium Holding 1 Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	100%	100%	1.277.999	727.531
<b>Nettowert gesamt</b>					<b>1.277.999</b>	<b>727.531</b>

■ Im Jahr 2021 brachte die Gesellschaft € 483,6 Mio. in die Atrium Holding 1 Limited ein.

■ Die Aktien an Atrium Slovakia Real Estate Management SK s.r.o wurden von der Gesellschaft in eine Tochtergesellschaft eingebracht.

### 3.3 KREDITE UND FORDERUNGEN

	2021 €'000	2020 €'000
Fällige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	1.555.907	1.567.123
Akkumulierte Wertminderung von fälligen Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	(16.786)	(16.093)
<b>Gesamt</b>	<b>1.539.121</b>	<b>1.551.030</b>

Die Gesellschaft erfasst Wertminderungen für erwartete Kreditverluste auf Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Die Gesellschaft setzt Wertberichtigungen unter der Annahme an, dass die Rückzahlung der von den Tochterunternehmen geschuldeten Beträge zum Bilanzstichtag verlangt wird.

Der durchschnittliche Effektivzinssatz beträgt 5,06% p.a. (2020: 5,5%). Die Fälligkeitstermine liegen zwischen 2022 und 2028.

Die Änderungen der Bruttobuchwerte von Darlehen und Forderungen für die Jahre 2021 und 2020 werden nachstehend dargestellt:

	2021 €'000	2020 €'000
<b>Bruttobuchwerte Stand zum 1. Jänner</b>	<b>1.567.123</b>	<b>1.892.005</b>
Aufgelaufene Zinsen	4.131	8.116
Abschreibung	-	(177)
Darlehensstilgung / (Rückzahlung)	-	(175.912)
Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften	83.873	39.602
Währungsumrechnungsdifferenzen	11.868	(87.181)
Getilgte Darlehen von Tochtergesellschaften	(111.087)	(109.330)
<b>Bruttobuchwerte Stand zum 31. Dezember</b>	<b>1.555.907</b>	<b>1.567.123</b>

### 3.4 DERIVATIV-SWAP

Die Gesellschaft hat mit ihren Tochtergesellschaften einen Fremdwährungs-Swap-Vertrag abgeschlossen, um das Risiko der auf PLN und CZK lautenden Verbindlichkeiten abzusichern. Das abgesicherte Grundgeschäft (die Swap-Transaktion) unterliegt den Ansatz- und Bewertungsgrundsätzen von IFRS 9.

Zum 31. Dezember 2021 werden die finanziellen Vermögenswerte der Gesellschaft mit € 9,7 Mio. bewertet (2020: € 9,3 Mio. Forderung).

Der Zeitwert des Swaps wird in Übereinstimmung mit **IFRS 13, Bemessung des beizulegenden Zeitwerts**, ermittelt. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass es einen aktiven Markt für solche Transaktionen gibt (ähnlich dem Markt für IRs oder Devisentermingeschäfte) und als ob die Transaktion von unabhängigen Parteien abgeschlossen worden wäre, die in der Lage sind, zu Börsenkursen (Devisenkurse und Zinssätze) zu handeln.

Der Swap wird von einem unabhängigen externen Gutachter nach der DCF-Methode bewertet. Die Bewertungsmethode verwendet Inputs der Stufe 2, wie sie von IFRS 13 klassifiziert werden.

Der Fremdwährungs-Swap wird gemäß IFRS 9 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

### 3.5 SONSTIGE FORDERUNGEN

	2021 €'000	2020 €'000
Vorauszahlungen	1.057	1.143
Aufgelaufene Zinsen	2.832	12.114
Sonstige Forderungen	38	1.128
<b>Gesamt</b>	<b>3.927</b>	<b>14.385</b>

### 3.6 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE ZU FVOCI

Zu den finanziellen Vermögenswerten der Gesellschaft, die zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2020 zu FVOCI ausgewiesen werden, gehört ein Investment in zwei börsennotierte Titel mit einer Gesamtbeteiligung von weniger als 1 % an jedem einzelnen Investment. Die finanziellen Vermögenswerte der Gesellschaft zu FVOCI werden zum Zeitwert ausgewiesen. Der Zeitwert basiert auf (nicht berichtigten) Börsenkursen auf aktiven Märkten (Level 1 in der Zeitwert-Hierarchie). Zum 31. Dezember 2021 betragen die zu FVOCI bewerteten finanziellen Vermögenswerte € 9,1 Mio. (2020: € 8,5 Mio.).



## 3.7 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Finanzverbindlichkeiten	31. Dezember 2021 €'000	31. Dezember 2020 €'000
Anleihen	783.094	720.787
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>783.094</b>	<b>720.787</b>
Anleihen	154.835	-
Einlagen von anderen Tochtergesellschaften	397.059	-
Inanspruchnahme der revolvingierenden Rahmenkreditlinie	-	86.000
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>551.894</b>	<b>86.000</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.334.988</b>	<b>806.787</b>

2021	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit bis zur Fälligkeit	Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektivzinssatz
Anleihe/Fälligkeitsjahr					€'000	€'000	
Atrium European Real Estate Limited 2022	EUR	3,625%	0,8	2022	154.835	157.411	3,5%
Atrium European Real Estate Limited 2025	EUR	3,0%	3,7	2025	489.922	514.700	3,4%
Atrium European Real Estate Limited 2027 <sup>1</sup>	EUR	2,6%	5,7	2027	293.172	294.399	3,1%
<b>Gesamt / Durchschnitt</b>		<b>3,0%</b>	<b>3,8</b>		<b>937.929</b>	<b>966.510</b>	<b>3,4%</b>

<sup>1</sup> Emittiert über Atrium Finance Issuer B.V., eine indirekte hundertprozentige Tochtergesellschaft der Gesellschaft.

2020	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit bis zur Fälligkeit	Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektivzinssatz
Anleihe/Fälligkeitsjahr					€'000	€'000	
Atrium European Real Estate Limited 2022	EUR	3,625%	1,8	2022	233.364	237.626	3,5%
Atrium European Real Estate Limited 2025	EUR	3,0%	4,7	2025	487.423	502.694	3,4%
<b>Gesamt / Durchschnitt</b>		<b>3,2%</b>	<b>3,8</b>		<b>720.787</b>	<b>740.320</b>	<b>3,4%</b>

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

Im Jänner 2021 hat die Gruppe erstmals eine nachhaltige Anleihe im Emissionsvolumen von € 300 Mio. im Rahmen ihres EMTN-Programms (die „Neuen Grünen Teilschuldverschreibungen“) mit Fälligkeit am 5. September 2027 geprüf. Die Neuen Grünen Teilschuldverschreibungen sind mit einem Kupon von 2,625 % ausgestattet und ihr Emissionspreis betrug 98,167 %. Die Neuen Grünen Teilschuldverschreibungen wurden von Atrium Finance Issuer B.V., einer indirekten Tochtergesellschaft der Gesellschaft, emittiert und von der Gesellschaft garantiert. Die Neuen Grünen Teilschuldverschreibungen wurden von Atrium Finance Issuer B.V. an die Gesellschaft weitergeleitet. Gleichzeitig kaufte die Gesellschaft € 78,2 Mio. der ausstehenden 2022er Anleihen zurück.

Für die 2022 und 2025 fälligen Anleihen gelten die nachfolgenden Financial Covenants: Die Solvency Ratio darf 60 % nicht überschreiten; die gesicherte Solvency Ratio darf 40 % nicht überschreiten; die konsolidierte Coverage Ratio darf nicht unter 1,5 liegen. Alle diese Covenants wurden zum 31. Dezember 2021 erfüllt.

Aufgelaufene Zinsen sind nicht im Anleihen- und Kreditbestand enthalten und werden in Erläuterung 3.9 Rechnungsabgrenzungsposten separat dargestellt.

#### Revolvierende Rahmenkreditlinie

Der Gesamtbetrag der revolvingierenden Rahmenkreditlinie beläuft sich auf € 300 Mio. mit einer Laufzeit bis 2023 und enthält eine Verlängerungsoption bis Mai 2024. Zum 31. Dezember 2021 war die Kreditlinie nicht in Anspruch genommen (31. Dezember 2020: € 86,0 Mio. in Anspruch genommen). Für weitere Informationen siehe Erläuterung 2.16 des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe.

#### Einlagen anderer Tochtergesellschaften

Im Laufe des Jahres 2021 haben Atrium Finance Limited, eine indirekte Tochtergesellschaft der Gesellschaft, und Atrium Holding 1 Limited einen Gesamtbetrag von € 397,1 Mio. bei der Gesellschaft hinterlegt. Die Beträge werden mit dem EZB-Zinssatz verzinst und können bei Fälligkeit der jeweiligen Einlage, die maximal drei Monate beträgt, rückgefordert werden.

### 3.8 SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Im Rahmen der Verschmelzung mit Newco (siehe Erläuterung 2.15 des konsolidierten Jahresabschlusses) werden die ausstehenden Optionen und Zuteilungen im Rahmen der anteilsbasierten Vergütungspläne vollständig eingezogen und gegen einen Barausgleich entwertet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmern und der Direktoren der Gruppe beliefen sich zum 31. Dezember 2021 auf € 6,5 Mio.

### 3.9 RECHNUNGSABGRENZUNGS-POSTEN

	2021 €'000	2020 €'000
Aufgelaufene Zinsen	8.294	6.379
Aufgelaufene Beratungs- und Prüfungskosten	1.538	4.594
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten <sup>1</sup>	5.665	54
<b>Gesamt</b>	<b>15.497</b>	<b>11.027</b>

<sup>1</sup> Hauptsächlich Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Verschmelzung mit Newco, siehe Erläuterung 2.4 im konsolidierten Jahresabschluss

### 3.10 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellung im Zusammenhang mit rechtlichen Altlasten	2021 €'000	2020 €'000
<b>Saldo zum 1. Jänner</b>	<b>3.892</b>	<b>3.892</b>
Änderungen in den Rückstellungen während des Berichtszeitraums	(1.215)	-
Gezahlte Beträge während des Berichtszeitraums	-	-
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>2.677</b>	<b>3.892</b>
Davon Kurzfristiger Teil	2.677	3.892
Langfristiger Teil	-	-
<b>Gesamte Rückstellungen</b>	<b>2.677</b>	<b>3.892</b>

Für weitere Information siehe Erläuterung 2.39 des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe.

### 3.11 VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN

	2021 €'000	2020 €'000
Personalkosten	(288)	(599)
Vergütungen und Aufwendungen für Direktoren	(1.555)	(1.477)
Rechtsberatungskosten	(623)	(251)
Prüfungshonorare	(772)	(683)
Beratungshonorare und sonstige Honorare	(3.810)	(3.161)
Kosten in Verbindung mit der Gazit-Globe Transaktion	(8.000)	-
Sonstige Unternehmensgebühren	1.166	(207)
<b>Gesamt</b>	<b>(13.882)</b>	<b>(6.378)</b>

### 3.12 WERTMINDERUNGEN VON KREDITEN UND FORDERUNGEN

Im Jahr 2021 verzeichnete die Gesellschaft eine Wertminderung in Höhe von € 0,8 Mio. auf Kredite an Tochtergesellschaften (2020: Auflösung von Wertminderungsrückstellungen in Höhe von netto € 172,2 Mio. bei Krediten an Tochtergesellschaften, wobei der Großteil (€ 171,1 Mio.) auf Wertminderungsrückstellungen nach einer Darlehensrückzahlung durch die Tochtergesellschaft entfiel).

### 3.13 ZEITWERTÄNDERUNGEN FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE ZU FVTPL

Ein Gewinn in Höhe von € 61,6 Mio. wird aus der Änderung des Zeitwerts von Beteiligungen an Tochtergesellschaften in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Diese Gewinne stammen hauptsächlich aus dem Anstieg des Nettoinventarwerts von Atrium Holding 1 Limited.

### 3.14 ZINSERTRÄGE UND ZINSAUFWENDUNGEN

	2021 €'000	2020 €'000
<b>Zinserträge</b>	-	-
Aus Krediten an Tochtergesellschaften	78.682	93.175
<b>Gesamt</b>	<b>78.682</b>	<b>93.175</b>
<b>Zinsaufwand</b>	-	-
Zinsen auf Anleihen	(30.572)	(27.624)
Sonstiger Zinsaufwand	(1.919)	(2.765)
<b>Gesamt</b>	<b>(32.491)</b>	<b>(30.389)</b>



### 3.15 SONSTIGE FINANZIELLE AUFWENDUNGEN (NETTO)

	2021 €'000	2020 €'000
Nettoverlust aus Anleiherückkäufen	(3.401)	(6.347)
Dividendenertrag	264	285
Derivativ-Swap	(12.720)	(6.437)
Wechselkursgewinne (netto)	9.133	(87.975)
Sonstige finanzielle Aufwendungen (netto)	(1.547)	(6.290)
<b>Gesamt</b>	<b>(8.271)</b>	<b>(106.764)</b>

Die Währungsumrechnungsgewinne im Jahr 2021 stammen hauptsächlich aus Darlehen an Tochtergesellschaften in Tschechischen Kronen in Höhe von € 12,3 Mio. (2020:

Währungsumrechnungsverlust € 7,0 Mio.) und Russischen Rubel in Höhe von € 6,3 Mio. (2020: Währungsumrechnungsverlust € 23,9 Mio.). Die Erträge wurden durch einen Verlust in polnischen Zloty in Höhe von € 6,9 Mio. (2020: Währungsumrechnungsverlust in Höhe von € 57,0 Mio.) verringert.

Eine Aufgliederung der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft nach Währungen ist in Erläuterung 3.18 zu finden.

### 3.16 KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

**Atrium unterscheidet zwischen den folgenden Kategorien von Finanzinstrumenten:**

2021	Buchwert €'000	Kredite und Forderungen €'000	Finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten bei FVPL €'000	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI €'000	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten €'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften	1.277.999	-	1.277.999	-	-
Kredite und Forderungen	1.539.121	1.539.121	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte zu FVOCI	9.103	-	-	9.103	-
Sonstige Forderungen	2.870	2.870	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	410.462	410.462	-	-	-
<b>Gesamte finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>3.239.555</b>	<b>1.952.453</b>	<b>1.277.999</b>	<b>9.103</b>	<b>-</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Langfristige / Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.334.988	-	-	-	1.334.988
Derivate	9.726	-	9.726	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	7.322	-	-	-	7.322
Rechnungsabgrenzungsposten	15.497	-	-	-	15.497
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.367.533</b>	<b>-</b>	<b>9.726</b>	<b>-</b>	<b>1.357.807</b>

2020	Buchwert	Kredite und Forderungen	Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften	727.531	-	727.531	-	-
Kredite und Forderungen	1.551.030	1.551.030	-	-	-
Derivate	9.256	-	9.256	-	-
Finanzielle Vermögenswerte zu FVOCI	8.507	-	-	8.507	-
Sonstige Forderungen	12.114	12.114	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	16.001	16.001	-	-	-
<b>Gesamte finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2.324.439</b>	<b>1.579.145</b>	<b>736.787</b>	<b>8.507</b>	<b>-</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Langfristige / Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	806.786	-	-	-	806.786
Sonstige Verbindlichkeiten	424	-	-	-	424
Rechnungsabgrenzungsposten	11.028	-	-	-	11.028
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>818.238</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>818.238</b>

Bei den Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften handelt es sich um finanzielle Vermögenswerte, die zum Zeitwert auf Stufe 3 der Zeitwert-Hierarchie geführt werden. Bei den Tochtergesellschaften handelt es sich um Gesellschaften, die nicht an einer Börse notiert sind (ihre Aktien werden nicht in einem aktiven Markt gehandelt), wodurch die für die Bestimmung der Nettovermögenswerte dieser Tochtergesellschaften verwendeten Daten nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen. Die Tochtergesellschaften besitzen überwiegend Immobilien, die von unabhängigen, renommierten und professionellen Gutachtern bewertet wurden. Die Zeitwerte der Tochtergesellschaften wurden vom Management auf der Grundlage des Nettovermögenswertes der Investitionen unter Berücksichtigung der Zeitwerte der Immobilien und der Buchwerte der übrigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaften geschätzt. Die relevanten Informationen bezüglich der Zeitwert-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in Erläuterung 2.34 des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe offengelegt.

Die unter der Position Langfristige/Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten erfassten Zeitwerte von Anleihen werden in Erläuterung 3.8 angeführt. Der Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte und der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten entspricht in etwa deren Buchwerte. Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen.

### Wertminderungsverluste im Zusammenhang mit finanziellen Vermögenswerten

Die Gesellschaft erfasst Wertminderungen für Kredite und Forderungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Die Gesellschaft bewertet Wertminderungen unter der Annahme, dass die Rückzahlung der fälligen Forderungen gegenüber Tochtergesellschaft zum Bilanzstichtag gefordert wird.

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

	2021 €'000	2020 €'000
<b>Bruttobuchwert</b>	<b>1.969.201</b>	<b>1.595.238</b>
Kredite und Forderungen	1.555.907	1.567.123
Sonstige Forderungen	2.832	12.114
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	410.462	16.001
	-	-
<b>Wertminderung</b>	<b>(16.786)</b>	<b>(16.093)</b>
Kredite und Forderungen	(16.786)	(16.093)
	-	-
<b>Buchwert</b>	<b>1.952.415</b>	<b>1.579.145</b>

Die Entwicklung der Rückstellung für Wertminderungen von Krediten und Forderungen für die Jahre 2021 und 2020 ist im Folgenden dargestellt:

	2021 €'000	2020 €'000
<b>Eröffnungswertminderung zum 1. Jänner</b>	<b>(16.093)</b>	<b>(188.293)</b>
Zugänge	(2.075)	(210)
Auflösungen	1.382	172.410
<b>Schlusswertminderung zum 31. Dezember</b>	<b>(16.786)</b>	<b>(16.093)</b>

Die Kredite und Forderungen werden als Stufe 2 für Wertminderungen klassifiziert.

## 3.17 STEUERN

Jersey führte mit Wirkung zum 1. Januar 2009 eine Steuerregelung ein, die einen allgemeinen Körperschaftsteuersatz



von 0% vorsieht, wobei ein Satz von 10% für bestimmte regulierte Finanzdienstleistungsgesellschaften und ein Satz von 20% für Versorgungsleistungen und Einnahmen aus Grundstücken auf Jersey (d.h. Mieten und Gewinne aus Entwicklungsprojekten) gelten. Die auf Jersey registrierten Unternehmen werden für Steuerzwecke wie ansässige Unternehmen behandelt und unterliegen einem Standardeinkommensteuersatz von 0% oder 10%, soweit anwendbar. Atrium ist kein reguliertes Finanzdienstleistungsunternehmen und verfügt daher über einen Steuerstatus, der dem Steuersatz von 0% in Jersey entspricht.

### 3.18 RISIKOMANAGEMENT

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

#### Kreditrisiko

Das Management hat eine Kredit-Richtlinie eingeführt und das Kreditrisiko wird laufend überwacht.

Die wesentlichen finanziellen Vermögenswerte der Gesellschaft sind Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, sonstige Forderungen, Kredite und Forderungen. Das maximale Kreditrisiko der Gesellschaft entspricht dem Buchwert der jeweiligen Klasse der finanziellen Vermögenswerte. Siehe auch Erläuterung 3.16.

Finanzielle Vermögenswerte, die einem Kreditrisiko unterliegen werden im Wesentlichen durch Zahlungsmittelbestände, sowie

Kredite und Forderungen dargestellt, die vornehmlich Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften innerhalb der Gruppe enthalten.

Zur Diversifizierung des Risikos einer potenziellen Insolvenz von Finanzinstitutionen hat die Gesellschaft ihre Zahlungsmittelbestände bei verschiedenen internationalen Kreditinstituten hinterlegt. Vor einer Einzahlung erfolgt eine Prüfung des Kreditratings der Bankinstitute, und lediglich Banken mit dem Kreditrating „Investment Grade“ oder besser werden ausgewählt.

Fällige Forderungen von Tochtergesellschaften unterlagen Wertberichtigungen, wie sie in Erläuterung 3.12 offengelegt sind. Da gruppeninterne Transaktionen und Salden in den konsolidierten Jahresabschluss eliminiert werden, stellen sie nur ein Kreditrisiko auf der Ebene der Gesellschaft dar. Zur Minderung anderer Kreditrisiken aus Finanzinstrumenten/ Kredite an Drittparteien werden historische Daten der Gegenparteien aus der Geschäftsbeziehung, insbesondere Daten in Bezug auf das Zahlungsverhalten der entsprechenden Parteien, herangezogen. Wertberichtigungen für Forderungen werden in Höhe der erkannten Risiken gebildet, beziehen sich individuell auf jeden Kreditnehmer und werden auf der Grundlage der Kenntnisse des Managements über das Geschäft und den Markt berechnet.

Das Kreditrisiko entsteht im regulären Geschäftsverlauf bei Transaktionen mit Drittparteien, verbundenen Unternehmen und deren Tochtergesellschaften.

#### Liquiditätsrisiko

Bei den in der Tabelle aufgeführten Beträgen handelt es sich um vertragliche nicht abgezinste Cashflows.

2021	Buchwert	Gesamte vertraglich vereinbarte Cashflows	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzverbindlichkeiten und aufgelaufene Zinsen	1.343.282	1.464.842	580.392	22.890	553.670	307.890
Sonstige Verbindlichkeiten	14.525	14.525	14.525	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.357.807</b>	<b>1.479.367</b>	<b>594.916</b>	<b>22.890</b>	<b>553.670</b>	<b>307.890</b>

2020	Buchwert	Gesamte vertraglich vereinbarte Cashflows	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzverbindlichkeiten und aufgelaufene Zinsen	813.165	911.253	109.444	256.809	545.000	-
Sonstige Verbindlichkeiten	5.072	5.072	5.072	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>818.237</b>	<b>916.325</b>	<b>114.516</b>	<b>256.809</b>	<b>545.000</b>	<b>-</b>

Die obige Tabelle zeigt die finanziellen Verbindlichkeiten von Atrium einschließlich der aufgelaufenen Zinszahlungen nach Fälligkeit.

Sonstige Verbindlichkeiten umfassen Rechnungsabgrenzungsposten und sonstige Verbindlichkeiten, aber keine Rücklagen und entstandenen Zinsen auf Anleihen.

Die liquiden Finanzinstrumente der Gesellschaft umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von € 410,5 Mio. (2020: € 16,0 Mio.) und gelistete Eigenkapitalinstrumente in Höhe von € 9,1 Mio. (2020: € 8,5 Mio.). Das Unternehmen hat außerdem Zugang zu € 300 Mio. an ungenutzten Rahmenkreditlinien.

### Währungsrisiko

Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt in Euro. Das Hauptwährungsrisiko von Atrium entsteht durch Finanzinstrumente aufgrund von Transaktionen zwischen Gesellschaften innerhalb der Gruppe.

In der folgenden Tabelle wird das gesamte Währungsrisiko von Atrium sowie das Nettorisiko gegenüber ausländischen Währungen bei den finanziellen Vermögenswerten und Finanzverbindlichkeiten dargestellt:

2021	Finanzielle Vermögenswerte €'000	Finanzielle Verbindlichkeiten €'000	Nettorisiko €'000
RUB	56.194	-	56.194
CZK	232.883	-	232.883
PLN	799.978	-	799.978

2020	Finanzielle Vermögenswerte €'000	Finanzielle Verbindlichkeiten €'000	Nettorisiko €'000
CZK	214.846	-	214.846
PLN	783.257	-	783.257
RUB	78.032	-	78.032

#### Sensitivitätsanalyse

Ein Wertanstieg des Euros um 10 Prozentpunkte gegenüber den folgenden Währungen zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2020 hätte den Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung um die unten angegebenen Beträge verringert. Bei dieser Analyse wird davon ausgegangen, dass alle anderen Variablen konstant bleiben.

#### Atriums Sensitivitätsanalyse des aufgewerteten Euros gegenüber ausländischen Währungen

	2021 (Verlust) €'000	2020 (Verlust) €'000
RUB	(5.619)	(7.803)
CZK	(23.288)	(21.485)
PLN	(79.998)	(78.326)

Ein Wertverlust des Euro um 10 Prozentpunkte gegenüber den oben genannten Währungen zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2020 würde den Gewinn um etwa die gleichen Beträge erhöhen.

## 3.19 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PARTEIEN

Die Schlüssel-Führungskräfte der Gruppe und der Gesellschaft sind identisch. Die entsprechenden Informationen sind in der Erläuterung 2.38 des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe aufgeführt. Einzelheiten zu den Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften und verbundenen Unternehmen sowie zu den Zinserträgen sind in den Erläuterungen 3.2, 3.3 und 3.12 aufgeführt.

## 3.20 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Eventualverbindlichkeiten sind dieselben wie jene der Gruppe und werden in Erläuterung 2.39 des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe offengelegt.





4

BERICHT DES  
UNABHÄNGIGEN  
ABSCHLUSS-  
PRÜFERS



Auchan →

Media Markt →

H&M →

FABRYKA FORMY →

SALE

K

K

BEZ VAT

BEZ VAT

NICUS

# BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE GESELLSCHAFTER DER ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED

---

## UNSER PRÜFUNGSURTEIL

Wir sind der Auffassung, dass der Jahresabschluss der Muttergesellschaft und der konsolidierte Jahresabschluss (zusammen der „Jahresabschluss“) ein wahrheitsgetreues und angemessenes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Atrium European Real Estate Limited (die „Gesellschaft“) und der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen die „Gruppe“) zum 31. Dezember 2021 sowie der Ertragslage und deren Cashflows für das abgelaufene Geschäftsjahr vermitteln und in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie von der EU übernommen wurden, und in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Companies (Jersey) Law 1991 ordnungsgemäß erstellt wurden.

## WAS WIR GEPRÜFT HABEN

Der Jahresabschluss umfasst:

- die konsolidierte Bilanz und die der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021;
- die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung und die der Gesellschaft für das an diesem Tag beendete Geschäftsjahr;
- die konsolidierte Gesamtergebnisrechnung und die der Gesellschaft für das an diesem Tag beendete Geschäftsjahr;
- die konsolidierte Cashflow Rechnung und die der Gesellschaft für das an diesem Tag beendete Geschäftsjahr;
- die konsolidierte Eigenkapitalveränderungsrechnung und die der Gesellschaft für das an diesem Tag beendete Geschäftsjahr; und
- die Anhänge zum Jahresabschluss, die die wesentlichen Bilanzierungsgrundsätze und sonstige erläuternde Informationen enthalten.

## PRÜFUNGSGRUNDLAGE

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den International Standards on Auditing („ISAs“) durchgeführt. Unsere

Verantwortlichkeiten nach diesen Standards sind in dem Abschnitt *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses* in unserem Bericht näher beschrieben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

## UNABHÄNGIGKEIT

Wir sind unabhängig von der Gesellschaft und der Gruppe in Übereinstimmung mit den standesrechtlichen Anforderungen, die für unsere Prüfung der Jahresabschlüsse der Gesellschaft und der Gruppe relevant sind, wie es die „Crown Dependencies‘ Audit Rules and Guidance“ verlangen. Wir haben unsere sonstigen standesrechtlichen Verpflichtungen in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

## UNSER PRÜFUNGSANSATZ

### KONTEXT

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Jersey, Channel Islands und hält direkt und indirekt Tochtergesellschaften, deren Hauptgeschäftstätigkeit das Betreiben, das Halten von Eigentum an und das Verwalten von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ist. Daher wurden die wesentlichen Aspekte unseres Prüfungsansatzes, unter Einbeziehung von anderen Abschlussprüfern aus dem Firmennetz von PwC, durch uns als Lead Engagement Team festgelegt. Zum 31. Dezember 2021 befand sich ein Portfolio von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von € 2,5 Mrd. im Besitz der Gruppe, aus dem in diesem Kalenderjahr € 133,9 Mio. an Mieterlösen generiert wurden. Diese Immobilien befinden sich in Zentral- und Osteuropa, überwiegend in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland.

### Prüfungsumfang

- Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Jersey, Channel Islands und der konsolidierte Jahresabschluss ist eine Konsolidierung der Gesellschaft und einer Reihe von Tochtergesellschaften, die ihren Sitz primär in Zentral- und Osteuropa haben.
- Bei der Festlegung des Gesamtansatzes für die Prüfung haben wir die Art der Arbeit bestimmt, die von uns, als Lead Engagement Team oder von anderen Abschlussprüfern aus dem Firmennetz von PwC durchgeführt werden musste. Wo die Tätigkeit von anderen Auditoren aus dem PwC-Netzwerk durchgeführt wurde, haben wir den benötigten Grad unserer Involvierung, den wir bei der Leitung, Überwachung und Überprüfung ihrer Prüfungshandlungen benötigt haben, ermittelt, um beurteilen zu können, ob ausreichende und angemessene Prüfungsnachweise als Grundlage für unser Prüfungsurteil über den Jahresabschluss als Ganzes erlangt worden sind.
- Wir haben den Umfang unserer Prüfung unter Berücksichtigung der Art der Investitionen innerhalb der Gruppe, ihrer Struktur, der Rechnungslegungsprozesse und -kontrollen sowie der Branche, in der die Gruppe tätig ist, angepasst.
- Wesentliche Komponenten und Geschäftstätigkeiten wurden primär auf Basis des Beitrags zu den gesamten Vermögenswerten der Gruppe und sekundär auf Basis der übrigen bedeutenden Salden identifiziert. Unser Arbeitsumfang führte zu einer Abdeckung von 99% der gesamten Vermögenswerte.
- Den Großteil unserer Tätigkeit haben wir in Jersey, den Niederlanden, Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland durchgeführt. Die Auswahl dieser Standorte erfolgte nach ihrem Profil, bedeutenden Salden und ihrem proportionalen Anteil an den gesamten Vermögenswerten der Gruppe.

### Wesentliche Prüft Themen

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (der Gruppe)
- Die Berücksichtigung der Auswirkungen von COVID-19 durch die Direktoren der Gesellschaft (der Gesellschaft und der Gruppe)

### Wesentlichkeit

- Gesamte Wesentlichkeit für die Gruppe: € 16,9 Mio. (2020 € 14,3 Mio.) basierend auf 0,5% der gesamten Vermögenswerte.
- Gesamte Wesentlichkeit für die Gesellschaft: € 16,9 Mio. (2020: € 14,3 Mio.), basierend auf 0,5% der gesamten Vermögenswerte.
- Performance Wesentlichkeit: € 12,7 Mio. (die Gruppe) und € 12,7 Mio. (die Gesellschaft).

### DER UMFANG UNSERER PRÜFUNG

Im Rahmen der Gestaltung unserer Prüfung haben wir die Wesentlichkeit bestimmt und die Risiken wesentlicher unzutreffender Angaben im Jahresabschluss bewertet. Insbesondere haben wir berücksichtigt, wo die Direktoren subjektive Beurteilungen vorgenommen haben; z.B. in Bezug auf wesentliche Schätzungen zu Bilanzierungszwecken, die mit Annahmen und der Berücksichtigung zukünftiger Ereignisse verbunden sind und die daher inhärent ungewiss sind. Wie bei allen unseren Prüfungen, haben wir uns auch hier mit dem Risiko einer Beeinflussung der internen Kontrollen durch das Management befasst, insbesondere der Überlegung, ob es Hinweise auf Tendenzen gibt, die ein Risiko wesentlicher unzutreffender Angaben aufgrund von Betrug darstellen.

### WESENTLICHE PRÜFUNGSTHEMEN

Wesentliche Prüfungsthemen sind jene Themen, die nach unserem fachlichen Ermessen für unsere Prüfung des Jahresabschlusses der aktuellen Berichtsperiode von größter Bedeutung waren, einschließlich der von den Abschlussprüfern ermittelten wesentlichen Risiken wesentlicher unzutreffender Angaben (ob aufgrund von Betrug oder nicht), einschließlich solcher, die die größten Auswirkungen auf die Gesamtprüfungsstrategie, die Zuteilung der Ressourcen für die Prüfung und die Steuerung der Prüfungsarbeiten des Engagement Team hatten. Diese Themen und Kommentare, welche wir zu den Ergebnissen unserer diesbezüglichen Prozeduren abgeben, wurden im Kontext unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils behandelt, und wir stellen kein separates Prüfungsurteil zu diesen Themen zur Verfügung.

Dies ist keine vollständige Auflistung aller im Rahmen unserer Prüfung identifizierten Risiken.



## Wesentliches Prüfungsthema

**Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (die Gruppe) Bezug auf Erläuterung 2.2 (Wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten), Erläuterung 2.3 (Wesentliche Bilanzierungsgrundsätze), Erläuterung 2.6 (Bestandsobjekte), Erläuterung 2.7 (Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke), und Erläuterung 2.34 (Zeitwert) zum Jahresabschluss**

Das Portfolio der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe teilt sich auf in Bestandsobjekte und Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke.

Die Bewertung des Portfolios der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe ist inhärent subjektiv, was unter anderem auf die individuelle Beschaffenheit jeder einzelnen Immobilie, ihren Standort und die erwarteten zukünftigen Erträge und Rendite, die von den Investoren im Hinblick auf die Immobilie erwartet wird, zurückzuführen ist. Bei Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken, Faktoren beinhalten die voraussichtliche zukünftige Investition bis zur Fertigstellung sowie die Kosten und den Zeitpunkt der Fertigstellung.

Die Bewertungen für alle Bestandsobjekte und den überwiegenden Teil des Neuentwicklungsprojekt- und Grundstücksportfolios wurden von den externen Drittwertgutachtern Savills, Cushman & Wakefield und CBRE (die „externen Bewerter“) durchgeführt. Die externen Bewerter wurden von den Direktoren beauftragt und führten ihre Arbeit in Übereinstimmung mit den Royal Institute of Chartered Surveyors) Valuation - Global Standards („RICS Standards“), die die International Valuation Standards 2017 beinhalten, durch. Die Direktoren sind der Ansicht, dass die von der Gruppe eingesetzten externen Bewerter über relevante Erfahrung in den Märkten, in denen die Gruppe tätig ist, verfügen.

Ca. 4 % der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden vom internen Bewertungsteam der Gruppe bewertet. Die Ergebnisse der externen und internen Bewertungen wurden von den Direktoren überprüft und genehmigt.

Beim Bestimmen der Bewertung von Bestandsobjekten berücksichtigen die externen Bewerter objektspezifische Informationen wie die aktuellen Mietverträge und Mieterlöse. Sie verwenden die geschätzte Marktmiete in Bezug auf leerstehenden Flächen und für Zeiträume nach Ablauf von Mietverträgen. Sie verwenden relevante Annahmen für die End Kapitalisierungssätze und die Diskontierungssätze, die sich aus vergleichbaren Transaktionen auf dem Markt, der Investorenstimmung und prognostizierten Investitionsausgaben ergeben, um zur endgültigen Bewertung des Objekts zu gelangen. Für Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke werden die Restwertmethode und vergleichbare Transaktionsmethoden verwendet. Die Restwertmethode ist eine Schätzung des Zeitwerts des abgeschlossenen Projekts unter Verwendung einer Aktivierungsmethode abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und einer Risikoprämie. Das Vergleichswertverfahren schätzt den Zeitwert basierend auf kürzlichen Transaktionen für vergleichbare Vermögenswerte auf dem Markt. Dies wird angepasst, um die Eigenschaften der bewerteten Immobilie widerzuspiegeln.

Die Bedeutung der damit verbundenen Schätzungen und Bewertungen sowie die Tatsache, dass bereits eine geringe prozentuale Abweichung der einzelnen Immobilienbewertungen in aggregierter Form zu einer wesentlichen falschen Angabe führen könnte, bedingen einen besonderen Prüfungsfokus auf diesen Bereich.

## Wie unsere Prüfung das wesentliche Prüfungsthema behandelt hat

Wir haben PwC-Bewertungsexperten in den relevanten Jurisdiktionen beauftragt, alle internen und externen Bewertungsberichte für alle laufenden Investitionen, Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke zu überprüfen. Wir haben bestätigt, dass der verwendete Bewertungsansatz den RICS-Standards entspricht und für die Bestimmung des Zeitwerts für die Zwecke des Jahresabschlusses geeignet ist.

Bei externen Bewertungen haben wir die Qualifikation und das Fachwissen der Wertgutachter bewertet und ihre Auftragsbedingungen für die Gruppe gelesen, um festzustellen, ob es Umstände gab, die ihre Objektivität beeinträchtigt haben könnten oder die ihren Arbeitsumfang eingeschränkt haben könnten. Wir haben auch andere Verhältnisse berücksichtigt, die zwischen der Gruppe und den externen Bewerter bestehen könnten.

Wir nahmen an Gesprächen mit dem Management, unseren internen PwC-Bewertungsexperten, und den externen Bewertern teil, in denen die Bewertungen und die darin enthaltenen Grundannahmen diskutiert wurden. Unsere Arbeit umfasste die Bewertung jeder Immobilie der Gruppe, aber die Gespräche mit dem Management und den externen Bewertern konzentrierten sich auf die größten Immobilien des Portfolios, Immobilien im Entwicklungsstadium oder bei denen sich die Bewertungsgrundlage im Laufe des Jahres geändert hat, und auf diejenigen, bei denen die End Kapitalisierungssätze und/oder die Diskontierungssätze und/oder die Kapitalwertveränderung im Jahresvergleich einen möglichen Ausreißer gegenüber extern veröffentlichten Marktdaten für die jeweilige Branche suggerierten.

Wir haben die in den Informationssystemen der Gruppe vorhandenen Daten bezüglich des Bewertungsprozesses getestet und stichprobenartig Verfahren durchgeführt, um uns von der Richtigkeit der vom Management im internen Bewertungsprozess verwendeten und an die externen Wertgutachter gelieferten Immobilieninformationen zu überzeugen. Bei unterjährigen Neuentwicklungen wurden die Investitionsausgaben stichprobenartig auf der Grundlage der Rechnungen getestet. Bei Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken, welche zu Jahresende gehalten wurden, haben wir auch die budgetierten Kosten für die Neuentwicklung auf Angemessenheit überprüft, wobei Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung berücksichtigt wurden.

Wir verglichen die vom Management und den externen Bewertern verwendeten End Kapitalisierungssätze und Diskontierungssätze mit der Bandbreite der erwarteten Sätze und der Kapitalveränderung im Vergleich zum Vorjahr mit unserer erwarteten Bandbreite. Wir haben auch die Angemessenheit anderer Annahmen berücksichtigt, die nicht so leicht mit veröffentlichten Benchmarks vergleichbar sind, wie beispielsweise den erwarteten Mietwert (ERV) auf Basis von unseren internen Quellen.

Wo Annahmen außerhalb des erwarteten Bereichs lagen oder anderweitig ungewöhnlich schienen und/oder Bewertungen unerwartete Veränderungen zeigten, haben wir weitere Untersuchungen durchgeführt und gegebenenfalls weitere Gespräche mit dem Management und den externen Bewertern geführt und Nachweise für die eingegangenen Erklärungen eingeholt. Die vom Management und den externen Bewertern

zur Verfügung gestellten Bewertungskommentare und die erhaltenen bekräftigenden Nachweise ermöglichten es uns, die liegenschaftsspezifischen Faktoren, die sich auf den Wert ausgewirkt haben könnten, zu berücksichtigen, wozu auch etwaige vergleichbare Transaktionen der letzten Zeit gehörten.

Für eine bestimmte als Finanzinvestition gehaltene Immobilie hat der Bewerter unseres Abschlussprüfers eine vollständige, unabhängige Bewertung vorgenommen und die Ergebnisse mit denen des Managements verglichen.

Wir haben Belege dafür erhalten, dass alternative Annahmen vom Management und den externen Bewertern berücksichtigt und bewertet wurden, bevor die endgültigen Bewertungsfaktoren festgelegt wurden. Wir haben berücksichtigt, dass die bei den Bewertungen verwendeten Annahmen im Hinblick auf die verfügbaren und vergleichbaren Marktinformationen gerechtfertigt sind.

---

**Die Berücksichtigung der Auswirkungen von COVID-19 durch das Board of Directors der Gesellschaft (die Gesellschaft und die Gruppe)**  
*Siehe Erläuterung 2.5 (COVID-19) im Anhang zum Jahresabschluss*

Die Direktoren haben in Zusammenarbeit mit dem Management auf Gruppen- und Länderebene, die Auswirkungen der durch die COVID-19-Pandemie verursachten Ereignisse auf die gegenwärtigen und zukünftigen Geschäfte der Gesellschaft und der Gruppe berücksichtigt. Dabei haben die Direktoren Schätzungen und Ermessensentscheidungen in Bezug auf die Ergebnisse dieser Überlegungen getroffen, einschließlich der Fähigkeit der Gesellschaft und der Gruppe, den Geschäftsbetrieb für einen Zeitraum von mindestens 12 Monaten ab dem Datum der Genehmigung des Jahresabschlusses fortzuführen (Going Concern).

Beschränkungen, die von Regierungen in ganz Europa eingeführt wurden, um die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie einzudämmen, hatten direkte Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Gruppe. Infolge dieser Beschränkungen hat das Management Maßnahmen im Bereich der Unternehmensfortführung und Liquidität, der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der Erlösrealisierung und - hinsichtlich der Gesellschaft - des Wertes von Investitionen in und Darlehen an Tochterunternehmen erwogen und ergriffen.

Die Direktoren haben während der Pandemie Maßnahmen ergriffen, um die Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Gruppe abzumildern. Dazu gehören ein Programm zur Kostenreduzierung und Liquiditätserhaltung während der Anfangsphase der Pandemie, die Refinanzierung von Verbindlichkeiten, die Verschiebung von Investitionsvorhaben und die Verhandlung von Mietvertragsverlängerungen und -nachlässen mit Mietern, um einen hohen Belegungsgrad aufrechtzuerhalten. Der Nettoeffekt der Leasingzugeständnisse nach der linearen Abschreibung reduzierten die Bruttoerlöse der Gruppe um € 17,8 Mio.

Aufgrund der Auswirkungen von COVID-19 auf die Immobilienmärkte und die Erträge der Gruppe haben wir die Überlegungen der Direktoren zu den Auswirkungen von COVID-19 (einschließlich der damit verbundenen Schätzungen und Ermessensentscheidungen) als ein wesentliches Prüfthema festgelegt.

Im Zusammenhang mit der Berücksichtigung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie durch die Direktoren haben wir die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

Wir haben die letztgültigen Finanzberichte des Managements bezüglich der Solvenz, des Liquiditätsrisikos, der geschätzten Cashflow-Prognosen und der Auswirkungen auf die Erträge der Gruppe abgefragt. Wir haben die Finanzberichte eingesehen, um ihre Übereinstimmung mit unserem Verständnis der Geschäftstätigkeit der Gruppe, des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienportfolios und den bereits von der Gesellschaft veröffentlichten Informationen zu beurteilen.

Wir haben die Berechnungen des Managements zu den Finanzkennzahlen, die hinsichtlich der Anleihen und Bankkrediten der Gruppe eizuhalten sind, erneut überprüft, um festzustellen, ob zum Bilanzstichtag die Finanzkennzahlen eingehalten wurden.

Wir haben die Angemessenheit der Angaben im Jahresabschluss in Bezug auf die Auswirkungen der Pandemie während des Jahres sowie die aktuellen und potenziellen Auswirkungen der Pandemie auf die Gesellschaft und die Gruppe geprüft.

Wir haben relevante Positionen in den Informationen, die im Jahresfinanzbericht, aber außerhalb des Jahresabschlusses dargestellt wurden, auf etwaige Unstimmigkeiten mit den im Jahresabschluss enthaltenen Informationen überprüft.



## WIE WIR DEN PRÜFUNGSUMFANG ANGEPAST HABEN

Wir haben den Umfang unserer Prüfung so bemessen, dass wir ausreichende Prüfungshandlungen vorgenommen haben, um ein Prüfungsurteil über den Jahresabschluss als Ganzes unter Berücksichtigung der Struktur der Gruppe, der Rechnungslegungsprozesse und -kontrollen sowie der Branche, in der Gruppe tätig ist, abzugeben.

## WESENTLICHKEIT

Der Umfang unserer Prüfung wurde durch die Anwendung der Wesentlichkeit beeinflusst. Wir haben bestimmte quantitative

	Jahresabschluss der Gruppe	Jahresabschluss der Gesellschaft
Gesamte Wesentlichkeit	€ 16,9 Mio. (2020: €14,3 Millionen)	€ 16,9 Mio. (2020: €14,3 Millionen)
Wie wir sie bestimmt haben	0,5% der gesamten Vermögenswerte	0,5% der gesamten Vermögenswerte

### Rational für Benchmark angewendet

Bei der Beurteilung haben wir den Buchwert der Vermögenswerte der Gruppe berücksichtigt und anerkannt, dass das primäre Bewertungsmerkmal der Gruppe der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist.

Wir haben auch den Hauptanteilseigner der Gruppe und die von ihren Wirtschaftsprüfern festgelegte Wesentlichkeit berücksichtigt, die etwa 0,5% der gesamten Vermögenswerte ausmacht. Wir halten dies für einen akzeptablen Wert für die Durchführung der Prüfung der Gruppe.

Bei der Beurteilung haben wir den Buchwert der Vermögenswerte der Gesellschaft berücksichtigt und anerkannt, dass das primäre Bewertungsmerkmal der Gesellschaft der Buchwert der Investitionen in und Kredite an Tochtergesellschaften ist.

Die gesamte Wesentlichkeit der Muttergesellschaft, die basierend auf dem Maßstab der gesamten Vermögenswerte-Benchmark berechnet wird, übersteigt die gesamte Wesentlichkeitsstufe der Gruppe. Daher ist die gesamte Wesentlichkeit der Muttergesellschaft auf den Wert der gesamten Wesentlichkeit der Gruppe von € 16,9 Mio. beschränkt.

Für jede Komponente im Umfang unserer Prüfung der Gruppe haben wir eine Wesentlichkeit zugewiesen, die geringer ist als unsere gesamte Wesentlichkeit der Gruppe. Die Bandbreite der zugewiesenen Wesentlichkeit für die einzelnen Komponenten lag zwischen € 12,5 Mio. und € 16,9 Mio.

Wir verwenden die Performance-Wesentlichkeit, um die Wahrscheinlichkeit, dass die Summe der unkorrigierten und unentdeckten unzutreffenden Angaben die gesamte Wesentlichkeit überschreitet, auf ein angemessenes, niedrigeres Maß zu reduzieren. Insbesondere verwenden wir die Performance-Wesentlichkeit bei der Festlegung des Prüfungsumfanges und der Art und des Umfangs unserer Prüfung von Kontensalden, Kategorien von Transaktionen und Angaben, zum Beispiel bei der Festlegung des Stichprobengrößen. Unsere Performance-Wesentlichkeit betrug 75% (2020: 75%) der gesamten Wesentlichkeit und belief sich auf € 12,7 Mio. (2020: € 10,7 Mio.) für den konsolidierten Abschluss der Gruppe, € 12,7 Mio. (2020: € 10,7 Mio.) für den Jahresabschluss der Gesellschaft.

Bei der Bestimmung der Performance-Wesentlichkeit haben wir eine Reihe von Faktoren berücksichtigt - unzutreffende Angaben in der Vergangenheit, die Risikobewertung und das Aggregationsrisiko sowie die Wirksamkeit der Kontrollen - und sind zu dem Schluss gekommen, dass ein Betrag am oberen Ende unserer normalen Bandbreite angemessen ist.

Schwellenwerte für die Wesentlichkeit festgelegt. Zusammen mit qualitativen Erwägungen halfen uns diese bei der Festlegung des Umfangs unserer Prüfung sowie der Art, der zeitlichen Planung und des Umfangs unserer Prüfungshandlungen in Bezug auf die einzelnen Positionen und Angaben des Jahresabschlusses sowie bei der Beurteilung der Auswirkung unzutreffender Angaben, sowohl einzeln als auch in ihrer Gesamtheit zum Jahresabschluss beigetragen.

Auf der Grundlage unseres fachlichen Ermessens haben wir haben wir die Wesentlichkeit für den Jahresabschluss als Ganzes wie folgt bestimmt:

Wir haben mit dem Audit-Ausschuss vereinbart, dass wir diesem bei unserer Prüfung festgestellte unzutreffende Angaben über € 840.000 (2020: € 710.000), sowie unzutreffende Angaben unter diesem Betrag, die aus unserer Sicht eine Berichterstattung aus quantitativen Gründen rechtfertigen, berichten werden.

## BERICHTERSTATTUNG ÜBER SONSTIGE INFORMATIONEN

Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen, die im Jahresfinanzbericht 2021 (der „Jahresbericht“) enthalten sind. Diese sonstigen Informationen enthalten nicht den Jahresabschluss und unseren Bestätigungsvermerk dazu.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt die sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Form der Prüfungssicherheit darauf ab.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist unsere Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen. Dabei ist zu berücksichtigen, ob die sonstigen Informationen wesentlich im Widerspruch zum Jahresabschluss oder zu unserem bei der Prüfung gewonnenen Wissen stehen oder anderweitig wesentlich unzutreffend dargestellt erscheinen. Wenn wir auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfungshandlungen zu dem Schluss kommen, dass diese sonstigen Informationen

wesentliche unzutreffende Angaben enthalten, sind wir verpflichtet, dies zu berichten. Auf der Grundlage dieser Verantwortlichkeiten haben wir nichts zu berichten.

## VERANTWORTLICHKEITEN FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DIE PRÜFUNG

### VERANTWORTLICHKEITEN DER DIREKTOREN FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS

Wie im Abschnitt der Verantwortlichkeiten der Direktoren des Berichts der Direktoren ausführlicher erläutert, sind die Direktoren für die Aufstellung des Jahresabschlusses verantwortlich, der ein wahrheitsgetreues und angemessenes Bild in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den Anforderungen des Rechts von Jersey vermittelt, sowie für die internen Kontrollen, die die Direktoren als notwendig erachten, um die Aufstellung des Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen unzutreffenden Angaben ist, unabhängig davon, ob diese aus Betrug oder Fehlern resultieren.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die Direktoren dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft und der Gruppe zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben sowie dafür, den Grundsatz der Unternehmensfortführung anzuwenden, es sei denn, die Direktoren beabsichtigen, entweder die Gesellschaft oder die Gruppe zu liquidieren oder den Geschäftsbetrieb einzustellen, oder haben keine realistische Alternative als dies zu tun.

### VERANTWORTLICHKEIT DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Unsere Zielsetzungen sind es, eine hinreichende Gewissheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen unzutreffenden Angaben ist, sei es aufgrund von Betrug oder Fehlern, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil enthält. Eine hinreichende Gewissheit ist ein hohes Maß an Gewissheit, aber keine Garantie dafür, dass eine nach den ISA durchgeführte Prüfung immer eine wesentliche unzutreffende Angabe erkennen wird, wenn sie vorliegt. Unzutreffende Angaben können aufgrund von Betrug oder Fehlern vorliegen und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die wirtschaftlichen Entscheidungen, die auf der Grundlage dieses Abschlusses getroffen werden, der Nutzer beeinflussen.

Unsere Prüfungshandlungen können die Prüfung vollständiger Informationen bestimmter Transaktionen und Salden beinhalten, möglicherweise unter Verwendung von Datenprüfungstechniken. In der Regel wird jedoch nicht die gesamten Informationen geprüft, sondern eine begrenzte Anzahl von Positionen für die Prüfung ausgewählt. Wir werden oft versuchen, bestimmte Positionen aufgrund ihrer Größe oder ihrer Risikomerkmale für die Prüfung auszuwählen. In anderen Fällen werden wir Stichprobenprüfungen durchführen, um eine Aussage über die vollständigen Informationen zu treffen, aus der die Stichprobe ausgewählt wurde.

Im Rahmen einer Prüfung in Übereinstimmung mit den ISAs üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Ferner:

- Identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - sei es aufgrund von Betrug oder Fehlern - unzutreffender Angaben im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus betrügerischen Handlungen resultierende wesentliche unzutreffende Angaben nicht aufgedeckt werden, ist höher, als bei aus Fehlern resultierende Handlungen, da betrügerische Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft oder der Gruppe abzugeben.
- Beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und die Plausibilität der von den Direktoren vorgenommenen Schätzungen und damit verbundenen Offenlegungen.
- Ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Unternehmensfortführung durch die Direktoren und, basierend auf den gewonnenen Prüfungsnachweisen, darüber, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Bedingungen besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft und der Gruppe, die Fortführung der Unternehmenstätigkeit über einen Zeitraum von mindestens 12 Monaten ab dem Tag der Genehmigung des Jahresabschlusses zu gewährleisten, begründen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss hinzuweisen oder, falls diese Angaben unzureichend sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Unsere Schlussfolgerungen beruhen auf den bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweisen. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft und die Gruppe den Fortbestand ihrer Geschäftstätigkeit einstellen.
- Beurteilen wir die Gesamtdarstellung, Struktur und den Inhalt des Jahresabschlusses, einschließlich der Angaben, und ob der Abschluss die zugrunde liegenden Transaktionen und Ereignisse in einer Weise darstellt, die ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt.
- Beschaffen wir uns ausreichende, angemessene Prüfungsnachweise über die Finanzinformationen der Unternehmen oder der Geschäftstätigkeit innerhalb der Gruppe, um ein Urteil über den konsolidierten Jahresabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Leitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Gruppe. Wir sind für unseren Bestätigungsvermerk allein verantwortlich.

Wir kommunizieren mit den Führungsverantwortlichen unter anderem über den geplanten Umfang und den Zeitpunkt der



Prüfung und die wesentlichen Feststellungen, einschließlich aller wesentlichen Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Darüber hinaus geben wir den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten standesrechtlichen Anforderungen an die Unabhängigkeit erfüllt haben, und teilen ihnen alle Beziehungen und andere Angelegenheiten, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie unsere Unabhängigkeit beeinflussen könnten, und gegebenenfalls die damit verbundenen Sicherheitsvorkehrungen mit.

Aus den mit den für die Überwachung Verantwortlichen besprochenen Angelegenheiten ermitteln wir die Angelegenheiten, die für die Prüfung des Jahresabschlusses der laufenden Periode von größter Bedeutung waren und somit die wesentlichen Prüfthemen sind. Wir beschreiben diese Angelegenheiten in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, dass Gesetze oder Vorschriften einer öffentlichen Bekanntmachung der Angelegenheit entgegenstehen oder wir unter äußerst seltenen Umständen feststellen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk aufgenommen werden sollte, weil vernünftigerweise zu erwartet ist, dass die negativen Folgen einer solchen Veröffentlichung deren Vorteile für das öffentliche Interesse überwiegen würden.

#### VERWENDUNG DIESES BERICHTS

Dieser Bericht, einschließlich der Bestätigungsvermerke, wurde für und nur für die Mitglieder als Gremium in Übereinstimmung mit Artikel 113A des Companies (Jersey) Law 1991 und für keinen anderen Zweck erstellt. Mit der Ausfertigung dieser Gutachten akzeptieren oder übernehmen wir keine Verantwortung für einen anderen Zweck oder gegenüber einer anderen Person, der dieser Bericht gezeigt wird oder in deren Hände er gelangt, es sei denn, wir haben dem vorher ausdrücklich schriftlich zugestimmt.

## BERICHT ÜBER ANDERE GESETZLICHE UND REGULATORISCHE VORGABEN

### Gesellschaftsrechtliche Ausnahmeberichterstattung

Nach dem Companies (Jersey) Law 1991 sind wir verpflichtet, Ihnen zu berichten, wenn wir der Ansicht sind, dass:

- wir nicht alle Informationen und Erklärungen erhalten haben, die wir für unsere Prüfung benötigen;
- keine ordnungsgemäßen Buchhaltungsunterlagen geführt wurden; oder
- der Jahresabschluss nicht mit den Rechnungslegungsunterlagen übereinstimmt.

Von dieser Verantwortung gibt es keine Ausnahmen.

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

Wir sind gesetzlich verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk zu erklären, ob die Angaben im Lagebericht der Gruppe für das Geschäftsjahr, für das der Jahresabschluss aufgestellt wurde, nach unserer Beurteilung mit dem Jahresabschluss in Einklang stehen,

und zu bestätigen, ob die Direktoren eine Erklärung gemäß § 124 Abs 1 Z 3 Börsegesetz 2018 abgegeben haben.

Nach unserer Überzeugung stehen die Angaben im Lagebericht der Gruppe im Einklang mit dem Jahresabschluss und der Jahresfinanzbericht 2021 enthält die Erklärung der Direktoren gemäß § 124 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz 2018.

### Andere Angelegenheiten

Dieser Jahresabschluss kann Teil des vom ESEF erstellten Jahresfinanzberichts sein, der von der Gesellschaft gemäß dem ESEF Regulatory Technical Standard („ESEF RTS“) veröffentlicht wird. Dieser Bestätigungsvermerk bietet keine Gewähr dafür, dass der Jahresfinanzbericht in dem in den ESEF-RTS festgelegten einheitlichen elektronischen Format erstellt wird.

Karl Hairon

**Für und im Namen von PricewaterhouseCoopers CI LLP**

Chartered Accountants and Recognized Auditor

Jersey, Channel Islands

23. Februar 2022

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





5

DIREKTOREN,  
PROFESSIONELLE  
BERATER UND  
WESENTLICHE  
STANDORTE



PHO

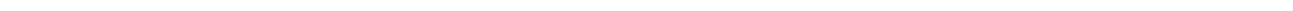
ТАВАН

Мамини  
Pizza  
Скопо ош

ДРАГОЦЕНТР

SWEET & BEBERG

SWEET & BEBERG



## DIREKTOREN

Chaim Katzman  
Oren Hod  
Zvi Heifetz  
Lucy Lilley  
Andrew Wignall

## ADMINISTRATOR UND REGISTRAR

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

## UNABHÄNGIGE ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers CI LLP  
Chartered Accountants  
37 Esplanade  
St Helier  
Jersey  
JE4 XA

## BERATER MEDIENBEZIEHUNGEN

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

## GESCHÄFTSADRESSE

11-15 Seaton Place  
St Helier  
Jersey  
JE4 0QH

## 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

### Russland

OOO Manhattan Real Estate Management  
JAVAD Business Centre, The Triumph Palace  
Chapaevskiy pereulok, Building 3, RU-125057  
Moskau

### Cyprus

Atrium Holding 1 Limited  
Christaki Kranou 1  
Limassol, 4047

## SO KONTAKTIEREN SIE UNS

Internetseite [www.aere.com](http://www.aere.com)

Analysten & Investoren [ir@aere.com](mailto:ir@aere.com)

Medien [atrium@fticonsulting.com](mailto:atrium@fticonsulting.com)

Allgemeine Anfragen [atrium@aere.com](mailto:atrium@aere.com)

Titelbild: Atrium Promenada Warschau, Polen



