

JAHRES- FINANZ- BERICHT 2018

MARKTFÜHRER BEI
ZENTRALEUROPÄISCHEN
EINKAUFSZENTREN



UNSERE MISSION

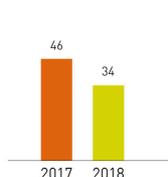
Atriums Mission liegt darin weiterhin ein führender Eigentümer und Verwalter von Einkaufsdestinationen für die Bereiche hochwertiger Einzelhandel und Freizeit in wachsenden urbanen Lagen in Zentraleuropa zu bleiben und die Marke Atrium in ein Markenzeichen im Bereich des hochwertigen Einkaufserlebnisses für Verbraucher und Einzelhändler zu entwickeln.

Unser Portfolio wird weiterhin auf erstklassige dominierende Einkaufszentren ausgerichtet sein, die in unseren Kernmärkten Polen und Tschechien ein qualitativ besseres Cashflow Wachstum bieten. Organisches Wachstum wird durch proaktives, pragmatisches Asset Management vorangetrieben, wodurch wir unseren Ansatz "Retail is Detail" sicherstellen.

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

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

ANZAHL DER BESTANDSOBJEKTE¹



BESTANDS-OBJEKTE¹



LTV (NETTO)



UNSER PROFIL

Die Atrium Gruppe besitzt ein Portfolio im Wert von € 2,9 Milliarden¹ bestehend aus 34 Einzelhandelsimmobilien, welches während des Jahres 2018 Mieterlöse in Höhe von € 185,6 Millionen¹ erzielte. Diese Objekte befinden sich im Wesentlichen in Polen und der Tschechischen Republik und werden derzeit, mit Ausnahme von einem Objekt¹ alle von Atriums internem Team von auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Experten verwaltet.

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

UNSER FOKUS FÜR DAS JAHR 2019

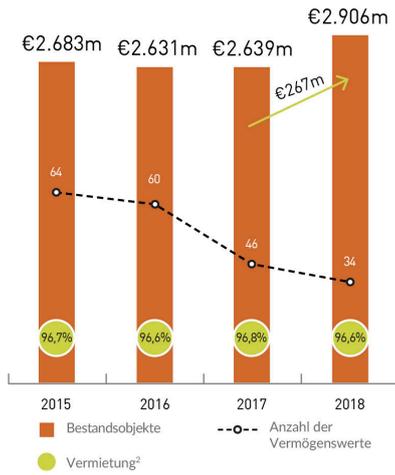
- Eine fortgesetzte Verbesserung der Qualität unseres Portfolios in einem sich ändernden Einzelhandelsumfeld durch den weiteren selektiven Austausch, die Steigerung der operativen und finanziellen Performance unserer Objekte und die Erweiterung des Angebotes an Einzelhändler durch die entsprechende Erweiterung unserer bereits stabilisierten und erfolgreichen Investitions- und Neuentwicklungsobjekte;
- Stärkung der Beziehungen zu unseren Mietern und Unterstützung neuer Markteinsteiger ;
- Steigerung der Widerstandsfähigkeit des Portfolios durch die Erfüllung der täglichen Bedürfnisse der Verbraucher bei gleichzeitiger Positionierung als attraktiver Zielstandort;
- Aufrechterhaltung einer starken Kapitalstruktur mit Finanzierungsflexibilität und angemessener Liquidität.

¹ Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint-Ventures gehalten werden (Arkady Pankrac wird extern verwaltet)

HIGHLIGHTS

BESTANDSOBJEKTE¹

ZU EINEM HOCHWERTIGEN PORTFOLIO



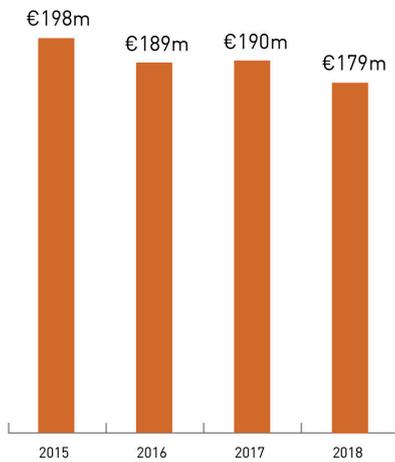
NEUENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

3 ABGESCHLOSSENE PROJEKTE IN WARSCHAU IM JAHR 2018



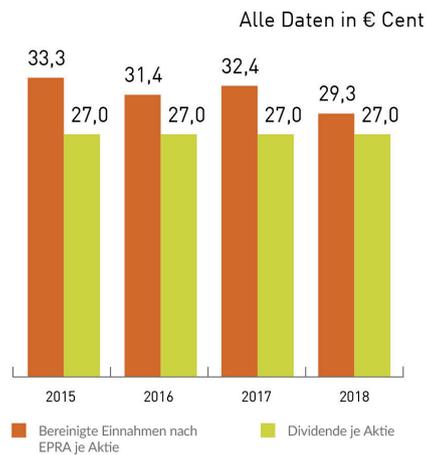
NETTOMIETERLÖSE¹

€13M AUSWIRKUNGEN VON PORTFOLIO PHASING



BEREINIGTE EINNAHMEN JE AKTIE NACH EPRA UND DIVIDENDE JE AKTIE

AUSWIRKUNGEN VON PORTFOLIO PHASING

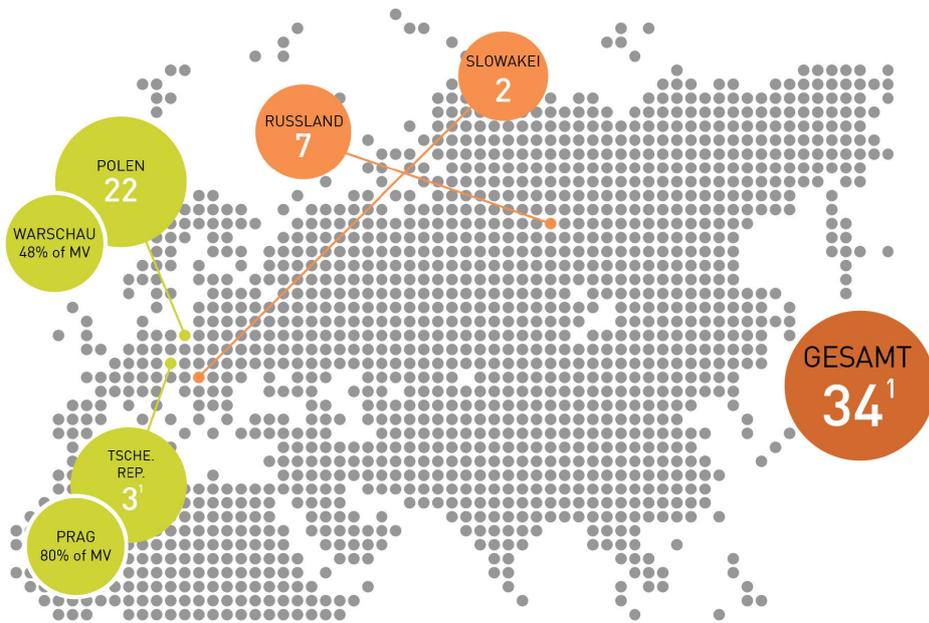


¹ Inkl. einer 75% Beteiligung an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden
² Der Vermietungsstand, wie oben dargestellt, ist definiert als 100% weniger EPRA-Leerstand



UNSER BUSINESS

PORTFOLIO-SPREAD BEI BESTANDSOBJEKTEN



Wichtige Fakten	Polen	Tschechische Rep.	Slowakei	Russland
Kreditrisikoring (S&P)	A-/Stable	AA-/Stable	A+/Stable	BBB-/Stable
Kreditrisikoring (Fitch)	A-/Stable	AA-/Stable	A+/Stable	BBB-/Positive

¹ Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden

WESENTLICHE PERFORMANCE KENNZAHLEN

WESENTLICHE FINANZKENNZAHLEN DER GRUPPE	Einheit	2018	2017	Änderung %/ppt
Nettomietelerlöse auf Vergleichsbasis nach EPRA	€'000	118.166	116.793	1,2%
Nettomietelerlöse im Vorjahresvergleich nach EPRA exkl. Russland	€'000	79.024	77.596	1,8%
Nettomietelerlöse	€'000	178.947	189.910	(5,8%)
Nettomietelerlöse exkl. den Auswirkungen von Akquisitionen, Veräußerungen und Neuentwicklungen	€'000	118.142	116.230	1,6%
Operative Umsatzrendite	%	96,4	95,6	0,8%
EBITDA ¹	€'000	149.511	159.879	(6,5%)
Bereinigtes EBITDA ²	€'000	166.914	159.879	4,4%
Kostenquote nach EPRA (inklusive direkter Leerstandskosten)	%	16,8	17,8	(1,0%)
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	€'000	110.751	122.146	(9,3%)
Neubewertung von Bestandsobjekten	€'000	17.895	13.750	
Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken ³	€'000	(19.244)	(14.098)	
Gewinn nach Steuern für das Geschäftsjahr	€'000	60.627	89.092	(32,0%)
Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	€'000	57.773	101.754	(43,2%)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	€'000	38.493	71.920	(46,5%)
Summe Vermögenswerte	€'000	3.293.336	3.122.039	5,5%
Eigenkapital	€'000	1.793.049	1.893.660	(5,3%)
Finanzverbindlichkeiten	€'000	1.249.038	969.289	28,9%
LTV (netto)	%	37,9	30,1	7,8%
WESENTLICHE PORTFOLIOKENNZAHLEN				
Anzahl an Bestandsobjekten	Anzahl	34	46	
Bestandsobjekte zum Zeitwert	€'000	2.905.858	2.639.467	10,1%
Nettodurchschnittsrendite (gewichteter Durchschnitt)	%	6,4	7,0	(0,6%)
Belegungsrate ⁴	%	96,6	96,8	(0,2%)
Entwicklungsprojekte und Grundstücke zum Zeitwert	€'000	284.492	345.331	(17,6%)
ERGEBNIS JE AKTIE				
Ergebnis je Aktie nach IFRS	€Cent	16,05	23,60	(32,0%)
Bereinigte Einnahmen nach EPRA je Aktie	€Cent	29,3	32,4	(9,3%)
Dividende je Aktie	€	0,41	0,41	-
Dividendenausschüttungsquote ⁵	%	92,2	83,3	8,9%
NAV je Aktie nach IFRS	€	4,75	5,02	(5,4%)
NAV je Aktie nach EPRA	€	5,03	5,24	(4,0%)
Aktienkurs zum Ende des Jahres	€	3,23	4,15	(22,2%)

¹ Ausgenommen Neubewertung, Veräußerungen und Wertminderungen

² Bereinigt um die Auswirkungen neuer/veräußerter Vermögenswerte/Neuentwicklungen und einmaliger Aufwendungen

³ Bezieht sich hauptsächlich auf Abwertungen in der Türkei und Russland

⁴ Die oben angeführte Belegungsrate entspricht 100% abzüglich der Leerstandsquote nach EPRA

⁵ Exkl. in 2018 und 2017 gezahlten Sonderdividenden iHv 14 €Cent pro Aktie

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



STELLUNGNAHME DES CHAIRMAN



"WIR HABEN IM LAUFE DES JAHRES 2018 EINE REIHE SEHR WICHTIGER MEILENSTEINE ERREICHT, DIE MEINER MEINUNG NACH WICHTIGE KATALYSATOREN FÜR DIE ERSCHLIESSUNG WEITERER LANGFRISTIGER WERT- UND ERTRAGSSTEIGERUNGEN SIND"

Im Laufe des Jahres 2018 haben wir unsere Bemühungen fortgesetzt, unsere langfristige Strategie zur Neupositionierung des Portfolios in einem sich unbestreitbar verändernden, und in einigen Bereichen herausfordernden, Einzelhandelsmarkt umzusetzen. Ich freue mich, Ihnen mitteilen zu können, dass Atrium in der Folge erneut eine starke Performance erzielt hat, die durch ein Wachstum der Mieten auf Vergleichsbasis und positive operative Kennzahlen in den Kernmärkten der Gruppe gekennzeichnet ist.

Darüber hinaus haben wir im Laufe des Jahres 2018 eine Reihe sehr wichtiger Meilensteine erreicht, die meiner Meinung nach wichtige Katalysatoren für die Erschließung weiterer langfristiger Wert- und Ertragssteigerungen aus unserem Portfolio sind.

Die erste dieser Initiativen war der Fortschritt bei unserem Neuentwicklungsprogramm in Warschau, wo wir die

Erweiterungen bei Atrium Promenada (Phase 2) und bei Atrium Targowek rechtzeitig zum Weihnachtsgeschäft abgeschlossen haben. Darüber hinaus haben wir bei Atrium Reduta die Freizeiteinrichtungen unseres Programms, bestehend aus einem neuen Kino- und Fitnesszentrum, eröffnet.

Im Rahmen des Abbaus von nicht zum Kerngeschäft zählenden Vermögenswerten haben wir im Laufe des Jahres rund € 176 Millionen an Veräußerungen mit einer soliden Prämie gegenüber dem Buchwert abgeschlossen. Mit der Erwerb des ikonischen Einkaufszentrums Wars Sawa Junior im Herzen Warschaus haben wir auch die Gelegenheit genutzt, unser Portfolio um einen gut etablierten, erstklassigen Vermögenswert zu erweitern. Dieser Vermögenswert wird später in diesem Bericht noch ausführlicher erläutert, allerdings ist es ausreichend, darauf hinzuweisen, dass es sich um einen sehr häufig frequentierten Vermögenswert in der belebtesten Straße der polnischen Hauptstadt handelt, an dem jährlich mehr als 60 Millionen Menschen vorbeikommen. Zudem wird er von einer Reihe angrenzender geschäftlicher und kultureller Entwicklungsprojekte profitieren, die einen weiteren Zustrom von Besuchern und Beschäftigten in der näheren Umgebung auslösen werden. Außerdem bietet er eine Reihe interessanter Möglichkeiten für eine wertschöpfendes Asset Management in der Zukunft. Darüber hinaus verstärkt er unseren Schwerpunkt auf dominierende Vermögenswerte in starken urbanen Lagen in unseren bevorzugten regionalen Märkten in der Tschechischen Republik und in diesem Fall in Polen. Obgleich der Kauf von Wars Sawa Junior eine seltene Gelegenheit war, sind wir nach wie vor auf der Suche nach weiteren Akquisitionen, während wir gleichzeitig Vermögenswerte veräußern, die wir als nicht mehr zu unserer langfristigen Strategie passend identifiziert haben.

Der unterschiedliche Zeitpunkt unserer Veräußerungen und Akquisitionen hat sich kurzfristig auf unsere Ergebnisse ausgewirkt, da die durch Veräußerungen entgangenen Erträge nicht nahtlos mit den neuen Erträgen aus unseren Neuentwicklungen und Akquisitionen übereinstimmen. In den nachfolgenden Ergebnissen werden wir den Beitrag einer vollständigen Berichtsperiode von Wars Sawa Junior und einen

zunehmenden Vorteil unserer Erweiterungen erhalten, da neue Mietströme hinzukommen.

Wie ich bereits erwähnt habe, ist dieser Prozess der Aufbereitung und der Neuentwicklung von Vermögenswerten entscheidend für die Zukunftssicherung unseres Portfolios, indem sichergestellt wird, dass es sich um dominante Einzelhandelszentren in hochdichten städtischen Gebieten handelt, die durch Straßen- und/oder Massenverkehrsknotenpunkte gut angebunden sind. Diese modernen, großflächigen, gut vermieteten Vermögenswerte ermöglichen es uns überdies, nicht nur die einzelhandelsbezogenen "Bedürfnisse" und "Wünsche" der Gemeinden zu erfüllen, denen sie dienen, sondern auch ihren sozialen und freizeitlichen Anforderungen gerecht zu werden. Die Befriedigung dieser Anforderungen steigert die Kundenfrequenz, erhöht die Verweildauer und ist ein überzeugendes Argument für die Mieter, die wir gewinnen können und wollen, und verbessert gleichzeitig die Widerstandsfähigkeit des Portfolios gegenüber dem E-Commerce.

Das BIP-Wachstum in CEE blieb im Berichtsjahr erneut stark. Betrachtet man unsere beiden wichtigsten Märkte, so war Polen der stärkste Akteur, während sich die Tschechische Republik ebenfalls gut entwickelt hat; vor dem Hintergrund niedriger Arbeitslosigkeit und starker Einzelhandelsumsätze sowie Wachstumsprognosen für das Jahr. Unser Vertrauen in die Zukunftsaussichten der Gruppe sowohl im Hinblick auf die Initiativen, die wir zur Verbesserung unseres Portfolios durch Neuentwicklung und Aufbereitung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten ergreifen, als auch die wirtschaftlichen Prognosen unserer Märkte, veranlasste das Board of Directors erneut, die jährliche Dividende von 27 €Cent pro Aktie für 2019 zu bestätigen.

Im Laufe des Jahres haben wir auch eine Reihe von proaktiven Bilanzinitiativen erfolgreich abgeschlossen, die unsere Ambitionen weiter unterstützen werden. Wir haben unsere revolving Rahmenkreditlinie auf € 300 Millionen erweitert und ihre Laufzeit bis 2023 verlängert, sowie eine neuen, siebenjährigen Eurobond ausgegeben und gleichzeitig € 242 Millionen unserer teureren 2020 und 2022 Schuldverschreibungen zurückgekauft. Außerdem ist es uns gelungen, ein auf 8 Jahre gesichertes Darlehen für Wars Sawa Junior zu einem Zinssatz von 2,3% zu erhalten. Nach diesen Maßnahmen und den kontinuierlichen Fortschritten bei der Umsetzung unserer Strategie im gesamten Unternehmen war es sehr erfreulich, dass Atrium Ende des Jahres mit einer Bonitätsaufstufung von Fitch belohnt wurde.

Wie in vorangegangenen Berichten möchte ich die Gelegenheit nutzen, um in meinem Namen und im Namen des Board of Directors unserem Führungsteam und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihr Engagement während des Jahres danken – sie sind der Motor der dieses Unternehmen wirklich antreibt. Letztlich ein Dankeschön an unsere Aktionäre, Anleihegläubiger und andere Stakeholder für ihre anhaltende Unterstützung, und um abzuschließen möchte ich unser Bestreben zur langfristigen Wertschöpfung in ihrem Namen bekräftigen.

Herzliche Grüße,



Chaim Katzman



STELLUNGNAHME DES CHIEF EXECUTIVE OFFICERS DER GRUPPE



"WIR HABEN DAS JAHR MIT EINEM QUALITATIV HOCHWERTIGEREN PORTFOLIO GRÖßERER, DOMINIERENDERER EINZELHANDELS VERMÖGENSWERTE ABGESCHLOSSEN, UND UNSERE ÜBERZEUGUNG, DASS DIESE VERMÖGENSWERTE GUT POSITIONIERT SIND, UM VON DEN VERÄNDERUNGEN IM EINZELHANDELSBEREICH ZU PROFITIEREN, ZEIGT SICH IN DEN STARKEN OPERATIVEN KENNZAHLEN, DIE WIR IN UNSEREN KERNGEBIETEN ERNEUT GESEHEN HABEN"

Ich freue mich, Ihnen mitteilen zu können, dass unsere Ergebnisse für 2018 erneut einen konkreten Beweis für die positiven Auswirkungen der Umsetzung der Gruppenstrategie in allen Aspekten unseres Geschäfts liefern. Obwohl man sagen kann, dass der Einzelhandel als Branche in diesem Jahr vor Herausforderungen stand, bauen wir ein Portfolio auf, von dem wir denken, dass es sich aus hochwertigen Einzelhandelsvermögenswerten zusammensetzt, die im sich schnell entwickelnden Einzelhandels- und Verbraucherumfeld von heute und

darüber hinaus attraktiv und relevant bleiben werden. Die Stärke des Portfolios spiegelt sich deutlich in den Zahlen wider, die wir berichten und die auf ein Jahr folgen, in dem wir erhebliche Transaktionsaktivitäten, Fortschritte und eine Reihe größerer Neuentwicklungen unternommen haben, um weitere positive Impulse für die Umsetzung unserer Asset-Management-Initiativen zu setzen. Infolgedessen haben wir das Jahr mit einem qualitativ hochwertigeren Portfolio größerer, dominierender Einzelhandelsvermögenswerte abgeschlossen, die sich überwiegend in der Hauptstädten und den Top-Städten in unseren Kernmärkten Polen und der Tschechischen Republik befinden.

Wir glauben, dass diese Vermögenswerte gut positioniert sind, um von den Veränderungen im Einzelhandelsbereich zu profitieren, und dies zeigt sich daran, dass wir 2018 in unseren Kerngebieten erneut gestiegene Mieterträge auf Vergleichsbasis erzielt haben, wobei Russland, nach wie vor ein herausfordernder und unberechenbarer Markt, das Jahr unverändert beendet hat. Das EBITDA, ohne die Auswirkungen von Veräußerungen, Akquisitionen und unseren Neuentwicklungen sowie einmalige Kosten des Buyouts des Managements von Atrium Dominikanska, ist im Jahr 2018 ebenfalls um 4,4% gestiegen, was die grundlegende Qualität unserer Vermögenswerte und die Nachfrage nach unseren Flächen widerspiegelt, getrieben durch den Abschluss unseres Kosteneinsparungsprogramms, das nun unser kumulatives Kosteneinsparungsziel von € 10 Millionen erreicht hat. Die Bewertungen sind auch in unseren Kerngebieten gestiegen, was die Logik unserer Strategie und die höhere Qualität dieser Vermögenswerte und ihrer Standorte weiter bestätigt.

Das Unternehmen hat im Berichtsjahr auch eine Reihe wichtiger Meilensteine auf unserer strategischen Roadmap erreicht. Zunächst haben wir € 176 Millionen an Veräußerungen abgeschlossen, darunter den Verkauf von Atrium Militari für € 95 Millionen, der unseren Ausstieg aus dem operativen Geschäft in Rumänien bedeutet hat; zweitens der Verkauf unserer letzten vier Vermögenswerte in Ungarn, um unseren Rückzug aus diesem Markt abzuschließen; und letztlich den effektiven Abschluss

unserer Portfolio-Neuausrichtung in der Tschechischen Republik.

Mit dem anschließenden Abschluss der Akquisition von Wars Sawa Junior im Oktober in Höhe von € 301,5 Millionen wurde das aus Veräußerungen stammende Kapital erfolgreich für eines der beliebtesten und traditionsreichsten Einzelhandelszentren Polens wiederverwertet. Sie kompensiert auch weitgehend die Ertragsminderung aus Vermögenswertverkäufen mit höherwertigeren Erlösen, obwohl der Abgang dieser Veräußerungen im Zusammenhang mit der Akquisition zu einer Verringerung des Gruppen-EBITDA für dieses Geschäftsjahr führte.

Wars Sawa Junior ist definitiv einer der begehrtesten Vermögenswerte in der Region; mit einer Kundenfrequenz von über 60 Millionen Besuchern pro Jahr im und um das Zentrum. Es verfügt über 26.000 m² hochwertige, moderne Einzelhandelsfläche, die vollständig an eine Reihe starker internationaler und nationaler Einzelhandels- und Freizeitmarken wie H&M, C&A, CCC, TK Maxx und Zara vermietet ist. Darüber hinaus verfügt das Center über rund 11.000 m² Bürofläche und Lagerraum mit Mietern, die ein festes Besucherpublikum und einen Treiber für die Kundenfrequenz des Zentrums mit sich bringen. Das Zentrum wird insbesondere von mehreren wichtigen Neuentwicklungen profitieren, an denen in der Nähe gearbeitet wird und die in Kürze eröffnet werden sollen. Diese lokalen Entwicklungsprojekte werden uns eine weitere Vergrößerung des Einzugsgebiets unseres Zentrums verschaffen und dazu beitragen, die Kundenfrequenz zu erhöhen, mehr Besucher und neue, dauerhafte Erwerbstätige vor die Haustür zu bringen.

85% unseres Portfolios befinden sich nun in unseren Kernmärkten Polen und der Tschechischen Republik. Unser polnisches Portfolio wurde vor dem wichtigen Weihnachtsgeschäft weiter verstärkt, als wir die zweite Phase unserer Neuentwicklung von Atrium Promenada und die Erweiterungen von Atrium Targowek sowie der Freizeitphase von Atrium Reduta eröffnet haben. Unsere Neuentwicklungsprojekte sind erhebliche strategische Investitionen, die sich an unseren Zielen zur Stärkung der Widerstandsfähigkeit der Gruppe, ihrer langfristigen Profitabilität und ihrem nachhaltigen Wachstumskurs orientieren. Unser oberstes Ziel ist es, dominierende und komfortable Destinationen zu schaffen, die den Verbrauchern einen Ort des Erlebens bieten, mit einer größeren Auswahl an Freizeit, Kulinarik und Unterhaltung, die auf das Einzugsgebiet zugeschnitten ist.

Weitere Fortschritte wurden auch mit proaktivem Bilanzmanagement erreicht, um sicherzustellen, dass wir über die richtige Finanzstruktur verfügen, um das Wachstum zu unterstützen und letztlich Wert für die Aktionäre zu schaffen. Im September emittierte die Gruppe einen unbesicherten siebenjährigen Eurobond in Höhe von € 300 Millionen mit einer Laufzeit bis 2025, einem festen Kupon von 3,0% und kaufte € 242 Millionen der ausstehenden 2020 und 2022 Schuldverschreibungen zurück. Im Mai wurde die revolving Rahmenkreditlinie der Gruppe um € 75 Millionen auf € 300 Millionen erhöht, und sie wurde zudem bis 2023 verlängert. Das Leverage Niveau blieb im Rahmen des langfristigen Ziels von ca. 40% bei rund 38%. Außerdem konnten wir uns für unsere Neuaquisition Wars Sawa Junior erfolgreich einen langfristigen achtjährigen Kredit zu wettbewerbsfähigen Konditionen von 2,3% sichern.

Die Aufmerksamkeit, die wir unserer Bilanz das ganze Jahr über geschenkt haben, wurde durch ein Rating-Upgrade von Fitch auf das Long Term Issuer Default Rating unseres Unternehmens von "BBB-" auf "BBB" belohnt. Dies ist eine wichtige Bestätigung für die Verbesserungen, die wir in den letzten Jahren, insbesondere 2018, am Portfolio vorgenommen haben, und eine Anerkennung für die erwartete unterstützende operative Dynamik in unseren Regionen.

Nachdem wir im März eine Sonderdividende an unsere Aktionäre ausgezahlt haben, haben die Fortschritte des Jahres 2018 und der anhaltende Erfolg unserer Strategie dem Board of Directors die Zuversicht gegeben, die jährliche Dividende der Gruppe für 2019 bei 27 €Cent pro Aktie, überprüft auf vierteljährlicher Basis, zu halten.

Wir erleben in den Märkten, in denen wir tätig sind, weiterhin eine unterstützende Wirtschaftslage, insbesondere in unseren Kerngebieten Polen und der Tschechischen Republik, wo wir 2018 ein anhaltend hohes BIP-Wachstum (5,1% bzw. 2,9%) und Prognosen für 2019 (3,5% bzw. 3,0%) hatten. Die Einzelhandelsumsätze wuchsen 2018 erneut stark und für 2019 wird ein weiteres Wachstum von 6,2% bzw. 2,7% für Polen und die Tschechische Republik erwartet. Auch das russische BIP stieg an, allerdings mit einer niedrigeren Rate von 1,7% für 2018 und in Verbindung mit einer Abwertung der Währung von 15% gegenüber dem Vorjahr. Wir werden weiterhin den unverändert herausfordernden russischen Markt im Auge behalten, in dem unser Team vor Ort nach wie vor aktiv unsere Vermögenswerte und Mieterbeziehungen verwaltet.



Ich freue mich auch, Ihnen mitteilen zu können, dass umfassendere globale Ereignisse bisher nur begrenzte direkte Auswirkungen auf das Marktwachstum in den Ländern, in denen wir tätig sind, hatten, was weitgehend auf deren gesunde Wirtschaft zurückzuführen ist.

Nichts davon wäre ohne die harte Arbeit und das Engagement unserer Mitarbeiter, des Managements und des Board of Directors möglich gewesen. Die kontinuierliche Unterstützung unserer Aktionäre und Anleihegläubiger ist ebenfalls von unschätzbarem Wert, und wir konzentrieren uns weiterhin darauf, in ihrem Namen Wert zu schaffen.

Die Kombination aus positiven Makro-Treibern in unseren wichtigsten Regionen, die sich auf das Verbrauchervertrauen und die Einzelhandelsausgaben auswirken, sowie die bedeutenden Fortschritte, die wir bei der Zukunftssicherung und der weiteren Verbesserung der Qualität unseres Portfolios machen, stimmen mich zuversichtlich für die kurz- und langfristigen Perspektiven der Gruppe.

Mit freundlichen Grüßen,



Liad Barzilai



INHALT

	UNSERE MISSION	02	02	JAHRESFINANZBERICHT	58
	HIGHLIGHTS	03			
	UNSER BUSINESS	04		BERICHT DER DIREKTOREN	60
	WESENTLICHE PERFORMANCE KENNZAHLEN	05		KONSOLIDIERTE BILANZ	62
	STELLUNGNAHME DES CHAIRMAN	06		ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS	66
	STELLUNGNAHME DES CHIEF EXECUTIVE OFFICERS DER GRUPPE	08	03	EIGENSTÄNDIGER FINANZBERICHT VON ATRIUM	122
01	LAGEBERICHT DER GRUPPE	12	04	BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	136
	OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	14	05	DIREKTOREN, PROFESSIONELLE BERATER UND WESENTLICHE STANDORTE	146
	NEUENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE	24			
	AKQUISITION VON WARS SAWA JUNIOR	26			
	SONSTIGE MEILENSTEINE UND EREIGNISSE IM JAHR 2018	28			
	STRATEGISCHE UND OPERATIVE RISIKOFAKTOREN	29			
	FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE	31			
	INFORMATION BÖRSE UND AKTIENKURS	32			
	PERFORMANCE MESSUNG NACH EPRA	34			
	NACHHALTIGKEIT	37			
	ERKLÄRUNG DES BOARD OF DIRECTORS DER ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED GEMÄSS § 124 ÖSTERREICHISCHES BÖRSEGESETZ	46			
	ERKLÄRUNG BEZÜGLICH ZUKUNFTSGERICHTETER INFORMATION	47			
	CORPORATE GOVERNANCE BERICHT	48			





01

LAGEBERICHT
DER GRUPPE



OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

UNSERE MÄRKTE

Geschäftsumfeld	Polen	Tschechische Republik	Russland	Slowakei	EU Durchschnitt	Frankreich	Deutschland
BIP-Wachstum, 2018F	5,1%	2,9%	1,7%	3,9%	2,1%	1,6%	1,9%
BIP-Wachstum, 2019F	3,5%	3,0%	1,8%	4,1%	1,8%	1,6%	1,9%
Arbeitslosenquote, 2018F	5,7%	2,1%	4,7%	6,6%	8,1%	9,1%	3,2%
Arbeitslosenquote, 2019F	4,0%	3,0%	5,3%	6,9%	7,9%	8,5%	3,4%
Inflation, 2018F	2,3%	2,6%	3,6%	2,8%	1,7%	1,6%	1,8%
Inflation, 2019F	2,9%	2,1%	5,7%	2,0%	1,9%	2,2%	1,9%
Wachstum der Einzelhandelsumsätze, 2018F	6,7%	2,8%	5,6%	4,9%	1,8%	2,6%	2,5%
Wachstum der Einzelhandelsumsätze, 2019F	6,2%	2,7%	5,6%	4,7%	2,2%	3,6%	2,2%

Auf der globalen Bühne im Jahr 2018 haben die vielen Ereignisse, die wir erlebt haben, noch keine wesentlichen Auswirkungen auf Zentraleuropa gehabt. In CEE weisen die Volkswirtschaften nach wie vor ein hohes Wachstum auf, mit Ausnahme von Russland, wo sich das Wachstum in der zweiten Jahreshälfte 2018 wieder verlangsamt hat.

Die Indikatoren für Schwellenländer in Europa deuten darauf hin, dass das BIP-Wachstum in Mittel- und Osteuropa 2018 mit 4,5 % gegenüber dem Vorjahr hoch blieb. Das prognostizierte BIP-Wachstum für unsere Kernmärkte im Jahr 2018 ist nach wie vor stark und zeigt für Polen und die Tschechische Republik ein Wachstum von 5,1 % bzw. 2,9 % vor dem Hintergrund niedriger Arbeitslosigkeit und starker Einzelhandelsumsätze. Das russische BIP Wachstum bleibt mit 1,7% im Jahr 2018 auf dem prognostizierten Niveau, obwohl das Wachstum im dritten Quartal gegenüber dem Vorjahr auf 1,5% zurückging; die Prognosen erwarten eine stärkere Performance im vierten Quartal 2018. Angesichts der schwachen Wachstumswahlen in den wichtigsten EU-Märkten wird sich dies jedoch auf den Netto-Handel mit den CEE-Märkten auswirken. Dies zeigt sich dadurch, dass das erwartete polnische BIP-Wachstum von 5,1% im Jahr 2018 auf 3,5% im Jahr 2019 zurückging.

Die Konsumausgaben stiegen weiterhin mit guten Raten und zogen mehr Investitionen in den Sektor an, wodurch die Renditen von primären Einkaufszentren in unseren Märkten weiter nach unten.

In Polen waren die Investitionen in Einzelhandelsflächen mit rund 430.000 m² auf insgesamt 12 Millionen m² höher als in den beiden Vorjahren. Auf Polens erstklassiger moderner Einzelhandelsflächenkarte stehen immer weniger Grundstücke zur Verfügung, und das Land entwickelt sich schnell zu einem gesättigten Markt. Unter diesen Umständen gehen Bauträger mit größerer Vorsicht an neue Projekte heran, insbesondere an größere Projekte. Viele konzentrieren sich auf Fachmarktzentren und Convenience-Center als Quelle neuer Möglichkeiten und versuchen, unerfüllte Bedürfnisse kleinerer Gemeinden zu befriedigen. Ein weiterer Trend ist die zunehmende Beliebtheit

von gemischt genutzten Konzepten, die Einzelhandel, Büro, Unterhaltung und Gastronomie verbinden.

Innerhalb der EU ist das höhere Wachstum von Polen und der Tschechischen Republik im Vergleich zu Deutschland und Frankreich evident, wo die aktuellen BIP-Prognosen für 2018 von den Prognosen des zweiten Quartals von 2,5% auf 1,9% und von 2,1% auf 1,6% nach unten korrigiert wurden. Die EZB bekräftigt weiterhin, dass die Euro-Zinsen nicht vor dem dritten Quartal 2019 steigen werden.

Betrachtet man unseren größten Markt genauer, so bietet das hohe Wachstum der Einzelhandelsumsätze in Polen von 6,7% in Verbindung mit einer niedrigen Arbeitslosenquote von 5,7% und einer Inflation von 2,3% starke wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Die gut ausgebildeten Arbeitskräfte sind angesichts des relativ niedrigen Lohnniveaus für die Wirtschaft sehr attraktiv. Die Beschränkungen des Sonntagshandels erstrecken sich auf 2019 und reduzieren den zulässigen Handelszeitraum auf den letzten Sonntag eines jeden Monats. Ausgenommen vom Verbot sind Gastronomie, Kino, Apotheken und andere Dienstleistungen. Dies hat dazu geführt, dass ein Teil der Verbraucherausgaben in ausgenommene Standorte verlagert wurde, wobei bestehende und kürzlich hinzugekommene Lebensmittel- und Bedarfsartikelgeschäfte am Standort genutzt wurden.

Die Tschechische Republik setzte ihr starkes Einzelhandelswachstum mit einem Anstieg von rund 2,8% gegenüber dem Vorjahr fort und bis zum Ende des zweiten Quartals ist die Beschäftigung im Einzelhandelssektor der Republik um 3,1% gestiegen. Obwohl die Einfuhren schneller wuchsen als die Ausfuhren, blieb der Überschuss (1/3 unter dem Vorjahr) bestehen, der zu einem kumulierten Außenhandelsüberschuss von € 4,6 Milliarden beitrug. Die Investitionstätigkeit verlangsamt sich im dritten Quartal drastisch und ging um 59% gegenüber dem Vorjahr zurück. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von 227 m² pro 1.000 Einwohner liegt die Tschechische Republik in einer Gruppe von Ländern über dem europäischen Durchschnitt. Innerhalb von CEE ist das

Dichtevolumen nach der Slowakei das zweithöchste, gefolgt von Polen mit 208 m² pro 1.000 Einwohner.

Die Slowakei hat einen fast gesättigten Markt im Einzelhandel, mit einer ähnlich starken Wirtschaft wie die benachbarte Tschechische Republik.

Betrachtet man Russland, so stellen die Auswirkungen der Sanktionen und die Polarisierung seines Standes in der Welt weiterhin Probleme dar. Es ist dem Management der russischen Wirtschaft trotz negativer Sanktionen gelungen, Wirtschaftswachstum zu erzielen. Trotz der Verbesserung der makroökonomischen Situation des Landes hat sich die Preisdiskontierung im russischen Einzelhandel unter den Käufern eingebürgert. Die meisten Kunden berücksichtigen den Rabatt in herkömmlichen und Internet-Shops. Als Reaktion auf diesen Trend haben die Einzelhändler das Volumen der vergünstigten Produkte erhöht.

Der E-Commerce im Einzelhandel wächst weiter. Laut einer Umfrage von PMR unter polnischen Online-Käufern von Oktober 2018 sind Online-Käufe in fast jeder Hinsicht viel attraktiver als die traditionellen Vertriebskanäle. Die Analyse erwähnt die Innovation von Geschäften, die sowohl traditionelle als auch Online-Kanäle mit Touchscreen-Funktionalität nutzen, damit der Kunde die verfügbaren Produkte auswählen kann. Interessanterweise zeigt jedoch auch ein separater Bericht von PMR von Ende September, dass sich das Wachstumstempo des polnischen Online-Handels verlangsamt hat. In der Tschechischen Republik betrug die Internetdurchdringung des gesamten Einzelhandelsmarktes im Jahr 2018 15% und war damit eine der höchsten in Europa. Analysen aus den etablierten Internetmärkten zeigen, dass die Auswirkungen auf die Einzelhandelsausgaben in den Sekundärstandorten am größten sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass wir vor dem Hintergrund der europäischen Spannungen in der EU und Brexit nach wie vor auf ein starkes und nachhaltiges Wachstum zurückblicken können. In Zukunft bleiben die wichtigsten Treiber, die unser Geschäft in den letzten Jahren unterstützt haben, bestehen, aber niemand kann leugnen, dass es viele Unsicherheiten gibt und dass jegliche negativen Auswirkungen von Brexit auf die EU-Wirtschaft Wellen auf allen Märkten verursachen können.

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

AUSBLICK

Wir haben ein anhaltendes Wirtschaftswachstum im Einzelhandel gesehen, und obwohl diese Wachstumsrate, die sich aus dem hohen Lohn und BIP-Wachstum in den CEE-Ländern ergibt, in den nächsten zwei Jahren voraussichtlich nachlassen wird, ist die zugrunde liegende Wirtschaftskraft in Verbindung mit den anhaltend niedrigen Zinssätzen gut für die Einzelhandelsinvestitionen. Dies gilt insbesondere für die Top-Standorte, die unser Portfolio dominieren und im Fokus zukünftiger Investmentstrategien stehen. Wir werden weiterhin in unser Neuentwicklungs- und Erweiterungsprogramm investieren,

um sicherzustellen, dass unsere Shoppingcenter attraktiv und wettbewerbsfähig bleiben. Zugleich werden wir weiterhin nach neuen Möglichkeiten suchen, um unser Portfolio weiter an unserer Strategie auszurichten, ein qualitativ hochwertiges, urbanes Portfolio mit großen, dominanten Einzelhandelsvermögenswerten zu besitzen.

ERTRAGSGENERIERENDES PORTFOLIO

Zum 31. Dezember 2018 umfasste Atriums ertragsgenerierendes Portfolio 34² Bestandsobjekte verteilt auf vier Länder im CEE Raum mit einem Marktwert von € 2,9 Milliarden². Unsere Vermögenswerte verfügen über eine Bruttomietfläche (gross lettable area) von ungefähr 1,0 Millionen m² und generierten im Jahr 2018 Bruttomietlöhne in der Höhe von € 185,6 Millionen².

Die polnischen und tschechischen Portfolios machen 85% des gesamten Marktwertes des Portfolios aus. 80% des tschechischen Portfolios befindet sich in Prag, und nach der Übernahme von Wars Sawa Junior sind 48% des polnischen Portfolios in der Hauptstadt Warschau konzentriert. Das durchschnittliche Volumen der Vermögenswerte hat in diesen beiden Kernmärkten zugenommen, die nun fast 70% des Nettomiettrags der Gruppe ausmachen.

Achtundzwanzig der Vermögenswerte, die sich zum Jahresende im Besitz der Gruppe befanden, waren Einkaufszentren, achtzehn davon waren großflächige Zentren mit über 30.000 m² Bruttomietfläche, während die anderen zehn zwischen 10.000 m² und 30.000 m² Bruttomietfläche umfassten. Bei den sechs verbleibenden Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um kleinere Objekte, die an eine Vielzahl von Einzelhändlern vermietet sind, von Lebensmittelanbietern bis hin zu Heimwerkergeschäften ("DIY").

Ein wesentliches Element der Asset-Management-Strategie der Gruppe ist es, sicherzustellen, dass ihre Zentren über einen gesunden Mix aus Mietern aus den Bereichen Gastronomie, Mode sowie Freizeit und Unterhaltung verfügen und, dass diese für das lokale Umfeld relevant sind. Dies erhöht die Stabilität des Portfolios, da es sowohl die täglichen Bedürfnisse der Verbraucher befriedigen als auch als attraktiver Zielstandort positioniert werden kann. Diese Kombination ist von entscheidender Bedeutung, um die Kundenfrequenz zu erhöhen und zusätzliche Erträge und Wertschöpfung in einem herausfordernden Einzelhandelsmarkt zu generieren. Wir sind in der Lage, durch unsere Managementteams vor Ort, die einen wichtigen Einblick in die lokalen Anforderungen und die Marktdynamik jeder unserer Anlagen geben, eine enge Zusammenarbeit mit unseren Mandanten zu pflegen. Dieser Ansatz war und ist ein wesentlicher Bestandteil der nachhaltigen Mieteinnahmen und des Cashflows, die die Gruppe erzielt.

Der Gesamtmarktwert des Bestandsportfolios der Gruppe stieg im Laufe des Jahres um 10,1% auf € 2,9 Milliarden gegenüber € 2,6 Milliarden zum gleichen Zeitpunkt im Jahr 2017. Im Jahr 2018 erzielte Atrium mit dem Abschluss der Veräußerungen in und des Ausstiegs aus Ungarn und Rumänien und der Übernahme von War Sawa Junior, einem erstklassigen Einzelhandelsobjekt in



Warschau, für € 301,5 Millionen bedeutende Fortschritte in der Neupositionierung des Portfolios. Darüber hinaus eröffnete Atrium im letzten Quartal des Jahres die zweite Etappe des Umbaus des Atrium Promenada und der Erweiterungen von Atrium Targowek und Atrium Reduta.

Der Marktwert der bestehenden Vermögenswerte der Gruppen in Russland machte nur 9,6% (31. Dezember 2017: 11,0%) des gesamten Marktwerts der bestehenden Vermögenswerte aus.

DIE LÄNDERDIVERSIFIZIERUNG DES ERTRAGSGENERIERENDEN PORTFOLIOS DER GRUPPE WIRD UNTENSTEHEND ANGEFÜHRT:

Bestandsobjekte	Anzahl an Objekten		Marktwert		Bruttomietfläche		Durchschnittliche Größe der Vermögenswerte		Neubewertung	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
			€'000	€'000	in Tausend m ²	in Tausend m ²	in Tausend m ²	in Tausend m ²	€'000	€'000
Land			€'000	€'000	m ²	m ²	m ²	m ²	€'000	€'000
Polen	22	21	1.956.194	1.522.832	581,2	517,4	26,4	24,6	20.729	1.803
Tschechische Republik	2	3	336.563	333.055	60,8	62,0	30,4	20,7	2.244	7.083
Slowakei	2	3	160.510	166.820	68,4	76,8	34,2	25,6	(891)	(2.798)
Russland	7	7	278.771	289.305	240,1	241,5	34,3	34,5	(14.255)	3.126
Ungarn	-	4	-	10.190	-	15,3	-	3,8	1.410	(278)
Rumänien	-	1	-	86.790	-	56,4	-	56,4	7.987	5.236
Gesamt	33	39	2.732.038	2.408.992	950,5	969,4	28,8	24,9	17.224	14.172
Investitionen in Joint Ventures (75%) in der Tschechischen Republik	1	1	173.820	172.125	30,0	30,0	30	30,0	671	(568)
Zur Veräußerung gehaltene Bestandsobjekte	-	6	-	58.350	-	89,0	-	14,8	-	146
Gesamt Bestandsobjekte	34	46	2.905.858	2.639.467	980,5	1.088,4	28,8	23,7	17.895	13.750

Die wesentlichen Treiber für die Neubewertung zum 31. Dezember 2018 von 0,7% oder € 17,9 Millionen war die Fertigstellung unserer Neuentwicklungsvermögenswerte und eine Steigerung unserer Erträge. Die positive Neubewertung wurde teilweise durch Abwertungen in Russland ausgeglichen, vor allem aufgrund der Fluktuation des Rubels im Jahr 2018.

Unser Kernportfolio an erstklassigen polnischen Vermögenswerten entwickelt sich weiterhin gut und profitiert gleichzeitig vom positiven makroökonomischen Umfeld, was die Nachfrage nach wichtigen Einzelhandelsvermögenswerten im Land weiter bestätigt. Im gesamten polnischen Portfolio wurde dies jedoch weitgehend durch steigende Renditen und sinkende erwartete Mietwerte (ERV) in den sekundären Vermögenswerten ausgeglichen.

In der Tschechischen Republik war die positive Neubewertung auf Mieterhöhungen und anschließende Erhöhungen der erwarteten Mietwerte (ERV) zurückzuführen. Die Slowakei war im Laufe des Jahres relativ stabil, wobei sich der Marktwert nur geringfügig bewegte.

DIE RENDITEDIVERSIFIZIERUNG DES ERTRAGSGENERIERENDEN PORTFOLIOS DER GRUPPE WIRD UNTENSTEHEND ANGEFÜHRT:

Land	Nettodurchschnittsrendite (gewichteter Durchschnitt) ¹		Nettoanfangsrendite nach EPRA (NIY) ²	
	2018	2017	2018	2017
Polen	5,8%	6,2%	5,4%	6,0%
Tschechische Republik	5,3%	5,6%	5,4%	5,5%
Slowakei	6,8%	7,0%	6,8%	6,3%
Russland	12,7%	12,5%	11,9%	11,7%
Ungarn	-	9,3%	-	11,0%
Rumänien	-	8,1%	-	8,3%
Durchschnitt	6,4%	7,0%	6,1%	6,7%

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

² Die Berechnung der Nettoanfangsrendite nach EPRA NIY erfolgt anhand der jährlichen Nettomieterlöse des Portfolios dividiert durch deren Marktwert.

Die Nettodurchschnittsrendite (net equivalent yield) und die Nettoanfangsrendite (net initial yield) des Portfolios nach EPRA wurden auf 6,4% bzw. 6,1% (31. Dezember 2017: 7,0% bzw. 6,7%) verringert, und die „topped up“ Nettoanfangsrendite (alternative EPRA „topped up“ NIY) nach EPRA sank zum 31. Dezember 2018 auf 6,6% (31. Dezember 2017: 7,2%). Die Renditeverringering ist auf die Übernahme unseres wichtigsten

Vermögenswertes in Polen, Wars Sawa Junior, den Abschluss unserer Neuentwicklungsmaßnahmen und den Verkauf von hocharträglichen Vermögenswerten zurückzuführen, die die Gesamtqualität des Portfolios verbesserten.

AKQUISITIONEN

Im Oktober 2018 schloss Atrium die Akquisition von Wars Sawa Junior ab, einem erstklassigen Einzelhandelsvermögenswert im Herzen Warschaus in seiner wichtigsten Einkaufsstraße, für einen Kaufpreis von € 301,5 Millionen. Die Akquisition von Wars Sawa Junior wurde durch eine Mischung aus einem Brückenkredit, einer Inanspruchnahme aus unserem revolving Kredit und vorhandenen liquiden Mitteln finanziert. Im Dezember 2018 wurde der Brückenkredit durch einen besicherten Bankkredit in Höhe von € 170,0 Millionen mit einer Laufzeit von acht Jahren refinanziert.

VERÄUSSERUNGEN

Im Laufe des Jahres hat die Gruppe folgende Transaktionen durchgeführt:

Im Jänner 2018 wurden zwei Vermögenswerte in Ungarn mit einer Gesamtmietfläche von rund 29.100 m² für € 2,8 Millionen verkauft.

Im Februar 2018 wurde ein 41.200 m² großes Portfolio an Vermögenswerten in Budapest, bestehend aus dem Atrium EuroCenter, dem Szombathely Family Center und dem angrenzenden Szombathely Praktiker-Gebäude, für € 42,0 Millionen verkauft.

Der Verkauf der Beteiligung von Atrium am 18.800 m² großen Einkaufszentrum Futurum in Brünn, Tschechische Republik, für € 13,6 Millionen.

Im Mai 2018 wurde die Veräußerung von Atrium Saratov in der Slowakei für € 10,3 Millionen abgeschlossen.

Im Juli 2018 wurde das 56.400 m² große Einkaufszentrum Atrium Militari in Bukarest, der einzige Vermögenswert von Atrium in Rumänien, für € 95 Millionen verkauft.

Im August und September 2018 schloss die Gesellschaft den Verkauf der vier verbleibenden Vermögenswerte in Ungarn für € 11,6 Millionen ab.

Insgesamt verkaufte Atrium im Jahr 2018 13 Vermögenswerte für € 176 Millionen, 9% über dem Buchwert, wodurch die Portfolio-Rotation der Gruppe in der Tschechischen Republik abgeschlossen und die Aktivitäten in Ungarn und Rumänien eingestellt werden konnten.

Die Anzahl der Vermögenswerte sank von 46 zu Beginn des Jahres auf 34 zum heutigen Tag. Der durchschnittliche Wert des Vermögens und die durchschnittliche Größe des Vermögens stiegen von € 57,4 Millionen auf € 85,5 Millionen bzw. von 23,7 Tausend m² auf 28,8 Tausend m².



BELEGUNGSRATE

Atriums Belegungsrate blieb während des Jahres mit 96,6% und 96,3% zum Ende des Geschäftsjahres sowohl auf Berechnungsbasis nach EPRA³ als auch gemessen anhand der Bruttomietfläche hoch, was die Attraktivität der Einkaufszentren der Gruppe widerspiegelt.

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

Land	Belegungsrate		Belegungsrate nach Bruttomietfläche	
	2018	2017	2018	2017
Polen	96,2%	96,4%	95,7%	96,5%
Tschechische Republik	99,6%	97,6%	99,0%	94,8%
Slowakei	99,2%	95,4%	98,8%	90,1%
Russland	94,5%	97,1%	96,3%	97,2%
Ungarn	-	97,6%	-	96,8%
Rumänien	-	99,2%	-	99,8%
Gruppe	96,6%	96,8%	96,3%	96,2%

LEASINGAKTIVITÄTEN

Atriums Schwerpunkt auf das Asset Management und die Stärkung der Beziehungen zu Mietern ermöglichte es im Laufe des Geschäftsjahres 746 Leasingverhältnisse (2017: 950 Leasingverhältnisse) abzuschließen, wobei sich 560 (2017: 699) dieser Leasingverhältnisse auf zuvor belegte Flächen beziehen und 186 (2017: 251) Leasingverhältnisse auf Einheiten, die zuvor frei standen/restrukturiert wurden.

	Einheit	2018
Zuvor belegt (vergleichbare Einheiten)		
Anzahl Leasingverhältnisse	Anzahl	560
Vermietete Bruttomietfläche	m ²	114.673
Monatliche Mieterlöse pro m ² aus Neuvermietungen	€	21,6
Monatliche Mieterlöse pro m ² aus bestehenden Verträgen	€	22,4
Zuvor freie/restrukturierte Einheiten		
Anzahl Leasingverhältnisse	Anzahl	186
Vermietete Bruttomietfläche	m ²	70.089
Monatliche Mieterlöse pro m ² aus Neuvermietungen	€	13,7
Neue Vermietungen gesamt		
Anzahl Leasingverhältnisse	Anzahl	746
Vermietete Bruttomietfläche	m ²	184.761
Monatliche Mieterlöse pro m ² aus Neuvermietungen	€	18,6

Die 746 abgeschlossenen Leasingverhältnisse repräsentieren ein jährliches Mieteinkommen von rund € 41,2 Millionen, bei einer durchschnittlichen monatlichen Miete von € 18,6 pro Quadratmeter, und halfen dabei die Belegungsrate des Portfolios sowie die durchschnittliche Mietdauer beizubehalten.

AUSLAUFEN VON LEASINGVERHÄLTNISSEN

Zum Ende des Jahres 2018 betrug die durchschnittliche Dauer der Leasingverträge im Portfolio 5,3 Jahre (2017: 4,8 Jahre).

32,1% der Leasingverträge der Gruppe haben derzeit eine Restvertragslaufzeit von mehr als fünf Jahren (2017: 29,8%). Diese Prozentsätze werden mit Hilfe der annualisierten Mieterlöse (*annualised rental income*) berechnet, welche die vereinbarte Grundmiete und Preisnachlässe sowie die umsatzabhängige Miete zum Ende des Jahres 2018 beinhalten. Zudem sind die Fälligkeitszeitpunkte der Leasingverhältnisse zwischen 2019 und 2023 gut verteilt. Dies verleiht der Gruppe einen hohen Grad an Vorhersehbarkeit bezogen auf die voraussichtlichen zukünftigen Cashflows während der kommenden Jahre.

Die folgende Tabelle zeigt den Ablauf bestehender Leasingverträge auf Basis der jährlichen Mieterlöse des Jahres 2018:

Ablauf der Leasingverhältnisse	% der annualisierten Mieterlöse	Anzahl der auslaufenden Leasingverhältnisse	Fläche der auslaufenden Leasingverhältnisse (in m ² '000)
2019	18,8%	926	145
2020	12,0%	447	80
2021	10,4%	351	77
2022	7,9%	235	70
2023	16,5%	399	125
> 2023	32,1%	439	417
unbestimmt	2,3%	124	29
Gesamt	100,0%	2.921	943

88,0% der Leasingverträge der Gruppe gemessen anhand der Bruttomieterlöse lauten auf Euro, weshalb das Risiko auf Fluktuationen in der nationalen Währung beschränkt ist. Von den Übrigen lauten 1,0% auf tschechische Kronen, 6,4% auf polnische Zloty, 4,1% auf Rubel und 0,5% auf andere Währungen.

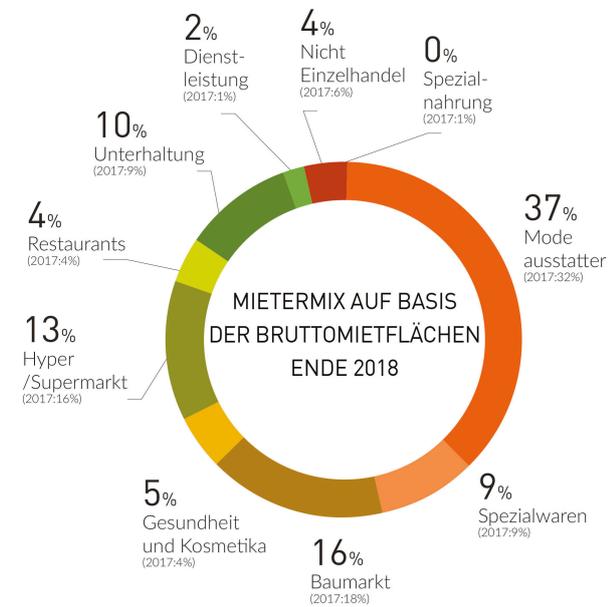
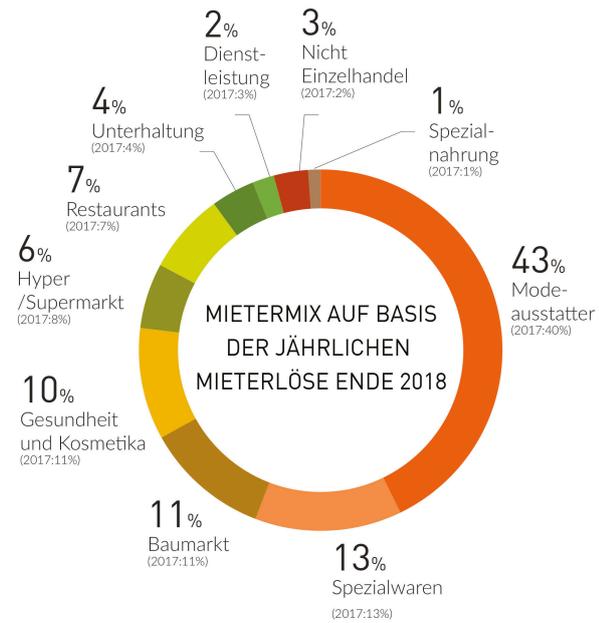
Bei Währungen wie dem Rubel, bei dem wir Belastungen durch Währungsschwankungen erfahren haben, hat Atrium proaktiv die Margenbelastung für die Mieter durch Mietnachlässe reduziert. Informationen zum Währungsrisiko finden Sie in Erläuterung 2.37 zum Jahresabschluss.

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

MIETERMIX

Entscheidend für den Geschäftserfolg ist, dass unsere Einkaufszentren Orte sind, an denen sich die Verbraucher wohlfühlen, sei es beim Einkaufen, beim Essen oder bei der Freizeitgestaltung mit Familie und Freunden. Um dies zu erreichen, stellen wir sicher, dass unsere Einkaufszentren eine solide und diversifizierte Auswahl an Einzelhändlern und Anbietern von Freizeitaktivitäten bieten, welche für den Verbraucher ansprechend sind. Unsere Asset Manager überprüfen den Mietermix permanent. Wir überprüfen sorgfältig jede Möglichkeit Verbesserungen durchzuführen sowohl bei Unterbrechungen innerhalb des Mieterzyklus als auch in Situationen, in denen wir eine passende Chance sehen, die uns bei diesem Prozess hilft. Die größeren Einkaufszentren der Gruppe beherbergen alle Ankermieter bei denen es sich sowohl um namhafte internationale Modemarken, als auch um Hyper-/Supermarktbetreiber handelt. Zugleich fokussieren wir weiterhin den Ausbau des Unterhaltungsangebots durch den Abschluss bzw. die Planung von umfassenden Food Court Renovierungen und Erweiterungen. Diese Partnerschaften ziehen Laufkundschaft an, befriedigen gleichzeitig den Bedarf der Endkunden und ergänzen die sonstigen Mieter, was alles zusammen dabei unterstützt, eine langfristige Wertsteigerung unserer Vermögenswerte zu ermöglichen.

Im Jahr 2018 stellten die Mode- und Bekleidungshändler mit 37% den größten prozentuellen Anteil an der Bruttomietfläche und mit 43% den größten prozentuellen Anteil an den jährlichen Mieterlösen dar. Infolge der Neuausrichtung unserer Vermögensstruktur auf größere und dominante Einkaufszentren haben wir den relativen Anteil der margenschwächeren Hyper-Supermärkte als Ankermietern am Gesamtportfolio erfolgreich reduziert, wobei 2018 das sechste Jahr in Folge war, in dem wir diesen Trend beobachtet haben. Darüber hinaus trägt unsere Fokussierung auf diese Art von Zentren dem anhaltenden Rationalisierungstrend Rechnung, indem die Einzelhändler die Gesamtzahl der von ihnen betriebenen Filialen zugunsten einer kleineren Anzahl größerer Filialen reduzieren, in denen sie ein viel breiteres Warenangebot vorweisen können und die sich an ihrem omnipräsentativen Vertriebsansatz orientieren.



DIE TOP 10 DER MIETER

Ende 2018 machten jene Marken, die zu LPP, unserem größten Mieter, gehören, 4,1% der gesamten jährlichen Mieterlöse aus. Die Top 10 der Mieter repräsentierten 23,3% (2017: 20,7%) der gesamten jährlichen Mieterlöse und 30,9% (2017: 29,5%) der Bruttomietfläche, was den hohen Grad an Diversität bei den Mietern innerhalb des Portfolios unterstreicht.

Die Top 10 der Mieter anhand der gesamten jährlichen Mieterlöse und der gesamten Bruttomietfläche in Prozent sind nachfolgend angeführt:

Top 10 der Mieter	Hauptmarken	Geschäftsbereich	In % der gesamten jährlichen Mieterlöse 2018	In % der gesamten Bruttomietfläche 2018
LPP	Reserved, Cropp, House, Mohito, Sinsay, Re-Kids	Mode	4,1%	4,4%
Hennes & Mauritz	H&M	Mode	3,1%	4,0%
AFM	Auchan, Orsay, Decathlon, Leroy Merlin	Internationaler Hypermarkt und Sportartikelverkäufer	3,0%	7,0%
Inditex	Zara, Stradivarius, Pull & Bear, Bershka, Massimo Dutti, Zara Men, Oysho	Mode	2,6%	2,8%
CCC	CCC, eobuwie.pl	Schuhe	2,3%	2,0%
Metro Group	Media Markt, Saturn	Internationaler Hypermarkt and Elektronikwarenhändler	2,2%	3,6%
Kingfisher	Castorama	Baumarkt	1,7%	2,2%
Carrefour	Carrefour, Carrefour Express	Internationaler Hyper / Supermarkt	1,5%	2,8%
EM&F Group	Empik	Kulturgüterhändler	1,5%	1,3%
A.S. Watson	Rossmann, Marionnaud	Gesundheit und Schönheit	1,3%	0,8%
Top 10 der Mieter gesamt			23,3%	30,9%

DIE TOP 10 DER BESTANDSOBJEKTE

Die untenstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Top 10 der Bestandsobjekte der Gruppe auf Grundlage der Marktwerte zum 31. Dezember 2018. Zu diesem Zeitpunkt lagen die Top 10

der Bestandsobjekte in unseren stärksten Märkten Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei und stellten 68,4% (2017: 63,2%) des gesamten Werts aller Bestandsobjekte dar.

Objektname	Stadt	Land	Marktwert € '000 ¹	Bruttomietfläche m ²	Jahr der Eröffnung	Anzahl der Einzelhandels- mieter	Ankermieter im Lebens- mittelbereich	Belegungs- rate ²
Wars Sawa Junior	Warsaw	Polen	311.174 ³	37.000	1970	18	Carrefour	95,8%
Atrium Promenada	Warsaw	Polen	302.682	63.300	1996	151	Carrefour	96,9%
Atrium Targowek	Warsaw	Polen	235.130	40.000	1998	144	Carrefour	95,8%
Atrium Flora	Prague	Tschechische Republik	233.492	40.000	2003	113	Albert	99,8%
Galeria Dominikańska	Wroclaw	Polen	185.390	32.600	2001	99	Carrefour	99,2%
Arkády Pankrác	Prague	Tschechische Republik	173.820 ⁴	30.000 ⁴	2008	91	Albert	99,9%
Atrium Felicity	Lublin	Polen	147.480	54.600	2014	108	Auchan	96,3%
Atrium Koszalin	Koszalin	Polen	139.438	56.500	2008	106	Tesco	94,5%
Atrium Copernicus	Torun	Polen	136.928	47.500	2005	131	Auchan	97,9%
Atrium Optima	Kosice	Slowakei	123.210	47.100	2002	156	BILLA	99,7%
Die Top 10 der Bestandsobjekte gesamt			1.988.744	448.600		1.117		

¹ Beinhaltet Mietgrundstücke

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

³ € 301,5 Millionen exklusive Grundstücksvermietung

⁴ Stellt unsere 75%ige Beteiligung am Zentrum dar

MIETERLÖSE

Die Bestandsobjekte der Gruppe erzielten im Berichtszeitraum € 185,6 Millionen an Bruttomieterlösen. Dieser temporäre Rückgang um 6,6% wurde erwartet, nachdem die Erträge aus dem Verkauf von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten in Ungarn, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Rumänien im Vergleich zum Vorjahr gesunken sind. Dieser Rückgang wurde teilweise durch einen Anstieg der Bruttomieterlöse in Polen nach der jüngst erfolgten Akquisition des Einkaufszentrums Wars Sawa Junior in Warschau ausgeglichen, obwohl diese Transaktion, die erst im Oktober abgeschlossen wurde, die Auswirkungen der zu Beginn des Jahres stattgefundenen Veräußerungen nicht vollständig kompensieren konnte. Erfreulich war, dass die Bruttomieterlöse in Polen gestiegen sind, obwohl sie auch durch die temporären Störungen und Leerstände aus den Um- und Ausbaurbeiten in drei wichtigen Einkaufszentren in Warschau negativ beeinflusst wurden, da wir durch Neuentwicklungen langfristige Wert- und

Ertragssteigerungen anstreben. Das im März 2018 in Polen eingeführte Sonntagshandelsverbot hatte vorerst keine wesentlichen Auswirkungen auf den Gesamtumsatz unseres polnischen Portfolios und nur eine marginale Auswirkung auf die Kundenfrequenz.

Auch die Nettomieterlöse der Gruppe gingen, vor allem aufgrund der Veräußerungsphasen und der Neuentwicklungsprojekte, um 5,8% auf € 178,9 Millionen zurück, kompensiert durch die Akquisition von Wars Sawa Junior. Der negative Effekt in den polnischen Nettomieterlösen ist auf nicht erstattungsfähige Aufwendungen im Zusammenhang mit Neuentwicklungsprojekten zurückzuführen.

Die durchschnittliche jährliche Basismiete inklusive Mietanreizen pro m² stieg von € 159 zum 31. Dezember 2017 auf € 178 zum 31. Dezember 2018.

BRUTTOMIETERLÖSE

	Anzahl der Objekte		2018		2017	Änderung	Änderung
	2018	2017	€'000	% der Bruttomieterlöse	€'000	€'000	%
Polen	22	21	101.176	54,5%	100.345	831	0,8%
Tschechische Republik	2	4	19.323	10,4%	20.061	(738)	(3,7%)
Slowakei	2	3	10.692	5,8%	11.101	(409)	(3,7%)
Russland	7	7	38.506	20,7%	41.873	(3.367)	(8,0%)
Ungarn	-	9	1.270	0,7%	7.871	(6.601)	(83,9%)
Rumänien	-	1	4.190	2,3%	7.368	(3.178)	(43,1%)
Gesamt	33	45	175.157	94,4%	188.619	(13.462)	(7,1%)
Investition in Joint Ventures (75%)	1	1	10.411	5,6%	10.089	322	3,2%
Bruttomieterlöse gesamt	34	46	185.568	100,0%	198.708	(13.140)	(6,6%)

NETTOMIETERLÖSE

	Anzahl der Objekte		2018		2017	Änderung	Änderung
	2018	2017	€'000	% der Nettomieterlöse	€'000	€'000	%
Polen	22	21	96.004	53,6%	98.019	(2.015)	(2,1%)
Tschechische Republik	2	4	18.888	10,6%	19.513	(625)	(3,2%)
Slowakei	2	3	10.373	5,8%	10.586	(213)	(2,0%)
Russland	7	7	39.142	21,9%	38.656	486	1,3%
Ungarn	-	9	929	0,5%	6.887	(5.958)	(86,5%)
Rumänien	-	1	3.961	2,2%	6.882	(2.921)	(42,4%)
Gesamt	33	45	169.297	94,6%	180.543	(11.246)	(6,2%)
Investition in Joint Ventures (75%)	1	1	9.650	5,4%	9.367	283	3,0%
Nettomieterlöse gesamt	34	46	178.947	100,0%	189.910	(10.963)	(5,8%)



OPERATIVE UMSATZRENDITE

Land	2018 in %	2017 in %	Änderung in %
Polen	94,9%	97,7%	(2,8%)
Tschechische Republik ¹	96,0%	95,8%	0,2%
Slowakei	97,0%	95,4%	1,6%
Russland	101,7%	92,3%	9,4%
Ungarn	73,1%	87,5%	(14,4%)
Rumänien	94,5%	93,4%	1,1%
Gruppe	96,4%	95,6%	0,8%

¹ Einschließlich Anteile an Joint Ventures(75%)

Die operative Umsatzrendite stieg um 0,8% auf 96,4% (31. Dezember 2017: 95,6%), hauptsächlich aufgrund von Verbesserungen in Russland und der Slowakei.

Die umsatzabhängige Miete betrug 4,4% der gesamten Bruttomieterlöse im Jahr 2018 (2017: 4,3%)

BRUTTOMIETERLÖSE NACH EPRA AUF VERGLEICHSBASIS

Land	2018		2017 €'000	Änderung €'000	Änderung %
	€'000	% Gesamt			
Polen	51.808	27,9%	51.387	421	0,8%
Tschechische Republik	29.573	15,9%	28.838	735	2,5%
Zwischensumme	81.381	43,9%	80.225	1.156	1,4%
Russland	38.506	20,8%	41.141	(2.635)	(6,4%)
Bruttomieterlöse auf Vergleichsbasis	119.887	64,6%	121.366	(1.479)	(1,2%)
Sonstige Bruttomieterlöse	65.681	35,4%	76.662	(10.981)	(14,3%)
Währungsumrechnungseffekt ¹	-	-	680	(680)	
Bruttomieterlöse gesamt	185.568	100,0%	198.708	(13.140)	(6,6%)

¹ Zur besseren Vergleichbarkeit der Bruttomieterlöse wurden die Objektwerte auf Vergleichsbasis gemäß den EPRA Best Practice Empfehlungen mit den Wechselkursen 2018 erneut berechnet

NETTOMIETERLÖSE NACH EPRA AUF VERGLEICHSBASIS

Land	2018		2017 €'000	Änderung €'000	Änderung %
	€'000	% Gesamt			
Polen	50.605	28,3%	49.918	687	1,4%
Tschechische Republik	28.419	15,9%	27.678	741	2,7%
Zwischensumme	79.024	44,2%	77.596	1.428	1,8%
Russland	39.142	21,9%	39.197	(55)	(0,1%)
Nettommieterlöse auf Vergleichsbasis	118.166	66,1%	116.793	1.373	1,2%
Sonstige Nettomieterlöse	60.781	33,9%	73.766	(12.985)	(17,6%)
Währungsumrechnungseffekt ¹	-	-	(649)	649	
Nettommieterlöse gesamt	178.947	100,0%	189.910	(10.963)	(5,8%)

¹ Zur besseren Vergleichbarkeit der Nettomieterlöse wurden die Objektwerte auf Vergleichsbasis gemäß den EPRA Best Practice Empfehlungen mit den Wechselkursen 2018 erneut berechnet

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

In unseren Hauptmärkten erzielten wir bei den Nettomieterlösen auf Vergleichsbasis einen Anstieg um 1,2% auf € 118,2 Millionen. Während die Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis in Russland unverändert blieben, war das Wachstum im gesamten Portfolio, exklusive Russland, mit einem Anstieg der Bruttomieterlösen auf Vergleichsbasis um 1,4% und einem Anstieg von 1,8% auf Nettobasis zufriedenstellend. Bemerkenswert ist, dass wir in der Tschechischen Republik, wo wir unsere Portfolio-Neupositionierung abgeschlossen haben, ein starkes Wachstum der Nettomieterlösen auf Vergleichsbasis von 2,7% erzielten. In

Polen wird sich der Prozess der Portfolioveränderung weg von den zweitklassigen Städten im Einklang mit unserer Wertsteigerungsstrategie fortsetzen, und wir gehen davon aus, dass sich nach Abschluss dieses Prozesses die Entwicklung der Mieterträge so wie in der Tschechischen Republik fortsetzen wird.

Das EBITDA ohne Neubewertung, Veräußerungen und Wertminderungen sank um 6,5% auf € 149,5 Millionen, was vor allem auf den Wegfall von Erträgen aus dem Verkauf von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten zurückzuführen ist. Bereinigt um diese nicht vergleichbaren Nettomieterlöse aus Neuentwicklungen und Veräußerungen sowie um einmalige Kosten für den Buyout des Managements von Atrium Dominikanska, entspricht das EBITDA jedoch einer Steigerung von 4,4 %. Wie bereits erwähnt, trug Wars Sawa Junior erst ab Oktober bei und kompensierte damit den Verlust an Mieteinnahmen aus den zu Beginn des Jahres getätigten Veräußerungen nur teilweise.

Der Gewinn nach Steuern betrug € 60,6 Millionen gegenüber € 89,1 Millionen im Jahr 2017, was auf einen Anstieg der Finanzaufwendungen um € 17 Millionen im Zusammenhang mit der Refinanzierung der ausstehenden (2020 und 2022) Schuldverschreibungen und einen Anstieg der Steuern um € 15,9 Millionen zurückzuführen ist (hauptsächlich aufgrund eines hohen gestundeten Steueraufwandes im laufenden Jahr im Vergleich zu einem gestundeten Steuerertrag im Vorjahr).

Das bereinigte Ergebnis nach EPRA je Aktie ohne den Einfluss bestimmter einmaliger und nicht zahlungswirksamer Posten wie Neubewertungen, Währungsdifferenzen und Wertminderungen, sank um 9,3% auf 29,3 €Cent im Vergleich zu 32,4 €Cent im Jahr 2017. Bereinigt um die Auswirkungen der nicht vergleichbaren Nettomieterlöse im Zusammenhang mit Neuentwicklungen und Veräußerungen steigt das Ergebnis jedoch um 1,2% (weitere Details zu den EPRA-Ergebnissen finden Sie auf der Seite 34).

Die Bilanz ist nach wie vor effizient mit einem Brutto- und Netto-Loan-to-Value (LTV) von 39,2% bzw. 37,9% und Zahlungsmitteln sowie Zahlungsmitteläquivalenten von € 38,5 Millionen zum 31. Dezember 2018 gegenüber € 71,9 Millionen zum 31. Dezember 2017.



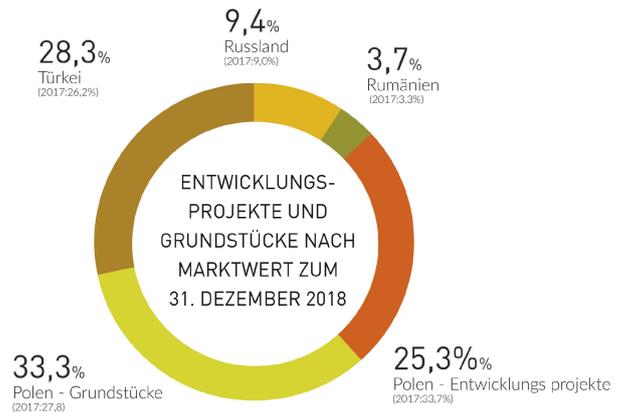
NEUENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

Zum 31. Dezember 2018 wurde Atriums Portfolio der Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke mit einem Wert von € 285 Millionen im Vergleich zu € 345 Millionen im Vorjahr bewertet. Es besteht zu € 213 Millionen aus Grundstücken (2017: € 229 Millionen), die Atrium weiterhin vor allem durch Verkäufe zu monetarisieren sucht, und zu € 72 Mio. aus Neuentwicklungsprojekten (2017: € 116 Millionen).

Die Grundstückswerte wurden um € 19 Millionen abgewertet, was im Wesentlichen auf die Abschwächung der lokalen Währungen in der Türkei und Russland zurückzuführen ist. Die Reduktion der Neuentwicklungen erfolgte nach den drei Eröffnungen in Warschau im vierten Quartal 2018, die nachfolgend erläutert werden.

Ein Hauptaugenmerk der Gruppe liegt auf der Weiterverfolgung unserer Strategie des Ausbaus und der Erweiterung bewährter Vermögenswerte, die bereits einkommensgenerierend sind, bei denen es eine Einzelhändler- und Verbrauchernachfrage gibt und die daher ein geringeres Umsetzungsrisiko aufweisen. Im Laufe des Geschäftsjahres haben wir weiterhin sorgfältig untersucht, welche Neuentwicklungsprojekte über das größte Potenzial verfügen um den Wert unseres Portfolios zu erhöhen. Unser Fokus ist dahingehend ausgerichtet, unser Portfolio in den größten und solidesten Städten und Binnenwirtschaften unserer Region zu erweitern und zu verstärken. Die Entscheidung, ein Projekt neu zu entwickeln, ist von seiner Lage, Größe, der Wirtschaftslage in der jeweiligen Stadt oder dem jeweiligen Land, der Konkurrenz und dem Gesamtrisikoprofil abhängig.

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



NEUENTWICKLUNGS- UND ERWEITERUNGSPROGRAMM IN WARSCHAU

Die Neuentwicklungs- und Erweiterungspipeline des Unternehmens (von der bis Ende Dezember 2018 insgesamt € 145 Millionen ausgegeben wurde) lieferte 20.000 m² erstklassige neue Bruttomietfläche an unser Portfolio in Warschau mit der Eröffnung der zweiten Phase der Promenada und der Eröffnung von Atrium Targowek und der Atrium Reduta Erweiterungen während des vierten Quartals 2018.

Vermögenswert	Bruttomietfläche tausend m ²	Bisher fertiggestellt tausend m ²	Voraussichtliche Fertigstellung
Atrium Promenada	47,6	7,8	2022
Atrium Targowek	8,6	8,3	2019
Atrium Reduta	4,2	4,2	2020
Gesamt	60,4	20,3	

DREI ERÖFFNUNGEN IM JAHR 2018

ATRIUM PROMENADA



Phase 1 wurde im Oktober 2016 abgeschlossen; es kamen ein neu renovierter Mittelgang mit einer Vielzahl neuer Einrichtungen sowie eine einzigartige goldene Fassade hinzu. Die neue Fläche beherbergt einen der größten H&M-Stores in Polen sowie das neueste Einzelhandelsdesign von GoSport und anderen.

Phase 2 wurde im Oktober 2018 eröffnet und umfasst einen völlig neuen Food-Court-Bereich, Doppelscheibenfronten und einen renovierte Springbrunnenbereich mit Flagship-Modegeschäften für Zara und Massimo Dutti sowie neue Concept Stores für Eobuwie, die das Online- und In-Store-Erlebnis verbinden.

Nach dem Ausbau ist die gesamte Bruttomietfläche von Atrium Promenada auf 63.300 m² gestiegen und wird nach Abschluss des kompletten Projekts im Jahr 2022 voraussichtlich auf über 100.000 m² steigen.

ATRIUM TARGOWEK



Ebenfalls im Oktober 2018 haben wir die Erweiterung des Atrium Targowek eröffnet, wodurch wir gleichzeitig 27 neue Einzelhändler, einen neuen Food-Court und eine neue Kinderbereich präsentieren konnten. Die Erweiterung hat die Anzahl und die Größe der Ankermieter vergrößert und hat das Einkaufszentrum innerhalb des bestehenden Konzepts erneuert.

Obwohl 90% der Renovierung des Einkaufszentrums abgeschlossen sind, werden die restlichen Arbeiten rund um den zentralen Eingang der Rotunde bis Juni dauern. Die Erweiterung des Sitzbereichs des Gastronomiebereichs und die Schaffung zusätzlicher Einheiten wird im Sommer erfolgen.

ATRIUM REDUTA



Im November 2018 wurde den Kunden eine neue Freizeiteinrichtung mit einem 2.700 m² großen Cinema 3D und einem modernen 1.500 m² großen Fitnesscenter präsentiert. Die Renovierung des gesamten Zentrums und die Errichtung neuer Food-Court-Einheiten werden 2020 fertiggestellt sein.



AKQUISITION VON WARS SAWA JUNIOR

EIN WEITERES JUWEL IN DER WARSCHAUER KRONE

Eckdaten zum 31. Dezember 2018

Eröffnungsjahr: 1970

Bruttomietfläche: 37.000 m² (Einzelhandel 26.000 m²)

Marktwert: € 301,5 Millionen

Belegung Bruttomietfläche: 95,0%

Jährliche Kundenfrequenz: 60 Millionen in und um den Vermögenswert

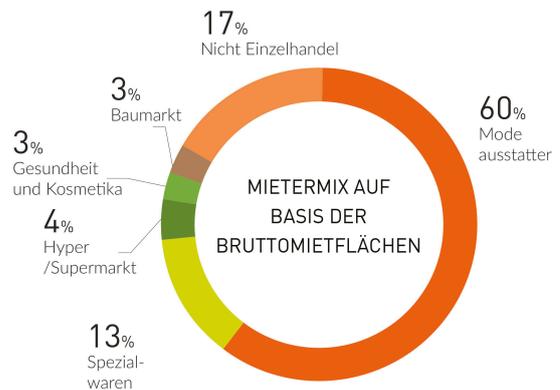
Anzahl der Leasingverhältnisse: 21 (Einzelhandel 18)

Website: www.warsawajunior.pl

HOCHWERTIGES MODERNES EINKAUFSZENTRUM

Atrium hat Wars Sawa Junior im Oktober 2018 für € 301,5 Millionen erworben und damit seine Position auf dem Warschauer Einzelhandelsmarkt weiter gestärkt.

Wars Sawa Junior wurde in den frühen 1970er Jahren gebaut und war damals das erste Kaufhaus Warschaus. Nachdem es mehrfach neugestaltet, erweitert und ausgebaut wurde, ist es heute eines der etabliertesten und beliebtesten Einzelhandelszentren der Stadt. Auf 26.000 m² Einzelhandelsfläche befinden sich Flagship-Shops großer internationaler Modemarken wie H&M, C&A, CCC, TK Maxx, Zara, Mango und Marken der LPP Group. Darüber hinaus ist es aufgrund seiner unvergleichlichen Sichtbarkeit und Anbindung an die belebten Straßen Warschaus in der Lage, erstklassige Mieter für die Belegung seiner Flächen zu gewinnen, mit einer sehr guten Stimmung der Mieter in Bezug auf die Immobilie, die auf hohen Leistungsindikatoren basiert. Darüber hinaus wird das Zentrum von mehreren wichtigen neuen lokalen Entwicklungsprojekten profitieren, an denen in der Nähe gearbeitet wird und die in Kürze eröffnet werden sollen. Geplante Projekte beim Museum für Moderne Kunst und weitere Bürogebäude in unmittelbarer Nähe werden die Umgebung des Zentrums weiter verbessern.



Diese lokalen Entwicklungsprojekte bieten ein festes Besucherpublikum für unser Zentrum und werden dazu beitragen, die Kundenfrequenz zu erhöhen, was wir durch Asset-Management-Möglichkeiten weiter nutzen werden.



Die Strategie von Atrium wird sich darauf konzentrieren, den hervorragenden Ruf des Vermögenswertes als erstklassige Warschauer Einzelhandelsdestination voll auszuschöpfen, indem das Angebot der Immobilie erweitert wird.



IN EINEM FLORIERENDEN URBANEN UMFELD GELEGEN

Wars Sawa Junior liegt im wichtigsten Haupteinkaufsstraßengebiet Warschaus, Polens bemerkenswerter Hauptstadt und belebtes Zentrum. Warschau umfasst die Hauptfinanzzentrale und den wichtigsten Geschäftsbezirk des Landes und die polnischen Unternehmenszentralen vieler großer internationaler Bluechip-Unternehmen und ist auch als florierendes Zentrum für Forschung und Entwicklung sowie für Technologie- und Dienstleistungs-Outsourcing bekannt. Darüber hinaus verfügt die Stadt über eine lebendige Kultur, und ihre

malerische Altstadt, die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört, ist nach wie vor eine wichtige Attraktion für internationale Touristen.

Mit 1,7 Millionen Einwohnern im Zentrum Warschaus und 3,1 Millionen im Großraum Warschau ist die polnische Hauptstadt die neuntgrößte Hauptstadt der Europäischen Union, gemessen an der Einwohnerzahl.

Die Hauptstadt hat sich zur wohlhabendsten Stadt Polens entwickelt, getrieben von höheren Löhnen (30% höher) und niedrigeren Arbeitslosenraten (2,0% vs. 5,7%) im Vergleich zu nationalen Durchschnittswerten. Dieser Wohlstand spiegelt sich wiederum in den Konsumausgaben der Einwohner wider, die die höchste Einzelhandelskaufkraft pro Person im Land haben.

Wenn Warschau das Zentrum Polens ist, ist Wars Sawa Junior das Zentrum von Warschau; im Innenstadtbezirk gelegen, gegenüber dem historischen Kulturpalast, kommen jedes Jahr über 60 Millionen Menschen an seinen Türen vorbei. Es zeichnet sich auch durch Komfort und Anbindung aus, da der Bezirk über U-Bahn, Straßenbahnen und Busse gut erreichbar ist und über eine Reihe von lokalen Parkplätzen verfügt.



LIAD BARZILAI, CHIEF EXECUTIVE OFFICER DER ATRIUM GRUPPE

“Einkaufszentren spielen eine grundlegende Rolle, um zur Kultur und Lebendigkeit der Innenstädte beizutragen. Vor diesem Hintergrund sind wir stolz darauf, das Wars Sawa Junior Center in unser Portfolio aufzunehmen, und wir wissen, dass seine historische Verbundenheit mit der Stadt zusammen mit seiner erstklassigen Lage es einzigartig positioniert macht, um weiterhin sowohl eine ikonische Begegnungs- und Einkaufsdestination für Einheimische und Touristen als auch letztlich ein wichtiger Bestandteil Warschaus als Ganzes zu bleiben. Diese Akquisition steht auch im Einklang mit der Strategie von Atrium, sein Portfolio auf erstklassige Einkaufszentren in Polen und der Tschechischen Republik zu konzentrieren, um von dem qualitativ hochwertigeren Cashflow-Wachstum zu profitieren, das sie bieten.”



SONSTIGE MEILENSTEINE UND EREIGNISSE IM JAHR 2018

FINANZTRANSAKTIONEN

Im Mai 2018 unterzeichnete die Gruppe eine Erhöhung um € 75 Millionen und verlängerte ihre revolvingende Kreditlinie um rund drei weitere Jahre. Nach dieser Transaktion beläuft sich der Gesamtwert der Kreditlinie auf € 300 Millionen.

Im September 2018 preiste die Gruppe einen unbesicherten 7-jährigen Eurobond in Höhe von € 300 Millionen mit einer Laufzeit bis 2025, einem festen Kupon von 3,0% und refinanzierte bestehende Verbindlichkeiten durch den Rückkauf von € 242 Millionen ausstehender (2020 und 2022) Schuldverschreibungen.

Im Dezember 2018 schloss Atrium die Refinanzierung eines besicherten Kredits in Höhe von € 170 Millionen mit einer Laufzeit von acht Jahren ab, um den im Oktober 2018 aufgenommenen bestehenden Überbrückungskredit für die Akquisition von Wars Sawa Junior zu ersetzen.

AUSZEICHNUNGEN

Atrium bleibt der Qualität und einem hohen Standard der Finanzberichterstattung und Transparenz verpflichtet und erhielt daher erneut die Anerkennung der Branche in Form einer Reihe von Auszeichnungen.

Atrium wurde für seine Finanzberichterstattung mit der EPRA Gold-Auszeichnung ausgezeichnet, in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations, die die Vergleichbarkeit börsennotierter Immobiliengesellschaften erleichtern. Im Jahr 2017 wurde die Gruppe auch erstmals in die EPRA-Nachhaltigkeitsstudie aufgenommen und erhielt eine Silbermedaille. Im Jahr 2018 behielt Atrium diese EPRA-Silbermedaille für Nachhaltigkeit als Anerkennung für all seine Bemühungen auf diesem Gebiet.

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

Atrium erhielt eine Marketing-Auszeichnung des International Council of Shopping Centers (ICSC) während der ICSC Solal Marketing Awards Gala in Amsterdam. Alley of Wonders im Atrium Promenada erhielt den 1. Preis (Gold) in der Kategorie Kundenservice. Die ICSC Solal Awards bringen die Besten des Einzelhandelsmarketings in ganz Europa und Südafrika zusammen, um diejenigen mit den effektivsten Kampagnen zu belohnen. Die Solal Awards werden als Anerkennung für bewährte Verfahren und herausragende Marketingleistungen angesehen und gelten branchenweit als Maßstab für Qualität.

Im Oktober erhielt Atrium eine besondere Verdienstauszeichnung vom Polish Council of Shopping Centres für die innovative Herangehensweise an den Centerbereich bei der Neuentwicklung der Alley of Wonder im Atrium Promenada.

Im selben Monat beendete Europa Property seine 8. jährlichen CEE Investment Awards im Intercontinental Hotel in Warschau, Polen. Atrium wurde für seine erneuerte Akquisitionsstrategie in der gesamten Region und den kürzlich erfolgten Kauf von Wars Sawa Junior als Retail Investor des Jahres ausgezeichnet. Atrium erhielt auch eine Auszeichnung in der Kategorie Core Investor of the Year für die Akquisition von Wars Sawa Junior.

Im Januar 2019 erhielt Atrium außerdem die renommierten Europa Property CEE Retail Awards in drei Kategorien: Developer des Jahres, Investor des Jahres und das beste Retail Extension/Refurbishment Project des Jahres für Atrium Promenada. Die Preisverleihung fand im Rahmen der 11. Europa Property CEE Retail Awards Gala in Warschau statt. Wieder eine große Anerkennung durch unsere Branche, die zeigt, dass wir mit unserer exzellenten Teamarbeit "Great Places" schaffen.

BESTELLUNG VON PwC ALS ABSCHLUSSPRÜFER

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 2. Mai 2018 wurde PricewaterhouseCoopers CI LLP ("PwC") als Abschlussprüfer von Atrium für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr gewählt und ersetzt KPMG Channel Islands Limited.

STRATEGISCHE UND OPERATIVE RISIKOFAKTOREN

ENTWICKLUNGSRISIKO

Seit 2004 ist die Gruppe im Bereich der Immobilienentwicklung tätig. Ab 2015 lag dieser Schwerpunkt auf Neuentwicklungen und Erweiterungen. Die Gruppe ist daher bestimmten Entwicklungsrisiken ausgesetzt. Die Entwicklungsrisiken beziehen sich auf die Errichtung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Hauptrisiken sind kommerzielle, finanzielle, technische und verfahrenstechnische Risiken. Beispiele für wirtschaftliche und finanzielle Risiken sind Vermietungsrisiken, Kostensteigerungen durch steigende Baukosten oder Verzögerungen durch unvorhersehbare Herausforderungen wie Umwelt-, Betriebs-, Sicherheits-, Feuer- oder andere Baugenehmigungen sowie Risiken im Zusammenhang mit Wechselkursschwankungen. Zu den technischen Risiken gehören beispielsweise Designrisiken, Baurisiken und Umweltrisiken.

Vor dem Start eines Projektes wird zur Abschwächung kommerzieller und finanzieller Risiken eine detaillierte Analyse der Marktbedingungen durchgeführt und die Situation wird während des gesamten Bauprozesses überwacht. Verfahrenstechnische und technische Risiken werden zudem durch eine erste detaillierte Analyse abgeschwächt. Darüber hinaus nimmt die Gruppe die Dienste externer Fachleute in Anspruch, die sich mit verfahrenstechnischen Vorgehensweisen, Projektplanung, Projektmanagement, Bau und damit verbundenen Themen befassen.

E-COMMERCE

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

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

RISIKEN VERBUNDEN MIT SCHWELLEN- UND ENTWICKLUNGSMÄRKTEN

Die Gruppe ist auf Märkten von Schwellen- und Entwicklungsländern in CEE und in Russland aktiv. Die operativen Tätigkeiten der Gruppe in diesen Märkten sind im Vergleich zu den operativen Tätigkeiten in entwickelten Märkten höheren Risiken ausgesetzt; dies schließt auch rechtliche, wirtschaftliche und politische Risiken ein, denen die operativen Tätigkeiten in diesen Ländern ausgesetzt sind.

Zudem sind diese Märkte anfällig für geopolitische Risiken aufgrund inner- oder zwischenstaatlicher Konflikte, die wesentliche Folgen für den politischen, wirtschaftlichen und sozialen Status quo der Märkte haben können, in denen die Gruppe tätig ist. Veränderungen der wirtschaftlichen und Situation in Ländern mit Schwellen- und Entwicklungsmärkten können negative hiermit zusammenhängende oder davon unabhängige Folgen auf die wirtschaftliche und politische Situation in anderen Märkten von Schwellen- und Entwicklungsländern haben.

Die Gruppe versucht die genannten Risiken durch den Einsatz erfahrener lokaler Managementteams in den verschiedenen Ländern, in denen sie tätig ist sowie den Einsatz lokaler Spezialisten und Experten und die Umsetzung einer proaktiven Handhabung des Asset Managements und eines strengen Due Diligence Prozesses vor der Akquisition neuer Vermögenswerte abzuschwächen.

IT RISIKO

Zu den IT-Risiken, denen die Gruppe ausgesetzt ist, gehören Cyberkriminalität, der potenzielle Verlust relevanter Daten und der unbefugte Zugriff auf, oder die Manipulation von vertraulichen Informationen. Dies kann sich auch auf die Fähigkeit der Gruppe auswirken, zeitnah oder genau zu berichten, und zu Reputationsschäden führen.

Das Risiko wird durch die gruppenweiten IT-Kontrollen reduziert, bei denen wir den Schwerpunkt auf Zugriffssicherheit, Backup- und Recovery-Verfahren legen. Darüber hinaus managt die Gruppe dieses Risiko proaktiv durch einen aktiven Aktionsplan, der unter anderem die Aufrechterhaltung der Aktualität von Systemen und IT-Wissen beinhaltet.



RISIKO AUS EINZELHANDEL UND VERMIETUNG

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

Die Gruppe verfolgt einen aktiven Ansatz zur Bewältigung dieser Risiken durch detaillierte Umsatzanalysen und beschäftigt erfahrene lokale Managementteams in den verschiedenen Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, wobei sie sich externer lokaler Experten und Spezialisten bedient. Darüber hinaus reduziert unsere Strategie, das Portfolio der Gruppe auf qualitativ hochwertige Vermögenswerte in starken, attraktiven, urbanen Lagen zu konzentrieren, das Risiko weiter.

MITBEWERBER

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

Ein erhöhter Wettbewerb ist ein höheres Risiko in kleinen Städten. Die Gruppe konzentriert sich weiterhin auf erstklassige dominante Einkaufszentren in den Hauptstädten, die ein qualitativ hochwertiges Wachstum des Cashflows ermöglichen. Die Gruppe mindert dieses Risiko, indem sie erfahrene lokale Managementteams in den verschiedenen Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, einsetzt; einen proaktiven Vermögensmanagementansatz und strenge Due-Diligence-Verfahren vor dem Erwerb neuer Vermögenswerte anwendet. Darüber hinaus verwaltet die Gruppe das Kapital aktiv, um über den finanziellen Spielraum und die Fähigkeit zu verfügen, Akquisitionsmöglichkeiten zu ergreifen, die ein hohes Ertragspotenzial bieten können.

REGULATORISCHES UND COMPLIANCE RISIKO

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

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

FINANZIELLE RISIKOFAKTOREN

Für die finanziellen Risiken einschließlich Kredit-, Liquiditäts-, Markt- und Steuerrisiken wird auf die Erläuterung 2.37 zum Risikomanagement im konsolidierten Jahresabschluss verwiesen.

FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE



GRAHAM KILBANE
CDO DER GRUPPE

RYAN LEE
CFO DER GRUPPE

LIAD BARZILAI
CEO DER GRUPPE

SCOTT DWYER
COO DER GRUPPE



INFORMATION BÖRSE UND AKTIENKURS

Atrium verfügt über ein Dual-Listing an der Wiener Börse und der Euronext Amsterdam („Euronext“).

ISIN: JE00B3DCF752

Bloomberg tickers:

WIEN: ATRS.AV
EURONEXT: ATRS.NA

Reuters tickers

WIEN: ATRS.VI
EURONEXT: ATRS.AS

Gesamtrendite 2018

Im Jahr 2018 gestaltete sich die Rendite der Aktionäre von Atrium wie folgt:

WIENER BÖRSE

Schlusskurs 2017	€ 4,15
Schlusskurs 2018	€ 3,23
Änderung des Aktienkurses	€ (0.92)
Rentabilität der Aktie	(22.2%)
Dividende für 2018	€ 0,41 ¹
Dividendenertrag	9,9%
Gesamtrendite je investierter Aktie zum 31. Dezember 2017	(€0.51) or (12%)
FTSE EPRA/NAREIT Emerging Europe Rendite	(46.9%)

¹ Beinhaltet eine Sonderdividende in Höhe von 14 €Cent, die am 29. März 2018 gezahlt wurde

ATRIUM AKTIEN PREIS⁴ RELATIV ZU DEN FTSE EPRA/NAREIT EMERGING EUROPE INDICES



Ausgegebene Aktien zum 31.

Dezember 2018 **377.787.123**

Marktkapitalisierung zum 31.

Dezember 2018 €1.220 Millionen

2018 niedrigster Aktienkurs €3,17 am

Schlusskurs 27. Dezember 2018

2018 höchster Schlusskurs €4,40 am

3. Januar 2018

Im März 2018 genehmigte das Board of Directors zusätzlich zu den oben angeführten vierteljährlichen Dividenden die Zahlung einer Sonderdividende (welche ebenfalls in Form einer Kapitalrückzahlung zu zahlen war) von 14 €Cent je Aktie (die im März 2018 gezahlt wurde), was einem Gesamtbetrag von € 52,8 Millionen entspricht.

In seiner Sitzung am 12. November 2018 genehmigte das Board of Directors eine Dividende von 27 €Cent je Aktie für das Jahr 2019 (welche in Form einer Kapitalrückzahlung gezahlt wird), die einer vierteljährlichen Überprüfung unterliegt, die ebenfalls in gleichmäßigen vierteljährlichen Tranchen, beginnend mit Ende März 2019 gezahlt wird (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

DIVIDENDE

Atrium zahlte eine Dividende von 6,75 €Cent je Aktie in Form einer Kapitalrückzahlung jeweils am 29. März 2018, 29. Juni 2018, 28. September 2018 und am 28. Dezember 2018. Die gesamten Dividendenzahlungen des Jahres 2018 betragen insgesamt € 102,0 Millionen (2017: € 101,7 Millionen).

HAUPTAKTIONÄRE

Nach bestem Wissen des Managements hielt während des Jahres endend zum 31. Dezember 2018 kein einzelner Aktionär von Atrium mehr als 5% der Aktien der Gesellschaft, mit Ausnahme von Gazit-Globe, die wie zuvor bereits gemeldet, zum 31. Dezember 2018 60,1% (2017: 59,6%) der Aktien hielt.



PERFORMANCE MESSUNG NACH EPRA

EPRA (European Public Real Estate Association) ist eine gemeinsame Interessengemeinschaft für börsennotierte Immobiliengesellschaften in Europa. Ziel von EPRA ist es, größere Investitionen in börsennotierte europäische Immobiliengesellschaften zu unterstützen und nach "Best Practices" in den Bereichen Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu streben, um Investoren qualitativ hochwertige Informationen zur Verfügung zu stellen und die

Vergleichbarkeit der verschiedenen Unternehmen zu verbessern. Die "Best Practices" schaffen auch einen Rahmen für die Diskussion und Entscheidungsfindung zu den Themen, die die Zukunft des Sektors bestimmen. Die Gruppe wendet die "Best Practices" Richtlinienempfehlungen der EPRA für die Finanzberichterstattung und auch für die Berichterstattung im Bereich Nachhaltigkeit an.

A. EINNAHMEN NACH EPRA

	31. Dezember 2018 €'000	31. Dezember 2017 €'000
Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbare Einnahmen	60.627	89.092
Wertänderung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.020	(221)
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.082	10.240
Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	1.334	1.915
Latente Steuern in Bezug auf Bereinigungen nach EPRA	3.833	3.256
Änderungen des Zeitwerts von Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und zugehörigen Glattstellungskosten	17.225	3.376
Joint Venture Anteil in Bezug auf die oben genannten Anpassungen	(671)	568
Einnahmen nach EPRA	87.450	108.226
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien	377.565.496	376.918.095
Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)	23,2	28,7
Bereinigungen des Unternehmens:¹		
Rechtliche Altlasten	-	5.074
Wertminderungen	-	4.480
Währungsumrechnungsdifferenzen	(323)	886
Nicht mit Neubewertungen zusammenhängende latente Steuern	24.462	(6.774)
Änderungen des Zeitwerts von Finanzinstrumenten	-	(1.164)
Einmalige Steueraufwände	(7.733)	10.078
Unternehmensgebühren und andere Kosten	6.895	1.340
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	110.751	122.146
Bereinigte Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)	29,3	32,4

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

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

	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017	
	€'000	in € je Aktie	€'000	in € je Aktie
NAV zum Stichtag	1.793.049	4,75	1.893.660	5,02
Auswirkung der Ausübung von Optionen	8.715		12.852	
Verwässerter NAV nach Optionsausübung	1.801.764	4,74	1.906.512	5,01
Zeitwert von Finanzinstrumenten	5.097		1.030	
Latente Steuern	104.530		86.515	
NAV nach EPRA	1.911.391	5,03	1.994.057	5,24

C. TRIPLE NAV ("NNNAV") NACH EPRA

	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017	
	€'000	in € je Aktie	€'000	in € je Aktie
NAV nach EPRA	1.911.391		1.994.057	
Zeitwert von Finanzinstrumenten	(5.097)		(1.030)	
Auswirkung Zeitwert der Verbindlichkeiten	(45.818)		(57.481)	
Latente Steuern	(104.530)		(86.515)	
NNNAV nach EPRA	1.755.946	4,62	1.849.031	4,86
Anzahl ausstehender Aktien	377.787.123		377.056.821	
Anzahl ausstehender Aktien und Optionen	380.005.341		380.468.461	

D. NIY NACH EPRA UND "TOPPED UP" NIY

	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017	
	€'000		€'000	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien - Alleinbesitz	3.016.530		2.812.673	
Investition in Joint Ventures (75%)	173.820		172.125	
Abzüglich Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	(284.492)		(345.331)	
Abgeschlossenes Immobilienportfolio	2.905.858		2.639.467	
Wertberichtigungen für geschätzte Anschaffungskosten	52.859		47.396	
Bruttobewertung des vollständigen Immobilienportfolios (B)	2.958.717		2.686.863	
Jährliche Barmieteinnahmen	190.693		191.020	
Ausgaben für Immobilien	(9.418)		(10.603)	
Jährliche Nettomieten (A)	181.275		180.417	
Zuzüglich: fiktiver Mietablauf für mietfreie Perioden oder andere Mietvergünstigungen	13.720		13.805	
"topped-up" jährliche Nettomiete (C)	194.995		194.222	
NIY NACH EPRA A/B	6,1%		6,7%	
NIY "topped up" NACH EPRA C/B	6,6%		7,2%	

E. LEERSTANDSQUTE NACH EPRA

	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017	
	€'000		€'000	
Geschätzter Mietenwert für leerstehende Fläche	6.446		5.633	
Geschätzter Mietenwert für das gesamte Portfolio	187.233		177.087	
Leerstandsquote nach EPRA	3,4%		3,2%	



F. KOSTENQUOTE NACH EPRA

	31. Dezember 2018 €'000	31. Dezember 2017 €'000
Verwaltungsaufwendungen	28.282	28.645
Abzüglich einmaliger Kosten für rechtliche Altlasten und Unternehmensgebühren und andere Kosten	(6.895)	(6.414)
Abschreibungen und Wertminderungen	2.287	3.133
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	905	1.203
Nettoimmobilienaufwendungen ohne Einnahmen aus Betriebskosten	5.859	8.076
Anteil an Joint Venture-Aufwendungen	762	722
Kosten nach EPRA (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A)	31.200	35.365
Direkte Leerstandskosten	(2.691)	(3.840)
Kosten nach EPRA (ohne direkte Leerstandskosten) (B)	28.509	31.525
Anteil an Joint Venture-Einnahmen	10.411	10.089
Bruttomieterlöse	175.157	188.619
Gesamteinkommen (C)	185.568	198.708
Kostenquote nach EPRA (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A/C)	16,8%	17,8%
Kostenquote nach EPRA (ohne direkten Leerstandskosten) (B/C)	15,4%	15,9%

NACHHALTIGKEIT

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

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

NACHHALTIGKEITSPOLITIK

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

UNSER NACHHALTIGKEITSPROGRAMM

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

ATRIUM'S NACHHALTIGKEITSVERPFLICHTUNGEN

UNSERE KUNDEN 	Verbesserung des Kundenerlebnisses: Durchführung einer Kundenzufriedenheitsumfrage für 80% unseres Portfolios basierend auf dem Marktwert bis 2018	✓
	Mit unseren Kunden in Kontakt treten: 2017 eine Shopping-Center-App starten, um die Kunden von Atrium mit den Händlern zu verbinden	✓
	Mehr soziale Wirkung schaffen: Mindestens eine lokale Community-Veranstaltung innerhalb unserer Anlagen für mindestens 90% unseres Portfoliomarktwertes bis 2018 organisieren	✓
UNSERE ORTE 	Umweltbelastung reduzieren: Ziel ist es, die Energie- und Kohlendioxidintensität zwischen 2016 und 2020 um 10% zu optimieren, und zwar auf Vergleichsbasis	✓
	Entwicklung nachhaltiger Vermögenswerte: Erlangung der BREEAM-Zertifizierung oder eines lokalen Äquivalents für alle neuen großen Entwicklungen und Erweiterungen	✓
	Möglichkeiten zur Kostenminimierung finden: Organisation von Nachtwanderungen innerhalb unserer Anlagen, die bis 2019 mindestens 50% unseres Portfoliomarktwertes ausmachen	✓
UNSERE MITARBEITER 	Solide Unternehmensführung: Sicherstellen, dass alle bis 2019 über den Verhaltenskodex informiert werden	✓
	Stärkung der Kernwerte: Organisation eines Workshops zu den Kernwerten von Atriums für 100% der Mitarbeiter bis 2019	→
	Einen inspirierenden Arbeitsplatz schaffen: Organisation einer Mitarbeiterbefragung bis 2019	→

✓ erreicht

→ in Bearbeitung



NACHHALTIGKEITSPERFORMANCE ANERKANNT

Atrium verpflichtet sich, vollständige Transparenz über seine Leistungen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance zu schaffen. Atrium wurde von der Immobilienbranche erneut gewürdigt, indem es mehr Transparenz gegenüber externen Stakeholdern hinsichtlich unserer Nachhaltigkeitsleistung bietet: ein silberner EPRA Sustainability Award in Silber für unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung. Darüber hinaus haben wir vom Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) den Status "Green Star" für unsere Nachhaltigkeitsleistung im Vergleich zu anderen Wettbewerbern der Branche erhalten. Beide Auszeichnungen zeigen, dass Atrium auf dem richtigen Weg ist, um die Nachhaltigkeitsleistung kontinuierlich zu verbessern.

NACHHALTIGKEITS-GOVERNANCE

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

UNSERE KUNDEN

Verständnis für die Bedürfnisse unserer Kunden

Das Verständnis und die Interaktion mit unseren Shoppingcenter-Kunden ist entscheidend für unser Geschäft. Durch maßgeschneiderte Umfragen sind wir in der Lage, die Qualität unserer Immobilien und der von uns erbrachten Dienstleistungen zu messen. Ebenfalls 2018 nutzte Atrium die Ergebnisse dieser Umfragen, um Verbesserungspläne für den Großteil der Objekte umzusetzen, um die Kundenerfahrung weiter zu verbessern. Im Jahr 2018 haben unsere Marketing-Teams sehr aktiv Veranstaltungen organisiert, um den Menschen in der Umgebung unserer Zentren näher zu kommen. Über 750 Veranstaltungen wurden organisiert, wobei der Schwerpunkt auf Veranstaltungen für Kinder und Familien lag. Diese Veranstaltungen tragen dazu bei, mehr Kunden zu gewinnen, indem sie kostenlose Unterhaltung und Möglichkeiten für unsere Communities bieten, sich zu treffen.

Zusammenarbeit mit Einzelhändlern

Atrium strebt Partnerschaften mit Einzelhändlern an, um ihre Strategien besser zu verstehen und ihren Filialen in unseren Zentren eine ausreichende Abdeckung und Präsenz für das Wachstum zu bieten. Um unser Engagement weiter zu stärken, wollen wir in mindestens zwei unserer Zentren ein Online-Tool einführen, um 2019 ein kontinuierliches Feedback an die Einzelhändler zu ermöglichen und die Ergebnisse an die Einzelhändler zu kommunizieren. Darüber hinaus planen wir in jedem Einkaufszentrum "Town Hall"-Treffen mit unseren Händlern abzuhalten, um mehr Transparenz über die Aktivitäten im Zentrum zu schaffen und eventuelle Anliegen zu diskutieren.

Im Jahr 2018 haben wir ein Programm für 11 Zentren mit dem Namen "Atrium Friends" eingeführt. Atrium Friends ist ein

Programm, bei dem Mitarbeiter unserer Einzelhändler beim Einkauf in unseren Zentren an speziellen Rabatten teilnehmen können: für Produkte, Dienstleistungen oder Lebensmittel anderer Einzelhändler. Dies motiviert die Mitarbeiter, innerhalb des Zentrums einzukaufen, schafft eine Verbindung zwischen den verschiedenen Einzelhändlern und fördert eine engere Gemeinschaft.

Teil der Gemeinschaft sein

Wir kümmern uns um lokale Themen und tragen positiv zur Gesellschaft bei, indem wir Atrium-Einkaufszentren im Herzen der Gemeinde positionieren. Im Jahr 2018 organisierten oder veranstalteten wir über 750 Veranstaltungen oder Aktivitäten in unseren Zentren. Da fast alle unsere Einkaufszentren 2018 ein Community-Event veranstalteten, wurde das 80%ige Nachhaltigkeitsversprechen erfüllt. Im Jahr 2018 führte Atrium über 500 Aktivitäten zum gesellschaftlichen Engagement durch, darunter 93 lokale Messen, auf denen lokale Lieferanten Produkte verkaufen konnten. Wir prüfen auch, wie wir in den kommenden Jahren in einigen unserer Einkaufszentren Gemeinschaftsräume einführen können. Diese Gemeinschaftsräume werden für verschiedene Gemeinschaftsinitiativen zur Verfügung stehen und zeigen, dass Atrium wirklich Orte schaffen will, an denen sich die Gemeinschaft treffen kann.

UNSERE PLÄTZE

Umweltmanagement

Der Leiter der technischen Betriebsführung, unsere technischen Leiter und Drittanbieter arbeiten aktiv zusammen, um sowohl die Umweltbelastung zu reduzieren als auch die Betriebskosten für unsere Mieter zu senken.

Wir beobachten die Energie-, Wasser- und Abfallwerte genau und haben uns ehrgeizige langfristige Ziele gesetzt, um unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Unser Ziel ist es, Energie- und CO₂-Emissionen um 10% (zwischen 2016-2020) zu reduzieren, die Wassereffizienz um 10% (zwischen 2015-2020) zu optimieren und das Recycling vor Ort zu fördern.

Eine unserer Aktivitäten zur Identifizierung von Möglichkeiten zur Reduzierung unserer Umweltauswirkungen sind die Nachtwanderungen, die 2018 durchgeführt wurden. Lokale Teams suchten aktiv nach technischen Anlagen, die außerhalb der Öffnungszeiten betrieben werden und die möglicherweise Energieeinsparung verbessern oder erzielen können. Im vergangenen Jahr wurden in einigen Objekten in Polen Nachtwanderungen organisiert, und wir werden dies auch weiterhin mit unseren anderen Objekten tun. Nach der Implementierung von Verbesserungen wie der Installation von Zeitschaltuhren, Dimmern und der Abschaltung bestimmter Geräte konnten diese Eigenschaften den Energieverbrauch innerhalb eines Jahres um 5% senken.

Gebäudezertifizierungen

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

und den Anforderungen von Einzelhändlern und Kunden in Zukunft gerecht werden. Atrium Flora und Atrium Felicity haben bereits die BREEAM Excellent Zertifizierung erhalten, während Atrium Copernicus und Atrium Promenada die BREEAM Very Good Zertifizierung erhalten haben. Für Atrium Targowek wurden während der Erweiterung und Renovierung des Zentrums neue nachhaltige Gebäudetechnologien eingeführt, was zu einer Reduzierung des Stromverbrauchs um 10% führte, obwohl die Größe der Gemeinschaftsfläche um 20% zunahm. Die Erweiterung von Atrium Targowek wird auch die BREEAM (Very Good) Zertifizierung erhalten.

Zu den Themen, die während des BREEAM-Gebäudezertifizierungsprozesses behandelt werden, gehören die Biodiversität auf und um das Grundstück, die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien, ökoeffiziente Nachrüstungen, die Vermeidung von Umweltverschmutzung und der Transport. Wir integrieren Nachhaltigkeit in jeden Aspekt unserer Gebäudeplanung, z.B. die Schaffung attraktiverer Räume, die unsere Aufmerksamkeit für Details und unser Engagement für eine gesunde Umwelt zeigen.

Eröffnung von Atrium Promenada

Der Erweiterungsbau des Einkaufszentrums Atrium Promenada ist wirklich ein Beispiel dafür, wie wir unser Einzelhandelsportfolio nachhaltig modernisieren und aufwerten. Es wird erwartet, dass das modernisierte Zentrum seinen Energie- und Wasserverbrauch deutlich senken wird. Im Atrium Promenada wurden viele neue Technologien eingeführt, wie LED-Leuchten, wassersparende Bewässerungssysteme, neue Drehtüren, um den internen Wärmeverlust im Winter zu reduzieren und externe Lichtverschmutzung zu vermeiden, indem ein Gebäudemanagementsystem verwendet wird, das die externe Beleuchtung steuert. Die Sanierung wurde mit BREEAM (Very Good) zertifiziert, was die vielen Umweltinitiativen während des Upgrades unterstreicht.

Natürlich haben wir uns genauer angesehen, wie wir unsere Kunden dabei unterstützen können, auch ihre Umweltbelastung zu reduzieren. Durch die Bereitstellung von frischem Trinkwasser können die Kunden den Einsatz von Kunststoffflaschen reduzieren und die neuen Fahrradständer ermutigen Kunden, ihre Reise ins Zentrum auf eine nachhaltigere Weise zu unternehmen.

Atrium erhielt den renommierten Europa Property CEE Retail Award in drei Kategorien: Developer des Jahres, Investor des Jahres und das beste Retail Ausbau-/Renovierungsprojekt Project des Jahres für Atrium Promenada.

UNSERE MENSCHEN

Personalentwicklung

Nach der Transformation unseres Portfolios in den letzten Jahren mit einem stärkeren Fokus auf unsere polnischen und tschechischen Immobilien hat sich die Organisation weiter an das fokussierte Portfolio angepasst. Im Dezember 2018 beschäftigten wir 368 Mitarbeiter bei Atrium, davon 65% weibliche Mitarbeiter. Atrium wird 2019 eine Mitarbeiterbefragung durchführen, um die Effektivität des Teams zu messen und Verbesserungen für das Management zu identifizieren. Wir können adäquate Daten

verwenden, um eines unserer wichtigsten Assets, unsere Mitarbeiter, weiter zu motivieren und zu managen.

Leistungs- und Talentförderung

Performance Management bei Atrium besteht aus einer jährlichen Leistungsbewertung zwischen Manager und Mitarbeiter. Gemeinsam betrachten und diskutieren sie vergangene Ergebnisse, persönliche Leistungen und zukünftige Ziele sowie das, was zur Erreichung zukünftiger Ziele erforderlich sein könnte. Im Jahr 2018 nahmen über 90% unserer Mitarbeiter an einer Leistungsbeurteilung teil.

Investitionen in die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter sind unerlässlich. Im Jahr 2018 wurden über 4.500 Trainingsstunden für unsere Mitarbeiter durchgeführt. Durch Online-Trainingsmodule und Trainingserfahrung am Arbeitsplatz sind wir in der Lage, unsere Mitarbeiter motiviert, engagiert und zukunftssicher zu halten. Im Jahr 2018 haben wir erneut ein Shoppingcenter-Meeting mit Management-Mitarbeitern der Center aus allen Ländern organisiert, um Best Practices zwischen verschiedenen Teams auszutauschen.

Mitarbeiter-Freiwilligenarbeit

Einer der Kernwerte von Atrium ist die Teamarbeit. Die Zusammenarbeit im Team erfordert den Aufbau von Beziehungen und den Austausch miteinander. Im Jahr 2018 wurde ein Freiwilligentag in die Gruppe eingeführt. Das Amsterdamer Team nahm an einer Strandsäuberung in den Niederlanden teil, bei der über einen Zeitraum von zwei Wochen der gesamte Nordseestrand von Tausenden von Freiwilligen gereinigt wird. Unsere Kollegen haben gemeinsam daran gearbeitet, Abfälle vom Strand zu entfernen und gezeigt, dass eine Mitarbeiterveranstaltung Spaß machen und sich positiv auf die Umwelt auswirken kann.

Atrium Polen startete 2018 ein Programm mit dem Titel "Devote your time". Alle Mitarbeiter wurden eingeladen, entweder an einer Gruppenaktivität teilzunehmen oder sich individuell zu engagieren: 97 Mitarbeiter haben sich in 15 Aktivitäten an 9 verschiedenen Orten freiwillig gemeldet und dabei über 800 Stunden ehrenamtlich gearbeitet.

Unser polnisches Team nahm an Workshops für Behinderte und sauberen Tierheimen teil und rüstete auch Häuser für alleinerziehende Mütter aus. Wir sind stolz darauf, dass unsere Mitarbeiter aktiv dazu beigetragen haben, bessere Gemeinschaften in der Nähe unserer Zentren zu schaffen.

VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Unser Geschäft basiert auf Vertrauen und Transparenz. Die Governance-Richtlinien und -Verfahren von Atrium enthalten wesentliche Richtlinien und Regeln, wie Atrium Geschäfte machen will und wie alle Mitarbeiter miteinander und mit allen unseren Stakeholdern umgehen sollen. Im Jahr 2018 haben alle Mitarbeiter über ein neues Online-Webportal ein Governance-Training erhalten.

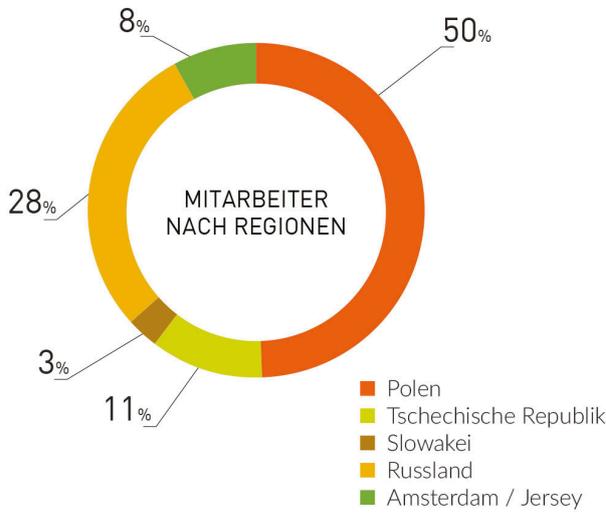
Jeder Mitarbeiter und jede Führungskraft wird ermutigt, Verstöße oder Verstöße gegen den Verhaltenskodex oder andere



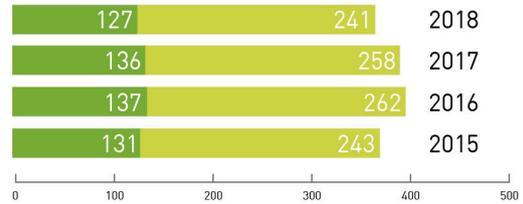
Governance-Richtlinien zu melden. Für diese Berichtszwecke steht eine sichere externe E-Mail-Adresse zur Verfügung. Alle

Ereignisse wurden in Übereinstimmung mit den geltenden Datenschutz- und anderen Vorschriften behandelt.

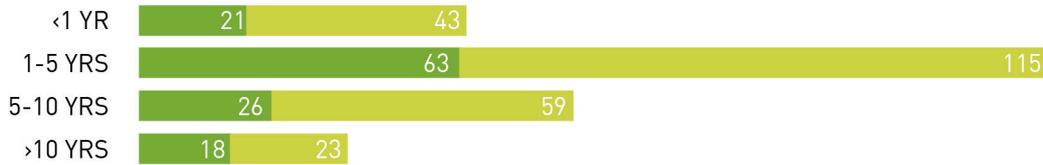
SOZIALE UND GOVERNANCE KENNZAHLEN



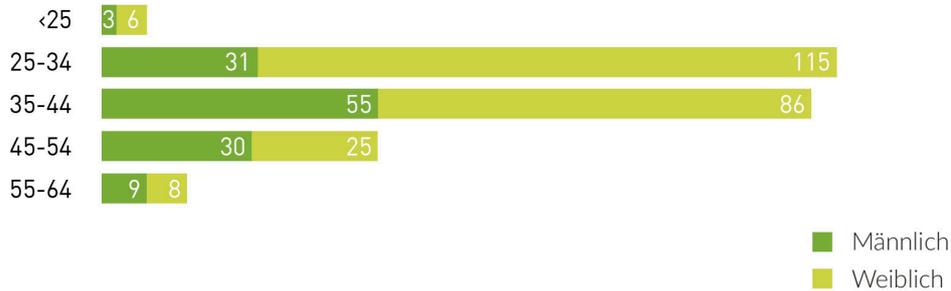
ANZAHL DER MITARBEITER NACH GESCHLECHT



ANZAHL DER MITARBEITER JAHRE IM UNTERNEHMEN



ANZAHL DER MITARBEITER NACH ALTERSGRUPPEN



Geschlechterdiversität der Mitarbeiter (DIVERSITY-EMP)	2018	2017
Mitarbeiterzahl	368	394
FTEs (Vollzeitäquivalent)	367	391
Männliche Mitarbeiter	127	136
Weibliche Mitarbeiter	241	258
Unbefristeter Vertrag	316	344
Befristeter Vertrag	52	51
Anteil weiblicher Führungskräfte in Prozent	47%	49%

Geschlechtervergütung (DIVERSITY-PAY) Quote des durchschnittlichen Grundgehalts (weiblich zu männlich) nach Abteilung	
Verwaltungs- und Unterstützungspersonal	1,32
Entwicklungsteam	1,06
Finanzteam (Controlling und Rechnungswesen)	0,83
Operativer Betrieb	0,91
Oberes Management	0,96

Mitarbeiterschulung und -entwicklung (EMP-TRAINING)	2018	2017
Gesamtzahl der Trainingsstunden	4517	1764
Durchschnittliche Trainingsstunden pro Mitarbeiter	12,3	4,5
Gesamtbetrag (in €) der Ausgaben für Schulungen	156.363	81.000

Leistungsbeurteilungen der Mitarbeiter (EMP-DEV)	2018	2017
% der Mitarbeiter, die eine Leistungsbeurteilung erhalten haben	91,0%	87,0%

Neueinstellungen und Fluktuation im Jahr 2018 (EMP-TURNOVER)	Männlich	Weiblich	Gesamt
	Gesamtzahl der Mitarbeiter, die das Unternehmen verlassen haben	16	49
Gesamtzahl der Mitarbeiter, die in das Unternehmen eingetreten sind	21	46	67
Fluktuationsprozentsatz	4,0%	13,0%	18,0%

Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter im Jahr 2018 (H&S-EMP)	Männlich	Weiblich	Gesamt
	Gesamtzahl der Krankheits-/ Abwesenheitszeiten (Arbeitstage)	569	1010
Krankheitsprozentsatz (Abwesenheitsquote)	1,9%	1,9%	1,9%
Anzahl der arbeitsbedingten Verletzungen (Verletzungsquote)	-	1	1
Anzahl der Todesfälle	-	-	-

Governance-Leistungskennzahlen	
Zusammensetzung des höchsten Leitungsorgans (Gov-Board)	Sehen Sie den 2018 Corporate Governance Bericht (Seite 48-50)
Verfahren zur Ernennung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans (Gov-Selec)	Sehen Sie den 2018 Corporate Governance Bericht (Seite 48-50)
Verfahren zur Verwaltung von Interessenkonflikten (Gov-Col)	Sehen Sie das Memorandum (Seite 25) as auf unserer Unternehmenswebsite verfügbar ist



Umweltleistungskennzahlen			Absolute Verbrauchswerte	
Nachhaltigkeitsleistungskennzahlen nach EPRA				
	Indikator nach EPRA	Einheiten	2018	2017
Stromverbrauch für Gemeinschaftsräume	Elec-Abs / Elec-LfL	MWh	100.404	99.803
Strom, der ausschließlich an Mieter durch Submetering weitergegeben wird	Elec-Abs / Elec-LfL		106.641	116.693
Gesamtstromverbrauch	Elec-Abs / Elec-LfL		207.045	216.495
Fernwärme und -kühlung für Gemeinschaftsräume	DH&C-Abs / DH&C-LfL		30.056	26.706
Fernwärme und Fernkälte, die durch Submetering an die Mieter weitergegeben wird	DH&C-Abs / DH&C-LfL		44.877	45.101
Gesamtfernheizung und -kühlung			74.933	71.807
Brennstoffe, die in Gemeinschaftsräumen verbraucht werden	Brennstoffe-Abs / Brennstoffe-LfL		11.650	12.196
Brennstoffe, die ausschließlich an Mieter durch Submetering weitergegeben werden	Brennstoffe-Abs / Brennstoffe-LfL		18.115	16.672
Gesamter Brennstoffverbrauch			29.765	28.868
Gesamtenergieverbrauch aus allen Quellen			311.743	317.170
Gesamte direkte GHG-Emissionen GHG Protocol Scope 1	GHG-Dir-Abs	Tonnen CO2e	2.387	2.499
Gesamte direkte GHG-Emissionen GHG Protocol Scope 2	GHG-Indir-Abs		75.337	74.234
Gesamte indirekte GHG-Emissionen GHG Protocol Scope 3	GHG-Indir-Abs		82.102	88.464
Gesamte direkte und indirekte GHG-Emissionen			159.827	165.198
Wasserverbrauch für Gemeinschaftsräume	Wasser-Abs / Wasser-LfL	m³	370.569	441.959
Wasserverbrauch, der ausschließlich an die Mieter durch Submetering weitergegeben wird	Wasser-Abs / Wasser-LfL		406.538	426.393
Gesamtwasserverbrauch			777.107	868.352
Gesamtgewicht des Abfalls			9.885	11.168
Gefährliche Abfälle			n/a	n/a
Entsorgungsweg	Abfall-Abs / Abfall-LfL	Anteil nach Gewicht (%)		
Recycelt			18,8%	17,4%
Deponie			69,2%	62,4%
Verbrennung			4,1%	11,5%
Kompostierung/ anaerobe Vergärungsanlage			2,7%	3,2%
Anderer Entsorgungsweg			5,2%	5,7%
Umweltintensitätsindikatoren			Absolute Verbrauchswerte	
Nachhaltigkeitsintensitätsmessungen nach EPRA				
	Indikator nach EPRA	Einheiten	2018	2017
Gebäudeenergieintensität	Energie-Int	kWh/m²/Jahr	398,1	405,0
	Energie-Int	kWh/Besucher/Jahr	2,8	2,8
Treibhausgasintensität aus Gebäudeenergie	GHG-Int	kgCO2e/m/Jahr	204,1	210,9
	GHG-Int	kgCO2e/Besucher/Jahr	1,5	1,5
Gebäudewasserintensität	Wasser -Int	m³/m²/Jahr	1,0	1,1
	Wasser -Int	Liter/Besucher/Jahr	7,1	7,8

Auf Vergleichsbasis								
Polen		Tschechische Republik und Slowakei		Russland		Gesamt		Änderung in %
2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
16.701	16.639	13.199	12.076	32.122	31.311	62.022	60.026	3,3%
22.127	22.220	11.929	9.336	53.096	53.895	87.152	85.450	2,0%
38.828	38.859	25.128	21.412	85.217	85.206	149.173	145.476	2,5%
6.783	6.531	5.165	4.688	5.398	4.608	17.346	15.828	9,6%
2.597	2.446	3.194	3.238	30.235	29.358	36.026	35.043	2,8%
9.380	8.977	8.359	7.927	35.633	33.966	53.372	50.870	4,9%
-	-	5.942	5.971	2.934	2.908	8.876	8.880	0,0%
-	-	1.937	2.050	15.617	13.054	17.554	15.104	16,2%
-	-	7.879	8.021	18.551	15.962	26.430	23.983	10,2%
48.207	47.836	41.366	37.359	139.402	135.135	228.976	220.330	3,9%
-	-	1.218	1.224	601	596	1.819	1.820	0,0%
14.507	14.405	8.301	7.606	21.691	21.003	44.499	43.014	3,5%
17.842	17.881	7.631	6.129	43.654	43.450	69.127	67.461	2,5%
32.349	32.286	17.150	14.959	65.946	65.049	115.445	112.295	2,8%
77.519	88.116	69.451	68.174	41.854	61.663	188.824	217.953	(13,4%)
67.557	81.566	35.379	33.777	204.440	176.383	307.375	291.727	5,4%
145.076	169.682	104.830	101.952	246.293	238.046	496.199	509.680	(2,6%)
2.128	2.035	1.712	1.752	3.116	3.242	6.955	7.029	(1,0%)
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	
24,6%	25,7%	19,9%	19,7%	8,4%	2,0%	16,2%	13,3%	
68,8%	68,6%	58,4%	57,5%	90,8%	97,0%	76,1%	78,9%	
0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
2,3%	2,9%	11,2%	12,6%	0,7%	1,0%	3,8%	4,4%	
4,1%	2,8%	10,3%	10,1%	0,0%	0,0%	3,8%	3,3%	

Auf Vergleichsbasis								
Polen		Tschechische Republik und Slowakei		Russland		Gesamt		Änderung in %
2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
244,3	242,4	680,8	614,8	579,8	562,1	459,3	442,0	1,2%
2,1	2,1	2,3	2,0	3,7	3,5	2,9	2,8	3,5%
163,9	163,6	282,2	246,2	274,3	270,6	231,6	225,3	(2,2%)
1,4	1,4	0,9	0,8	1,7	1,7	1,5	1,4	0,0%
0,7	0,9	1,7	1,7	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0%
6,4	7,3	5,7	5,6	6,5	6,2	6,3	6,4	4,3%



QUALIFIKATIONSHINWEISE

Die Angaben in den Tabellen zur Umwelleistung beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2017 und das Rumpfgeschäftsjahr 2018 für die Immobilien, bei denen Atrium die organisatorische Kontrolle hat. Aufgrund der Integration der Nachhaltigkeitsdaten in den Jahresbericht hat sich Atrium dafür entschieden, ein Rumpfgeschäftsjahr für 2018 zu melden, um eine zeitnahe Veröffentlichung der Daten zu ermöglichen. Die Daten für 2018 stellen einen ähnlichen 12-Monatszeitraum dar, beinhalten aber Q4 2017 und die ersten drei Quartale 2018. Dies bedeutet eine Überschneidung von einem Quartal zwischen den Berichtsperioden. Diese Doppelmeldung eines einzelnen Quartals ist die bedeutendste Änderung gegenüber den vorangegangenen Berichtsperioden. In den kommenden Jahren wird Atrium weiterhin über Rumpfgeschäftsjahre berichten, da dies im Einklang mit Best Practices der Branche steht. Beide oben genannten Berichtsperioden beinhalten 12 Monate, so dass die Daten zwischen 2017 und 2018 vergleichbar sind.

Nach den Veräußerungen im Jahr 2018 haben wir Immobilien, die in beiden Berichtsperioden nicht unter Management und Eigentum standen, nicht berücksichtigt. Die Daten werden unter Verwendung der EPRA Sustainability Best Practices-Richtlinien berichtet. Die absolute Datenabdeckung für Energie, CO₂-Emissionen, Wasser und Abfall für die Jahre 2017 bis 2018 entspricht 85% der Bruttomietfläche (GLA) oder 91% des Bruttoinventarwerts (GAV). Die absoluten Daten für Energie, Treibhausgasemissionen, Wasser und Abfall stellen 20 von 34 Einkaufszentren dar: neun in Polen, sieben in Russland, drei in der Tschechischen Republik und eines in der Slowakei. Die Daten werden über intelligente Zähler und manuelle Messungen gemessen. Es werden Schätzungen für die Verfolgung der Abfälle in Tonnen (Gewicht) vorgenommen, da für die meisten Immobilien keine Ist-Daten vorliegen.

Sieben Vermögenswerte sind aufgrund signifikanter (Neu-)Entwicklungen, die die Wertentwicklung der Immobilie beeinflusst haben, von den Vergleichszahlen ausgenommen. Die Zahlen auf vergleichbarer Fläche beinhalten 13 von 13 Immobilien, die in den Jahren 2017-2018 vollständig in Betrieb und Eigentum von Atrium waren.

Atrium meldet Daten, die vor Ort erworben und verwendet wurden, für Gemeinschaftsbereiche oder für Mieterbereiche, in denen Subzähler verfügbar sind. Wenn separate Zähler für die Mieter vorhanden sind, wird der Verbrauch in den obigen Tabellen separat ausgewiesen. Der Verbrauch von Gas, Fernwärme und -kühlung kann für größere Teile des Einkaufszentrums genutzt werden. Der Energieverbrauch der lokalen Büros ist in den Daten enthalten und wird in den obigen Tabellen unter den Gemeinschaftsräumen erwähnt. Atrium verfolgt den Energieverbrauch in den lokalen Büros im Jahr 2018: In Amsterdam verbrauchten wir 23,1 MWh und in Polen 239,6 MWh (dies inkludiert nur 10 Monate aus 2018).

Auf vergleichbarer Basis hat Atrium seinen Energieverbrauch in den Jahren 2017-2018 um 3,9% erhöht. Der Wasserverbrauch stieg flächenbereinigt um 2,6%, und die Gesamtmenge der gesammelten Abfälle sank im gleichen Zeitraum um 1,0%. Der Zähler der Intensitätszahlen ist der Gesamtverbrauch der vom Vermieter erhaltene Verbrauch für Gemeinschaftsflächen und der durch Submetering weitergegebene Verbrauch von Mietern. Die gesamte Bruttomietfläche der Zentren und die Gesamtzahl der Besucher werden als Nenner verwendet. Wie in den EPRA Sustainability Best Practices-Richtlinien vorgeschlagen, erkennt Atrium an, dass die Intensitätszahlen aufgrund einer Diskrepanz zwischen Zähler und Nenner beeinflusst werden können. In Zukunft wird Atrium die Intensitätszahlen verfeinern, indem es die Fläche, für die Ressourcen im Einkaufszentrum verbraucht werden, genauer misst.

Die Emissionsfaktoren basieren auf Daten der Internationalen Energieagentur und von lokalen Energieversorgern. Je nach Standort des Einkaufszentrums fallen unterschiedliche Emissionen an. Die Scope 1 Emissionen beziehen sich auf den Erdgasverbrauch vor Ort, der für Gemeinschaftsbereiche verwendet wird; die Scope 2 Emissionen beziehen sich auf den vom Vermieter erworbenen und verbrauchten Strom, die Heizung und Kühlung für Gemeinschaftsbereiche; und die Scope 3 Emissionen auf den Verbrauch, der von Atrium gekauft und an die Mieter durch Submetering weitergegeben wird.

Green Building Zertifizierungen an Ort und Stelle oder Gebäude, die sich im Zertifizierungsprozess befinden	Name des Vermögenswerts	Land	Zertifikatsbeschreibung
EPRA CERT-Tot: Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Vermögenswerte im Jahr 2018	Atrium Flora	Tschechische Republik	BREEAM in Verwendung - Exzellent
	Felicity	Polen	BREEAM in Verwendung - Exzellent
	Copernicus	Polen	BREEAM – Sehr gut
	Promenada	Polen	BREEAM – Sehr gut (laufend)
	Targowek	Polen	BREEAM – Sehr gut (laufend)
	Biala	Polen	BREEAM Erwartet Sehr gut

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

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

Leistungsindikatoren für Gesundheit und Sicherheit stellen 91% der verwalteten Einkaufszentren unter Management (GAV) dar, was 83% der gesamten GLA entspricht. Gesundheits- und Sicherheitsbewertungen werden durch interne Berichterstattung durchgeführt. Die Bewertung umfasst Fragen wie die Frage, ob Notfall-/Evakuierungspläne vorhanden sind, ob im Berichtszeitraum Brandschutzprüfungen durchgeführt wurden und wie viele Vorfälle im Bereich Gesundheit und Sicherheit aufgetreten sind. Die Programme zur Mitarbeit in der Gemeinschaft beziehen sich auf lokale Aktivitäten zur Einbeziehung von lokalen Stakeholdern, die 2018 für alle wichtigen Einkaufszentren durchgeführt wurden.



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

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

- dass der konsolidierte Jahresabschluss und Atriums eigenständiger Jahresabschluss nach ihrem besten Wissen in Übereinstimmung mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards erstellt wurde und 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



RACHEL LAVINE

Vice-Chairman und Direktor



MICHAEL ERRICHETTI

Direktor



NEIL FLANZRAICH

Chairman des Audit-Ausschusses und Direktor



SIMON RADFORD

Direktor



ANDREW WIGNALL

Direktor



LUCY LILLEY

Direktor

ERKLÄRUNG BEZÜGLICH ZUKUNFTSGERICHTETER INFORMATION

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

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



CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

EINHALTUNG DES CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Atrium European Real Estate Limited („Atrium“ oder „die Gesellschaft“) wurde 1997 nach dem Recht von Jersey, Kanalinseln, gegründet. Atrium ist seit November 2002 an der Wiener Börse („ATRS“) und seit August 2009 an der Euronext Amsterdam Stock Exchange notiert.

Als zertifizierter Jersey Listed Fund muss Atrium die Einhaltung des Jersey Listed Fund Guides sicherstellen und ihren Geschäftsbetrieb in Übereinstimmung mit diesem und den detaillierten Regeln des Jersey Codes of Practice for Certified Funds (gemeinsam die „Kodizes“) gestalten. Die Kodizes ordnen verschiedene grundlegende Prinzipien an, welche Corporate Governance, interne Systeme und Kontrollen, Anti-Geldwäsche-Regeln und Finanzberichterstattung beinhalten. Das Recht von Jersey schreibt generelle Sorgfaltspflichten sowie eine Verpflichtung der Direktoren bezüglich Sorgfalt, Gewissenhaftigkeit und Fachkompetenz vor, wobei Direktoren bereits gesetzlich verpflichtet sind, in gutem Glauben und im besten Interesse für Atrium zu handeln. Außerdem ist Atrium verpflichtet, wie mit der Jersey Financial Services Commission („JFSC“) vereinbart, im Wesentlichen den Association of Investment Companies Code of Corporate Governance Code und den UK Combined Code, wie in AICs Corporate Governance Guide for Investment Companies festgelegt, bei Angelegenheiten einzuhalten, die sich auf die Unabhängigkeit der Direktoren und die Zusammensetzung des Board of Directors beziehen.

Der Österreichische Corporate Governance Kodex (zuletzt geändert im Januar 2018) (der „Österreichische Kodex“) legt Regelungen und Vorschriften für verantwortungsbewusstes Management und Leitung von in Österreich börsennotierten Unternehmen fest. Der Österreichische Kodex findet vornehmlich Anwendung auf österreichische börsennotierte Aktiengesellschaften, die sich verpflichten, die Prinzipien des Kodex zu beachten und verpflichtet diese Gesellschaften dazu, die Prinzipien einzuhalten oder Abweichungen von den anwendbaren Regelungen zu erklären. Atrium unterwirft sich derzeit freiwillig

dem Österreichischen Kodex, der auf der Internetseite des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance eingesehen werden kann (www.corporate-governance.at).

Erklärungen der Abweichungen von den anwendbaren Regelungen finden sich auf Seite 54.

BOARD OF DIRECTORS UND MANAGEMENT STRUKTUR

Atriums Management Struktur besteht aus einem einstufigen Board of Directors .

Entsprechend der Satzung (Articles of Association) von Atrium (die „Satzung“) muss mindestens die Hälfte der Direktoren in Übereinstimmung mit den Vorschriften der New York Stock Exchange und im Sinne der dort geregelten Definition unabhängig sein. Zum 31. Dezember 2018 waren fünf der sieben Direktoren gemäß diesen Regeln unabhängig, nämlich Herr Radford, Herr Wignall, Herr Errichetti, Herr Flanzraich und Frau Lilley. Die unabhängigen Direktoren haben weder Aktienbesitz in Atrium der 10% übersteigt, noch vertreten sie die Interessen von Aktionären, deren Investment in Atrium 10% übersteigt.

Das Management von Atrium wird von den Direktoren geleitet, die alle Befugnisse von Atrium ausüben können, die nicht nach dem anwendbaren Unternehmensrecht oder gemäß der Satzung im Rahmen einer Hauptversammlung durch die Aktionäre ausgeübt werden. Zu den Befugnissen und Zuständigkeiten der Direktoren gehört unter anderem die Vertretung von Atrium bei allen Transaktionen im Zusammenhang mit unbeweglichem und beweglichem Vermögen und jeglichen anderen gesetzlichen oder gerichtlichen Transaktionen, Handlungen und Angelegenheiten vor jeglichen Gerichten.

Zum 31. Dezember 2018 bestand das Board of Directors aus sieben Direktoren, wie unten dargestellt. Zuvor, Anfang Januar 2018, bestand das Board of Directors aus sechs Direktoren. Im April 2018 wurde Lucy Lilley als unabhängige Direktorin in das Board of Directors bestellt.

Name	Audit-Ausschuss	Vergütungs- und Nominierungsausschuss	Exekutiv-Ausschuss	Operations-Ausschuss	Geburtsdatum	Mandatsbeginn
Chaim Katzman		✓	✓		04.11.1949	01.08.2008
Rachel Lavine	✓		✓		09.12.1965	01.08.2008
Simon Radford	✓			✓	03.02.1957	06.03.2008
Andrew Wignall	✓			✓	11.05.1964	06.03.2008
Michael Errichetti		✓	✓		23.09.1957	01.04.2017
Neil Flanzraich	✓	✓			08.08.1943	01.04.2017
Lucy Lilley	✓			✓	09.08.1972	01.04.2018

Das Mandat des jeweiligen Direktors endet mit dem Datum der auf seine Ernennung folgenden Hauptversammlung. Für das Ausscheiden eines jeden Direktors werden bei jeder Hauptversammlung Vorkehrungen getroffen, und die Aktionäre können (durch einfachen Beschluss) einen ausscheidenden Direktor erneut wählen (falls dieser für eine Wiederwahl in Betracht kommt). Kommt kein solcher Beschluss zustande, gilt ein ausscheidender Direktor als wiedergewählt, außer wenn (a) ein Beschluss zur Wahl der Direktoren der Hauptversammlung vorgelegt wurde und nicht zustande kam oder wenn ausdrücklich beschlossen wird, den freigewordenen Posten nicht neu zu besetzen oder wenn (b) der entsprechende Direktor für eine Wiederwahl nicht in Betracht kommt oder dieser Atrium schriftlich mitgeteilt hat, dass er oder sie für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung steht.

Das derzeitige Mandat von jedem Direktor endet mit der nächsten Hauptversammlung.



CHAIM KATZMAN

Nicht geschäftsführender Direktor und Chairman

Chairman, Exekutiv-Ausschuss

Chairman, Vergütungs- und Nominierungsausschuss

Chaim Katzman ist Gründer, Mehrheitsaktionär und CEO von Gazit Globe Ltd. (TASE/ NYSE: GZT), einem führenden internationalen Immobilienunternehmen, das an den Börsen von Tel Aviv und New York notiert ist. Als CEO leitet Herr Katzman die weltweiten Geschäfte, managt die Aktivitäten von Tochtergesellschaften und Niederlassungen und überwacht Vermögenswerte in über 15 Ländern im Wert von rund \$ 11 Milliarden. Darüber hinaus ist er der größte Aktionär von First Capital Realty, Inc. mit einem kombinierten Immobilienvermögen von über \$ 17 Milliarden .

Herr Katzman ist auch Chairman von Citycon Oyj (OMX: CTY), einem Eigentümer, Entwickler und Betreiber von Einkaufszentren in Skandinavien und im Baltikum und Marktführer im nordischen Einkaufszentrumssektor, sowie CEO und Vice Chairman von Norstar Holdings Inc. (TLV: NSTR), der Muttergesellschaft von Gazit-Globe. Herr Katzman war der Gründer und Vorsitzende von Equity One, Inc. (NYSE: EQY), ein führender im Supermarkt verankerter Einkaufszentrum-REIT, der sich auf städtische Gemeinden konzentrierte, und sich (2017) mit Regency Centers (NYSE: REG) zu einem führenden Einkaufszentrum-REIT zusammenschloss, der in den S&P 500 aufgenommen wurde, wo Herr Katzman stellvertretender Vorsitzender war. Herr Katzman war zuvor auch als Vorsitzender der First Capital Realty Inc. tätig (TSX: FCR), einem führenden kanadischen Immobilienunternehmen.

Herr Katzman ist eine bekannte Führungspersönlichkeit, ein Philanthrop und Unterstützer zahlreicher Organisationen. Im Jahr 2011 gründete er das Gazit Globe Real Estate Institute am israelischen Interdisciplinary Centre (IDC) Herzliya, ein akademisches und wissenschaftliches Programm, das sich auf Innovation und Unternehmertum im Immobiliensektor

konzentriert und einen Master-Abschluss in Immobilien mit Schwerpunkten in den Bereichen Wohnen, Landnutzung und Immobilienfinanzierung anbietet.

Als Pionier der Investition und Entwicklung in der Einzelhandelsbranche ist Katzman Mitglied des International Council of Shopping Centers (ICSC), der National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT), des Real Estate Roundtable und der Association of Foreign Investors in Real Estate (AFIRE) sowie Treuhänder des Urban Land Institute (ULI). Herr Katzman war der Empfänger und Gewinner des Ernst & Young Entrepreneur Of The Year® 2010 Award in der Kategorie Real Estate and Construction Services in Florida. Herr Katzman ist auch Ehrenpräsident der Larger Than Life Foundation.

Herr Katzman erhielt einen L.L.B. Abschluss von der juristischen Fakultät der Universität Tel Aviv und ist als Treuhänder im Board of Governors der Universität Tel Aviv tätig.



RACHEL LAVINE

Nicht geschäftsführende Direktorin und Vice-Chairman

Mitglied, Audit-Ausschuss und Exekutiv-Ausschuss

Rachel Lavine ist seit 1. Dezember 2014 Vice Chairman des Board of Directors, nachdem sie davor von August 2008 bis

November 2014 als Chief Executive Officer tätig war. Während dieser Zeit gehörte sie dem Board of Directors an. Frau Lavine ist momentan als Direktorin in verschiedenen öffentlichen und privaten Unternehmen tätig. Frau Lavine war vormals CEO von Gazit-Globe, President und CEO von Plaza Centres (Europe) BV, President und CEO von Elscint Ltd und war im Laufe ihrer Karriere Direktorin in mehreren Board of Directors.

Frau Lavine schloss ihr Studium am Tel Aviv College of Management mit einem BA (Bachelor of Business) in Rechnungslegung ab, sie ist seit dem Jahr 1995 CPA (Certified Public Accountant) und hält seit der Graduierung im Jahr 2008 einen Executive MBA von der Kellogg School of Management (Northwestern University)/Recanati School of Management (Tel Aviv University).



SIMON RADFORD

Nicht geschäftsführender Direktor

Mitglied, Audit-Ausschuss und Operations-Ausschuss

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



Herr Radford ist Fellow des Institute of Chartered Accountants in England und Wales. In der Zeit von 2006 bis 2008 war er Chairman des Institute of Directors in Jersey.



ANDREW WIGNALL

Nicht geschäftsführender Direktor

Vorsitzender, Operations-Ausschuss

Mitglied, Audit-Ausschuss

Andrew Wignall ist unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor, der im März 2008 in das Board of Directors berufen wurde. Er ist Fellow des Institute of Chartered Accountants in England und Wales und hat sich im Jahr 1988 Anstellung bei Ernst & Young als Wirtschaftsprüfer qualifiziert, wo er primär für Kunden im Finanzdienstleistungsbereich zuständig war. Herr Wignall war 1996 Gründungsmitglied von Moore Management Limited („Moore“) und ist seit seinem Ausscheiden bei Moore im Jahr 2007 als unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor für eine Reihe von Private Equity-, Immobilien- und anderen alternativen Fonds tätig. Seine Tätigkeiten als Direktor solcher Strukturen werden durch die Jersey Financial Services Commission genehmigt. Von 2004 bis 2011 war er Ausschussmitglied der Jersey Funds Association.



MICHAEL ERRICHETTI

Nicht geschäftsführender Direktor

Mitglied, Vergütungs- und Nominierungsausschuss und Exekutiv-Ausschuss

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



NEIL FLANZRAICH

Nicht geschäftsführender Direktor

Vorsitzender, Audit-Ausschuss

Mitglied, Vergütungs- und Nominierungsausschuss

Neil Flanzraich ist ein unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor, der im April 2017 in das Board of Directors berufen wurde. Herr

Flanzraich ist Executive Chairman von Cantex Pharmaceuticals, Inc., einem privaten Pharmaunternehmen, das Krebsmedikamente entwickelt. Er ist auch Executive Chairman des Board of Directors von Alzheon, Inc., einem privaten biopharmazeutischen Unternehmen, das krankheitsmodifizierende Behandlungen für die Alzheimer-Krankheit entwickelt. Herr Flanzraich verfügt über umfangreiche Erfahrung in der Leitung öffentlicher und privater Pharma- und Biotech-Unternehmen. Herr Flanzraich ist außerdem Expert-in-Residence für ein Entrepreneurship Programm an der Harvard University. Er war Mitglied des Board of Directors zahlreicher börsennotierter Aktiengesellschaften, die an der NYSE oder anderen amerikanischen Börsen notiert sind. Er ist der Lead Independent Director von Chipotle Mexican Grill, Inc. (CMG:NYSE), einer Fastfoodrestaurantkette, und war auch der Lead Independent Director von Equity One Inc. bis zu ihrer Übernahme durch Regency Centers im April 2017. Mr. Flanzraich hat einen BA des Harvard College (Phi Beta Kappa, Magna Cum Laude) und einen JD der Harvard Law School (Magna Cum Laude).



Lucy Lilley

Nicht geschäftsführende Direktorin

Mitglied, Audit-Ausschuss und Operations-Ausschuss

Lucy Lilley ist eine beeidigte Sachverständige und unabhängige, nicht geschäftsführende Direktorin, die im April 2018 in das Board of Directors gewählt wurde. Sie ist als nicht geschäftsführende Direktorin für eine Reihe von Immobiliengesellschaften und -fonds tätig. Seit 2010 in Jersey ansässig, war Frau Lilley bis September 2015 Direktorin und Fondsmanagerin der Schroder Real Estate Managers (Jersey) Limited. Davor war sie Portfoliomanagerin bei Land Securities. Frau Lilley hat sich zwischen 2004 und 2015 auf Shoppingcenter und Shoppingparks spezialisiert und verfügt über einen Hintergrund in den Bereichen Commercial Property Asset Management, Portfolio Management und Fonds Management. Frau Lilley ist Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors, des Investment Property Forum, Revo (der British Council of Shopping Centres) und IoD.

AUSSCHÜSSE DES BOARD OF DIRECTORS

Die Direktoren können jegliche ihrer Befugnisse an Ausschüsse delegieren, die aus einem oder mehreren Direktoren oder Officers oder anderen Personen zusammengesetzt sind, die ihnen geeignet erscheinen. Jeder so gebildete Ausschuss bzw. jeder Officer oder jede Person, an die eine entsprechende Vollmacht delegiert wird, muss sich bei der Ausübung der Befugnisse an alle Anordnungen oder Beschränkungen halten, die ihm von den Direktoren zum jeweiligen Zeitpunkt auferlegt werden.

Zum 31. Dezember 2018 waren vier permanente Ausschüsse eingerichtet: (i) der Audit-Ausschuss, (ii) der Vergütungs- und Nominierungsausschuss; (iii) der Exekutiv-Ausschuss und (iv) der Operations-Ausschuss. Im Jahr 2018 wurde zusätzlich ein temporärer Ausschuss eingerichtet, der sich mit einem spezifischen Projekt beschäftigte. Das Board of Directors sowie die Ausschüsse halten Sitzungen ab und können auch schriftliche Beschlüsse fassen.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2018 hat das Board of Directors acht Sitzungen abgehalten

AUDIT-AUSSCHUSS

Im Jahr 2018 war Neil Flanzraich der Vorsitzende des Audit-Ausschusses und die Mitglieder des Audit-Ausschusses waren Rachel Lavine, Simon Radford, Andrew Wignall und Lucy Lilley (Ernennung als zusätzliches Mitglied des Audit-Ausschusses per 7. August 2018).

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

Der Audit-Ausschuss ist verpflichtet, mindestens zwei Mal im Jahr vor der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und der Halbjahresberichte von Atrium zusammenzutreten. Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2018 hat der Audit-Ausschuss zwei Sitzungen abgehalten.

VERGÜTUNGS- UND NOMINIERUNGS-AUSSCHUSS

Im Jahr 2018 war Chaim Katzman der Vorsitzende des Vergütungs- und Nominierungsausschusses und die Mitglieder des Vergütungs- und Nominierungsausschusses waren Michael Errichetti und Neil Flanzraich.

Der Vergütungs- und Nominierungsausschuss beschäftigt sich mit allen wesentlichen Aspekten der Vergütung von leitenden Angestellten. Der Ausschuss ist befugt, Führungskräfte auszuwählen, zu ernennen und zu entfernen. Die einzige Ausnahme stellt der CEO der Gruppe dar, der seitens des Board of Directors ernannt wird. Es ist ferner befugt, Entscheidungen in Bezug auf die Gewährung von Boni, variablen Vergütungskomponenten und anderen ähnlichen Leistungen für Führungskräfte zu treffen.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2018 hat der Vergütungs- und Nominierungsausschuss fünf Sitzungen abgehalten.

EXEKUTIV-AUSSCHUSS

Im Jahr 2018 war Chaim Katzman der Vorsitzende des Exekutiv-Ausschusses und die Mitglieder des Exekutiv-Ausschusses waren Rachel Lavine und Michael Errichetti.

Die Hauptaktivität des Exekutiv-Ausschusses liegt darin, im Namen des Board of Directors (im Rahmen der Befugnisse des Exekutiv-Ausschusses, die ihm seitens des Board of Directors eingeräumt wurden, bis zu einer Summe von € 50 Millionen) bestimmte Geschäftsprojekte der Gruppe zu prüfen und Entscheidungen zu treffen.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2018 hat der Exekutiv-Ausschuss eine Sitzung abgehalten und fasste zwei schriftliche Beschlüsse.

OPERATIONS-AUSSCHUSS

Im Jahr 2018 war Andrew Wignall der Vorsitzende des Operations-Ausschusses und die Mitglieder des Operations-Ausschusses waren Simon Radford und Lucy Lilley (Ernennung als zusätzliches Mitglied des Operations-Ausschusses per 7. August 2018).

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

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2018 hat der Operations-Ausschuss sieben Sitzungen abgehalten.

DIVERSITY-KONZEPT UND MASSNAHMEN ZUR FÖRDERUNG VON FRAUEN

Alle Mitglieder des Board of Directors und alle Personen in Führungspositionen der Gruppe wurden auf der Grundlage ihrer beruflichen und persönlichen Qualifikationen ernannt. Die Atrium Gruppe pflegt eine Politik der Chancengleichheit bei der Rekrutierung von Personal auf allen Ebenen. Zum 31. Dezember 2018 lag die Altersspanne der Mitglieder des Board of Directors zwischen 46 und 75 Jahren und die Direktoren repräsentierten drei verschiedene Nationalitäten. Zwei der sieben Direktoren sind Frauen. Atrium ergreift keine besonderen Maßnahmen, um die Berufung von Frauen in das Board of Directors oder in Topführungspositionen der Gesellschaft zu fördern, außer durch Beachtung der Leistungen.

FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE

Im Jahr 2018 setzte sich das Führungsteam der Gruppe, welches die tägliche Verantwortung für den Geschäftsbetrieb der Atrium Gruppe übernimmt, wie unten beschrieben zusammen. Jedes Mitglied des Führungsteams der Gruppe ist für den Zeitraum des Arbeitsvertrages berufen und hat ein Mandat während der gesamten Dauer seines Arbeitsvertrages.

Name	Position	Geburtsdatum	Mandatsbeginn
Liad Barzilai	Chief Executive Officer der Gruppe	25.11.1978	21.12.2016
Ryan Lee	Chief Financial Officer der Gruppe	19.08.1968	01.04.2015
Scott Jonathan Dwyer	Chief Operating Officer der Gruppe	10.07.1964	01.10.2017
Graham Kilbane	Chief Development Officer der Gruppe	14.12.1965	09.10.2017



LIAD BARZILAI**Chief Executive Officer der Gruppe**

Liad wurde am 21. Dezember 2016 zum Deputy Chief Executive Office der Gruppe ernannt und wurde am 23. Februar 2017 Chief Executive Officer der Gruppe.

Liad war bereits zuvor bei der Atrium Gruppe beschäftigt, wo er von 2008 bis November 2015 verschiedene Positionen innehatte, zuletzt als Chief Investment Officer der Gruppe. Damals war er für die Pipeline Akquisitionen und Veräußerungen der Gruppe zuständig, und bekleidete vor seinem Eintritt bei Atrium die Rolle als Chief Investment Officer bei Gazit-Globe.

Liad hat einen B.A. Abschluss in Business Economics & Management von der Guilford Glazer School of Business & Management, Ben-Gurion University und einen MBA von der Recanati Business School, Tel Aviv University.

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

Ryan kam im Februar 2015 zur Gruppe und wurde im April 2015 zum Chief Financial Officer der Gruppe ernannt .

Ryan ist ein Wirtschaftsprüfer mit fast 30 Jahren internationaler Finanzerfahrung. Bevor er zur Atrium Gruppe kam, war er 6 Jahre in leitenden Positionen in CEE-basierten Privatunternehmen tätig. Darüber hinaus hatte er zuvor neun Jahre lang verschiedene leitende Positionen im Finanzbereich und auf Vorstandsebene bei Japan Tobacco International und zehn Jahre bei Unilever plc und deren Konzerngesellschaften inne.

Ryan hält einen Bachelor-Abschluss von der University of Wales, Cardiff, in Rechtswissenschaften sowie in Italienisch.

SCOTT JONATHAN DWYER**Chief Operating Officer der Gruppe**

Scott kam im Oktober 2014 als Chief Executive Officer für Polen zu Atrium, wo er für die Überwachung aller Aspekte der polnischen Aktivitäten der Gruppe verantwortlich war und den Erfolg von Atrium durch dessen Etablierung als dominierender Eigentümer und Betreiber von Einkaufszentren ausbaute. Er war auch maßgeblich an der Umsetzung bedeutender Neuentwicklungs- und Erweiterungsprogramme von Atrium im Hinblick auf drei Flagship-Assets in Warschau beteiligt.

Scott, der ursprünglich aus Australien stammt, verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in den mittel- und osteuropäischen Märkten. Er kam von Heitman International zu Atrium und hatte leitende Funktionen bei ING Real Estate und Unibail-Rodamco inne.

Scott hat einen Bachelor of Business von der UTS Sydney .

GRAHAM KILBANE**Chief Development Officer der Gruppe**

Graham verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung in den Bereichen Entwicklung, und Renovierung, die er in ganz Großbritannien und in den zentral- und osteuropäischen Märkten gesammelt hat. Er hat kommerzielle und gemischt genutzte Projekte in einer Größenordnung von über 300.000 m² realisiert und verkauft und verfügt über umfassende Erfahrung in jeder Phase des Entwicklungsprozesses im Immobilienbereich. Von Meyer Bergman, Graham kommend, hat Graham zuvor die polnischen Entwicklungsgesellschaften für GE Golub und Avestus geleitet.

Graham hat einen Bachelor of Science-Abschluss in Estate Management von der Trent University of Nottingham und ist Professional Associate der Royal Institution of Chartered Surveyors.

VERGÜTUNGSBERICHT**DIREKTORENVERGÜTUNG**

Es liegt im Ermessen des Board of Directors, die jährliche ordentliche Vergütung der Direktoren für ihre Funktion als Direktoren bis zu einer Grenze von insgesamt € 2 Millionen pro Jahr festzusetzen. Möchte das Board of Directors diese Grenze erhöhen, würde dies eine vorhergehende Genehmigung durch die Aktionäre mit ordentlichem Mehrheitsbeschluss erfordern.

Im Jahr 2018 waren die nicht geschäftsführenden Direktoren, mit Ausnahme derer, die von Gazit-Globe nominiert wurden, berechtigt, ihre Vergütung in zwei Komponenten zu erhalten: eine fixe Barvergütung von € 50.000 pro Jahr gemeinsam mit einem Sitzungsgeld von € 1.000 pro Sitzung oder einem Sitzungsgeld von € 750 pro Sitzung für die telefonische Teilnahme an der Sitzung und Aktien im Wert von € 50.000 pro Jahr, die halbjährlich zugeteilt wurden und nach einer Haltefrist von zwei Jahren ausbezahlt werden. Aktien, die an nicht-geschäftsführende Direktoren als Teil ihrer ordentlichen Vergütung ausgegeben werden, sind nach der Haltefrist folgenden Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerung unterworfen: Nach einer Veräußerung muss der Aktienbesitz des nicht geschäftsführenden Direktors einen Gesamtwert von mindestens € 100.000 haben. Ein Direktor, mit Ausnahme derer, die von Gazit-Globe nominiert wurden, der als Vorsitzender des Audit-Ausschusses, des Vergütungs- und Nominierungsausschusses oder des Operations-Ausschusses fungiert, hat Anspruch eine zusätzliche Vergütung in der Höhe von € 10.000 pro Jahr zu erhalten.

Die Barkomponente der ordentlichen Vergütung kann - nach Wahl der dazu berechtigten Direktoren - in Form von Aktien der Gesellschaft an Stelle der ganzen ordentlichen Vergütung, oder Teilen davon, bezogen werden. Die den Direktoren zahlbare Vergütung ist auf Tagesbasis zu leisten.

Zusätzlich kann das Board of Directors jedem Direktor in einer Leitungsfunktion oder der andere Leistungen erbringt, die nach Ansicht der Direktoren über die üblichen Tätigkeiten eines Direktors hinausgehen, wie die Teilnahme in Ausschüssen, eine Sondervergütung zusprechen. Sondervergütungen können als Honorare, als Provision oder in Form von sonstigen Leistungen erfolgen oder auf andere Weise ausgezahlt werden, die seitens des Board of Directors beschlossen wird. Für die Gewährung einer solchen Sondervergütung gibt es keine spezifischen Leistungskriterien. Diese Sondervergütungen können entweder

zusätzlich zu oder anstelle anderer Honorare, Aufwendungen oder anderer Leistungen erfolgen, auf die der Direktor Anspruch hat. Für Dienstleistungen, die über die gewöhnlichen Aufgaben eines Direktors hinausgehen, hatten die unabhängigen Direktoren der Gesellschaft während des Berichtszeitraums Anspruch auf eine Sonderzahlung von jeweils € 100.000.

Aufgrund eines Beratervertrages hat sich Herrn Katzman zur Erbringung verschiedener Beratungsleistungen verpflichtet hat, u. a. Beratungs- und Prüfleistungen bei geplanten Akquisitionen und Veräußerungen, Beratung zu Kapitalmarktstrategien, Beratung über das Niveau und den Inhalt von Entwicklungstätigkeiten der Gruppe und strategische Beratung zur künftigen Ausrichtung der Gruppe. Der Beratervertrag wurde ursprünglich für ein Jahr ab 1. August 2008 abgeschlossen und wird von Jahr zu Jahr um ein weiteres Jahr automatisch verlängert, soweit dieser nicht von einer der Parteien gekündigt wird. Das jährliche Beraterhonorar beträgt € 700.000.

Frau Lavine erbrachte Beratungsleistungen für die Gruppe durch Paragon Management Company Limited. Der Beratervertrag hatte eine anfängliche Laufzeit von 16 Monaten und wird danach automatisch für einen Zeitraum von 12 Monaten verlängert, es sei denn, dass eine Partei kündigt. Das jährliche Beraterhonorar beträgt € 475.000 pro Jahr. Mit Wirkung zum 1. September 2018 wurde der Beratervertrag von Frau Lavine durch ähnliche Bedingungen wie der Vergütungsanspruch der Direktoren ersetzt. Frau Lavine hatte Anspruch auf Beratungshonorare in Höhe von € 316.667 im Jahr 2018 (€ 475.000 im Jahr 2017) und € 34.084 Direktorengebühren und andere Gebühren.

Die anderen Direktoren (in ihrer Funktion als Direktoren) hatten insgesamt Anspruch auf eine Vergütung in Höhe von € 1.123.000 im Jahr 2018 (2016: € 673.000).

ÜBERBLICK ÜBER DIE VERGÜTUNG DER DIREKTOREN IM JAHR 2018

Name	Fixe Direktorenvergütung	Sonstige Vergütung der Direktoren (sowie Sonderzahlungen)	Beraterhonorare	Gesamtsumme 2018	Gesamtsumme 2017
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Chaim Katzman ¹	-	-	700	700	713
Rachel Lavine ¹	17	18	317	352	475
Simon Radford	50	177	-	227	134
Andrew Wignall	50	188	-	238	145
Michael Errichetti	50	176	-	226	87
Neil Flanzraich	50	186	-	236	93
Lucy Lilley	38	158	-	196	-
Im Jahr 2017 ausgeschiedene Direktoren	-	-	-	-	214
Gesamt	255	903	1.017	2.175	1.861

¹ Von Gazit-Globe nominierte Directors

VERGÜTUNG DES FÜHRUNGSTEAMS DER GRUPPE

Im Rahmen der allgemeinen Vergütungspolitik von Atrium hat jedes Mitglied des Führungsteams der Gruppe Anspruch auf ein Grundgehalt, einen jährlichen leistungsorientierten Cash-Bonus sowie die Teilnahme an Atriums Mitarbeiterbeteiligungsplan („ESPP“).

Die Jahresvergütung, die jedem Mitglied des Führungsteams der Gruppe für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2018 gezahlt wurde oder zu zahlen ist, einschließlich Grundgehalt, jährlicher Zielbonus, Zulagen und Vergünstigungen, ist untenstehend dargestellt:

Name	Fixe Vergütung für 2018 €'000	Variable Vergütung für 2018 €'000	Jährliche Vergütung für 2018	Jährliche Vergütung für 2017
Liad Barzilai	634	452	1.086	1.011
Ryan Lee	497	264	761	738
Scott Jonathan Dwyer	331	214	545	128 ¹
Graham Kilbane	244	94	338	92
Gesamt	1.706	1.024	2.730	1.969
Im Jahr 2017 ausgeschiedene Führungskräfte				1.432
Gesamt	1.706	1.024	2.730	3.401

¹ Stellt seine Vergütung seit seiner Ernennung zum COO der Gruppe dar.



Als Teil seiner Vergütung hatte Liad Barzilai einen Anspruch auf die Gewährung von Aktien, die einem Gegenwert von € 240.000 entsprechen, die in vier gleichen Tranchen jeweils am ersten, zweiten, dritten und vierten Jahrestag nach seiner Bestellung ohne Haltefrist ausgeben werden. Die zweite Ausgabe von 17.256 Aktien erfolgte im Dezember 2018. Darüber hinaus erhielten einige der Mitglieder des Führungsteams der Gruppe einen Teil ihrer festen und variablen Vergütung als Aktien.

Atrium hat spezifische Leistungskriterien festgelegt, die von der Gesellschaft für die variable Vergütung der Mitglieder des Führungsteams der Gruppe angewendet werden. Die variable Vergütung jedes Mitglieds Führungsteams der Gruppe wird vom Board of Directors festgelegt und basiert auf jährlich festgelegten Unternehmensleistungskennzahlen (KPIs) und der individuellen Leistung jedes Mitglieds. Die jährliche variable Vergütung liegt zwischen 50% und 125% des Basissalärs, abhängig von der Position des Mitglieds des Führungsteams der Gruppe sowie den Ergebnissen der Unternehmens- und Einzelleistungen. Die Ergebnisse der Unternehmensleistungskennzahlen machen 70% der gesamten variablen Vergütung aus, und die individuellen Leistungsergebnisse machen 30% der gesamten variablen Vergütung aus.

Die Unternehmensleistungskennzahlen bestehen aus einer Reihe von operativen und strategischen Zielen. Im Jahr 2018 bestanden die operativen Ziele aus Nettomieterlösen, bereinigten Einnahmen nach EPRA und Fortschritten bei Neuentwicklungsprojekten. Die strategischen Ziele bestanden aus dem Veräußerungs- und Akquisitionsprogramm und der Unternehmensfinanzierung.

AKTIONSOPTIONSPLAN FÜR ANGESTELLTE UND LANGFRISTIGE INCENTIVE-PROGRAMME

Im Rahmen des Aktienoptionsplans („ESOP“) werden bedeutenden Mitarbeitern, Führungskräften, Direktoren und Beratern von Atrium und ihren Tochtergesellschaften Optionen gewährt. Im Jahr 2018 waren zwei Optionspläne in Kraft: der ESOP, der von den Aktionären am 23. Mai 2013 genehmigt wurde („ESOP 2013“) und der ESOP, der von den Aktionären am 6. April 2009 genehmigt wurde („ESOP 2009“). Per 31. Dezember 2018 sind beide Pläne geschlossen. Es gibt keine verbleibenden Teilnehmer am ESOP 2009.

Im Jahr 2018 wurden nach Ablauf einer 3-jährigen Haltefrist zwei Aktienaushaben im Rahmen des Long Term Incentive Plan vorgenommen, welcher als Rahmenwerk konzipiert war, unter dem Mitglieder des Führungsteams der Gruppe und andere wichtige Führungskräfte, unter Bezugnahme auf die mittel- bis langfristige Performance der Gruppe, belohnt werden können. Nach diesen Zuteilungen wurde der Plan geschlossen.

Für Mitglieder des Führungsteams der Gruppe und andere bedeutende Mitarbeiter wurde ein durchgehender rollierender Aktienbeteiligungsplan genehmigt und im März 2018 umgesetzt. Der Plan sieht vor, dass die Teilnehmer anstelle einer Geldzahlung einen Teil ihres Bonus für 2017 in Form von Aktien beziehen können, wobei das Unternehmen nach drei Jahren die entsprechenden Aktien (einschließlich der Dividendenzahlung auf solche Aktien) ausgibt.

Die Atrium Gruppe unterhält keinen Pensionsfonds. Vorbehaltlich anderer Bestimmungen schließen die Grundgehälter eine Entschädigung anstelle einer Beteiligung an einem Pensionsfonds mit ein.

Atrium hat für die Mitglieder des Board of Directors, die Mitglieder des Führungsteams der Gruppe und Mitarbeiter der Gruppe eine Directors' and Officers' Versicherung abgeschlossen, deren Kosten von Atrium getragen werden.

ABWEICHUNGEN VOM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Atriums Management-Struktur ist ein einstufiges Board of Directors. Die Regeln des Österreichischen Kodex, die für den Aufsichtsrat und/oder Vorstand einer typischen österreichischen Aktiengesellschaft gelten, werden jeweils auf das Board of Directors angewendet. Folglich weicht Atrium aufgrund der monistischen Struktur des Board of Directors von jenen Regeln des Österreichischen Kodex ab, die Bezug auf eine Kommunikation oder Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand in einer typischen österreichischen Aktiengesellschaft nehmen. Dies ist relevant in Bezug auf die Regeln L-9, C-10, L-11, L-14, C-18a, L-23, L-24, L-26a, L-32, L-33, C-34, L-35, C-37, C-38, C-41, C-43, L-60 und C-82a.

Darüber hinaus sieht der Österreichische Kodex für Gesellschaften, die dem Unternehmensrecht eines Landes unterliegen das nicht Mitglied der EU oder des EWR ist und an der Wiener Börse notiert sind, wie dies bei Atrium (einer in Jersey registrierten Gesellschaft, deren Aktien an der Wiener Börse und an der Euronext Amsterdam Stock Exchange notieren) der Fall ist, vor, dass die L-Regeln (gesetzliche Regelungen) des Österreichischen Kodex wie C-Regeln („Comply or Explain“) ausgelegt werden. Folglich werden die folgenden Erklärungen in Hinblick auf Abweichungen von L- und C-Regeln abgegeben:

L-Regel 1: Atrium ist Partei einer vertraglichen Vereinbarung, die ihren wesentlichen Aktionären bestimmte Rechte (einschließlich das Recht der Nominierung von Direktoren) gewährt. Im Jahr 2018 war Gazit-Globe der einzige wesentliche Aktionär in dieser Hinsicht. Eine Beschreibung dieser Sonderrechte finden Sie in Teil III der Mitteilung an die Aktionäre vom 17. September 2009 auf der Internetseite von Atrium unter www.aere.com.

Zusätzlich wurden Gazit-Globe, indirekt über Gazit Midas Limited, in der Satzung bestimmte Rechte gewährt. Diese Rechte sind in den Artikeln 24, 25 und 29 der Satzung normiert, welche auf der Internetseite von Atrium unter www.aere.com verfügbar ist.

L-Regel 3: Entsprechend einer offiziellen Erklärung der Österreichischen Übernahmekommission vom 31. März 2009 findet das Übernahmegesetz zum Zeitpunkt der amtlichen Verlautbarung auf Atrium keine Anwendung. Dementsprechend finden insbesondere die Preisregelungen bezüglich eines Pflichtangebots gemäß § 26 des österreichischen Übernahmegesetzes auf Atrium keine Anwendung.

Das Recht von Jersey enthält keine Bestimmungen über ein Pflichtübernahmeangebot, das auf Atrium

Anwendung findet. Infolge der Notierung des Unternehmens an der Euronext Amsterdam gelten die niederländischen Regeln für öffentliche Übernahmeangebote, einschließlich der Bestimmung, dass ein Bieter verpflichtet wäre, ein Angebotsprotokoll (Biedungsbericht) zu erstellen, das von der niederländischen Finanzaufsichtsbehörde genehmigt werden muss.

Letztendlich ist allen Aktionären von Atrium entsprechend der Satzung ein verpflichtendes Barangebot zu unterbreiten, wenn eine andere Person als Gazit-Midas (oder jegliche Personen, mit denen diese gemeinsam vorgeht) 30% oder mehr der Stimmrechte erwirbt oder wenn diese Person weitere Stimmrechte erwirbt und bereits im Besitz von 30% bis 50% der Stimmrechte ist. Jedes dieser Angebote muss allein davon abhängen, dass der Anbieter das Volumen an Angebotsannahmen erhalten hat, die ihm 50% der Stimmrechte einräumen. Das Angebot muss in Bar erfolgen (oder mit einer Bargeldalternative einhergehen) und darf nicht niedriger sein als der höchste Preis, der seitens des Bieters während des Angebotszeitraums und innerhalb von 12 Monaten vor ihrem Beginn gezahlt worden ist. Siehe Artikel 42 der Satzung die auf Atriums Internetseite unter www.aere.com verfügbar ist

- L-Regel 4:** Die Satzung sieht im Hinblick auf alle Hauptversammlungen eine Einladungsfrist von mindestens 14 Tagen vor, wie dies entsprechend dem Recht von Jersey vorgeschrieben ist.
- L-Regel 8** Atrium ist verpflichtet, das Recht von Jersey einzuhalten. Gemäß dem Recht von Jersey besteht keine Begrenzung bezüglich der Aktienanzahl, die zurückgekauft werden kann, sofern sich mindestens eine Aktie im Umlauf befindet. Zur Rechtfertigung solcher Rückkäufe ist die Genehmigung der Aktionäre in Form eines Sonderbeschlusses (66% Stimmmehrheit) erforderlich. Werden Aktien außerhalb des Marktes gekauft, hat dieser Kauf mittels Abschluss eines Vertrages zu erfolgen, der einer vorherigen Genehmigung der Aktionäre durch einen Mehrheitsbeschluss bedarf (wobei die Inhaber der dem Erwerb unterliegenden Aktien über kein Stimmrecht verfügen). Werden Aktien am Markt gekauft, kann Atrium von den Aktionären ermächtigt werden, in einem Zeitraum von 5 Jahren ab Erteilung der Ermächtigung Aktien zu kaufen. Die Gesellschaft verfügt derzeit über die Ermächtigung bis zu 75 Millionen Aktien am Markt, innerhalb der Beschränkungen des entsprechenden Sonderbeschlusses der Aktionäre, zu kaufen. Diese Ermächtigung wird in der jährlichen Hauptversammlung verlängert.
- C-Regel 12:** Im Jahr 2018 wurden die erforderlichen Materialien und Unterlagen für die vierteljährlichen Sitzungen des Board of Directors mindestens 4 Tage vor der jeweiligen Sitzung verteilt, was sowohl mit dem Recht von Jersey als auch mit den internen Regelungen im Einklang steht.
- L-Regel 13:** Atriums Management-Struktur ist ein einstufiges Board of Directors. Das Board of Directors trägt die alleinige Verantwortung für das Management des Unternehmens und gemäß dem Recht von Jersey haben die Mitglieder des Board of Directors

Sorgfaltspflichten einzuhalten, demnach redlich, nach bestem Wissen und Gewissen und zum Vorteil der Gesellschaft zu handeln, was im Falle solventer Gesellschaften von der Hauptversammlung beurteilt wird. Es besteht jedoch keine Verpflichtung, die Interessen der Arbeitnehmer und der Öffentlichkeit zu berücksichtigen.

- C-Regel 16:** Atriums Management-Struktur ist ein einstufiges Board of Directors. Die Geschäftstätigkeit von Atrium wird von den Mitgliedern des Board of Directors geleitet. Neben der Offenlegung in diesem Corporate Governance Bericht und abgesehen von der Mitwirkung in den verschiedenen Ausschüssen besteht unter den Mitgliedern des Board of Directors kein bestimmter Verantwortlichkeitsbereich. Die oben genannten Biografien der Direktoren enthalten die wichtigsten Positionen der einzelnen Mitglieder des Board of Directors, wie von den Direktoren offengelegt, obwohl sie nicht umfassend ist. Die Gesellschaft führt gemäß dem Recht von Jersey auch ein Interessenregister für jeden Direktor, das auch seine Direktorsmandate in anderen Unternehmen umfasst.
- C-Regel 18:** Atriums interne Revisionsstelle ist zurzeit ausgelagert und berichtet mindestens halbjährlich direkt an den Audit-Ausschuss des Board of Directors
- L-Regel 25:** Atrium verlangt von seinen Direktoren vollumfängliche Informationen in Bezug auf zusätzliche berufliche Aktivitäten. Dennoch sind Atriums Direktoren nicht verpflichtet, die Genehmigung des Board of Directors einzuholen, um ein Unternehmen zu führen oder ein Mandat im Board einer Gesellschaft zu übernehmen, die nicht zur Atrium Gruppe gehört. Atrium ist der Ansicht, dass jene Personen, die zu Mitgliedern des Board of Directors bestellt werden, die besten Bedingungen mitbringen (hinsichtlich ihrer entsprechenden Erfahrung und/oder Expertise), um zu den Tätigkeiten des Boards beizutragen, sodass jede Einschränkung unter dieser Regel nicht im besten Interesse von Atrium wäre.
- C-Regel 26:** Die Direktoren von Atrium können mehr als vier Positionen in Boards von Aktiengesellschaften innehaben, die nicht zur Atrium Gruppe gehören. Atrium sind die zusätzlichen Mandate ihrer Direktoren bekannt. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass jene Personen, die zu Mitgliedern des Board of Directors bestellt sind, die besten Bedingungen mitbringen (in Bezug auf relevante Erfahrung und Expertise), um einen Beitrag zu den Tätigkeiten des Board of Directors zu leisten, so dass Beschränkungen unter dieser Regel nicht im besten Interesse von Atrium wären.
- C-Regel 27:** Mit der Ausnahme von Herrn Katzman und Frau Lavine, besteht die als Entschädigung an die Direktoren zahlbare ordentliche Vergütung aus einer fixen Barkomponente oder nach Wahl der dazu berechtigten Direktoren aus Aktien der Gesellschaft anstelle der ordentlichen Barvergütung und einer Gewährung von Aktien des Unternehmens, die nach einer Haltefrist von zwei Jahren übertragen werden. Zusätzlich kann das Board of Directors jedem Direktor mit einer Leitungsfunktion, der als Vorsitzender oder als



stellvertretender Vorsitzender fungiert, in einem Ausschuss der Direktoren tätig ist oder andere Leistungen erbringt, die nach Ansicht der Direktoren über die üblichen Tätigkeiten von Direktoren hinausgehen, wie die Teilnahme in Ausschüssen, eine Sondervergütung zusprechen. Sondervergütungen können als Honorare, als Provision oder in Form von sonstigen Leistungen erfolgen oder auf andere Weise ausgezahlt werden, die seitens des Board of Directors beschlossen wird. Diese Sondervergütungen können entweder zusätzlich zu oder anstelle anderer Honorare, Aufwendungen oder anderer Leistungen erfolgen, auf die der Direktor Anspruch hat. Es gibt jedoch keine spezifischen Leistungskriterien für die Gewährung von variabler Vergütung (Sonderzahlungen).

C-Regel 28: Atrium betreibt derzeit einen Aktienoptionsplan, ESOP 2013, wobei unter diesem Plan keine weitere Gewährungen mehr erfolgen. Optionen nach dem Plan wurden bedingungslos gewährt und es bestanden keine spezifischen Performancekriterien für die Zuteilung der Optionen; sie sind generell in vier gleichen, jährlichen Tranchen ab dem Datum der Gewährung ausübbar und erlöschen am zehnten Jahrestag der Gewährung. Gemäß den Bestimmungen des Plans können Optionsinhaber ihre Optionen nach Ablauf der Sperrfrist ausüben.

Nicht geschäftsführende Direktoren, die keine von Gazit-Globe nominierten Direktoren sind, erhielten als Teil ihrer ordentlichen Vergütung, Aktien der Gesellschaft in einem Gegenwert von € 50.000 pro Jahr. Diese Aktien werden halbjährlich nachträglich zugeteilt, und sind nach zwei Jahren ausübbar. Aktien, die an nicht geschäftsführende Direktoren, als Teil ihrer ordentlichen Vergütung ausgegeben wurden, sind nach der Ausübung, an Bedingungen bei der Veräußerung gebunden. Nach jeder Veräußerung muss der verbleibende Aktienbesitz des nicht geschäftsführenden Direktors einen Gesamtwert von € 100.000 betragen.

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

L-Regel 33: Da Atriums Management-Struktur ein einstufiges Board of Directors ist, werden die Direktoren von der Hauptversammlung oder ihrem wesentlichen Aktionär bestellt. Das Mandat der jeweiligen Direktoren endet mit dem Datum der auf ihre Bestellung folgenden Hauptversammlung. Für das Ausscheiden eines jeden Direktors bei jeder Hauptversammlung werden Vorkehrungen getroffen, und die Aktionäre können durch Beschluss (mit einfacher Mehrheit) einen ausscheidenden Direktor erneut wählen (falls dieser für eine Wiederwahl in Betracht kommt). Kommt kein solcher Beschluss zustande, gilt ein ausscheidender Direktor als wiedergewählt, außer wenn (a) ein Beschluss zur Wahl des Direktors der Hauptversammlung vorgelegt und abgelehnt wurde oder wenn ausdrücklich beschlossen wird, die

freigewordene Position nicht neu zu besetzen oder wenn (b) der entsprechende Direktor für eine Wiederwahl nicht in Betracht kommt oder dieser Atrium schriftlich mitgeteilt hat, dass er oder sie für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung steht.

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

C-Regel 39: Wie in der Satzung festgelegt, hat Atrium die Unabhängigkeitsprüfung gemäß den Vorschriften der New York Stock Exchange eingeführt, um die Unabhängigkeit seiner Direktoren zu bewerten. Zum 31. Dezember 2018 waren vier von fünf Mitgliedern des Audit-Ausschusses, zwei der drei Mitglieder des Vergütungs- und Nominierungsausschusses, eines von drei Mitgliedern des Exekutiv-Ausschusses sowie alle Mitglieder des Operations-Ausschusses unabhängig im Sinne der Vorschriften der New York Stock Exchange. Bei den Personen, die als Mitglieder in Ausschüssen fungieren, handelt es sich um jene Direktoren, die nach Ansicht des Board of Directors die besten Voraussetzungen mitbringen (aufgrund der vorherigen Erfahrungen und/oder Expertise), zu den Beratungen des Ausschusses beizutragen und demnach ist Atrium der Ansicht, dass die aktuelle Zusammensetzung der Ausschüsse im besten Interesse von Atrium ist.

C-Regel 41: Der Vergütungs- und Nominierungsausschuss erfüllt sowohl die Funktion eines Nominierungsausschusses als auch eines Vergütungsausschusses.

C-Regel 45: Wir verweisen auf die oben stehende Erklärung zu L-Regel 25.

L-Regel 52: Es wurden keine spezifischen Maßnahmen in Bezug auf Diversität hinsichtlich der Vertretung beider Geschlechter, der Altersstruktur und der Internationalität der Mitglieder des Board of Directors gesetzt, da die Gesellschaft der Ansicht ist, dass derartige Maßnahmen nicht im besten Interesse von Atriums wären. Atrium ist der Ansicht, dass jene Personen, die zu Mitgliedern des Board of Directors bestellt sind, die besten Bedingungen hinsichtlich der entsprechenden Erfahrungen und/oder Expertise um ihre Funktion zu erfüllen. Atrium verfolgt eine Politik der Chancengleichheit bei Rekrutierungen und Beförderungen auf allen Ebenen innerhalb der Gruppe. Mit der Ernennung von Lucy Lilley im April 2018 waren zwei der sieben Direktoren Frauen (inklusive des Vice Chairmans); das Alter der Direktoren reichte von 46 bis 75 Jahre und die Direktoren repräsentierten drei verschiedene Nationalitäten

C-Regel 53: Entsprechend der Satzung waren zumindest die Hälfte der Direktoren in Übereinstimmung mit den Vorschriften der New York Stock Exchange und im Sinne der dort geregelten Definition unabhängig. Am 31. Dezember 2018 waren fünf von Atriums sieben Direktoren gemäß den erwähnten Vorschriften unabhängig.

L-Regel 56: Atrium wendet diese Regel nur auf seine unabhängigen Direktoren an. Atrium ist der Ansicht, dass es nicht nicht-unabhängigen Direktoren erlaubt sein sollte, mehr als acht Mandate anzunehmen, da diese von ihren

Arbeitgebern bzw. Auftraggebern dazu angehalten sein könnten, in mehreren Boards zu sitzen.

C-Regel 57: Die Direktoren von Atrium können mehr als vier Vorstandsmandate von Aktiengesellschaften innehaben, die nicht zur Atrium Gruppe gehören. Atrium sind die zusätzlichen Mandate seiner Direktoren bekannt. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass jene Personen, die zu Mitgliedern des Board of Directors bestellt sind die besten

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

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

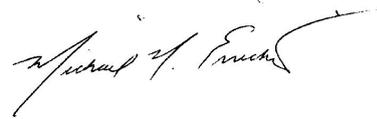
DAS BOARD OF DIRECTORS



CHAIM KATZMAN
Chairman des Board of Directors und Direktor



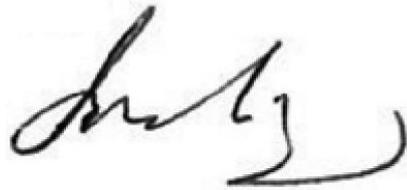
RACHEL LAVINE
Vice-Chairman und Direktor



MICHAEL ERRICHETTI
Direktor



NEIL FLANZRAICH
Chairman des Audit-Ausschusses und Direktor



SIMON RADFORD
Direktor



ANDREW WIGNALL
Direktor



LUCY LILLEY
Direktor





02

JAHRESFINANZ BERICHT



BERICHT DER DIREKTOREN

Die Direktoren unterbreiten ihren Bericht und den geprüften konsolidierten Jahresabschluss der Atrium European Real Estate Limited („Atrium“ oder „die Gesellschaft“) und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen mit Atrium, die „Gruppe“) für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2018.

GRÜNDUNG

Atrium wurde am 8. Dezember 1997 in Jersey, Kanalinseln, gegründet.

HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEITEN

Die Hauptgeschäftstätigkeit der Gruppe ist das Halten von Eigentum an sowie das Management und Betreiben von Gewerbeimmobilien im Einzelhandelssektor. Die Gruppe ist hauptsächlich in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland tätig.

ERGEBNISSE

Die Ergebnisse für das Jahr endend zum 31. Dezember 2018 sind in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung auf Seite 63 angeführt.

DIVIDENDE

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2018 haben die Direktoren eine jährliche Dividende von 27 €Cent je Aktie beschlossen, die vierteljährlich in Höhe von 6,75 €Cent je Aktie in Form einer Kapitalrückzahlung am Ende jedes Quartals gezahlt wurde. Die gesamte Dividende, die im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2018 als Kapitalrückzahlung ausbezahlt wurde, betrug insgesamt € 102,0 Millionen (2017: € 101,7 Millionen).

Im März 2018 genehmigte das Board of Directors zusätzlich zur zuvor erwähnten vierteljährlichen Dividende eine Sonderdividende (welche in Form einer Kapitalrückzahlung gezahlt wurde) von 14 €Cent je Aktie, was einem Gesamtbetrag von € 52,8 Millionen entspricht. Die Sonderdividende zeigt das anhaltende Vertrauen des Board of Directors in die Aussichten der Gruppe und wurde am 29. März 2018 ausgezahlt.

In seiner Sitzung am 12. November 2018 genehmigte das Board of Directors der Gesellschaft eine jährliche Dividende von 27 €Cent je Aktie für das Jahr 2019 (zu zahlen in Form einer Kapitalrückzahlung), die ebenfalls in gleichmäßigen vierteljährlichen Tranchen, beginnend mit Ende März 2019, ausgeschüttet werden soll (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

DIREKTOREN

Die während des Berichtszeitraums und zum Zeitpunkt der Genehmigung dieses Jahresabschlusses amtierenden Direktoren von Atrium sind auf Seite 48 im Corporate Governance Bericht 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 2018 hielt Aztec eine registrierte Aktie an Atrium, siehe Erläuterung 2.14 des Anhangs zum Jahresabschluss.

AUFGABEN DER DIREKTOREN

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

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

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

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

Soweit den Direktoren bekannt ist, gibt es keine relevanten Prüfungsinformationen, von denen die Abschlussprüfer der Gruppe nichts wissen, und jeder Direktor hat alle Schritte unternommen, die er als Direktor hätte unternehmen müssen, um sich über alle relevanten Prüfungsinformationen zu informieren und festzustellen, dass die Abschlussprüfer der Gruppe über diese Informationen informiert sind.

Im Auftrag des Board of Directors

27. Februar 2019



KONSOLIDIERTE BILANZ

	Erläuterung	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Vermögenswerte					
Langfristige Vermögenswerte					
Bestandsobjekte	2,4	2.732.038		2.408.992	
Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	2,5	255.429		345.331	
Sachanlagen	2,6	2.187		1.566	
			2.989.654		2.755.889
Immaterielle Vermögenswerte					
Immaterielle Vermögenswerte		9.504		4.359	
At-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	2,7	177.909		173.106	
Latente Steueransprüche	2,8	686		521	
Langfristige Kredite	2,9	-		3.128	
Sonstige Vermögenswerte		1.298		671	
			189.397		181.785
Kurzfristige Vermögenswerte					
Forderungen gegenüber Mietern	2,10	13.545		10.646	
Vorauszahlungen		2.653		3.817	
Sonstige Forderungen	2,11	15.717		16.158	
Ertragssteuerforderungen		1.389		1.509	
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	2,12	13.425		19.961	
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	2,13	29.063		60.354	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		38.493		71.920	
			114.285		184.365
SUMME DER VERMÖGENSWERTE			3.293.336		3.122.039
EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN					
Eigenkapital					
Grundkapital	2,14	2.117.380		2.269.199	
Kapitalrücklagen	2,14	(11.746)		270	
Bilanzdefizit		(236.370)		(296.997)	
Währungsumrechnungsrücklage		(76.215)		(81.588)	
Währungsumrechnungsrücklage für Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte	2,14	-		2.776	
			1.793.049		1.893.660
Langfristige Verbindlichkeiten					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2,15	1.186.060		968.011	
Derivate	2,16	5.097		1.030	
Latente Steuerverbindlichkeiten	2,17	93.679		70.825	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasings	2,18	44.569		36.627	
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2,19	14.178		14.699	
			1.343.583		1.091.192
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	2,20	32.208		36.569	
Rechnungsabgrenzungsposten	2,21	48.284		47.827	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2,15	62.978		1.278	
Ertragssteuerverbindlichkeiten		5.317		12.251	
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten	2,13	1.165		3.520	
Rückstellungen	2,22	6.752		35.742	
			156.704		137.187
SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN			3.293.336		3.122.039

Der Jahresabschluss wurde seitens des Board of Directors am 27. Februar 2019 genehmigt, zur Veröffentlichung freigegeben und ordnungsgemäß im Namen des Board of Directors von Chaim Katzman, Chairman des Board of Directors, Neil Flanzraich, Vorsitzender des Audit-Ausschusses und Liad Barzilai, Chief Executive Officer der Gruppe gezeichnet.

KONSOLIDIERTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (FÜR DAS ZUM 31. DEZEMBER ENDEnde GESCHÄFTSJAHr)

	Erläuterung	2018		2017	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	2,23	175.157		188.619	
Erträge aus Betriebskosten	2,24	67.198		72.257	
Immobilienaufwand	2,25	(73.058)		(80.333)	
Nettommieterlöse			169.297		180.543
Nettoergebnis aus Veräußerungen	2,26	(3.082)		(10.240)	
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten		(905)		(1.203)	
Neubewertung von Bestandsobjekten (netto)	2,4	17.224		14.319	
Neubewertungen von Entwicklungsprojekten und Grundstücken (netto)	2,5	(19.244)		(14.098)	
Abschreibungen und Wertminderungen	2,27	(2.287)		(7.613)	
Verwaltungsaufwendungen	2,28	(28.282)		(28.645)	
Anteil am Gewinn für at-equity bewertete Investitionen in Joint Ventures	2,7	10.071		8.616	
Nettobetriebsgewinn			142.792		141.679
Zinsaufwendungen (netto)	2,29	(34.163)		(35.441)	
Währungsumrechnungsdifferenzen		323		(886)	
Sonstige Nettofinanzaufwendungen	2,30	(21.300)		(5.159)	
Gewinn vor Steuern			87.652		100.193
Steuerbelastung für das Jahr	2,31	(27.025)		(11.101)	
Gewinn nach Steuern für das Geschäftsjahr			60.627		89.092
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktien in €Cent, den Aktionären zurechenbar	2,32		16,1		23,6

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (FÜR DAS ZUM 31. DEZEMBER ENDEnde GESCHÄFTSJAHr)

	2018		2017	
	€'000	€'000	€'000	€'000
Gewinn für das Geschäftsjahr		60.627		89.092
Positionen, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Änderungen in finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI-Rücklagen		(6.536)		(1.612)
Positionen, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurden oder werden können:				
Währungsumrechnungsdifferenzen, die aus der Umrechnung ausländischer Geschäftstätigkeit entstehen		(27)		140
Änderung bei Hedge-Rücklagen (netto ohne latente Steuern)		(3.424)		844
Beträge, die in den Gewinn oder Verlust bezüglich Cashflow Hedges umgegliedert werden		-		1.935
Beträge, die in den Gewinn oder Verlust bezüglich Währungsumrechnungsdifferenzen aus der Veräußerung ausländischer Betriebsstätten während des Jahres umgegliedert werden		2.624		15.135
Summe Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			53.264	105.534



KONSOLIDIERTE CASHFLOW RECHNUNG

	2018	2017
	€'000	€'000
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		
Gewinn vor Steuern	87.652	100.193
Berichtigungen für:		
Neubewertung von Bestandsobjekten (netto)	(17.224)	(14.319)
Neubewertungen von Entwicklungsprojekten und Grundstücken (netto)	19.244	14.098
Abschreibungen und Wertminderungen	2.287	7.613
Ergebnisse von börsennotierten Eigenkapitaltiteln (netto)	(864)	(1.451)
Währungsumrechnungsgewinn/-verlust (netto)	(323)	886
Veränderung gesetzliche Rückstellungen abzüglich gezahlter Beträge	(29.002)	(19.022)
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	418	241
Anteil am Gewinn für at-equity bewertete Investitionen in Joint Ventures	(10.071)	(8.616)
Nettoergebnis aus Veräußerungen	3.082	10.240
Zinsaufwendungen Finanzierungsleasing	2.912	2.863
Nettoverlust aus Anleiherückkäufen und der vorzeitigen Rückführung von Krediten	17.223	3.377
Zinsaufwendungen	34.456	35.853
Zinserträge	(293)	(412)
Operativer Cashflow vor Veränderung des Working Capitals	109.497	131.544
Zunahme bei Handel, sonstigen Forderungen und Vorauszahlungen (netto)	(7.343)	(3.592)
Zu-/Abnahme bei Handel, sonstigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten (netto)	(4.049)	5.983
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	98.105	133.935
Abnahme bei verfügbaren Zahlungsmitteln im Zusammenhang mit der Vereinbarung zur Bereinigung von rechtlichen Altlasten	118	4.587
Gezahlte Zinsen	(40.578)	(38.711)
Zinserträge	328	455
Dividendenerträge (hauptsächlich aus Joint Ventures)	6.132	10.130
Gezahlte Körperschaftsteuer (netto)	(6.332)	(8.642)
Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	57.773	101.754
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Zahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte	(372.979)	(62.649)
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	173.252	24.085
Erlöse aus der Veräußerung von finanziellen Vermögenswerten bei FVOCI	-	20.460
Abnahme bei verfügbaren Zahlungsmitteln im Zusammenhang mit Investitionstätigkeit	-	14.029
Zunahme bei verfügbaren Zahlungsmitteln im Zusammenhang mit Investitionstätigkeit	(650)	-
Erlöse aus gewährten Krediten	3.220	2.740
Netto-Cashflow genutzt für Investitionstätigkeiten	(197.157)	(1.335)
Netto Cashflow vor Finanzierungstätigkeiten	(139.384)	100.419
Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten		
Erlöse aus der Ausgabe von Grundkapital	174	378
Rückzahlung langfristiger Verbindlichkeiten	(259.387)	(117.046)
Erhalt langfristiger Finanzverbindlichkeiten	462.263	135.224
Verwendung einer revolvingierenden Rahmenkreditlinie	60.000	-
Bearbeitungsgebühr für die revolvingierende Rahmenkreditlinie	(1.155)	-
Abnahme der verfügbaren Zahlungsmittel im Zusammenhang mit Finanzierungstätigkeit	-	4.004
Rückführung von Finanzierungsleasings	(104)	(408)
Gezahlte Dividenden	(154.800)	(154.543)
Netto Cashflow aus (für) Finanzierungstätigkeit	106.991	(132.391)
Nettorückgang der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(32.393)	(31.972)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Geschäftsjahres	71.920	103.671
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente als zu Veräußerungszwecken gehalten qualifiziert	-	(546)
Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf gehaltene Zahlungsmittel	(1.034)	767
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Geschäftsjahres	38.493	71.920

KONSOLIDIERTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

	Grund- kapital	Rücklage für anteils- basierte Vergütung	Hedge- Rücklage	Finanzielle Vermögens- werte bei FVOCI- Rücklage	Ein- behaltene Gewinne/ (Verluste)	Wäh- rungs- umrech- nungs- rücklage	Währungs- umrech- nungsrücklage für Gruppe von zu Ver- äußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte	Den Aktionären zurechen- bares Eigenkapital
Erläu- terung	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Saldo zum 1. Januar 2018	2.269.199	3.267	(1.030)	(1.967)	(296.997)	(81.588)	2.776	1.893.660
Gewinn für das Jahr	-	-	-	-	60.627	-	-	60.627
Sonstiges Gesamtergebnis (Aufwendungen)	-	-	(3.424)	(6.536)	-	5.373	(2.776)	(7.363)
Summe Gesamtergebnis (Aufwendungen)	-	-	(3.424)	(6.536)	60.627	5.373	(2.776)	53.264
Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft								
Anteilsbasierte Vergütung	2.14	-	418	-	-	-	-	418
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien	2.14	2.981	(2.474)	-	-	-	-	507
Dividenden	2.14	(154.800)	-	-	-	-	-	(154.800)
Saldo zum 31. Dezember 2018	2.117.380	1.211	(4.454)	(8.503)	(236.370)	(76.215)	-	1.793.049

	Grund- kapital	Rücklage für anteils- basierte Vergütung	Hedge- Rücklage	Finanzielle Vermögens- werte bei FVOCI- Rücklage	Ein- behaltene Gewinne/ (Verluste)	Wäh- rungs- umrech- nungs- rücklage	Währungs- umrech- nungsrücklage für Gruppe von zu Ver- äußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte	Den Aktionären zurechen- bares Eigenkapital
Erläu- terung	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Saldo zum 1. Januar 2017	2.422.587	3.803	(3.809)	(1.419)	(385.025)	(77.691)	(16.396)	1.942.050
Gewinn für das Jahr	-	-	-	-	89.092	-	-	89.092
Sonstiges Gesamtergebnis (Aufwendungen)	-	-	2.779	(1.612)	-	(1.288)	16.563	16.442
Summe Gesamtergebnis/ (Aufwendungen)	-	-	2.779	(1.612)	89.092	(1.288)	16.563	105.534
Umgliederung in den Bilanzverlust (wegen verkaufter Aktien)	-	-	-	1.064	(1.064)	-	-	-
Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft								
Anteilsbasierte Vergütung	2.14	-	241	-	-	-	-	241
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien	2.14	1.155	(777)	-	-	-	-	378
Dividenden	2.14	(154.543)	-	-	-	-	-	(154.543)
Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten	2.13	-	-	-	-	(2.609)	2.609	-
Saldo zum 31. Dezember 2017	2.269.199	3.267	(1.030)	(1.967)	(296.997)	(81.588)	2.776	1.893.660



ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

2.1 BERICHTERSTATTENDES UNTERNEHMEN

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

Der konsolidierte Jahresabschluss von Atrium vom und für das Jahr endend zum 31. Dezember 2018 bezieht sich auf Atrium und ihre Tochtergesellschaften (zusammen die „Gruppe“).

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

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

2.2 GRUNDLAGE DER ERSTELLUNG

Die Erstellung des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe erfolgte in Übereinstimmung mit den durch das International Accounting Standards Board („IASB“) ausgegebenen und durch die Europäische Union (die „EU“) übernommenen International Financial Reporting Standards („IFRS“).

Der konsolidierte Jahresabschluss wurde auf Basis der Anschaffungskosten, mit Ausnahme von Bestandsobjekten sowie Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken („als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“), derivativer Finanzinstrumente, bedingte Gegenleistungen und finanzielle Vermögenswerte, die zum Zeitwert im sonstigen Gesamtergebnis (OCI) bewertet werden, erstellt. Der konsolidierte Jahresabschluss wird unter der Prämisse der Unternehmensfortführung („going concern“) aufgestellt.

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

NEUE STANDARDS, INTERPRETATIONEN UND ÄNDERUNGEN, DIE ZUM 1. JANUAR 2018 IN KRAFT GETRETEN SIND UND VON DER EU ÜBERNOMMEN WURDEN

Die folgenden neuen Standards und Änderungen, traten zum 1. Januar 2018 in Kraft:

- IFRS 15 **Erlöse aus Verträgen mit Kunden** (veröffentlicht im Mai 2014) und Änderungen zu IFRS 15 (veröffentlicht im April 2016). Im Mai 2014 veröffentlichten IASB und FASB ihre gemeinsamen Leitlinien zur Erlöserfassung, IFRS 15 **Erlöse aus Verträgen mit Kunden**. IFRS 15 beschreibt die Vorschriften für die Erfassung von Erlösen und die Bereitstellung von Angaben die auf alle Verträge mit Kunden mit der Ausnahme von Verträgen, die in den Anwendungsbereich der Standards für Leasingverträge, Versicherungsverträge und Finanzinstrumente fallen, anzuwenden sind. Dieser Standard ersetzt IAS 18, **Erlöse**, IAS 11, **Fertigungsaufträge** und mehrere erlösbezogene Interpretationen. Im April 2016 veröffentlichte das IASB Änderungen zu IFRS 15, worin einige Anforderungen klargestellt und zusätzliche Übergangshilfen für Unternehmen bei der Umsetzung des neuen Standards zur Verfügung gestellt wurden. Diese Änderungen ändern die zugrundeliegenden Prinzipien des Standards nicht, stellen aber klar, wie diese Prinzipien angewendet werden sollen. Zu beachten ist, dass IFRS 15 keine Auswirkungen auf die Erfassung von Leasingerträgen hat, da diese noch unter IAS 17 Leasingverhältnisse behandelt werden.
- Änderungen zu IFRS 2 **Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung** (veröffentlicht im Juni 2016). Die Änderungen stellen klar, wie bestimmte Arten von anteilsbasierten Vergütungstransaktionen zu bilanzieren sind. Die Änderungen enthalten Bedingungen für die Bilanzierung von: (i) Auswirkungen von Ausübungs- und Nichtausübungsbedingungen auf die Bewertung von anteilsbasierten Vergütungen die in bar erfüllt werden; (ii) anteilsbasierten Vergütungen, die einen Nettoausgleich für einzubehaltende Steuern vorsehen und (iii) einer Änderung der Bedingungen für eine anteilsbasierte Vergütung, bei welcher die Klassifizierung von einer Transaktion die in bar zu erfüllen ist, auf eine Transaktion die in Eigenkapitaltiteln zu erfüllen ist, geändert wird.
- IFRIC 22 **Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen** (veröffentlicht am 8. Dezember 2016). Die Interpretation befasst sich mit dem Wechselkurs, der bei Transaktionen anzuwenden ist, bei denen es sich um Vorauszahlungen handelt, die in einer Fremdwährung gezahlt oder erhalten wurden.
- Änderungen zu IAS 40 **Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** (veröffentlicht am 8. Dezember 2016).

Diese Änderungen erläutern die Anforderungen an Übertragungen zu, oder aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die oben genannten Standards oder Änderungen sind erstmals im Jahr 2018 anzuwenden und haben keinen wesentlichen Einfluss auf den Jahresfinanzbericht der Gruppe.

- Im Juli 2014 veröffentlichte das IASB die endgültige Fassung von IFRS 9 **Finanzinstrumente** der IAS 39 **Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung** sowie alle vorherigen Versionen von IFRS 9 ersetzt. Die erstmalige verpflichtende Anwendung von IFRS 9 ist für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, wobei eine vorzeitige Anwendung ist zulässig ist. Die Gruppe hat IFRS 9 **Finanzinstrumente** die im Juli 2014 veröffentlicht wurden, vorzeitig mit 1. Januar 2017 angewendet.

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

- IFRS 16 **Leasingverhältnisse** (veröffentlicht im Januar 2016 und von der EU übernommen). Im Januar 2016 veröffentlichte das IASB einen neuen Standard, IFRS 16 **Leasingverhältnisse**. Dieser neue Standard vereint die meisten Leasingverhältnisse in der Bilanz für Leasingnehmer unter ein einziges Modell und beseitigt die Unterscheidung zwischen operativem und Finanzierungsleasing. Die Bilanz des Leasinggebers bleibt jedoch Großteils unverändert und die Unterscheidung zwischen operativem und Finanzierungsleasing wird beibehalten. IFRS 16 ersetzt IAS 17 **Leasingverhältnisse** und die dazugehörigen Interpretationen und findet auf die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnenden Geschäftsjahre Anwendung, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist, wenn IFRS 15 **Erlöse aus Verträgen mit Kunden** ebenfalls angewandt wird. Die Anwendung des Standards wird zu Änderungen in der Bilanzierung der Operativen Leasingverhältnisse führen, bei denen die Gruppe als Leasingnehmer auftritt, wie beispielsweise Büovermietung, Autoleasing und Büroausstattung. Wie von den Übergangsvorschriften des IFRS 16 erlaubt, wird die Gruppe darauf verzichten, die Vergleichszahlen anzupassen. Dementsprechend werden Anpassungen der Buchwerte von Leasinggegenständen mit den Buchwerten der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019 verrechnet. Basierend auf den Ergebnissen der Folgenabschätzung schätzt die Gruppe, dass die Umstellung auf IFRS 16 einen unwesentlichen Einfluss auf die konsolidierte Bilanz zum 1. Januar 2019 in Höhe von € 2-4 Millionen und keinen wesentlichen Einfluss auf die konsolidierte Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2019 haben wird.

Bei folgenden Änderungen sind keine signifikanten Auswirkungen auf den konsolidierten Finanzbericht der Gruppe zu erwarten.

- IFRIC 23 **Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung** (veröffentlicht im Juni 2017 und von der EU übernommen). Im Juni 2017 veröffentlichte das International

Accounting Standards Board (IASB) IFRIC 23, eine Interpretation zu IAS 12 Ertragsteuern, um festzulegen, wie Unsicherheiten bei der Bilanzierung von Ertragsteuern berücksichtigt werden können. Es kann unklar sein, wie das Steuerrecht auf ein bestimmtes Geschäft oder einen bestimmten Umstand Anwendung findet oder ob eine Steuerbehörde die steuerliche Behandlung durch ein Unternehmen akzeptiert. IAS 12 Ertragsteuern legt fest, wie laufende und latente Steuern zu bilanzieren sind, nicht aber, wie die Auswirkungen von Unsicherheiten bei der steuerlichen Behandlung zu berücksichtigen sind. IFRIC 23 enthält Anforderungen, welche die Anforderungen des IAS 12 ergänzen, indem sie spezifizieren, wie die Auswirkungen von Unsicherheiten bei der Bilanzierung von Ertragsteuern zu berücksichtigen sind. Die Interpretation tritt am 1. Januar 2019 in Kraft.

- Änderungen zu IAS 1 und IAS 8: Definition von Wesentlichkeit (herausgegeben am 31. Oktober 2018, noch nicht von der EU anerkannt). Am 31. Oktober 2018 veröffentlichte das IASB Änderungen zur Definition von Wesentlichkeit in IAS 1 und IAS 8. Die Änderungen an IAS 1 **Darstellung von Abschlüssen** und IAS 8 **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehlern**, und daraus resultierende Änderungen an anderen IFRS: i) eine einheitliche Definition der Wesentlichkeit in den IFRS und dem Conceptual Framework for Financial Reporting verwenden; ii) die Erklärung der Definition von Wesentlichkeit verdeutlichen; und iii) einige der Leitlinien in IAS 1 über unwesentliche Informationen aufnehmen. Die Änderungen verdeutlichen die Definition von Wesentlichkeit und machen die IFRS einheitlicher, werden aber voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf die Erstellung von Abschlüssen haben. Diese Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig
- Änderungen zu IFRS 3 **Unternehmenszusammenschlüsse** (veröffentlicht am 22. Oktober 2018, noch nicht von der EU anerkannt). Im Oktober 2018 veröffentlichte das IASB eng gefasste Änderungen an IFRS 3, **Unternehmenszusammenschlüsse** um die Definition eines Unternehmens zu verbessern. Die Änderungen werden den Unternehmen helfen, festzustellen, ob es sich bei einem Erwerb um den Erwerb eines Unternehmens oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt. Die geänderte Definition betont, dass die Leistung eines Unternehmens darin besteht, Waren und Dienstleistungen für Kunden zu erbringen, während die frühere Definition sich auf Erträge in Form von Dividenden, niedrigeren Kosten oder anderen wirtschaftlichen Vorteilen für Investoren und andere konzentrierte. eben der Änderung des Wortlauts der Definition hat das Board zusätzliche Hinweise gegeben. Die Unterscheidung zwischen einem Unternehmen und einer Gruppe von Vermögenswerten ist wichtig, da ein Erwerber den Firmenwert nur beim Erwerb eines Unternehmens ansetzt. Unternehmen sind verpflichtet, die geänderte Definition eines Unternehmens auf Akquisitionen anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2020 stattfinden. Eine frühere Anwendung ist zulässig
- Änderungen der Verweise auf den konzeptionellen Rahmen in IFRS-Standards (veröffentlicht am 29. März 2018, noch nicht von der EU übernommen). Im März 2018 überarbeitete das



IASB seinen konzeptionellen Rahmen. Der Hauptzweck des Rahmens besteht darin, das IASB (und den Interpretations Council) bei der Identifizierung von Konzepten zu unterstützen, die es bei der Festlegung von Standards verwenden wird.

- Änderungen zu IAS 19: **Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen** (veröffentlicht am 7. Februar 2018, noch nicht von der EU übernommen). Im Februar 2018 veröffentlichte das IASB Änderungen an den Leitlinien zu IAS 19 **Leistungen an Arbeitnehmer**, im Zusammenhang mit der Bilanzierung von Planänderungen, Plankürzungen und -abgeltungen. Die Änderungen verlangen von einem Unternehmen: die Verwendung aktualisierter Annahmen zur Bestimmung des laufenden Dienstzeitaufwands und des Nettozinsniveaus für den Rest der Periode nach einer Planänderung, -kürzung oder -abgeltung; und die ergebniswirksame Erfassung einer Verringerung eines Überschusses als Teil des nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwands oder eines Gewinns oder Verlusts aus der Abwicklung, selbst wenn dieser Überschuss aufgrund der Auswirkungen der Obergrenze der Vermögenswerte nicht zuvor erfasst wurde.
- Jährliche Verbesserungen der IFRS Standards – Zyklus 2015-2017 (veröffentlicht am 12. Dezember 2017, noch nicht von der EU übernommen). Diese geringen Änderungen zu IFRS 3, IFRS 11, IFRS 12 und IFRS 23 treten für Geschäftsjahre beginnend mit oder nach dem 1. Januar 2019 in Kraft.
- Änderungen zu IFRS 9: **Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung** (veröffentlicht am 12. Oktober 2017, von der EU übernommen).
- Änderungen zu IAS 28: **Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures** (veröffentlicht am 12. Oktober 2017, von der EU übernommen)
- Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28 **Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture** (veröffentlicht im September 2014, noch nicht von der EU übernommen). Im August 2015 schlug das IASB vor, das Wirksamkeitsdatum für unbestimmte Zeit aufzuschieben, wobei eine frühere Anwendung, abhängig von der Übernahme durch die EU, zulässig ist.

ANWENDUNG VON BEWERTUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

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

Die Schätzungen und zu Grunde liegenden Annahmen werden laufend überprüft. Berichtigungen von Schätzungen zu Bilanzierungszwecken werden in jenem Zeitraum ausgewiesen, in dem die Schätzung berichtigt wird, sofern die Berichtigung lediglich diesen Zeitraum betrifft, oder in dem Zeitraum der Berichtigung und zukünftigen Zeiträumen, sofern sich die Berichtigung sowohl auf aktuelle als auch zukünftige Zeiträume bezieht.

KRITISCHE BEWERTUNGEN BEI DER ANWENDUNG VON BILANZIERUNGSRICHTLINIEN

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

- **Akquisition von Tochtergesellschaften** – Die Gruppe erwirbt Tochtergesellschaften, die Eigentümer von Immobilien sind. Im Zeitpunkt der Akquisition einer Tochtergesellschaft prüft das Management, ob es sich bei jeder Akquisition um eine Akquisition eines Unternehmens oder eine Akquisition eines Vermögenswertes handelt. Die Gruppe bilanziert eine Akquisition als Unternehmenszusammenschluss, sofern eine Reihe von Tätigkeiten gemeinsam mit dem Erwerb der Immobilien übernommen wird. Konkret werden die folgenden Kriterien, welche die Akquisition eines Unternehmens implizieren, berücksichtigt: Die Anzahl an erworbenen Immobilien, das Ausmaß, in dem strategische Management- und Betriebsprozesse übernommen werden und die Komplexität dieser Prozesse. Wenn der Erwerb einer Tochtergesellschaft keinen Erwerb eines Unternehmens darstellt, wird er als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten bilanziert. Die Kosten des Erwerbs werden den erworbenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, bewertet zu deren relativen Zeitwerten, zugerechnet, wobei der Firmenwert oder latente Steuern nicht berücksichtigt werden.
- **Gemeinsame Vereinbarungen** - Die Gruppe ist Miteigentümer einer Beteiligung, in der sie einen 75% Eigentumsanteil hält. Die Gruppe hat festgelegt, dass sie das Beteiligungsunternehmen nicht kontrolliert, und dass sie sich die Kontrolle mit dem anderen 25% Miteigentümer teilt. Die Beteiligung stellt eine gemeinsame Vereinbarung dar. Die Gruppe hat (nach Berücksichtigung der Struktur und Form der Vereinbarung, die von den Parteien in der vertraglichen Vereinbarung bestimmten Bedingungen und die aus der Vereinbarung entstehenden Rechte und Pflichten der Gruppe) ihre Beteiligung als Joint Venture klassifiziert. Folglich bilanziert sie diese Beteiligung unter Verwendung der At-Equity-Methode.
- **Bestimmung der funktionalen Währung** - Die Gruppe bestimmt den Euro als funktionale Währung der Unternehmen, die die Gruppe bilden, unter Berücksichtigung aller Primär- und Sekundärindikatoren, die die wirtschaftlichen Auswirkungen der zugrunde liegenden Transaktionen, Ereignisse und Bedingungen am ehesten widerspiegeln.

WESENTLICHE QUELLEN VON SCHÄTZUNGSUNSIHERHEITEN

Nachfolgend werden die wichtigsten Annahmen und wesentlichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten zum Ende des Berichtszeitraums dargelegt, die bedeutende Auswirkungen auf die ausgewiesenen Beträge im Jahresabschluss nach sich ziehen:

- **Zeitwert-Bewertungen und Bewertungsprozesse** - Bestandsobjekte, Entwicklungsprojekte und Grundstücke werden in der Bilanz mit ihrem Zeitwert ausgewiesen. Die Zeitwerte werden durch unabhängige Immobilienbewertungs-Experten ermittelt. Diese Experten verwenden anerkannte Bewertungsmethoden und die Grundsätze des IFRS 13 **Bemessung des Zeitwerts**. Die Gruppe kategorisiert den Zeitwert von Bestandsobjekten, Entwicklungsprojekten und Grundstücken mit Stufe 3 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie. Die Methoden und Annahmen, die von Gutachtern für die Schätzung des Zeitwerts verwendet werden, finden sich in der Erläuterung 2.34.
- **Aktive latente Steuern** - Aktive latente Steuern werden für ungenutzte vorgetragene Steuerverluste und abzugsfähige temporäre Differenzen in dem Umfang ausgewiesen, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuernder Gewinn zur Verfügung stehen wird, um diesen gegen die Verluste aufzurechnen. Beträchtliche Schätzungen sind erforderlich, um die ansetzbaren aktiven latenten Steuern zu ermitteln, basierend auf dem wahrscheinlichen Zeitpunkt und dem Ausmaß an künftigen zu besteuern Gewinnen und künftigen Steuerplanungsstrategien. Weitere Informationen enthält Erläuterung 2.8.
- **Rechtsstreitigkeiten** - Die Gruppe kontrolliert regelmäßig die Entwicklung von laufenden Rechtsstreitigkeiten, in die sie involviert ist. Wenn sich Veränderungen ergeben und an jedem Bilanzstichtag, wird eingeschätzt und festgestellt, ob mögliche Rückstellungen und Offenlegungen in den Abschlüssen erforderlich sind. Bei der Einschätzung, ob ein bestimmter Umstand eine Rückstellung erforderlich macht (einschließlich des Betrages), berücksichtigt die Gruppe die folgenden Hauptfaktoren: das potentielle Risiko der Gruppe, Bewertungen und Empfehlungen externer Rechtsberater in Bezug auf die Position der Gruppe, das Stadium des Verfahrens und die geschätzte Dauer bis ein endgültiges und bindendes Urteil erfolgt, sowie vergangene Erfahrungen der Gruppe bei ähnlichen Rechtsstreitigkeiten. Weitere Informationen enthält die Erläuterung 2.39.
- **Steuern** - Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften, der Änderung des Steuerrechts, sowie der Höhe und des Zeitpunkts zukünftiger zu versteuernder Einkünfte. Angesichts der großen Bandbreite an internationalen Geschäftsbeziehungen, der Abweichungen zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den getroffenen Annahmen beziehungsweise zukünftiger Änderungen dieser Annahmen, ist es möglich, dass in Zukunft Anpassungen des bereits erfassten Ertragssteuerbetrages und/oder des latenten Steuerertrags erforderlich sind. Die Gruppe bildet auf Basis von vernünftigen Schätzungen Rückstellungen für mögliche Folgen von Betriebsprüfungen durch die zuständigen Steuerbehörden in den Ländern, in denen sie tätig ist. Die Höhe solcher

Rückstellungen ist abhängig von verschiedenen Faktoren, wie beispielsweise der Erfahrung aus früheren Steuerprüfungen und abweichende Auslegung steuerrechtlicher Vorschriften durch das steuerpflichtige Unternehmen beziehungsweise durch die zuständige Steuerbehörde. Solche abweichenden Auslegungen können sich, abhängig von den im Sitzstaat der jeweiligen Gesellschaft der Gruppe vorherrschenden Bedingungen, aus einer Vielzahl von Themen ergeben. Die Gruppe berücksichtigt nicht das Risiko, dass Steuerbehörden solche potenziellen Steuerfragen "aufdecken", sondern geht davon aus, dass die zuständigen Steuerbehörden über alle relevanten Fakten vollständig informiert sind.

Für weitere Informationen siehe auch Erläuterung 2.39.

2.3 WESENTLICHE BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Gruppe hat die untenstehenden Bilanzierungsgrundsätze einheitlich während aller in diesem konsolidierten Abschluss enthaltenen Berichtszeiträume angewendet.

GRUNDLAGE DER KONSOLIDIERUNG TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Der konsolidierte Abschluss umfasst die Abschlüsse der Gesellschaft und der Beteiligungsunternehmen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft beherrscht werden („Tochtergesellschaften“). Eine Beherrschung eines Unternehmen durch die Gruppe liegt vor, wenn die Gruppe eine veränderliche Rendite durch die Beteiligung an dem Unternehmen erhält bzw. über die diesbezüglichen Rechte verfügt und befähigt ist, diese Rendite durch die Kontrolle über das Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. Bei der Einschätzung der Beherrschung berücksichtigt die Gruppe ihre potenziellen Stimmrechte sowie die potenziellen Stimmrechte anderer Parteien, um festzustellen, ob sie über die erforderliche Kontrolle verfügt. Diese potenziellen Stimmrechte werden lediglich in Betracht gezogen, wenn diese Rechte wesentlich sind. Die Gruppe muss in der Lage sein, diese Rechte tatsächlich auszuüben. Die Konsolidierung der Abschlüsse beginnt an dem Tag, an dem die Kontrolle übernommen wird und endet, wenn sie nicht mehr besteht. Sofern erforderlich, werden die Abschlüsse von Tochtergesellschaften berichtigt, um deren Bilanzierungsgrundsätze mit denen in Einklang zu bringen, die von der Gruppe angewandt werden.

Zum Zwecke der Konsolidierung werden sämtliche konzerninterne Transaktionen, Salden, Erträge und Aufwendungen bereinigt.

Die Tochtergesellschaften der Gruppe haben den gleichen Abschlussstichtag wie das Mutterunternehmen.

Die Ergebnisse der im Verlauf des Geschäftsjahres erworbenen oder veräußerten Tochtergesellschaften werden, je nachdem, ab der Wirksamkeit einer Akquisition bzw. bis zur Veräußerung in die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung und in die konsolidierte Gesamtergebnisrechnung mit eingerechnet.



KONTROLLVERLUST

Bei einem Kontrollverlust bucht die Gruppe die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft, nicht beherrschende Minderheitsanteile und die anderen mit der Tochtergesellschaft verbundenen Eigenkapitalkomponenten aus. Aufgrund des Kontrollverlusts eventuell resultierende Überschüsse oder Defizite werden in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Behält die Gruppe Beteiligungen an der ehemaligen Tochtergesellschaft, werden diese mit dem Zeitwert zum Zeitpunkt des Kontrollverlusts bewertet. Nachfolgend werden derartige Beteiligungen mit Hilfe der At-Equity-Methode berechnet, sofern weiterhin ein erheblicher Einfluss bestehen bleibt.

AKQUISITION VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Wo als Finanzinvestition gehaltene Immobilien durch Unternehmensakquisitionen oder auf andere Art erworben werden, berücksichtigt das Management die Vermögenssubstanz und die Aktivitäten der erworbenen Geschäftseinheit bei der Entscheidung, ob es sich dabei um den Erwerb eines Unternehmens handelt. Wird die Akquisition nicht als Akquisition eines Unternehmens bewertet, wird sie nicht als Unternehmenszusammenschluss behandelt. Vielmehr werden die Kosten des Erwerbs entweder der Geschäftseinheit oder den feststellbaren Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zugeordnet. Dies zum Zeitwert am Erwerbsdatum und ohne einen Firmenwert oder latente Steuern anzusetzen. Nicht beherrschende Beteiligungen, sofern vorhanden, werden mit ihrem relativen Anteil am Zeitwert des feststellbaren Nettovermögens zum Erwerbszeitpunkt berücksichtigt, wenn die Akquisition als Unternehmenszusammenschluss betrachtet werden kann. Direkt zurechenbare Kosten werden im Rahmen der Anschaffungskosten eines Vermögenswerts erfasst.

UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Unternehmenszusammenschlüsse werden mit Hilfe der Erwerbsmethode bilanziert. Die Kosten der Akquisition werden als Summe des zum Erwerbszeitpunkt mit dem Zeitwert bewerteten Kaufpreises und der nicht beherrschenden Beteiligung am erworbenen Unternehmen angesetzt. Für jeden Unternehmenszusammenschluss entscheidet die Gruppe, ob der nicht beherrschende Anteil am erworbenen Unternehmen mit dem Zeitwert oder mit dem proportionalen Anteil an den feststellbaren Nettovermögenswerten des erworbenen Unternehmens bewertet wird. Ein entstandener Firmenwert wird jährlich auf Wertminderung geprüft. Jeder Gewinn durch einen Kaufpreis unter dem Wert des Vermögens (Bargain Purchase) wird sofort erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Erwerbsbezogene Kosten werden als Aufwand erfasst und den Verwaltungsaufwendungen zugerechnet.

Sofern der Unternehmenszusammenschluss in mehreren Phasen abgeschlossen wird, wird die Beteiligung mit dem Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt bewertet und jeder daraus resultierende Gewinn und Verlust wird erfolgswirksam erfasst.

Jede bedingte Gegenleistung wird zum Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt bewertet. Für den Fall, dass eine bedingte Gegenleistung als Finanzinstrument zu qualifizieren ist, wird sie als Eigenkapital eingestuft. Sie wird nicht neu bewertet und ihre Abgeltung wird im Eigenkapital bilanziert. Andere bedingte Gegenleistungen werden zum Zeitwert an jedem Bilanzstichtag neu bewertet und spätere Änderungen des Zeitwerts der bedingten Gegenleistungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

AT-EQUITY BILANZIERTER INVESTITIONEN IN JOINT VENTURES

Ein Joint Venture ist eine Art gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die die gemeinsame Kontrolle über die Vereinbarung haben, Anspruch auf die Nettovermögenswerte des Joint Ventures haben. Gemeinsame Kontrolle ist die vertraglich vereinbarte Aufteilung der Kontrolle unter einer Vereinbarung, die dann besteht, wenn Entscheidungen über die relevanten Aktivitäten einen einstimmigen Beschluss der Parteien erfordert, die sich die Kontrolle für strategische, finanzielle und operative Entscheidungen teilen.

Die Abwägungen die notwendig sind, um die gemeinsame Kontrolle zu bestimmen, ähneln jenen zur Bestimmung der Kontrolle über Tochtergesellschaften.

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

Nach der At-Equity-Methode wird eine Investition in einem Joint Venture zunächst zu ihren Anschaffungskosten angesetzt. Der Buchwert der Investition wird angepasst, um Veränderungen des Anteils der Gruppe an den Nettovermögenswerten des Joint Ventures seit dem Anschaffungsdatum zu erfassen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung spiegelt den Anteil der Gruppe an den Ergebnissen der Tätigkeiten der Joint Ventures wieder. Jede Veränderung des sonstigen Gesamtergebnisses bei solchen Unternehmen wird als Teil des sonstigen Gesamtergebnisses der Gruppe ausgewiesen. Darüber hinaus bilanziert die Gruppe ihren Anteil an den Veränderungen, die im Eigenkapital des Joint Ventures bilanziert wurden, falls es eine solche gab, in ihrer konsolidierten Eigenkapitalveränderungsrechnung. Unrealisierte Gewinne und Verluste, die aus Transaktionen zwischen der Gruppe und den Joint Ventures stammen, werden im Ausmaß des Anteils an den Joint Ventures außer Betracht gelassen.

Die Abschlüsse des Joint Ventures werden für den gleichen Berichtszeitraum wie für die Gruppe erstellt. Falls notwendig, werden Anpassungen gemacht, um die Bilanzierungsgrundsätze an jene der Gruppe anzupassen.

Nach der Anwendung der at-Equity-Methode entscheidet die Gruppe, ob es notwendig ist Verluste aus Wertminderungen ihrer Investitionen in Joint Ventures zu berücksichtigen. Zu jedem Berichtsdatum prüft die Gruppe, ob es objektive Belege dafür gibt, dass die Investition in Joint Ventures eine Wertminderung erfahren hat. Falls solche Belege vorhanden sind, berechnet die Gruppe die Höhe der Wertminderung als den Unterschied zwischen dem aus den Joint Ventures erzielbaren Betrag und dem Buchwert und setzt dann den Verlust in der Gewinn- und

Verlustrechnung als "Anteil am Gewinn (Verlust) der at-equity bilanzierten Investitionen in Joint Ventures" an.

Bei einem Verlust der gemeinsamen Kontrolle über ein Joint-Venture bewertet und setzt die Gruppe jede weiterhin

bestehende Investition zum Zeitwert an. Eine Differenz zwischen dem Buchwert des Joint-Ventures bei Verlust der gemeinsamen Kontrolle und dem Zeitwert der weiterhin bestehenden Investition und Erlöse aus der Veräußerung werden im Gewinn oder Verlust angesetzt.

KONSOLIDIERUNGSGRUPPE

Der konsolidierte Abschluss der Gruppe umfasst die folgenden Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2018:

Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
ABERGAVENNY INVESTMENTS LIMITED	Zypern	70%
ATTILO HOLDINGS LIMITED	Zypern	100%
BROADVALE HOLDINGS LIMITED	Zypern	100%
DALSEN SERVICES LIMITED	Zypern	90%
DANELDEN ENTERPRISES LIMITED	Zypern	100%
ETHERLAND INVESTMENTS LIMITED	Zypern	100%
MALL GALLERY 1 LIMITED	Zypern	63%
MALL GALLERY 2 LIMITED	Zypern	100%
MD CE HOLDING LIMITED	Zypern	100%
MD REAL ESTATE MANAGEMENT LIMITED	Zypern	100%
MD RUSSIA HOLDING LIMITED	Zypern	100%
MD TIME HOLDING LIMITED	Zypern	100%
NOKITON INVESTMENTS LIMITED	Zypern	100%
PATTONGATE TRADING 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%
MANHATTAN DEVELOPMENT S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM CZECH REAL ESTATE MANAGEMENT S.R.O.	Tschechische Republik	100%
FORAS HOLDING A/S	Dänemark	100%
POLONIACO APS	Dänemark	100%
ALFA - PIAC KFT.	Ungarn	100%
ATRIUM ALFA HU KFT.	Ungarn	100%
ATRIUM BETA HU KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT ALFA KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT INVEST KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT PROJEKT KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT PROPERTY KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT TANNE KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN REAL ESTATE MANAGEMENT KFT.	Ungarn	100%
ATRIUM TREASURY SERVICES LIMITED	Jersey	100%
ATRIUM EUROPE B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM EUROPEAN COÖPERATIEF U.A.	Niederlande	100%
ATRIUM GROUP SERVICES B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM HUNGARIAN HOLDING 1 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM HUNGARIAN HOLDING 2 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM HUNGARIAN HOLDING 3 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM HUNGARIAN HOLDING 4 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM HUNGARIAN HOLDING 5 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM HUNGARIAN HOLDING 6 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM HUNGARIAN HOLDING 7 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM HUNGARIAN HOLDING 8 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM RUSSIAN HOLDING 1 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM RUSSIAN HOLDING 2 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM RUSSIAN HOLDING 5 B.V.	Niederlande	100%



Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
ATRIUM POLAND HOLDING B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM LUX HOLDING B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM TURKEY B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM TURKEY GOETZTEPE B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM TURKEY KAHRAMANMARAS B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM TURKEY SAMSUN B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM FINANCE B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM FINANCE 2 B.V. ¹	Niederlande	100%
ATRIUM AGROMEX DEVELOPMENT SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. BIAŁA SP.K.	Polen	100%
ATRIUM BIAŁA SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O.BYDGOSZCZ SP.K.	Polen	100%
ATRIUM BYDGOSZCZ SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O.COPERNICUS SP.K	Polen	100%
ATRIUM COPERNICUS SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O.DOMINIKANSKA SP.K.	Polen	100%
ATRIUM DOMINIKANSKA SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O.KALISZ SP.K.	Polen	100%
ATRIUM KOSZALIN SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O.MOLO SP.K.	Polen	100%
ATRIUM MOLO SP. Z O.O	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O.PLEJADA SP.K.	Polen	100%
ATRIUM PLEJADA SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O.PROMENADA SP.K.	Polen	100%
ATRIUM PROMENADA SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O.REDUTA SP.K.	Polen	100%
ATRIUM REDUTA SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O.TARGÓWEK SP.K.	Polen	100%
ATRIUM TARGÓWEK SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O.DOMINIKANSKA HOLDING SP.K (IN LIQUIDATION)	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. REDUTA HOLDING SP.K (IN LIQUIDATION)	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. PLEJADA HOLDING SP.K (IN LIQUIDATION)	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. MOLO HOLDING SP.K (IN LIQUIDATION)	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. BYDGOSZCZ HOLDING SP.K (IN LIQUIDATION)	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. BIAŁA HOLDING SP.K (IN LIQUIDATION)	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. COPERNICUS HOLDING SP.K (IN LIQUIDATION)	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. PROMENADA HOLDING SP.K (IN LIQUIDATION)	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. TARGOWEK HOLDING SP.K (IN LIQUIDATION)	Polen	100%
ATRIUM FELICITY SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM GALERIA LUBLIN SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM GDAŃSK 1 SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM JASTRZĘBIE SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. (IN LIQUIDATION)	Polen	100%
ATRIUM POLAND 3 SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND REAL ESTATE MANAGEMENT SP. Z O.O	Polen	100%
CENTRUM HANDLOWE NEPTUNCITY SP. Z O.O.	Polen	100%
GALERIA NA WYSPIE SP. Z O.O.	Polen	100%
L.P.H. SP. Z O.O.	Polen	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT SP. Z O.O.	Polen	100%
MD POLAND II SP. Z O.O.	Polen	100%
PRIME WARSAW PROPERTIES SP. Z.O.O. ²	Polen	100%
PROJEKT ECHO-35 SP. Z O.O.	Polen	100%
WIOSENNY SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM ROMANIA REAL ESTATE MANAGEMENT SRL	Rumänien	100%
PROPERTY DEVELOPMENT ONE SRL	Rumänien	100%

Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
PROPERTY DEVELOPMENT TWO SRL	Rumänien	100%
OOO BUGRY	Russland	100%
OOO EVEREST	Russland	100%
OOO LAND DEVELOPMENT	Russland	100%
OOO MANHATTAN BRATEEVO	Russland	100%
OOO MANHATTAN DEVELOPMENT	Russland	100%
OOO MANHATTAN REAL ESTATE MANAGEMENT	Russland	100%
OOO MANHATTAN SIGNALNY	Russland	100%
OOO MANHATTAN YEKATERINBURG	Russland	100%
OOO MD TOGLIATTI	Russland	100%
OOO RETAIL TOGLIATTI	Russland	100%
OOO NAUTILUS	Russland	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT SK S.R.O.	Slowakei	100%
ATRIUM SLOVAKIA REAL ESTATE MANAGEMENT SK S.R.O	Slowakei	100%
PALM CORP S.R.O.	Slowakei	100%
ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE SPAIN S.L.U.	Spanien	100%
MANHATTAN GAYRIMENKUL YÖNETIMI LIMITED SIRKETI	Türkei	100%
MEL 1 GAYRIMENKUL GELISTIRME YATIRIM INSAAT VE TICARET A.S.	Türkei	100%
A.KHARKIV 1 LLC	Ukraine	100%
A.KHARKIV 2 LLC	Ukraine	100%
A.KHARKIV 3 LLC	Ukraine	100%
ENGINEERICS UKRAINE LLC	Ukraine	100%
PRIVATE JSC IPODROM	Ukraine	100%
VORONTSOVSKI VEZHI LLC	Ukraine	70%

¹ Neugegründete Gesellschaft

² Gesellschaft wurde im Jahr 2018 erworben

FUNKTIONS- UND BERICHTSWÄHRUNG FREMDWÄHRUNGSTRANSAKTIONEN

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

Zur Identifizierung der funktionalen Währung der Unternehmen, die den Konzern bilden, werden verschiedene Faktoren bewertet. Dabei wird insbesondere die Währung berücksichtigt, die den Preis von Mieterträgen und Dienstleistungen beeinflusst. Die überwiegende Mehrheit aller Leasingverträge lauten auf Euro, unabhängig von der lokalen Rechtsordnung. Darüber hinaus wurden weitere Faktoren berücksichtigt, wie die in Euro durchgeführte Bewertung von Anlageimmobilien und die gruppenweite Finanzierung in Euro. Daher hat der Euro einen signifikanten und tiefgreifenden Einfluss auf die Tochtergesellschaften und der Euro wurde als funktionale Währung der Unternehmen, die die Gruppe bilden, ermittelt.

FREMDWÄHRUNGSTRANSAKTIONEN UND -SALDEN

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

Monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die am Bilanzstichtag auf ausländische Währungen lauten, werden mit dem an diesem Tag geltenden Wechselkurs in die funktionale Währung umgerechnet. Die Erfassung von Währungsumrechnungsgewinnen bzw. -verlusten aufgrund der Durchführung von Fremdwährungstransaktionen und -salden und der Umrechnung der Wechselkurse am Jahresende erfolgt in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung.

Auf ausländische Währungen lautende nicht-monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, deren Bewertung zu Anschaffungskosten in einer ausländischen Währung erfolgt, werden mit dem am Tag der Transaktion geltenden Wechselkurs umgerechnet. Nicht-monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die auf ausländische Währungen lauten und zu deren Zeitwert ausgewiesen sind, werden zu jenen Wechselkursen in die funktionale Währung umgerechnet, die zum Zeitpunkt der Festlegung der Zeitwerte vorlagen. Der Gewinn oder Verlust, welcher aus der Umrechnung der nicht-monetären Positionen bewertet zum Zeitwert resultiert, wird behandelt wie der Gewinn oder Verlust durch die Änderung des Zeitwertes der Position (d.h. Umrechnungsdifferenzen aus Positionen, deren Gewinn oder Verlust zum Zeitwert in der Gesamtergebnisrechnung bzw. im Gewinn oder Verlust angesetzt



werden, werden auch in der Gesamtergebnisrechnung bzw. Gewinn oder Verlust angesetzt).

AUSLÄNDISCHE GESCHÄFTSBETRIEBE

Im Rahmen der Konsolidierung werden die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der ausländischen Gesellschaften zu den am Bilanzstichtag geltenden Wechselkursen in Euro umgerechnet. Ihre Gewinn- und Verlustrechnungen werden zu den durchschnittlichen Wechselkursen umgerechnet.

Die Währungsumrechnungsdifferenzen aus der Umrechnung im Rahmen der Konsolidierung werden in der Gesamtergebnisrechnung angesetzt.

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

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe umfassen fertiggestellte Immobilien („Bestandsobjekte“) und Objekte im Bau bzw. Neu-Entwicklungsprojekte und Grundstücke („Entwicklungsprojekte und Grundstücke“). Diese werden zu dem Zweck gehalten bzw. errichtet, um daraus entweder Mieteinnahmen zu generieren und/oder Wertsteigerungen zu erzielen. Immobilien die im Rahmen eines Leasings gehalten werden, werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert, wenn sie gehalten bzw. errichtet werden, um daraus entweder Mieteinnahmen zu generieren und/oder Wertsteigerungen zu erzielen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden erstmals zu ihren Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten ausgewiesen. Die Transaktionskosten umfassen Transaktionssteuern, Rechtsberatungskosten und anfängliche Mietprovisionen, die notwendig sind, um einen betriebsbereiten Zustand des Objekts zu schaffen.

Alle der Entwicklung eines Objekts direkt zurechenbaren Kosten sowie der gesamte anschließende Kapitalaufwand, der zur

Entwicklung oder Erweiterung des Objekts dient, werden aktiviert. Anschließende Investitionsaufwendungen werden lediglich bei der Immobilie aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Zahlungsmittelabfluss zu künftigen wirtschaftlichen Vorteilen führt und die Kosten zuverlässig feststellbar sind. Die tagtäglichen Instandhaltungskosten für Bestandsobjekte werden in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung verbucht.

Die Gruppe aktiviert Fremdkapitalkosten, wenn diese der Anschaffung oder der Errichtung eines entsprechenden Objekts direkt zuordenbar sind. Die Aktivierung von Fremdkapitalkosten erfolgt zu jenem Zeitpunkt, an dem mit den Arbeiten zur Herstellung jenes Zustandes begonnen wird, welcher für die beabsichtigte Nutzung notwendig ist, und wenn die Aufwendungen und Fremdkapitalkosten tatsächlich anfallen. Die Aktivierung der Fremdkapitalkosten bleibt aufrecht, bis die Vermögenswerte im Wesentlichen für ihre beabsichtigte Nutzung eingesetzt werden können. Die Aktivierung endet, wenn das Projekt abgeschlossen oder abgebrochen wurde. Der Fremdkapitalkostensatz wird unter Bezugnahme auf die tatsächlich zahlbare Effektivverzinsung der Finanzverbindlichkeiten für das jeweilige Entwicklungsprojekt oder die durchschnittliche Verzinsung der Gruppe festgelegt.

Nach der erstmaligen Bilanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Objekte, werden diese zu dem Zeitwert angesetzt, der die Marktbedingungen am jeweiligen Stichtag widerspiegelt. Gewinne oder Verluste, die aus einer Änderung des Zeitwerts des als Finanzinvestition gehaltenen Objekts 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.

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

CBRE und C&W sind beide externe, unabhängige, internationale Gutachterunternehmen und Immobilienberater mit einer entsprechend anerkannten beruflichen Qualifikation und relevanter Erfahrung in Bezug auf die jeweiligen Standorte und Kategorien der bewerteten Objekte. Die Bewertungen erfolgten in Übereinstimmung mit den Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation - Global Standards, die die International Valuation Standards beinhalten, und die vom Royal Institution of Chartered Surveyors („Red Book“) veröffentlicht wurden. Weitere Informationen zur Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden Sie in den Erläuterung 2.34.

Der Beginn eines Entwicklungsprojektes mit einem Plan oder einer vorherigen Verkaufsvereinbarung repräsentiert eine Änderung der Nutzung, und dementsprechend wird das Projekt aus dem Portfolio Entwicklungsprojekte und Grundstücke in Bestandsobjekte übertragen. Die erwarteten Kosten der Entwicklung werden mit dem Zeitwert am Tag der Nutzungsänderung angesetzt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie entweder veräußert oder dauerhaft außer Betrieb genommen wurden und kein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Verkauf erwartet wird. Die Differenz zwischen dem Erlös (netto) aus dem Verkauf und dem Buchwert des Vermögenswertes wird im Gewinn oder Verlust im Berichtszeitraum der Ausbuchung angesetzt.

SACHANLAGEN

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

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

Die Abschreibung auf einen Vermögenswert erfolgt ab dem Datum zu dem es zum Gebrauch zur Verfügung steht, über die gesamte Nutzungsdauer oder bis zu seiner Veräußerung.

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Immaterielle Vermögenswerte werden als identifizierbare, nicht-monetäre Vermögenswerte ohne physische Substanz definiert, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie künftige wirtschaftliche Vorteile generieren. Zu immateriellen Vermögenswerten zählen Werte mit einer geschätzten Nutzungsdauer von über einem Jahr, bei denen es sich bei der Gruppe primär um Computer-Software handelt.

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

Immaterielle Vermögenswerte werden linear über ihre geschätzte Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer dieser Vermögenswerte liegt üblicherweise zwischen vier und zehn Jahren.

Die Abschreibung erfolgt ab dem Datum zu dem der Vermögenswert zum Gebrauch zur Verfügung steht bis zu dessen Veräußerung.

LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE KLASSIFIZIERT ALS ZU VERÄUSSERUNGSZWECKEN GEHALTEN

Ein langfristiger Vermögenswert oder eine Gruppe langfristiger Vermögenswerte (Gruppe von Vermögenswerten) werden als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert, wenn deren Buchwert im Wesentlichen durch einen Verkauf und nicht durch die permanente Nutzung erzielt werden kann. In diesem Fall müssen die Vermögenswerte in ihrem aktuellen Zustand für einen umgehenden Verkauf zur Verfügung stehen, die Gruppe muss tatsächlich zum Verkauf entschlossen sein, es muss ein Käufer bereits gesucht werden und es muss äußerst wahrscheinlich sein, dass eine Veräußerung innerhalb eines Jahres ab dem Tag der Einstufung abgeschlossen wird.

Solche langfristigen Vermögenswerte und Gruppen von zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerten werden zum niedrigeren von entweder dem Buchwert oder dem Zeitwert bewertet, jeweils abzüglich der Veräußerungskosten. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zum Zeitwert bewertet wurden, werden im Falle einer Einstufung als zu Veräußerungszwecken gehalten, weiterhin mit dem Zeitwert angesetzt.

Langfristige Vermögenswerte und Gruppe von Vermögenswerten, die als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden, werden in der Bilanz separat innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte oder der kurzfristigen Verbindlichkeiten unter dem Titel Vermögenswerte oder Verbindlichkeit, als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert werden, ausgewiesen.

FINANZINSTRUMENTE

ANSATZ UND ERSTMALIGE BEWERTUNG

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Leasing-Forderungen begebene Schuldverschreibungen werden erstmalig zum Zeitpunkt ihrer Entstehung erfasst. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten werden erstmalig erfasst, wenn die Gruppe gemäß den vertraglichen Bedingungen des Instruments Vertragspartner wird.

Ein finanzieller Vermögenswert (außer es handelt sich um eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente) oder eine finanzielle Verbindlichkeit wird beim erstmaligen Ansatz zum Zeitwert (Fair Value) bewertet, wobei bei einer nicht zum FVTPL bewerteten Position die Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb oder der Ausgabe zugeordnet werden können, addiert werden. Eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente wird zunächst zum Transaktionspreis bewertet.

KLASSIFIZIERUNG UND ANSCHLIESSENDE BEWERTUNG

Beim erstmaligen Ansatz wird ein finanzieller Vermögenswert mit folgender Bewertung klassifiziert: fortgeführte Anschaffungskosten; Bewertung zum Zeitwert im Sonstigen Ergebnis (FVOCI) - Schuldinstrument; (FVOCI) - Eigenkapitalinstrument oder Bewertung zum Zeitwert im Periodenergebnis (FVTPL).

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

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

Ein finanzieller Vermögenswert wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn er die beiden folgenden Bedingungen erfüllt und nicht zu FVTPL bewertet ist:



- er wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Ziel es ist, Vermögenswerte zu halten, um vertragliche Cashflows zu sammeln; und
- seine Vertragsbedingungen zu bestimmten Zeitpunkten zu Cashflows führen, bei denen es sich ausschließlich um Kapital- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag handelt.

Beim erstmaligen Ansatz eines Eigenkapitalinstruments, das nicht zu Handelszwecken gehalten wird, kann die Gruppe unwiderruflich beschließen, spätere Änderungen des Zeitwerts des Instruments im sonstigen Gesamtergebnis (OCI) darzustellen. Diese Wahl erfolgt auf Einzelfallbasis.

Finanzielle Vermögenswerte: Überprüfung des Geschäftsmodells

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

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

Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten an Dritte im Rahmen von Transaktionen, die nicht für eine Ausbuchung in Betracht kommen, gelten zu diesem Zweck nicht als Verkäufe. Dies stimmt mit der fortgesetzten Erfassung der Vermögenswerte durch die Gruppe überein.

Finanzielle Vermögenswerte: Überprüfung, ob die vertraglichen Cashflows ausschließlich Zahlungen von Kapital und Zinsen sind

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

Bei der Prüfung, ob es sich bei den vertraglichen Cashflows ausschließlich um Kapital- und Zinszahlungen handelt, berücksichtigt die Gruppe die vertraglichen Bedingungen des Instruments. Dies beinhaltet auch die Beurteilung, ob der finanzielle Vermögenswert eine Vertragslaufzeit enthält, die den Zeitpunkt oder die Höhe der vertraglichen Cashflows so ändern könnte, dass er diese Bedingung nicht erfüllt. Bei dieser Beurteilung berücksichtigt die Gruppe folgende Faktoren:

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

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

Finanzielle Vermögenswerte: Folgebewertung und Gewinne und Verluste

Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten

Diese Vermögenswerte werden in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden um Wertminderungen vermindert. Zinserträge, Fremdwährungsgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung

erfasst. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst.

Eigenkapitalinstrumente bei FVOCI

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

Finanzielle Verbindlichkeiten: Klassifizierung, Folgebewertung und Gewinne und Verluste

Finanzielle Verbindlichkeiten werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten oder FVTPL bewertet klassifiziert. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird als FVTPL klassifiziert, wenn sie als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert wird, es sich um ein Derivat handelt oder sie beim erstmaligen Ansatz als solche bewertet wird.

Finanzielle Verbindlichkeiten bei FVTPL werden zum Zeitwert bewertet, und Nettogewinne und -verluste, einschließlich etwaiger Zinsaufwendungen, werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Folgebewertung der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Die aufgelaufenen Zinsen werden im konsolidierten Jahresabschluss unter den Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Zinsaufwendungen und Fremdwährungsgewinne und -verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst. Ein etwaiger Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird ebenfalls in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

AUSBUCHUNG

Finanzielle Vermögenswerte

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

Die Gruppe bucht eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, gekündigt oder abgelaufen sind. Die Gruppe bucht eine finanzielle Verbindlichkeit auch dann aus, wenn die Bedingungen geändert werden und die Cashflows aus der veränderten Verbindlichkeit sich substantiell

unterscheiden, woraufhin eine neue finanzielle Verbindlichkeit auf Basis der geänderten Bedingungen zum Zeitwert bilanziert wird.

Bei der Ausbuchung einer finanziellen Verbindlichkeit wird die Differenz zwischen dem erloschenen Buchwert und der bezahlten Gegenleistung (einschließlich der übertragenen nicht zahlungswirksamen Vermögenswerte oder übernommenen Verbindlichkeiten) in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst.

AUFRECHNUNG

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden aufgerechnet und der Nettobetrag wird in der Bilanz dargestellt, wenn und nur wenn, für die Gesellschaft das durchsetzbare Recht besteht, die erfassten Beträge gegeneinander aufzurechnen und die Gesellschaft beabsichtigt, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND HEDGE ACCOUNTING

Die Gruppe hält derivative Finanzinstrumente zur Absicherung ihrer Zinsatzrisiken.

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

Die Gruppe weist bestimmte Derivate als Sicherungsinstrumente aus, um die Schwankungen der Cashflows im Zusammenhang mit sehr wahrscheinlichen zukünftigen Transaktionen, die aus Zinsänderungen resultieren, abzusichern.

Bei Abschluss von designierten Sicherungsinstrumenten dokumentiert die Gruppe das Risikomanagementziel und die Strategie für die Absicherung. Die Gruppe dokumentiert auch die wirtschaftliche Beziehung zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft, einschließlich der Frage, ob sich die Veränderungen der Cashflows von Grund- und Sicherungsgeschäft voraussichtlich ausgleichen werden.

Cashflow Hedges

Wenn ein Derivat als Cashflow-Sicherungsinstrument ausgewiesen ist, wird der effektive Teil der Zeitwertänderungen des Derivats im sonstigen Gesamtergebnis (OCI) erfasst und in der Hedge-Rücklage kumuliert. Der effektive Teil der Zeitwertänderungen des Derivats, der im sonstigen Gesamtergebnis (OCI) erfasst wird, beschränkt sich auf die kumulierte Zeitwertänderung des gesicherten Grundgeschäfts, die auf Barwertbasis ab Abschluss des Sicherungsgeschäfts ermittelt wird. Jeder ineffektive Teil von Zeitwertänderungen des Derivats wird sofort in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst.

Der in der Hedge-Rücklage angesammelte Betrag wird in der gleichen Periode oder den gleichen Perioden, in denen die abgesicherten erwarteten zukünftigen Cashflows das Ergebnis beeinflussen, in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert.



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

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

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

ERWARTETE KREDITAUSFÄLLE ("ECL")

Die Gruppe bemisst die Wertberichtigungen im Ausmaß der ECL über die Restlaufzeit, mit Ausnahme von Folgenden, die auf 12-Monats-ECL-Basis bewertet werden:

- Schuldtitel, bei denen zum Bilanzstichtag ein geringes Kreditrisiko festgestellt wird; und
- sonstige Schuldtitel und Bankguthaben, bei denen das Kreditrisiko (d. h. das Ausfallrisiko, das sich über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments ergibt) seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant gestiegen ist.

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

Bei der Feststellung, ob das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit dem erstmaligen Ansatz signifikant gestiegen ist, und bei der Schätzung von ECL berücksichtigt die Gruppe angemessene und vertretbare Informationen, die relevant und ohne übermäßigen Aufwand verfügbar sind. Dazu gehören sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf historischen Erfahrungen und fundierten Bonitätsbeurteilungen der Gruppe beruhen, sowie zukunftsgerichtete Informationen.

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

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

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

Bemessung von ECLs

ECLs sind eine wahrscheinlichkeitsgewichtete Schätzung von Kreditausfällen. Kreditausfälle werden als Barwert aller Zahlungsausfälle (d.h. als Differenz zwischen den dem

Unternehmen gemäß Vertrag zustehenden Cashflows und den erwarteten Cashflows) ermittelt. ECLs werden mit dem Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes abgezinst.

Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

Darstellung der Wertberichtigung für ECL in der Bilanz

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

Abschreibung

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

ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Zahlungsmittel bei einer Bank sowie in der Kassa, kurzfristige Einlagen mit einer Restlaufzeit von drei Monaten oder weniger und sonstige kurzfristige hoch liquide Vermögenswerte, die umgehend in einen bekannten Geldbetrag umgewandelt werden können und einem unbedeutenden Wertänderungsrisiko unterliegen.

GRUNDKAPITAL

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

DIVIDENDEN

Dividenden auf Aktien werden als Verbindlichkeit in dem Berichtszeitraum erfasst, in dem sie festgesetzt werden. Im Berichtszeitraum festgesetzte Dividenden werden als Verringerung des ausgewiesenen Grundkapitals von Atrium dargestellt.

VEREINBARUNGEN ÜBER ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

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

Leistungs- und nicht marktbezogene Bedingungen werden bei der Bestimmung des Zeitwertes zum Gewährungsdatum nicht berücksichtigt, aber die Wahrscheinlichkeit, dass die Bedingungen erfüllt werden, wird als Teil der bestmöglichen Schätzung der Gruppe für die Anzahl der Eigenkapitalinstrumente, die schlussendlich ausgeübt werden, in die Beurteilung miteinbezogen. Marktbezogene Leistungsbedingungen werden bei der Bestimmung des Zeitwertes zum Gewährungsdatum berücksichtigt.

Wenn die Vertragsbedingungen einer anteilsbasierten Vergütungsvereinbarung geändert werden, ist als Mindestaufwand der Zeitwert der unveränderten Gewährung anzusetzen, sofern die ursprünglichen Bedingungen der Gewährung erfüllt sind. Es wird ein zusätzlicher Aufwand, bewertet am Tag der Änderung, angesetzt und zwar für jede Änderung die den gesamten Zeitwert der anteilsbasierten Vergütung erhöht oder auf andere Weise für den Mitarbeiter vorteilhaft ist.

Bei Transaktionen mit Barausgleich wird eine Verbindlichkeit bewertet zum Zeitwert erfasst. Der Zeitwert wird anfangs und zu jedem Berichtsdatum bis einschließlich des Abwicklungstages in den Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer erfasst. Der Zeitwert wird für den Zeitraum bis zum Ausübungszeitpunkt unter Erfassung einer korrespondierenden Verbindlichkeit verbucht:

RÜCKSTELLUNGEN

Eine Rückstellung wird gebildet, wenn die Gruppe aufgrund eines vergangenen Ereignisses eine gesetzliche oder faktische Verpflichtung hat und es wahrscheinlich ist (d.h. eher wahrscheinlich als unwahrscheinlich), dass ein Abfluss von

Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen erforderlich ist, um der Verpflichtung nachzukommen

VERBINDLICHKEITEN LEASINGVERHÄLTNISSEN

AUS

Ein Leasingverhältnis wird zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses als Finanzierungsleasing oder operatives Leasing klassifiziert. Ein Leasingverhältnis wird als Finanzierungsleasing klassifiziert, wenn im Wesentlichen alle mit dem Eigentumsrecht einhergehenden Risiken und Vorteile an die Gruppe übertragen werden.

Finanzierungsleasing wird zu Beginn des Leasingverhältnisses mit dem Zeitwert des Leasinggegenstandes zum Abschlusszeitpunkt oder zum Barwert der Mindestleasingzahlungen, falls dieser Wert niedriger ist, aktiviert. Die Leasingzahlungen werden auf die Finanzierungskosten und die Reduzierung der ausstehenden Verbindlichkeit verteilt, so dass auf diese Weise ein konstanter periodischer Zinssatz auf dem verbleibenden Saldo der Verbindlichkeit entsteht. Finanzierungskosten werden in die Gewinn- und Verlustrechnung gebucht.

Ein operativer Leasingvertrag unterscheidet sich vom Finanzierungsleasing. Operative Leasingzahlungen werden als operative Aufwendungen linear über den Zeitraum des Leasingvertrags in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht. Einzige Ausnahme sind bedingte Mietzahlungen, die bei Anfall als Aufwand ausgewiesen werden.

ERLÖSERFASSUNG

Erlöse werden zu dem Zeitpunkt und in jenem Ausmaß erfasst, in dem der Gruppe der wirtschaftliche Vorteil wahrscheinlich zukommt und der Erlös zuverlässig bewertet werden kann, unabhängig davon, wann die Zahlung erfolgt. Erlöse werden mit dem Zeitwert der bereits erhaltenen oder noch zu erhaltenden Gegenleistung, unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Zahlungsmodalitäten abzüglich Steuern oder anderer Abgaben, bewertet. Die Gruppe hat beschlossen in allen ihren Geschäftsbeziehungen als Auftraggeber zu handeln, da sie Hauptschuldner ist und Spielraum bei der Preisgestaltung hat.

MIETERLÖSE

Die Gruppe tritt als Vermieter/Leasinggeber beim operativen Leasing von Bestandsobjekten auf. Die Verbuchung von Mieterlösen aus operativen Leasingverträgen erfolgt linear über die Laufzeit des jeweiligen Leasingvertrages.

VON MIETERN ZU TRAGENDE BETRIEBSKOSTEN UND AUFWENDUNGEN

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



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

NETTOERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON OBJEKTEN

Das durch den Verkauf von Immobilien erzielte Nettoergebnis wird als Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Buchwert des Objekts ermittelt und in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht, wenn die Kontrolle des Eigentums auf den Käufer übergegangen ist.

ZINSERTRÄGE UND -AUFWENDUNGEN; SONSTIGE FINANZERTRÄGE UND -AUFWENDUNGEN

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

Zu sonstigen Finanzerträgen und -aufwendungen zählen primär Zinsen für Finanzierungsleasing, Nettogewinne oder -verluste aus Anleiherückkaufen oder frühere Rückführung von Krediten und Wertminderungen von Finanzinstrumenten.

STEUERN

ALLGEMEINES

Die Gruppe ist in verschiedenen Ländern Ertrags- und Kapitalertragssteuerpflichtig. Die Gruppe verbucht Verbindlichkeiten für laufende Steuern auf Basis von Schätzungen darüber, ob zusätzliche Steuern zu erwarten sind. Sofern die endgültige Besteuerung dieser Geschäftsvorfälle von der anfänglich angenommen abweicht, werden die Ertrags- und latente Steuerverbindlichkeiten in jenem Zeitraum gebildet, in dem die betreffende Festlegung erfolgt.

LAUFENDE ERTRAGSSTEUERN

Laufende Ertragssteuerforderungen und -verbindlichkeiten werden mit jenem Betrag bewertet, den man erwartet von den Finanzbehörden zurückzuerhalten oder zahlen zu müssen. Es werden jene Steuersätze und Steuerbestimmungen zur Bestimmung des entsprechenden Betrags herangezogen, die zum Bilanzstichtag in jenen Ländern anwendbar sind, in denen die Gruppe aktiv ist und steuerbare Einkommen generiert. Laufende Ertragssteuern für Posten, die direkt im Eigenkapital erfasst sind, werden ebenfalls im Eigenkapital und nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Das Management prüft periodenweise Positionen, die in Steuererklärungen eigenommen wurden im Hinblick auf Interpretationsspielräume der relevanten Bestimmungen und bildet, wo dies angemessen erscheint, Rückstellungen.

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

LATENTE ERTRAGSSTEUERN

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

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

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

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

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

Der Betrag an latenten Steuern, der zur Verfügung gestellt wird, basiert auf der erwarteten Art der Realisierung beziehungsweise Erfüllung des Buchwert von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Bei der Einschätzung der erwarteten Art der Realisierung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die zum Zeitwert bewertet wird, besteht die widerlegbare Annahme, dass der Buchwert durch Veräußerung realisiert wird.

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

Die latenten Ertragssteuern betreffend Posten, die nicht im Gewinn oder Verlust erfasst werden, werden außerhalb des Gewinns oder Verlustes erfasst. Latente Steuerpositionen in Zusammenhang mit dem Grundgeschäft werden entweder im sonstigen Gesamtergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerverbindlichkeiten werden miteinander saldiert, wenn ein gesetzlich vorgesehenes Recht zur Saldierung von laufenden Steueransprüchen mit laufenden Ertragssteuerverbindlichkeiten besteht, und die

latentem Steuern sich auf dasselbe steuerpflichtige Unternehmen beziehen und diese in den Zuständigkeitsbereich derselben Steuerbehörde fallen.

ERGEBNIS JE AKTIE

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

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

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Die Gruppe verfügt über zwei berichtspflichtige Segmente:

- Das Segment der Bestandsobjekte umfasst sämtliche gewerbliche Immobilien, die zur Erzielung von Mieterlösen durch die Gruppe gehalten werden; und
- das Segment der Entwicklungsprojekte umfasst alle Entwicklungsaktivitäten und Aktivitäten mit Bezug auf Grundstücke.

Die Überleitungspositionen umfassen im Wesentlichen die Aufwendungen für Holding Aktivitäten und andere Positionen, die nicht im Segment der Bestandsobjekte und im Segment Entwicklungsprojekte erfasst werden.

Die berichtspflichtigen Segmente der Gruppe sind strategische Unternehmensbereiche, die verschiedene Geschäftsaktivitäten ausüben und separat geführt werden. Diese berichtspflichtigen Segmente weisen unterschiedliche Risikoprofile auf und generieren Umsätze/Erträge aus unterschiedlichen Quellen.

Die Bilanzierungsgrundsätze der operativen Segmente sind die gleichen wie diejenigen, die in der Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungsgrundsätze beschrieben werden. Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Segmente umfassen Positionen, die einem Segment direkt zurechenbar sind, und solche, die zuverlässig zugeordnet werden können. Die Gruppe evaluiert die Performance des Segments der Bestandsobjekte auf Grundlage der Gewinne oder Verluste vor Steuern abzüglich Währungsumrechnungsgewinne und -verluste. Die Gruppe identifiziert, entwickelt, überwacht und verkauft Grundstücke und Projekte. Die Evaluierung der Performance des Segments der Entwicklungsprojekte basiert auf der erwarteten Kostenrendite (yield on cost).

Die geographischen Informationen beruhen auf den geographischen Standorten der als Finanzinvestition gehaltenen

Immobilien. Die Gruppe ist in den folgenden Ländern tätig: Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Russland, Ungarn, Rumänien und Türkei. Darüber hinaus befindet sich die Holding der Gruppe, das Management oder andere Unternehmen in Zypern, Dänemark, Niederlande, Spanien, Ukraine, Jersey und im Jahr 2017 auch in Luxemburg.

2.4 BESTANDSOBJEKTE

Das derzeitige Portfolio der Bestandsobjekte besteht aus 33 Objekten (2017: 39) die mit 22 Objekten in Polen (2017: 21), 2 Objekten in der Tschechischen Republik (2017: 3), 2 Objekte in der Slowakei (2017: 3), 7 Objekten in Russland (2017: 7). Im Jahr 2018 wurden die Objekte in Ungarn (2017: 4) und Rumänien (2017: 1) veräußert.

Die folgende Tabelle zeigt eine Fortschreibung des Portfolios der Bestandsobjekte :

Bestandsobjekte	31. Dezember	31. Dezember
	2018	2017
	€'000	€'000
Saldo zum 1. Januar	2.408.992	2.458.760
Zugänge - neue Objekte	283.324	-
Zugänge - technische Verbesserungen, Erweiterungen	29.808	23.528
Veränderungen - Finanzierungsleasing	9.214	1.505
Übertragungen aus Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken	129.035	3.836
Übertragung an Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	(27.672)	(24.050)
Übertragung auf zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	-	(58.350)
Neubewertung von Bestandsobjekten	17.224	14.319
Veräußerungen	(117.887)	(10.556)
Saldo zum 31. Dezember	2.732.038	2.408.992

Der Hauptgrund für die Neubewertung von € 17,2 Millionen zum 31. Dezember 2018 stammte hauptsächlich aus Polen durch die Fertigstellung unserer Neuentwicklungsobjekte und einer Steigerung unseres Ergebnisses. Positive Neubewertungen wurden teilweise durch Abwertungen in Russland ausgeglichen, vor allem aufgrund der Fluktuation des Rubels im Jahr 2018.

BEDEUTENDE EREIGNISSE UND TRANSAKTIONEN

Im Januar 2018 wurden in Ungarn zwei Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 29.100 m² für € 2,8 Millionen verkauft.

Im Februar 2018 wurde ein 41.200 m² großes Portfolio in Budapest, bestehend aus dem Atrium EuroCenter, dem Szombathely Family Center und dem angrenzenden Szombathely Praktiker-Gebäude, für € 42,0 Millionen verkauft.



Ebenfalls im Februar 2018 verkaufte Atrium seine Anteile am 18.800 m² großen Einkaufszentrum Futurum in Brünn, Tschechien, für € 13,6 Millionen.

Im Mai 2018 wurde der Verkauf von Atrium Saratov in der Slowakei für € 10,3 Millionen abgeschlossen.

Im Juli 2018 wurde das 56.400 m² große Einkaufszentrum Atrium Militari in Bukarest, das einzige Objekt von Atrium in Rumänien, für € 95 Millionen verkauft.

Im August und September 2018, schloss die Gesellschaft den Verkauf der vier verbleibenden Vermögenswerte in Ungarn für € 11,6 Millionen ab.

Im Oktober 2018 schloss die Gruppe die Übernahme von Wars Sawa Junior für € 301,5 Millionen ab, einer erstklassigen Einzelhandelsimmobilie im Herzen Warschaus und in seiner wichtigsten Einkaufsstraße. Diese Transaktion wurde als Vermögenswertzugang bilanziert. Die Akquisition von Wars Sawa Junior wurde durch eine Mischung aus einer Brückenfinanzierung, einer Inanspruchnahme unserer revolvingierenden Rahmenkreditlinie und vorhandenen liquiden Mitteln finanziert. Im Dezember 2018 wurde die Brückenfinanzierung durch einen gesicherten Bankkredit mit einer Laufzeit von acht Jahren in Höhe von € 170,0 Millionen und einem fixen Zinssatz von 2,3% refinanziert.

Im Oktober und November 2018 wurde die zweite Phase von Atrium Promenada sowie die Erweiterungen von Atrium Targowek und Atrium Reduta fertiggestellt und von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken in das Portfolio der Bestandsobjekte übertragen.

Der Gesamtwert der geleasteten Grundstücke betrug € 41,1 Millionen zum 31. Dezember 2018 (31. Dezember 2017: € 31,9 Millionen).

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

NETTODURCHSCHNITTSRENDITE (GEWICHTETER DURCHSCHNITT)

Bestandsobjekte ¹	2018	2017
Polen	5,8%	6,2%
Tschechische Republik	5,3%	5,6%
Slowakei	6,8%	7,0%
Russland	12,7%	12,5%
Ungarn	-	8,3%
Rumänien	-	8,1%
Gewichteter Durchschnitt	6,5%	7,1%

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

Für Informationen zum Zeitwert der Bestandsobjekte, siehe Erläuterung 2.34.

ZEITWERT DER SICHERHEITEN

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

2018	Buchwert €'000	Anzahl an Vermögenswerten als Sicherheiten	Zeitwert der Sicherheiten €'000
Besicherte Bankkredite	302.792	2	544.666
Gesamt	302.792	2	544.666

2017	Buchwert €'000	Anzahl an Vermögenswerten als Sicherheiten	Zeitwert der Sicherheiten €'000
Besicherte Bankkredite	134.897	1	231.282
Gesamt	134.897	1	231.282

2.5 NEUENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

Das derzeitige Portfolio an Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken der Gruppe umfasst einen Wert von € 71,9 Millionen (2017: € 116,4 Millionen) an Neuentwicklungsprojekten und € 183,5 Millionen (2017: € 228,9 Millionen) an Grundstücken.

Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	31. Dezember 2018 €'000	31. Dezember 2017 €'000
Saldo zum 1. Januar	345.331	292.617
Zugänge - Kosten für Grundstücke und Errichtung	58.018	44.650
Veränderungen - Finanzierungsleasing	1.280	2.862
Übertragung aus Bestandsobjekte	27.672	24.050
Übertragung auf Bestandsobjekte	(129.035)	(3.836)
Übertragung auf/aus zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	(29.063)	10.796
Veräußerungen	-	(9.445)
Kapitalisierte Zinsen	470	468
Wertminderung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken	(19.244)	(16.831)
Saldo zum 31. Dezember	255.429	345.331

Die Wertminderung von € 19,2 Millionen im Jahr 2018 entstand hauptsächlich aufgrund der Abschwächung lokaler Währungen in der Türkei und Russland. Für Informationen zum Zeitwert von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken, siehe Erläuterung 2.34.

BEDEUTENDE EREIGNISSE UND TRANSAKTIONEN:

Im Oktober 2018, schloss die Gruppe die zweite Phase des Neuentwicklungsprojekts von Atrium Promenada ab und übertrug den Wert dieser Erweiterung von Neuentwicklungen und Grundstücken in das Portfolio der Bestandsobjekte. Umgekehrt wurden Bereiche, in denen in Promenada Neuentwicklungsarbeiten begonnen wurde, von den Bestandsobjekten auf Entwicklungen und Grundstücke übertragen.

Im April 2016 begannen die Arbeiten an der Erweiterung unseres Atrium Targowek Zentrums, welche die Schaffung von 8.600 m² zusätzlicher Bruttomietfläche und zusätzlicher Parkplätze umfassen. Die Erweiterung wurde im Oktober 2018 fertiggestellt und von Entwicklungen und Grundstücken in das Portfolio der Bestandsobjekte übertragen.

Im September 2017 wurde mit einem Neuentwicklungsprojekt bei Atrium Reduta begonnen. Im November 2018, wurde den Besuchern ein 2.700 m² großes Kino und eine 1.500 m² große Fitnesszone geöffnet.

Im Oktober 2018 unterzeichnete die Gesellschaft einen Vorvertrag über die Veräußerung des Grundstücks in Danzig Young City für € 29,1 Millionen.

Der Gesamtwert der geleasteten Grundstücke betrug € 6,7 Millionen zum 31. Dezember 2018 (31. Dezember 2017: € 6,6 Millionen).

2.6 SACHANLAGEN

Sachanlagen	31. Dezember 2018 €'000	31. Dezember 2017 €'000
Büroausstattung	656	686
Sonstige Sachanlagen	1.531	880
Gesamt	2.187	1.566

2.7 AT-EQUITY BILANZIERTE 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 2018 und 2017	Investition in das Joint Venture	Investition in das Joint Venture
			31. Dezember 2018 €'000	31. Dezember 2017 €'000
Pankrac Shopping Centre k.s	Tschechische Republik	75%	176.206	172.017
EKZ 11 k.s.	Tschechische Republik	75%	1.703	1.089
Gesamt			177.909	173.106

Die zusammengefasste Finanzinformation über die Joint Ventures, Pankrac Shopping Centre k.s und EKZ 11 k.s. basierend auf deren ungeprüften IFRS-Abschlüssen nach Bereinigung um Akquisitionseffekte und Ausgleich mit dem Buchwert des Investments im konsolidierten Abschluss, stellen sich wie folgt dar:



	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
	€'000	€'000
Bestandsobjekte	231.760	229.500
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.792	2.921
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	469	360
Langfristige Verbindlichkeiten	(678)	(345)
Kurzfristige Verbindlichkeiten	(3.131)	(1.628)
Nettovermögen (100%)	237.212	230.808
Anteil der Gruppe am Nettovermögen (75%)	177.909	173.106
Buchwert der Beteiligung an Joint Ventures	177.909	173.106

	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
	€'000	€'000
Nettomietlerlöse	12.848	12.490
Sonstige Positionen inklusive Neubewertung	581	(1.001)
Gewinn der Joint Ventures (100%)	13.429	11.489
Anteil am Gewinn aus at- equity bilanzierten Investitionen in Joint Ventures (75%)	10.071	8.616
Erhaltene Dividenden der Gruppe	5.268	8.679

Die Gruppe hat weder Eventualverbindlichkeiten im Zusammenhang mit ihren Beteiligungen an den Joint Ventures übernommen, noch haben die Joint Ventures selbst Eventualverbindlichkeiten, für die die Gruppe gegebenenfalls haften könnte.

2.8 LATENTE STEURANSPRÜCHE

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

Die latenten Steueransprüche ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen:

Sonstige Vermögenswerte	(44)	(150)	-	(194)
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	(2)	238	-	236
Steuerliche Verlustvorträge	567	(567)	-	-
Sonstiges	-	-	644	644
Gesamte latente Steueransprüche	521	(479)	644	686

¹ Ein Betrag in Höhe von € 0,6 Millionen bezieht sich auf den latenten Steueraufwand aus Hedging Instrumenten

Latente Steueransprüche 2017	Saldo zum 1. Januar 2017	Latente Steuerguthaben/ (-belastung) in der Gewinn- und Verlustrechnung	Latente Steuerverbindlichkeiten im sonstigen Gesamtergebnis ausgewiesen	Saldo zum 31. Dezember 2017
	€'000	€'000	€'000	€'000

Die latenten Steueransprüche ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen:

Sonstige Vermögenswerte	(35)	(9)	-	(44)
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	63	(65)	-	(2)
Steuerliche Verlustvorträge	672	(105)	-	567
Gesamte latente Steueransprüche	700	(179)	-	521

2.9 KREDITE

Kredite	31. Dezember	31. Dezember
	2018	2017
	€'000	€'000
Kredite an Dritte	-	3.283
Gesamt	-	3.283
Innerhalb von 12 Monaten fällige Beträge (in kurzfristigen Vermögenswerten enthalten)	-	155
Betrag fällig nach mehr als 12 Monaten	-	3.128

Im Januar 2015 wurde dem Käufer eines Portfolios von 72 Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik ein besicherter Verkäuferkredit in Höhe von CZK 255 Millionen (rund € 9,0 Millionen) gewährt. Der Kredit lautete auf tschechische Kronen und wurde mit 6% verzinst. Der Kredit wurde im Jahr 2018 vollständig zurückbezahlt.

Der Kredit ist mit dem geschätzten erzielbaren Betrag angesetzt, der sich nicht wesentlich von dessen Zeitwert unterscheidet.

2.10 FORDERUNGEN GEGENÜBER MIETERN

Forderungen gegenüber Mietern 2018	Brutto	Wertberichtigung für ausfallsgefährdete Salden	Netto	
Fälligkeit der Forderungen:	€'000	€'000	€'000	%
Innerhalb der Frist	8.113	(109)	8.004	59,1%
Überfällig 0-30 Tage	4.099	(88)	4.011	29,6%
Überfällig 31-90 Tage	1.219	(130)	1.089	8,0%
Überfällig 91-180 Tage	474	(233)	241	1,8%
Überfällig 181-360 Tage	600	(400)	200	1,5%
Überfällig 361 Tage und mehr	6.796	(6.796)	-	0,0%
Gesamt	21.301	(7.756)	13.545	100,0%

Forderungen gegenüber Mietern 2017	Brutto	Wertberichtigung für ausfallsgefährdete Salden	Netto	
Fälligkeit der Forderungen:	€'000	€'000	€'000	%
Innerhalb der Frist	6.083	(26)	6.057	56,9%
Überfällig 0-30 Tage	3.773	(146)	3.627	34,1%
Überfällig 31-90 Tage	813	(167)	646	6,1%
Überfällig 91-180 Tage	545	(329)	216	2,0%
Überfällig 181-360 Tage	507	(458)	49	0,5%
Überfällig 361 Tage und mehr	10.204	(10.153)	51	0,5%
Gesamt	21.924	(11.279)	10.646	100,0%

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 unten stehende Tabelle enthält einen Abgleich der Änderungen bei den Wertberichtigungen für schwer einbringliche Forderungen im Verlauf des Jahres:

Wertberichtigungen für schwer einbringliche Forderungen	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
	€'000	€'000
Zum 1. Januar	(11.279)	(14.313)
Auflösung ¹	3.766	3.439
Nettozugang	(243)	(405)
Zum 31. Dezember	(7.756)	(11.279)

¹ Einschließlich € 2,8 Millionen Abschreibungen (2017: € 2,2 Millionen) und € 0,8 Millionen aufgrund von veräußerten Vermögenswerten (2017: € 1,2 Millionen)



2.11 SONSTIGE FORDERUNGEN

Sonstige Forderungen	31. Dezember	31. Dezember
	2018	2017
	€'000	€'000
MwSt-Forderungen	4.473	2.708
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel bei Banken	4.620	11.080
Alternative Mindeststeuer	3.674	-
Sonstiges	2.950	2.370
Gesamt	15.717	16.158

Die Gruppe hielt verfügbungsbeschränkte Zahlungsmittel in Höhe von € 4,6 Millionen (31. Dezember 2017: € 11,1 Millionen) als Sicherheiten für die Entschädigungsvereinbarung (siehe Erläuterung 2.39), Mietkautionen und eine Kautions die im Zusammenhang mit dem Ankauf einer Einzelhandelsimmobilie in Tschechien gehalten wurde.

Für zusätzliche Informationen zur alternativen Mindeststeuer, siehe Erläuterung 2.31.

2.12 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE BEI FVOCI

Die finanziellen Vermögenswerte der Gruppe bei FVOCI zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2017 umfassen eine Investition in zwei gelistete Eigenkapitaltitel mit jeweils weniger als 1% Anteil pro individuellem Investment.

Die Vermögenswerte bei FVOCI werden zum Zeitwert angeführt. Der Zeitwert basiert auf Börsenkursen (unangepasst) in aktiven Märkten (Stufe 1 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie). Am 31. Dezember 2018 betrug der Gesamtwert der finanziellen Vermögenswerte bei FVOCI € 13,4 Millionen.

2.13 ZU VERÄUSSERUNGSZWECKEN GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Zum 31. Dezember 2018 umfassten die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ein Grundstück in Polen mit einem Gesamtwert von € 29,1 Millionen.

Zum 31. Dezember 2017 umfassten die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ein Portfolio von zwei Vermögenswerten in Ungarn mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 29.100 m², welches im Januar 2018 für einen Wert von € 2,8 Millionen verkauft wurde und ein Portfolio von drei Vermögenswerten in Ungarn mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 41.200 m², welches im Februar 2018 für einen Wert von € 42,0 Millionen verkauft wurde sowie einen Vermögenswert in der Tschechischen Republik mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 18.800 m², welcher im Februar 2018 für € 13,5 Millionen verkauft wurde.

Die Einteilung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von Tochtergesellschaften, die zum Ende des Berichtszeitraumes als zu Veräußerungszwecken gehalten qualifiziert wurden, gestalten sich wie folgt :

	31. Dezember	31. Dezember
	2018	2017
	€'000	€'000
Langfristige Vermögenswerte		
Bestandsobjekte	-	58.350
Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	29.063	-
Sonstige Vermögenswerte	-	495
Kurzfristige Vermögenswerte	-	1.509
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	29.063	60.354
Langfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.083	2.864
Kurzfristige Verbindlichkeiten	82	656
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten	1.165	3.520
Direkt zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten zugeordnetes Nettovermögen	27.898	56.834
In der Gesamtergebnisrechnung enthaltene Beträge:		
Währungsumrechnungsrücklage	-	2.776
Rücklage der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte	-	2.776

2.14 GRUNDKAPITAL UND RÜCKLAGEN

GRUNDKAPITAL

Zum 31. Dezember 2018 waren die genehmigten und ausgegebenen Aktien von Atrium ohne Nennwert ausgestattet und in ihrer Anzahl unbeschränkt.

Am 31. Dezember 2018 betrug die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien 377.787.123 (2017: 377.056.821 Aktien), wovon 377.748.825 Aktien auf den Namen Nederlands Centraal Instituut voor Giraal Effectenverkeer B.V. (handelt unter „Euroclear“), 38.298 Aktien auf den Namen eines individuellen Aktionärs und eine Aktie auf den Namen Aztec Financial Services (Jersey) Limited registriert waren.

Die Änderungen im Grundkapital während des Jahres 2018 gestalteten sich wie folgt:

- Ausgabe von Aktien, um die Ausübung von Optionen zu ermöglichen und Aktien die als Teil des Mitarbeiterbeteiligungsplans ausgegeben wurden, in Höhe von € 2,7 Millionen (2017: € 0,6 Millionen)
- Ausgabe von Aktien als Teil der Vergütung des Führungsteams der Gruppe und der Direktoren in Höhe von € 0,3 Millionen (2017: € 0,6 Millionen)

- Dividendenzahlungen in Höhe von € 154,8 Millionen (2017: € 154,5 Millionen).

Für das Jahr 2018 haben die Direktoren der Gesellschaft eine jährliche Dividende von 27 €Cent je Aktie beschlossen. Diese wurde in Form einer Kapitalrückzahlung in gleichbleibenden vierteljährlichen Tranchen in Höhe von 6,75 €Cent je Aktie zum Ende jedes Quartals gezahlt.

Im März 2018 genehmigte das Board of Directors zusätzlich zur vierteljährlichen Dividende eine Sonderdividende (welche ebenfalls in Form einer Kapitalrückzahlung bezahlt wurde) von 14 €Cent je Aktie, was einem Gesamtbetrag von € 52,8 Millionen entspricht. Diese wurde am 29. März 2018 ausbezahlt.

Im November 2018, beschloss das Board of Directors der Gesellschaft eine jährliche Dividendenzahlung in Höhe von 27 €Cent je Aktie für das Jahr 2019, im Einklang mit der Dividende für das Jahr 2018. Diese wird ebenfalls in vierteljährlichen Tranchen in Höhe von 6,75 €Cent je Aktie als Kapitalrückzahlung, am Ende jedes Quartals, erstmals Ende März 2018, ausgezahlt werden (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

Nach der Zustimmung der Aktionäre am 18. Mai 2010 zur Bevollmächtigung der Direktoren, Aktien anstelle von Direktorenvergütungen im Einvernehmen mit den entsprechenden Direktoren auszugeben, hat das Board of Directors am 16. Mai 2011 einen Restricted Share Plan (der „Plan“) eingeführt, der den Direktoren von Atrium ein Wahlrecht zum Erhalt von Aktien anstelle ihrer jährlichen Direktorenvergütungen einräumt. Die Direktoren erhalten die Möglichkeit, halbjährlich Optionsrechte auszuüben und zwar jeweils in der vierwöchigen freien Handelsperiode nach Veröffentlichung des Halbjahres- und Jahresabschlusses der Gesellschaft. Der Ausübungspreis für die Aktien, die aufgrund der Mitteilung der Ausübung des Optionsrechts auszugeben sind (d.h. der durchschnittliche Marktpreis der letzten vorangehenden 30 Handelstage), wird den Direktoren zu Beginn jeder Optionsperiode mitgeteilt. Atrium behält sich (vorbehaltlich der Zustimmung des Board of Directors) das Recht vor, unter gewissen Umständen die Erfüllung einer Ausübung des Optionsrechts zu verweigern. Kein Direktor traf eine solche Wahl im Jahr 2018 und 2017.

RÜCKLAGE FÜR ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

A. DETAILS ÜBER DIE AKTIONSOPTIONSPLÄNE FÜR ANGESTELLTE DER GESELLSCHAFT

- Im Jahr 2009 führte Atrium einen von den Aktionären genehmigten Aktienoptionsplan für Angestellte („ESOP 2009“) ein, im Rahmen dessen das Board of Directors Aktienoptionen an Schlüsselmitarbeiter zuteilen kann. Jede Option wurde durch die Ausgabe einer neuen Aktie an Atrium an den Optionsberechtigten ausgeübt. Der Ausübungspreis wurde durch das Board of Directors festgelegt und sollte nicht geringer sein als der Preis einer Aktie an dem Handelstag, der dem Zuteilungsdatum vorausgeht bzw. als der Durchschnittskurs der 30 Handelstage, die dem Zuteilungsdatum vorausgehen. Optionen waren in der Regel in

drei gleichen jährlichen Tranchen ab dem Datum der Gewährung ausübbar und verfallen am fünften Jahrestag der Gewährung. Wenn die Gesellschaft eine Bardividende ausschüttet, wurde der Ausübungspreis der Optionen um den Betrag der Dividende je Aktie verringert. Nicht ausgeübte Optionen gewährten keine Stimmrechte. Ab 23. Mai 2013 dürfen unter dem ESOP 2009 keine weiteren Gewährungen mehr erfolgen. Zum 31. Dezember 2018 wurden alle Optionen aus dem ESOP 2009 ausgeübt.

- Am 23. Mai 2013 hat Atrium einen neuen, von den Aktionären genehmigten Aktienoptionsplan für Angestellte („ESOP 2013“) eingeführt, im Rahmen dessen das Board of Directors oder der Vergütungs- und Nominierungsausschuss von Atrium Aktienoptionen an Schlüsselmitarbeiter, geschäftsführende Direktoren oder Berater zuteilen können. Der Ausübungspreis bei der Zuteilung von Optionen musste dem durchschnittlichen Marktwert über 30 Handelstage entsprechen, die unmittelbar dem Datum der Zuteilung vorausgehen, es sei denn, das Board of Directors legt andere Kriterien fest. Optionen sind in der Regel in vier gleichen jährlichen Tranchen ab dem Datum der Gewährung ausübbar und verfallen am 10. Jahrestag der Gewährung. Nicht ausgeübte Optionen gewähren nur einen Sonderdividendenanspruch und keine Stimmrechte. Ab 14. November 2016 dürfen unter dem ESOP 2013 keine weiteren Gewährungen mehr erfolgen.
- Der CEO der Gruppe Liad Barzilai hatte aufgrund seines Anstellungsvertrages einen Anspruch auf die Gewährung von Aktien im Gegenwert von € 240.000. Der Aktienpreis im Zeitpunkt der Gewährung betrug € 3,81. Diese Aktien werden ohne Beschränkungen am ersten, zweiten und dritten und vierten Jahrestag nach Beginn seiner Anstellung ausgegeben. Im Dezember 2018 und 2017 wurden die erste und die zweite Tranche von 17.256 bzw. 14.702 Aktien ausgegeben.
- Im August 2015 entwarf der Vergütungs- und Nominierungsausschuss ein Regelungskonzept in dessen Rahmen Mitglieder des Führungsteams der Gruppe und andere wichtige leitende Angestellte mit Aktien belohnt werden können, die von der langfristigen Performance der Gruppe („LTI“) abhängig sind. Die Teilnehmer haben ein Recht auf die Zuteilung von Aktien der Gesellschaft, die nach einer dreijährigen Halteperiode ab Gewährungsdatum in einer Tranche ausgegeben werden und bestimmten Bedingungen unterlagen. Im Juli 2018 wurden im Rahmen des Plans 62.071 Aktien an den CFO der Gruppe und den COO der Gruppe ausgegeben. Der Plan ist derzeit abgeschlossen.
- Im März 2018 genehmigte der Vergütungs- und Nominierungsausschuss mit Wirkung zum Januar 2018 einen jährlichen Vergütungsplan für den CEO der Gruppe und den CFO der Gruppe, und im August 2018 für den COO der Gruppe. Der Plan berechtigt die Teilnehmer, Aktien der Gesellschaft im Wert von € 60.000, € 30.000 bzw. € 25.000 pro Jahr zu erhalten. Im Jahr 2018 wurden insgesamt 28.679 Aktien ausgegeben.
- Im März 2018 hat der Vergütungs- und Nominierungsausschuss einen jährlichen Mitarbeiteraktienplan erstellt, in dem die Mitglieder des Führungsteams der Gruppe und bedeutende Mitarbeiter wählen können, ob sie einen Teil ihres Jahresbonus



als Aktien anstelle von Bargeld erhalten möchten, wobei die Gesellschaft nach drei Jahren entsprechende Aktien ausgibt. Die Teilnehmer haben auch das Recht auf eine Barauszahlung in Höhe des Betrags der Dividenden, die für die Ausgabe von entsprechenden Aktien gezahlt worden wären. Die Gruppe haftet für alle Lohnsteuern, Sozialversicherungsbeiträge der Teilnehmer oder ähnliche Verpflichtungen, die sich zum

Zeitpunkt der Zuteilung von beschränkten Aktien ergeben. Im März 2018 wurden 88.225 beschränkte Aktien an die Teilnehmer ausgegeben, bezogen auf den Jahresbonus.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der unter ESOP 2009 gewährten Optionen:

	2018		2017	
	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis €	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis €
Zum 1. Januar	1.080.000	2,59	1.237.125	2,98
Ausgeübt ¹	(1.080.000)	2,49	(157.125)	2,41
Zum 31. Dezember	-	-	1.080.000	2,59

¹ Der gewichtete durchschnittliche Aktienpreis der im Jahr 2018 ausgeübten Optionen lag bei € 4,05 zum Zeitpunkt der Ausübung der Optionen (2017: €4,02)

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

	2018		2017	
	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis €	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis €
Zum 1. Januar	1.963.825	4,37	2.116.831	4,36
Ausgeübt	(10.000)	4,38	-	-
Verfallen	(93.333)	4,38	(153.006)	4,23
Zum 31. Dezember	1.860.492	4,37	1.963.825	4,37

Zum 31. Dezember 2018 und 2017 waren alle ausstehenden Optionen unter ESOP 2013 zugeteilt und ausübbar.

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

	2018	2017
	Anzahl von zugeteilten Aktien	Anzahl von zugeteilten Aktien
Zum 1. Januar	47.244	62.992
Emitteert	(15.748)	(15.748)
Zum 31. Dezember	31.496	47.244

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

	2018	2017
	Anzahl von zugeteilten Aktien	Anzahl von zugeteilten Aktien
Zum 1. Januar	-	48.840
Emitteert	-	(24.420)
Verfallen	-	(24.420)
Zum 31. Dezember	-	-

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

	2018	2017
	Anzahl an Rechten	Anzahl an Rechten
Zum 1. Januar	150.000	400.000
Emitteert	(62.071)	-
Verfallen	(87.929)	(250.000)
Zum 31. Dezember	-	150.000

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Zuteilungsrechte von Aktien, die im Rahmen des Mitarbeiteraktienplans gewährt wurden:

	2018	2017
	Anzahl an Rechten	Anzahl an Rechten
Zum 1. Januar	-	-
Gewährt	88.225	-
Verfallen	-	-
Ausgeübt	-	-
Zum 31. Dezember	88.225	-

B.DETAILS DER ANTEILSBASIEREN VERGÜTUNG FÜR DIREKTOREN DER GESELLSCHAFT

- Im August 2015 hat der Vergütungs- und Nominierungsausschuss eine Veränderung der Vergütung der nicht geschäftsführenden Direktoren mit Wirkung zum 1. Juli

2015 beschlossen, wodurch diese berechtigt sind eine Zuteilung von Aktien der Gesellschaft im Wert von € 65.000 pro Jahr zu erhalten, die nach zwei Jahren übertragen werden können. Aktien, die an nicht geschäftsführende Direktoren als Teil ihrer Vergütung ausgegeben werden, unterliegen nach ihrer Haltefrist bei der Veräußerung solchen Beschränkungen, dass nach jeder Veräußerung der verbleibende Aktienbestand dieses Direktors einem gesamten Betrag von mindestens € 130.000 entsprechen muss.

- Der Vergütungs- und Nominierungsgremium hat im April 2017 eine Änderung der Vergütung der nicht geschäftsführenden Direktoren mit Wirkung zum 1. Juli 2017 beschlossen, wodurch diese berechtigt sind eine Zuteilung von Aktien der Gesellschaft im Wert von €50.000 pro Jahr zu erhalten. Aktien, die an nicht geschäftsführende Direktoren als Teil ihrer Vergütung ausgegeben werden, unterliegen nach ihrer Haltefrist bei der Veräußerung solchen Beschränkungen, dass nach jeder Veräußerung der verbleibende Aktienbestand dieses Direktors einem gesamten Betrag von mindestens € 100.000 entsprechen muss.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung bei den Rechten auf Zuteilung von Aktien, die unter dem Aktienplan für Direktoren gewährt wurden:

	2018	2017
	Anzahl an Rechten	Anzahl an Rechten
Zum 1. Januar	97.266	103.392
Gewährt	28.462	117.218
Emittiert	(34.464)	(123.344)
Zum 31. Dezember	91.264	97.266

C. Die Aufwendungen in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung im Jahr 2018 und 2017 betragen € 0,4 Millionen bzw. € 0,2 Millionen für anteilsbasierte Vergütungen.

HEDGE-RÜCKLAGE

Die Hedge-Rücklage besteht aus dem effektiven Teil der kumulierten Nettoveränderung des Zeitwertes der Hedging Instrumente für Cashflows in Bezug auf abgesicherte Transaktionen, die noch nicht erfolgt sind. Siehe Erläuterung 2.16.

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE BEI FVOCI-RÜCKLAGE

Die finanziellen Vermögenswerte bei FVOCI-Rücklage umfassen die kumulierte Nettoveränderung des Zeitwertes der finanziellen Vermögenswerte bei FVOCI bis zur Ausbuchung der Vermögenswerte. Siehe Erläuterung 2.12.

WÄHRUNGSUMRECHNUNGSRÜCKLAGE

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

	2018	2017
Währungsumrechnungsrücklage	€'000	€'000
Polen	(6.670)	(6.670)
Tschechische Republik	2.929	2.675
Slowakei	(10.346)	(10.352)
Russland	(57.331)	(57.162)
Ungarn	-	1.018
Rumänien	(1.311)	(4.836)
Turkey	(3.486)	(3.485)
Gesamt¹	(76.215)	(78.812)

¹ Die Zahlen zum 31. Dezember 2017 inkludieren € 2,8 Millionen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert sind

€ 2,6 Millionen an Umrechnungsdifferenzen aus der Umrechnung ausländischer Geschäftsbetriebe, die während des Berichtszeitraums veräußert wurden, wurden im Jahr 2018 (15,1 Millionen im Jahr 2017) von der Währungsumrechnungsrücklage in die Nettoergebnisse aus Veräußerungen in der Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert.

2.15 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Finanzverbindlichkeiten	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
	€'000	€'000
Anleihen	886.246	834.392
Bankkredite	299.814	133.619
Langfristige Verbindlichkeiten	1.186.060	968.011
Bankkredite	2.978	1.278
Inanspruchnahme der revolvingenden Rahmenkreditlinie	60.000	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten	62.978	1.278
Gesamt	1.249.038	969.289

Die Finanzverbindlichkeiten sind rückzahlbar wie folgt:

Finanzverbindlichkeiten gesamt	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
	€'000	€'000
Fällig innerhalb eines Jahres	62.978	1.278
Fällig innerhalb zwei Jahren	134.023	1.278
Fällig innerhalb von drei bis (inklusive) fünf Jahren	466.235	839.763
Fällig nach mehr als fünf Jahren	585.802	126.970
Gesamt	1.249.038	969.289

ANLEIHEN

Im September 2018 preiste Atrium einen unbesicherten 7-jährigen Eurobond in Höhe von € 300 Millionen mit einem festen Kupon von 3,0%, der im September 2025 zu einem Emissionspreis von 98,457% fällig wird.

Ebenfalls im September 2018 kaufte Atrium 2020-Anleihen in Höhe von € 201,9 Millionen und 2022-Anleihen in Höhe von € 40,0 Millionen Euro zurück. Nach der Refinanzierung und dem Tender verzeichnete die Gruppe einen Verlust von € 17,2 Millionen an Tenderprämien.



Die 2022- und 2025-Anleihen unterliegen den folgenden Financial Covenants: Die Solvency Ratio beträgt höchstens 60 %, die gesicherte Solvency Ratio beträgt maximal 40 %; das konsolidierte Coverage Ratio beträgt mindestens 1,5. Die 2020-Anleihen haben die gleichen Financial Covenants und einen

zusätzliche Covenant: das Verhältnis zwischen unbesicherten konsolidierten Vermögenswerten und unbesicherten konsolidierten Verbindlichkeiten beträgt mindestens 150 %. Alle diese Covenants wurden im Laufe des Jahres stets erfüllt.

2018

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

2017

Anleihe/Fälligkeitsjahr	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Fälligkeit Laufzeit bis zur Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektiv- zinssatz	
				€'000	€'000		
Atrium European Real Estate Limited 2020	EUR	4,0%	2,4	2020	333.517	355.535	4,2%
Atrium European Real Estate Limited 2022	EUR	3,625%	4,9	2022	500.875	535.444	3,5%
Gesamt/Gewichteter Durchschnitt		3,8%	3,9		834.392	890.979	3,8%

BANK KREDITE

Im November 2018 nahm Atrium einen besicherten Unternehmenskredit in Höhe von € 170,0 Millionen mit einer Laufzeit von 8 Jahren und einer Verzinsung von 2,3% in Anspruch, um einen im Oktober 2018 aufgenommenen Brückenkredit zur Finanzierung des Erwerbs von Wars Sawa Junior zu ersetzen. Der Kredit unterliegt den folgenden Financial Covenants: Loan to Value und Interest Service Cover Ratio, deren Kriterien während des Geschäftsjahres vollständig erfüllt wurden.

Im November 2017 schloss die Gruppe die Rückführung eines besicherten Bankkredites in Höhe von € 108,7 Millionen mit einem Zinssatz von 4,1% ab. Dieser Kredit hatte noch eine Restlaufzeit von 3 Jahren. Stattdessen nahm die Gruppe einen neuen besicherten Unternehmenskredit in Höhe von € 136,0 Millionen mit zehnjähriger Laufzeit zu einem Zinssatz von 1,9 % auf. Der Kredit unterliegt den folgenden Financial Covenants: Loan to Value und Minimum Equity, deren Kriterien während des Geschäftsjahres vollständig erfüllt wurden.

BANK KREDITE 2018

Kreditgeber	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Fälligkeit Laufzeit bis zur Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektiv- zinssatz	
				€'000	€'000		
Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale	EUR	2,3% ¹	7,9	2026	169.153	168.993	2,4%
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	1,9% ¹	8,9	2027	133.639	133.958	2,0%
Gesamt/Gewichteter Durchschnitt		2,1%	8,4		302.792	302.951	2,2%

¹ Abgesicherter Zinssatz

BANK KREDITE 2017

Kreditgeber	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit bis zur Fälligkeit	Fälligkeit	Buchwert €'000	Zeitwert €'000	Effektivzinssatz
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	1,9% ¹	9,9	2027	134.897	135.787	2,0%

¹ Abgesicherter Zinssatz

Sicherheit	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2018 €'000	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2017 €'000
Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale	311.174	-
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	233.492	231.282
Ceska sporitelna a.s. (hypothekenbelastet im Rahmen eines Finanzierungsleasings)	-	472
Gesamt	544.666	231.754

REVOLVIERENDE RAHMENKREDITLINIE

Im Mai 2018 unterzeichnete die Gruppe eine Nettoerhöhung von € 75 Millionen und verlängerte ihre revolvingende Kreditlinie bis 2023. Der Gesamtwert der revolvingenden Kreditlinien beträgt € 300 Millionen mit einer Laufzeit bis 2023. Zum 31. Dezember 2018 hat die Gruppe € 60 Millionen dieser Fazilität in Anspruch genommen.

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

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

Entstandene Zinsen sind nicht im Fremdkapitalbestand enthalten und werden separat in den Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Siehe Erläuterung 2.21.

2.16 DERIVATE

Die Gruppe hat zwei Zinsswapverträge (Interest Rate Swaps – „IRSs“) in Verbindung mit besicherten Bankkrediten (siehe Erläuterung 2.15), abgeschlossen. Im Rahmen dieser Swaps werden variable gegen feste Zinssätze getauscht. Der variable Zinssatz für die IRSs ist der Drei-Monats-Euribor und der feste Zinssatz beträgt 0,826% auf den im November 2017 erhaltenen Kredit und 0,701% auf den im November 2018 erhaltenen Kredit. Die Swaps weisen ähnliche kritische Bedingungen wie das Grundgeschäft auf, wie z. B. Referenzsatz, Rücksetztermine, Zahlungsfristen, Fälligkeiten und Nominalbetrag, und werden in Cashflow-Hedges einbezogen, um die Cashflow-Volatilität der

Gruppe aufgrund variabler Zinssätze für die Bankkredite zu reduzieren. Zwischen dem Sicherungsinstrument und dem Grundgeschäft besteht eine wirtschaftliche Beziehung; das Sicherungsinstrument und das Grundgeschäft weisen Werte auf, die sich in die entgegengesetzte Richtung bewegen und sich gegenseitig kompensieren. Das Zinsänderungsrisiko der variablen Schuldtitel wird vollständig mit einem Sicherungs-Verhältnis von 1:1 abgesichert. Die IRSs werden zum Zeitwert unter Anwendung der Discounted Future Cash Flow-Methode bewertet.

Die Bestimmung des Zeitwertes der IRSs basiert auf anderen Inputfaktoren, als Börsenkursen in aktiven Märkten. Bei den Inputfaktoren für die Bestimmung der künftigen Cashflows handelt es sich um die 3 Monats-Euribor-Forward-Kurve mit einem angemessenen Diskontierungssatz. Die verwendeten Inputfaktoren werden entweder direkt (d.h. als Kurse) oder indirekt (d.h. aus Kursen hergeleitet) hergeleitet. Diese IRSs wurde daher gemäß IFRS 13 als Stufe 2 Bewertung des Zeitwertes klassifiziert.

Für weitere Informationen über den Zeitwert von Derivaten siehe Erläuterung 2.34.

Zinsswapverträge	31 December 2018 €'000	31 December 2017 €'000
Buchwert (Verbindlichkeit)	5.097	1.030
Nominalbetrag	303.875	135.660
Änderung des Zeitwertes der ausstehenden Sicherungsinstrumente seit dem 1. Januar	4.067	1.030



2.17 LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

Latente Steuerverbindlichkeiten 2018	Saldo zum 1. Januar 2018	Latente Steuerguthaben/(-belastung) in der Gewinn- und Verlustrechnung	Latente Steuern im sonstigen Gesamtergebnis ausgewiesen	Latente Steuerguthaben/(-belastung) auf verkaufte Artikel	Saldo zum 31. Dezember 2018
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Latente Steuerverbindlichkeiten ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen:					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(84.240)	(27.832)	-	6.901	(105.171)
Sonstige Vermögenswerte	858	(6)	-	(13)	839
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	8.388	(2.682)	-	(24)	5.682
Steuerliche Verlustvorträge	4.147	2.700	-	(1.900)	4.947
Sonstiges	22	7	-	(5)	24
Gesamte latente Steuerverbindlichkeiten	(70.825)	(27.813)	-	4.959	(93.679)

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

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

Latente Steuerverbindlichkeiten 2017	Saldo zum 1. Januar 2017	Latente Steuerguthaben/(-belastung) in der Gewinn- und Verlustrechnung ¹	Latente Steuern im sonstigen Gesamtergebnis ausgewiesen ¹	Latente Steuerverbindlichkeiten als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert	Saldo zum 31. Dezember 2017
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Latente Steuerverbindlichkeiten ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen:					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(89.125)	2.612	-	2.273	(84.240)
Sonstige Vermögenswerte	3.055	(2.197)	-	-	858
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	3.673	5.095	(380)	-	8.388
Steuerliche Verlustvorträge	5.947	(1.800)	-	-	4.147
Sonstiges	(25)	47	-	-	22
Gesamte latente Steuerverbindlichkeiten	(76.475)	3.757	(380)	2.273	(70.825)

¹ Ein Betrag in Höhe von € 0,9 Millionen bezieht sich auf den latenten Steueraufwand aus Hedging Instrumenten

2.18 VERBINDLICHKEITEN AUS FINANZIERUNGSLEASING

Verbindung mit langfristig gemieteten Grundstücken in Polen und Russland. Die Fälligkeit von Leasingzahlungen lautet wie folgt:

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen zum 31. Dezember 2018 bestanden aus Verbindlichkeiten in

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	31. Dezember 2018	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017	31. Dezember 2017
	Nettobarwert	Nicht abgezinst Leasingzahlungen	Nettobarwert	Nicht abgezinst Leasingzahlungen
	€'000	€'000	€'000	€'000
Fällig innerhalb eines Jahres	2.998	3.508	2.889	3.343
Fällig im zweiten bis zum fünften Jahr	10.017	14.020	9.647	12.468
Fällig nach mehr als fünf Jahren	34.552	213.793	26.980	178.930
Gesamt	47.567	231.321	39.516	194.741
Betrag fällig innerhalb von 12 Monaten	2.998	3.508	2.889	3.343
Betrag fällig nach mehr als 12 Monaten	44.569	227.813	36.627	191.398

Die Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen lauten hauptsächlich auf die lokalen Währungen der betreffenden Länder. Die Gruppe verfügt über zwei wesentliche Leasingvereinbarungen in Polen: Atrium Promenada mit einem Nettobarwert (net present value - NPV) von € 19,6 Millionen (2017: € 18,1 Millionen) und Was Sawa Junior, mit einem NPV von € 9,7 Millionen (2017: 0).

2.19 SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 14,2 Millionen (2017: € 14,7 Millionen) bestehen im Wesentlichen aus langfristigen Kauttionen von Mietern in Höhe von € 13,2 Millionen (2017: € 13,3 Millionen).

2.20 LIEFER- UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
	€'000	€'000
Kurzfristige Kauttionen von Mietern	7.409	7.997
Rechnungsabgrenzungsposten	8.357	9.686
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Entwicklung/Errichtung	3.229	2.417
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Leasing	2.998	2.889
MwSt-Verbindlichkeiten	2.651	2.975
Verbindlichkeiten für Versorgungsleistungen	1.625	1.170
Verbindlichkeiten für sonstige Services	272	448
Verbindlichkeiten für Reparaturen und Instandhaltung	157	166
Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit Vermögenswerten in Veräußerungsgruppen ¹	-	4.700
Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern und Abgaben	719	1.081
Sonstige	4.791	3.040
Gesamt	32.208	36.569

¹ Siehe Erläuterung 2.13 zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten



2.21 RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Rechnungsabgrenzungsposten	31. Dezember	31. Dezember
	2018	2017
	€'000	€'000
Versorgungsleistungen	861	1.429
Beratungs- und Prüfungsleistungen	3.294	1.604
Errichtungsleistungen	14.110	13.702
Zinsen	10.245	13.197
Mitarbeiter Vergütungen	4.937	5.860
Steuern	442	457
Instandhaltung, Sicherheit, Reinigung und Marketing	2.473	2.422
Sonstiges	11.922	9.156
Gesamt	48.284	47.827

2.22 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen	Rückstellung für rechtliche Altlasten	Sonstige gesetzliche Rückstellungen	Gesamt
	€'000	€'000	€'000
Saldo zum 1. Januar 2018	35.517	225	35.742
Wechselkursänderungen	-	12	12
Bildung von Rückstellungen während des Berichtszeitraums (netto)	-	1.062	1.062
Gezahlte Beträge während des Berichtszeitraums	(30.064)	-	(30.064)
Saldo zum 31. Dezember 2018	5.453	1.299	6.752
Davon Kurzfristiger Teil	5.453	1.299	6.752
Langfristiger Teil	-	-	-
Gesamte Rückstellungen	5.453	1.299	6.752

Für nähere Informationen siehe Erläuterung 2.39.

2.23 BRUTTOMIETERLÖSE

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

Bruttomieterlöse nach Ländern:

Land	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2018		Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017	
	€'000	% von gesamter Bruttomieterlöse	€'000	% von gesamter Bruttomieterlöse
Polen	101.176	57,8%	100.346	53,2%
Tschechische Republik	19.323	11,0%	20.061	10,6%
Slowakei	10.692	6,1%	11.101	5,9%
Russland	38.506	22,0%	41.873	22,2%
Ungarn	1.270	0,7%	7.871	4,2%
Rumänien	4.190	2,4%	7.367	3,9%
Gesamt	175.157	100,0%	188.619	100,0%

2.24 ERTRÄGE AUS BETRIEBSKOSTEN

Die Erlöse aus Betriebskosten in Höhe von € 67,2 Millionen (2017 € 72,3 Millionen) umfassen Einnahmen aus Leistungen, die Mietern weiter verrechnet wurden. Dabei geht es im Wesentlichen um die Weiterverrechnung von Versorgungseinrichtungen, Marketing, Reparaturen und Instandhaltung auf Bruttobasis. Den Mietern weiterverrechnete Aufwendungen werden unter dem Posten Nettoimmobilienaufwand zusammen mit sonstigen, nicht weiterverrechneten Betriebskosten erfasst.

2.25 IMMOBILIENAUFWAND

Nettoimmobilienaufwand	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2018	2017
	€'000	€'000
Versorgungsleistungen	(24.885)	(26.206)
Sicherheits-, Reinigungs- und ähnliche Kosten	(11.640)	(11.979)
Immobiliensteuer	(8.637)	(10.333)
Reparaturen und Instandhaltung	(9.084)	(9.467)
Direkte Personalkosten	(7.292)	(10.912)
Marketing und sonstige Beratung	(8.485)	(8.388)
Büroaufwendungen	(553)	(569)
Bildung von Wertberichtigungen und abgeschriebenen Forderungen gegenüber Mietern	(243)	(405)
Sonstiges	(2.239)	(2.074)
Gesamt	(73.058)	(80.333)

2.26 NETTOERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNGEN

Nettoergebnis aus Veräußerungen	Geschäftsjahr ended zum 31. Dezember	
	2018 €'000	2017 €'000
Brno Veвери in der Tschechischen Republik	-	3.920
13 Vermögenswerte in Ungarn	-	1.557
Grundstücke in Russland	-	(16.672)
41.200 m ² Portfolio von Vermögenswerten in Ungarn	2.881	-
Futurum Shopping Centre in der Tschechischen Republik	(414)	-
Atrium Militari in Rumänien	(3.262)	-
Atrium Saratov in der Slowakei	445	-
Vier Restvermögenswerte in Ungarn	(2.265)	-
Sonstige	(467)	955
Gesamt	(3.082)	(10.240)

Ein Verlust in Höhe von € 2,6 Millionen bei der nicht-bare Währungsumrechnungsrücklage, der auf Währungsverluste in der Vergangenheit zurückzuführen ist, wurde im Jahr 2018 in das Nettoergebnis aus Veräußerungen umgegliedert (€ 15,1 Millionen Verlust in 2017).

2.27 ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

Abschreibungen und Wertminderungen	Geschäftsjahr ended zum 31. Dezember	
	2018 €'000	2017 €'000
Wertminderungen	-	(4.480)
Abschreibungen	(2.287)	(3.133)
Gesamt	(2.287)	(7.613)

2.28 VERWALTUNGSaufWAND

Verwaltungsaufwand	Geschäftsjahr ended zum 31. Dezember	
	2018 €'000	2017 €'000
Rechtsberatungskosten	(1.591)	(1.606)
Personalkosten	(9.691)	(9.998)
Unternehmensberatung und sonstige Beratungskosten	(2.836)	(2.304)
Prüfungskosten und Kosten für prüfungsnahen Leistungen	(1.063)	(1.222)
Aufwendungen für Direktoren	(2.282)	(2.896)
Kommunikation und IT	(987)	(1.126)
Bürokosten	(621)	(908)
Marketingkosten	(763)	(526)
Reisekosten	(386)	(585)
Buy-out eines Managementvertrages	(4.527)	-
Andere Unternehmensgebühren	(2.680)	(2.400)
Zwischensumme	(27.427)	(23.571)
Kosten für rechtliche Altlasten (Siehe Erläuterung 2.39)	(855)	(5.074)
Gesamt	(28.282)	(28.645)

Die Gruppe verfügt über keine wesentlichen leistungsorientierten Pensionspläne.

2.29 ZINSAUFWENDUNGEN (NETTO)

Zinsaufwendungen (netto)	Geschäftsjahr ended zum 31. Dezember	
	2018 €'000	2017 €'000
Zinserträge	293	412
Zinsaufwendungen	(34.456)	(35.853)
Gesamt	(34.163)	(35.441)

Die Zinserträge in Höhe von € 0,3 Millionen (2017: € 0,4 Millionen) bestehen hauptsächlich aus Zinserträgen aus Krediten an Drittparteien.

Die Zinsaufwendungen der Gruppe von € 34,5 Millionen (2017: € 35,9 Millionen) bestehen aus Finanzierungsaufwendungen für Bankkredite in Höhe von € 2,9 Millionen (2017: € 4,5 Millionen), und für Anleihen in Höhe von € 31,7 Millionen (2017: € 31,7 Millionen) und für die gezogene Kreditlinie von € 0,3 Millionen (2017: € 0,1 Millionen). Finanzierungsaufwendungen in Höhe von € 0,5 Millionen (2017: € 0,5 Millionen) wurden bei den Neuentwicklungsprojekten aktiviert.



2.30 SONSTIGE NETTOFINANZAUFWENDUNGEN

Sonstige Finanzerträge und -aufwendungen	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2018	2017
	€'000	€'000
Nettoverlust aus Anleiherückkäufen	(17.223)	-
Vorzeitige Rückzahlung von Krediten	-	(3.377)
Dividendenertrag von finanziellen Vermögenswerten	864	1.451
Zinsen auf Finanzierungsleasing	(2.912)	(2.863)
Sonstige		
Nettofinanzaufwendungen	(2.029)	(370)
Gesamt	(21.300)	(5.159)

2.31 STEUERAUFWAND FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM

Steueraufwand für das Geschäftsjahr	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2018	2017
	€'000	€'000
Körperschaftsteuer für das aktuelle Geschäftsjahr	(6.028)	(6.785)
Latente Steuergutschrift/(-belastung)	(28.298)	3.517
Anpassung der Körperschaftsteuer für Vorjahre	7.301	(7.833)
Ertragssteuern belastet in der Gewinn- und Verlustrechnung	(27.025)	(11.101)
Ertragssteuern auf Hedging Instrumente belastet im Gesamtergebnis	644	(380)

	2018 €'000	2018 %	2017 €'000	2017 %
Gewinn vor Steuern	87.652		100.193	
Ertragssteuergutschrift /(-aufwand) für die gewichteten Durchschnittssteuersätze	(6.138)	7,00%	(6.823)	6,81%
Steuereffekt der nicht steuerbaren Erträge/(nicht abzugsfähigen Aufwendungen)	(2.389)		(3.666)	
Steuereffekt von zuvor nicht erfassten Verlusten	3.144		1.074	
Latente Steueransprüche nicht erfasst	(22.194)		(600)	
Steuerkorrektur für vergangene Geschäftsjahre	7.301		(7.833)	
FX Einflüsse auf die nicht-finanzielle Steuerbemessungsgrundlage	(7.201)		6.092	
Sonstiges	451		655	
Steueraufwand	(27.025)		(11.101)	
Effektiver Steuersatz		30,83%		11,08%

Nicht erfasste latente Steueransprüche und Verbindlichkeiten:

Zum 31. Dezember 2018 wurden latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von € 60,7 Millionen (2017: € 58,9 Millionen) auf

Die Tochtergesellschaften unterliegen der Besteuerung mit ihren jeweiligen Geschäften in jenen Ländern, in denen sie eingetragen sind, mit den in diesen Rechtsordnungen vorgegebenen Steuersätzen.

ÄNDERUNG DES POLNISCHEN KÖRPERSCHAFTSTEUERGESETZES

Im November 2017 wurde eine Änderung des polnischen Körperschaftsteuergesetzes mit Wirkung zum 1. Januar 2018 veröffentlicht. Die Änderung beinhaltet unter anderem die Einführung eines separaten Einkommenskorbes für Kapitalgewinne und die Untersagung der Verrechnung von Kapitalgewinnen oder -verlusten mit anderen Einkommensquellen, neue Regeln zur Ertragsentlastung, die die Möglichkeit einschränken, Finanzierungskosten sowohl für externe als auch für Konzernfinanzierungen steuerlich abzusetzen. Darüber hinaus wurde eine alternative Mindeststeuer eingeführt, die zu einer Mindestabgabe von 0,42% pro Jahr auf den Steuerwert der Immobilie führt.

Am 4. Juli 2018 wurde das Alternative Mindeststeuergesetz im Staatsanzeiger ("Dziennik Ustaw") veröffentlicht. Abhängig von bestimmten Steuerkontrollen erlaubt das Gesetz Steuerzahlern, bei der Steuerbehörde eine Rückerstattung der über die gesetzliche Körperschaftsteuer hinausgehenden Mindeststeuer zu beantragen. Vor der Gewährung der Rückerstattung unterliegen konzerninterne Transaktionen einer steuerlichen Kontrolle. Auf der Grundlage der offiziell veröffentlichten Gesetzgebung hat Atrium die über die Körperschaftsteuer hinaus gezahlte Mindeststeuer als Finanzforderungen klassifiziert, bis eine Rückerstattung durch die polnischen Steuerbehörden in Höhe von 3,7 Mio. € erfolgt ist.

Effektiver Steuersatz

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

temporäre Differenzen zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes, der sich aus einer wie die Anschaffung von Vermögenswerten behandelten Transaktion von als Finanzinvestition gehaltenen

Immobilien ergibt, gemäß der Ausnahmeregelung aus IAS 12, Ertragssteuern, nicht erfasst.

Die Gruppe hat latente Steueransprüche in Höhe von € 94,7 Millionen (2017: € 115,7 Millionen) nicht erfasst, da es nicht wahrscheinlich ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis in ausreichender Höhe vorhanden sein wird, für welches die Gruppe diesen Steuervorteil nutzen könnte. Diese nicht erfassten latenten Steueransprüche ergaben sich primär aus der negativen Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und steuerlichen Verlustvorträge. Die Steuerverluste verfallen gemäß lokalem Steuerrecht im Verlauf einiger Jahre.

Nicht erfasste latente Steueransprüche

Land	31. Dezember	31. Dezember
	2018	2017
	€'000	€'000
Polen	37.308	34.587
Tschechische Republik	710	2.616
Russland	37.881	58.068
Ungarn	-	1.272
Rumänien	3.820	7.691
Lettland	-	8
Türkei	10.256	9.729
Sonstiges	4.731	1.683
Gesamt	94.706	115.654

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

Körperschaftssteuersätze	31. Dezember	31. Dezember
	2018	2017
	€'000	€'000
Polen	19,0% ¹	19,0% ¹
Tschechische Republik	19,0%	19,0%
Slowakei	21,0%	21,0%
Russland	20,0%	20,0%
Ungarn	9,0%	9,0%
Rumänien	16,0%	16,0%
Türkei	22,0% ²	20,0%
Zypern	12,5%	12,5%
Dänemark	22,0%	22,0%
Jersey	0,0%	0,0%
Niederlande	25,0% ³	25,0% ³
Spanien	25,0%	25,0%

¹ Verringerter Steuersatz von 15 % für „kleine Steuerzahler“ und Unternehmen, die ihre Geschäftstätigkeit aufnehmen

² Die Steuersätze stiegen von 20% auf 22% für die Geschäftsjahre 2018, 2019 und 2020 für Steuerperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen

³ Zum 1. Januar 2011 verringerte sich der auf zu versteuernde Gewinne von über € 0,2 Millionen anzuwendende Steuersatz von 25,5 % auf 25%. Für zu versteuernde Gewinne unter diesem Betrag gilt ein Steuersatz von 20%.

2.32 ERGEBNIS JE AKTIE

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des Ergebnisses je Aktie:

Ergebnis je Aktie	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2018	2017
Den Aktionären der Gesellschaft zurechenbarer Gewinn für das Geschäftsjahr für das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie in (€'000)	60.627	89.092
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien verwendet für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	377.565.496	376.918.095
Bereinigungen	101.364	550.233
Verwässernde Optionen		
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien verwendet für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie	377.666.860	377.468.328
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie in €Cent	16,1	23,6

Die folgenden Wertpapiere wurden in die Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie nicht einbezogen, da dies einen anti-verwässernden Effekt zur Folge gehabt hätte:

Anzahl der Aktien falls ausgeübt	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2018	2017
Optionen	1.860.492	1.963.825



2.33 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

¹ Einschließlich € 29,1 Millionen, die zum 31. Dezember 2018 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden

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

³ Der Betrag betrifft im Wesentlichen Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017	Segment der Bestandsobjekte	Segment der Neu- entwicklungs- projekte und Grundstücke	Überleitungsposition	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	198.708	-	(10.089)	188.619
Erträge aus Betriebskosten	74.342	-	(2.085)	72.257
Nettoimmobilienaufwand	(83.139)	-	2.806	(80.333)
Nettommieterlöse	189.911	-	(9.368)	180.543
Nettoergebnis aus Veräußerungen	6.432	(16.672)	-	(10.240)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(1.203)	-	(1.203)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13.752	(14.099)	568	221
Abschreibung und Wertminderungen	(2.882)	(4.480)	(251)	(7.613)
Verwaltungsaufwand	(12.286)	(1.453)	(14.906)	(28.645)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	8.616	8.616
Nettobetriebsgewinn/(-verlust)	194.927	(37.907)	(15.341)	141.679
Zinsaufwendungen (netto)	(32.186)	(3.348)	93	(35.441)
Währungsumrechnungsdifferenzen	(1.165)	(561)	840	(886)
Sonstige Finanzaufwendungen	(6.371)	(220)	1.432	(5.159)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern für das Geschäftsjahr	155.205	(42.036)	(12.976)	100.193
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	(6.633)	(77)	(4.391)	(11.101)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	148.572	(42.113)	(17.367)	89.092
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.639.467 ¹	345.331	(172.125) ²	2.812.673
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	23.528	44.650	-	68.178
Vermögenswerte des Segments	2.699.004	348.487	74.548 ³	3.122.039
Verbindlichkeiten des Segments	1.084.855	96.474	47.050	1.228.379

¹ Einschließlich € 58,4 Millionen, die zum 31. Dezember 2017 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden

² Für unsere 75% Beteiligung an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die durch ein Joint-Venture gehalten wird

³ Der Betrag betrifft im Wesentlichen Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI



GEOGRAPHISCHE SEGMENTE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN IM JAHR 2018

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

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

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



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

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



GEOGRAPHISCHE SEGMENTE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN IM JAHR 2017

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017	POLEN				TSCHECHISCHE REPUBLIK			
	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	100.346	-	-	100.346	30.150	-	(10.089)	20.061
Erträge aus Betriebskosten	36.053	-	-	36.053	9.936	-	(2.085)	7.851
Nettoimmobilienaufwand	(38.380)	-	-	(38.380)	(11.205)	-	2.806	(8.399)
Nettommieterlöse	98.019	-	-	98.019	28.881	-	(9.368)	19.513
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	4.875	-	-	4.875
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(183)	-	(183)	-	-	-	-
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	1.803	4.718	-	6.521	3.585	-	568	4.153
Abschreibung und Wertminderungen	(1.389)	-	-	(1.389)	(88)	-	-	(88)
Verwaltungsaufwand	(6.437)	(1.248)	(2.642)	(10.327)	(2.481)	-	(593)	(3.074)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	8.616	8.616
Nettobetriebsgewinn/(-verlust)	91.996	3.287	(2.642)	92.641	34.772	-	(777)	33.995
Zinsaufwendungen (netto)	(17.576)	(1.859)	-	(19.435)	(13.499)	(11)	-	(13.510)
Währungsumrechnungsdifferenzen	(719)	(114)	(25)	(858)	(479)	-	238	(241)
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	(2.197)	(95)	(150)	(2.442)	(3.445)	-	6	(3.439)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	71.504	1.219	(2.817)	69.906	17.349	(11)	(533)	16.805
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	2.868	-	-	2.868	(1.889)	-	31	(1.858)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	74.372	1.219	(2.817)	72.774	15.460	(11)	(502)	14.947
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.522.832	212.321	-	1.735.153	518.780	-	(172.125) ¹	346.655
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.178	40.603	-	52.781	2.838	-	-	2.838
Vermögenswerte des Segments	1.549.696	212.526	2.150	1.764.372	530.814	-	(91)	530.723
Verbindlichkeiten des Segments	554.316	58.503	36	612.855	411.203	-	(1.548)	409.655

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

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017	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	11.101	-	-	11.101	41.873	-	-	41.873
Erträge aus Betriebskosten	5.202	-	-	5.202	18.038	-	-	18.038
Nettoimmobilienaufwand	(5.717)	-	-	(5.717)	(21.255)	-	-	(21.255)
Nettommieterlöse	10.586	-	-	10.586	38.656	-	-	38.656
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	-	(16.672)	-	(16.672)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	-	-	-	-	(583)	-	(583)
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	(2.798)	-	-	(2.798)	3.126	(7.833)	-	(4.707)
Abschreibung und Wertminderungen	(33)	-	-	(33)	(1.302)	-	-	(1.302)
Verwaltungsaufwand	(777)	-	(24)	(801)	(1.621)	(78)	(913)	(2.612)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettobetriebsgewinn/(-verlust)	6.978	-	(24)	6.954	38.859	(25.166)	(913)	12.780
Zinsaufwendungen (netto)	(447)	-	-	(447)	(504)	(759)	1	(1.262)
Währungsumrechnungsdifferenzen	3	-	(4)	(1)	42	(255)	(75)	(288)
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	(31)	-	(2)	(33)	(687)	(123)	(20)	(830)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	6.503	-	(30)	6.473	37.710	(26.303)	(1.007)	10.400
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	(875)	-	(24)	(899)	(5.870)	(77)	-	(5.947)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	5.628	-	(54)	5.574	31.840	(26.380)	(1.007)	4.453
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	166.820	-	-	166.820	289.305	31.180	-	320.485
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.878	-	-	5.878	500	-	-	500
Vermögenswerte des Segments	171.714	-	824	172.538	297.226	34.032	1.963	333.221
Verbindlichkeiten des Segments	37.064	-	-	37.064	67.126	18.195	-	85.321



Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017	UNGARN				RUMÄNIEN			
	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	7.871	-	-	7.871	7.367	-	-	7.367
Erträge aus Betriebskosten	2.813	-	-	2.813	2.300	-	-	2.300
Nettoimmobilienaufwand	(3.797)	-	-	(3.797)	(2.785)	-	-	(2.785)
Nettommieterlöse	6.887	-	-	6.887	6.882	-	-	6.882
Nettoergebnis aus Veräußerungen	1.557	-	-	1.557	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	-	-	-	-	(152)	-	(152)
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	2.800	-	-	2.800	5.236	(964)	-	4.272
Abschreibung und Wertminderungen	(61)	-	-	(61)	(9)	-	-	(9)
Verwaltungsaufwand	(234)	-	(377)	(611)	(736)	(52)	(49)	(837)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettobetriebsgewinn/(-verlust)	10.949	-	(377)	10.572	11.373	(1.168)	(49)	10.156
Zinsaufwendungen (netto)	(48)	-	-	(48)	(112)	(195)	-	(307)
Währungsumrechnungsdifferenzen	-	-	(7)	(7)	(12)	(2)	(2)	(16)
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	(47)	-	(7)	(54)	36	(2)	(2)	32
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	10.854	-	(391)	10.463	11.285	(1.367)	(53)	9.865
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	(774)	-	-	(774)	(93)	-	-	(93)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	10.080	-	(391)	9.689	11.192	(1.367)	(53)	9.772
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	54.940	-	-	54.940	86.790	11.464	-	98.254
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	525	-	-	525	1.609	4.047	-	5.656
Vermögenswerte des Segments	61.799	-	498	62.297	87.755	11.517	44	99.316
Verbindlichkeiten des Segments	9.639	-	-	9.639	5.507	5.303	69	10.879

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017	SONSTIGE LÄNDER			Gesamt €'000	ÜBERLEITUNG			Gesamt €'000
	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	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettommieterlöse	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(192)	-	(192)	-	(93)	-	(93)
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	-	(10.020)	-	(10.020)	-	-	-	-
Abschreibung und Wertminderungen	-	(4.480)	-	(4.480)	-	-	(251)	(251)
Verwaltungsaufwand	-	(75)	(339)	(414)	-	-	(9.969)	(9.969)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettobetriebsgewinn/(-verlust)	-	(14.767)	(339)	(15.106)	-	(93)	(10.220)	(10.313)
Zinsaufwendungen (netto)	-	(524)	-	(524)	-	-	92	92
Währungsumrechnungsdifferenzen	-	(190)	7	(183)	-	-	708	708
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	-	-	(26)	(26)	-	-	1.633	1.633
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	-	(15.481)	(358)	(15.839)	-	(93)	(7.787)	(7.880)
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	-	-	(19)	(19)	-	-	(4.379)	(4.379)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	-	(15.481)	(377)	(15.858)	-	(93)	(12.166)	(12.259)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	90.365	-	90.365	-	-	-	-
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-	-	-	-	-
Vermögenswerte des Segments	-	90.412	117	90.529	-	-	69.043	69.043
Verbindlichkeiten des Segments	-	14.473	448	14.921	-	-	48.045	48.045

2.34 ZEITWERT

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

- Stufe 1 Inputfaktoren sind in aktiven Märkten notierte Börsenpreise (unbereinigt) für identische Vermögenswerte oder

Verbindlichkeiten auf die die Gesellschaft zum Bewertungsstichtag zugreifen kann;

- Stufe 2 Inputfaktoren sind andere Inputfaktoren als die in Stufe 1 enthaltenen notierten Marktpreise, die für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt beobachtbar sind; und

- Stufe 3 Inputfaktoren sind nicht beobachtbare Inputfaktoren für Vermögenswert oder Verbindlichkeit



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

	Erläuterung	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Zeitwert zum 31. Dezember 2018
		€'000	€'000	€'000	€'000
Bestandsobjekte	2,4				
Polen		-	-	1.956.194	1.956.194
Tschechische Republik		-	-	336.563	336.563
Slowakei		-	-	160.510	160.510
Russland		-	-	278.771	278.771
Gesamt Bestandsobjekte		-	-	2.732.038	2.732.038
Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	2,5				
Polen		-	-	137.645	137.645
Russland		-	-	26.620	26.620
Türkei		-	-	80.600	80.600
Sonstige		-	-	10.564	10.564
Gesamte Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke		-	-	255.429	255.429
Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ohne Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten	2,13	-	27.898	-	27.898
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	2,12	13.425	-	-	13.425
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zum Zeitwert					
Zinsswaps eingesetzt zur Absicherung (Hedging)	2,16	-	5.097	-	5.097

Es gab keine Übertragung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zwischen Stufe 1, Stufe 2 oder Stufe 3 im Jahr 2018.

Die folgende Tabelle zeigt die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe, die zum 31. Dezember 2017 zum Zeitwert bilanziert sind, einschließlich deren Stufe in der Zeitwert-Hierarchie:

	Erläuterung	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Zeitwert zum 31. Dezember 2017
		€'000	€'000	€'000	€'000
Bestandsobjekte	2,4				
Polen		-	-	1.522.832	1.522.832
Tschechische Republik		-	-	333.055	333.055
Slowakei		-	-	166.820	166.820
Russland		-	-	289.305	289.305
Ungarn		-	-	10.190	10.190
Rumänien		-	-	86.790	86.790
Gesamt Bestandsobjekte		-	-	2.408.992	2.408.992
Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	2,5				
Polen		-	-	212.323	212.323
Russland		-	-	31.180	31.180
Türkei		-	-	90.365	90.365
Sonstige		-	-	11.463	11.463
Gesamte Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke		-	-	345.331	345.331
Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ohne Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten	2,13	-	58.350	-	58.350
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	2,12	19.961	-	-	19.961
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zum Zeitwert					
Zinsswaps eingesetzt zur Absicherung (Hedging)	2,16	-	1.030	-	1.030

Es gab keine Übertragung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zwischen Stufe 1, Stufe 2 oder Stufe 3 im Jahr 2017.



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

	2018		2017	
	Bestandsobjekte	Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	Bestandsobjekte	Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke
	€'000	€'000	€'000	€'000
Saldo zum 1. Januar	2.408.992	345.331	2.458.760	292.617
Gewinne (Verluste) enthalten in der Gewinn- und Verlustrechnung				
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17.224	(19.244)	14.319	(16.831)
Zugänge und Veräußerungen				
Neue Immobilien	283.324	-	-	-
Errichtungen, technische Verbesserungen und Erweiterungen	29.808	58.018	23.528	44.650
Veräußerungen	(117.887)	-	(10.556)	(9.445)
Sonstige Veränderungen				
Veränderungen bei Finanzierungsleasingverhältnissen	9.214	1.280	1.505	2.862
Kapitalisierte Zinsen	-	470	-	468
Übertragung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken auf Bestandsobjekte	129.035	(129.035)	3.836	(3.836)
Übertragung auf Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke von Bestandsobjekten	(27.672)	27.672	(24.050)	24.050
Übertragung (auf)/von zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	-	(29.063)	(58.350)	10.796
Saldo zum 31. Dezember	2.732.038	255.429	2.408.992	345.331

Beschreibung des Bewertungsverfahrens von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

Die Festlegung der Richtlinien und Verfahren für die Bewertung von Bestandsobjekten bzw. Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken erfolgt durch den Audit-Ausschuss des Board of Directors.

Die Kriterien zur Auswahl von Bewertungsunternehmen umfassen unter anderem die anerkannte professionelle Qualifikation, Reputation und relevante Erfahrung im Hinblick auf die jeweiligen Standorte und die Kategorien der zu bewertenden Objekte.

Externe Bewertungen des Großteils der Bestandsobjekte der Gruppe erfolgen vierteljährlich an jedem Zwischenberichtsstichtag mit Hilfe eines Desktop-Ansatzes. Eine vollständige Aktualisierung einer 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.

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

Die Zeitwerte aller Bestandsobjekte wurden auf der Grundlage unabhängiger externer Bewertungen von CBRE und Cushman & Wakefield in den letzten zwölf Monaten des Jahres 2018 ermittelt. Die Zeitwerte der meisten Neuentwicklungen und Grundstücke zum 31. Dezember 2018 wurden auf der Grundlage unabhängiger externer Bewertungen von CBRE und Cushman & Wakefield ermittelt. Rund 40% (2017: 46%) der Neuentwicklungen und Grundstücke wurden intern bewertet. CBRE und Cushman & Wakefield sind beide externe, unabhängige, internationale Bewertungsgesellschaften und Immobilienberater, die über eine entsprechend anerkannte berufliche Qualifikation und aktuellste Erfahrungen in den jeweiligen Standorten und Kategorien der zu bewertenden Immobilien verfügen. Die Bewertungen wurden in Übereinstimmung mit den Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation Standards erstellt, die von der Royal Institution of Chartered Surveyors veröffentlicht wurden (das "Rote Buch").

Die Mehrzahl der wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren wird der Gesellschaft von externen, unabhängigen und internationalen Bewertungssachverständigen zur Verfügung gestellt. Diese zeigen die aktuelle Markteinschätzung unter Berücksichtigung der spezifischen Charakteristika jedes einzelnen Objekts.

Die Bewertungsergebnisse der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden dem Audit-Ausschuss des Board of Directors präsentiert. Dieser Bericht enthält eine Darstellung der Änderungen der wesentlichen Annahmen, bedeutender

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

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

Die Bewertungstechniken, die zur Festlegung des Zeitwertes der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe in der Bilanz zum 31. Dezember 2018 verwendet werden, gestalten sich wie folgt : Bestandsobjekte:

Der Zeitwert der Bestandsobjekte wird unter Verwendung des diskontierten Cashflow-Modells ermittelt. Das diskontierte Cashflow-Modell berücksichtigt den Barwert der aus den Immobilien zu erzielenden Netto-Cashflows unter Berücksichtigung der gesamten jährlichen Nettomietlöse. Die erwarteten Netto-Cashflows werden mit einer Nettorendite aktiviert, die den inhärenten Risiken der Netto-Cashflows Rechnung trägt. Die Renditeschätzung ergibt sich durch den Markt, unter anderem unter Berücksichtigung des Landes, in dem sich das Objekt befindet, und der Risikobewertung des Objekts. Die Gruppe kategorisiert den Zeitwert von Bestandsobjekten mit Stufe 3 innerhalb der Hierarchie.

Die folgende Tabelle enthält die wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren, die bei der Zeitwert-Bewertung von Bestandsobjekten für die diskontierte Cashflow-Methode zugrunde gelegt werden:

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

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

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

¹ Der Effekt des ERV-Anstiegs (Rückgangs) auf den geschätzten Zeitwert von jedem Land entspricht anteilmäßig rund dem entsprechenden Zeitwert
² Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen - 79,0, Tschechische Republik -14,7, Slowakei- 5,7, Russland - 5,3
³ Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen - 86,1, Tschechische Republik -16,1, Slowakei - 6,1, Russland - 5,5

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2017	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Erwartete Mietwerte (Estimated rental value - "ERV")	€1-€177 pro m ² , pro Monat	€13 pro m ² , pro Monat
Durchschnittsrendite	5.5%-14.8%	7,1%

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Zeitwert-Bewertungen:

2017	Geschätzte Änderung in € Millionen	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Millionen
Anstieg von 5 % des ERV ¹	121,8	2.589,1
Verringerung um 5% des ERV ¹	(121,8)	2.345,6
Anstieg der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte ²	(87,4)	2.380,0
Verringerung der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte ³	94,4	2.561,7

¹ Der Effekt des ERV-Anstiegs (Rückgangs) auf den geschätzten Zeitwert von jedem Land entspricht anteilmäßig rund dem entsprechenden Zeitwert.
² Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen - 57,6, Tschechische Republik -14,4, Slowakei- 5,7, Russland - 5,5, Ungarn - 1,5, Rumänien - 2,6
³ Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen - 62,5, Tschechische Republik -15,7, Slowakei - 6,2, Russland - 5,8, Ungarn - 1,6, Rumänien - 2,8

Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke:

Der Zeitwert von 33 % der Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke (31. Dezember 2017: 29 %) wurde anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Das Vergleichswertverfahren legt der Bewertung die Verkaufspreise (Angebot und Listenpreis) von ähnlichen Objekten zugrunde, die in der jüngsten Zeit auf dem freien Markt veräußert wurden. Verkaufspreise werden unter Einbezug entsprechender Vergleichseinheiten analysiert und im Hinblick auf Differenzen mit dem bewerteten Objekt auf der Grundlage von Vergleichselementen wie beispielsweise Standort, mit dem Halten von Eigentum an Grundstücken verbundene Risiken, Größe des Grundstücks, Gebietsaufteilung, etc. angepasst. Solche Anpassungen werden nicht als beobachtbare Marktinputfaktoren betrachtet.

Die folgende Tabelle enthält die wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren, die bei der Zeitwert-Bewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken dem Vergleichswertverfahren zugrunde gelegt werden:

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2018	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Preis ¹	€14-€410 pro m ²	€48 pro m ²

¹ Ein Preis außerhalb der Bandbreite (Ausreißer) von € 573 blieb in der Bandbreite unberücksichtigt

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



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

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

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2017	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Preis ¹	€19-€76 pro m ²	€49 pro m ²

¹ Zwei Preise außerhalb der Bandbreite (Ausreißer) von € 620 und € 433 pro m² bleiben in der Bandbreite unberücksichtigt, ebenso wie Pushkino mit einem MV von €0

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

2017	Geschätzte Änderung in € Millionen	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Millionen
Anstieg von 5% des Preises ¹	4,8	104,8
Verringerung um 5% des Preises ¹	(4,8)	95,1

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

Der Zeitwert der verbleibenden 67 % der Entwicklungsprojekte und Grundstücke (31. Dezember 2017: 71 %) wurde anhand des Restwertverfahrens ermittelt. Das Restwertverfahren basiert auf dem Barwert des Marktwerts, der künftig bei einem Bestandsobjekt nach Abschluss der Entwicklung und abzüglich der diesbezüglichen Kosten auf der Grundlage der Einhaltung der Bauvorschriften erwartet wird. Die Festsetzung des Mietpreises erfolgt zum aktuellen Marktniveau, die mit der Nettorendite aktiviert werden, welche die inhärenten Risiken der Netto-Cashflows reflektiert.

Die folgende Tabelle enthält die wesentlichen nicht beobachtbaren, Inputfaktoren, die bei der Zeitwert-Bewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken für das Restwertverfahren zugrunde gelegt werden:

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2018	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
ERV	€13.7-€14.6 pro m ² , pro Monat	€14.4 pro m ² , pro Monat
Durchschnittsrendite	6.3%-7.5%	6,6%
Baukosten	€541-€1,151 pro m ² Bruttomietfläche	€684 pro m ² Bruttomietfläche

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

2018	Geschätzte Änderung in € Millionen	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Millionen
Anstieg um 5% des ERV ¹	5,6	195,7
Verringerung um 5% des ERV ¹	(5,5)	184,6
Anstieg der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte ²	(3,7)	186,4
Verringerung der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte ³	4,1	194,2
Anstieg um 5% der erwarteten Baukosten ⁴	(8,7)	181,3
Verringerung um 5% der erwarteten Baukosten ⁵	8,9	198,9
Anstieg der Entwicklungszeit von +1 Jahr ⁶	(3,3)	186,8
Verringerung der Entwicklungszeit um -1 Jahr ⁷	3,9	193,9

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

² Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen -3,7

³ Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 4,1

⁴ Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen - 4,9, Türkei - 3,8

⁵ Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 5,1, Türkei 3,8

⁶ Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen -1,4, Türkei -1,9

⁷ Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 1,6, Türkei 2,3

Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren 2017	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
ERV	€13.7-€16.4 pro m ² , pro Monat	€15.8 pro m ² , pro Monat
Durchschnittsrendite	6.3%-8.0%	7,5%
Baukosten	€748-€1,329 pro m ² Bruttomietfläche	€989 pro m ² Bruttomietfläche

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

2017	Geschätzte Änderung in € Millionen	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Millionen
Anstieg um 5% des ERV ¹	12,2	257,6
Verringerung um 5% des ERV ¹	(11,1)	234,3
Anstieg der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte ²	(6,8)	238,6
Verringerung der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte ³	8,5	253,8
Anstieg um 5% der erwarteten Baukosten ⁴	(9,9)	235,4
Verringerung um 5% der erwarteten Baukosten ⁵	11,1	256,5
Anstieg der Entwicklungszeit von +1 Jahr ⁶	(7,0)	238,3
Verringerung der Entwicklungszeit um -1 Jahr ⁷	7,3	252,6

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

² Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen -3,1, Türkei -3,7

³ Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 4,5, Türkei 4,0

⁴ Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen -4,6, Türkei -5,3

⁵ Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 5,8, Türkei 5,3

⁶ Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen -1,9, Türkei -5,1

⁷ Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 1,8, Türkei 5,4

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

	Stufe	2018		2017	
		Nettobuchwert	Zeitwert	Nettobuchwert	Zeitwert
		€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzielle Verbindlichkeiten					
Anleihen	2	886.246	931.901	834.392	890.979
Bankkredite	2	299.814	302.951	134.897	135.787
Gesamt		1.186.060	1.234.852	969.289	1.026.766

Die Zeitwerte von Krediten und Anleihen wurden von einem externen Gutachter unter Verwendung diskontierter Cashflow-Modelle, Nullkosten-Derivate-Strategien für die Festlegung künftiger Werte von Marktvariablen bestimmt.

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

Zum 31. Dezember 2018 wurde die Veräußerungsgruppe zu ihrem Zeitwert erfasst. Die Gruppe kategorisiert den Zeitwert der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten als Stufe 2 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie, aufgrund der unterzeichneten Kaufverträge zwischen der Gruppe und Drittparteien. Zusätzliche Informationen finden sich in Erläuterung 2.13.

Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI

Für weitere Informationen über zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte, siehe Erläuterung 2.12.

Zinsswaps eingesetzt zur Absicherung (Hedges)

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

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



2.35 KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Gruppe unterscheidet folgende Kategorien von Finanzinstrumenten:

2018	Buchwert	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Verpflichtungen zum Zeitwert
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzielle Vermögenswerte					
Langfristige Kredite	-	-	-	-	-
Sonstige Vermögenswerte	67	67	-	-	-
Forderungen gegenüber Mietern	13.545	13.545	-	-	-
Sonstige Forderungen	7.361	7.361	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	38.493	38.493	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	13.425	-	13.425	-	-
Gesamte finanzielle Vermögenswerte	72.891	59.466	13.425	-	-
Finanzielle Verbindlichkeiten					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.186.060	-	-	1.186.060	-
Derivate	5.097	-	-	-	5.097
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	44.569	-	-	44.569	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	13.976	-	-	13.976	-
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	19.768	-	-	19.768	-
Rechnungsabgrenzungsposten	48.284	-	-	48.284	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	62.978	-	-	62.978	-
Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten	1.380.732	-	-	1.375.635	5.097
2017	Buchwert	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Verpflichtungen zum Zeitwert
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzielle Vermögenswerte					
Langfristige Kredite	3.128	3.128	-	-	-
Sonstige Vermögenswerte	120	120	-	-	-
Forderungen gegenüber Mietern	10.646	10.646	-	-	-
Sonstige Forderungen	13.270	13.270	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	71.920	71.920	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	19.961	-	19.961	-	-
Gesamte Finanzielle Vermögenswerte	119.045	99.084	19.961	-	-
Finanzielle Verbindlichkeiten					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	968.011	-	-	968.011	-
Derivate	1.030	-	-	-	1.030
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	36.627	-	-	36.627	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	14.048	-	-	14.048	-
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	22.825	-	-	22.825	-
Rechnungsabgrenzungsposten	47.827	-	-	47.827	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.278	-	-	1.278	-
Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten	1.091.646	-	-	1.090.616	1.030

Die Zeitwerte der Anleihen und Kredite, die unter den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen sind, werden in den Erläuterungen 2.15 und 2.34 beschrieben. Alle restlichen finanziellen Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten

erfasst, die in etwa dem Zeitwert entsprechen. Es wird angenommen, dass der Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte dem Buchwert entspricht.

2.36 KAPITALMANAGEMENT

Die Gruppe achtet bei der Verwaltung ihres Kapitals auf Stabilität und geringe Risiken, während gleichzeitig langfristig eine solide Rendite für die Aktionäre durch die Verbesserung der Kapitalstruktur und Effizienz der Bilanz der Gruppe erwirtschaftet wird. Die Kapitalstrategie der Gruppe ist konsistent mit dem Jahr 2017.

Die Kapitalstruktur der Gruppe besteht aus Finanzverbindlichkeiten (detailliert dargelegt in Erläuterung 2.15), Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten und dem Eigenkapital.

Die Kapitalstruktur der Gruppe wird regelmäßig überprüft. Als Teil dieser Prüfung werden die Kapitalkosten und die mit jeder Kapitalklasse zusammenhängenden Risiken bewertet. Basierend auf der Entscheidung des Board of Directors entstehen Veränderungen beim Management der Kapitalstruktur der Gruppe primär durch Dividendenausschüttungen, Finanzverbindlichkeiten und Schuldenrückzahlungen.

Atrium's Unternehmensrating von Fitch ist BBB mit einem stabilen Ausblick und BBB- von S&P und Moody's.

Für Informationen über Kredite und Anleiheverpflichtungen siehe Erläuterung 2.15 und für Informationen über die Kapitalstruktur der Gruppe siehe Erläuterung 2.14.

2.37 RISIKOMANAGEMENT

Das Ziel der Gruppe besteht darin, gewerbliche Immobilien in Zentral- und Osteuropa, in Südosteuropa und Russland zu verwalten, zu betreiben und in diese zu investieren, um ihren Substanzwert zu erhöhen. Die Gruppe hat stets eine vorsichtige Finanzierungsstrategie verfolgt.

Die Risiken der Gruppe werden periodisch bewertet und dem Board of Directors für Sitzungen, die zumindest vierteljährlich stattfinden, vorgelegt.

KREDITRISIKO

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

Die Kreditwürdigkeit von Mietern wird durch eine regelmäßige Überprüfung der ausstehenden Beträge überwacht. Die Mietzahlungen seitens der Mieter erfolgen üblicherweise im Voraus.

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

Die Gefahr des Kreditrisikos betrifft die Durchführung von regulären Geschäftstransaktionen mit Drittparteien.

Darüber hinaus hält die Gruppe Sicherheitsleistungen von Mietern, welche die finanziellen Auswirkungen auf die Gruppe reduzieren würden, sofern die Mieter ihren Verpflichtungen nicht nachkommen. Als Sicherheitsleistungen werden Kauttionen in Höhe von ein bis drei Monatsmieten hinterlegt. Im Jahr 2018 hat sich die Gruppe langfristige Kautionszahlungen in Höhe von € 13,2 Millionen (2017: € 13,3 Millionen) und kurzfristige Kautionszahlungen von € 7,4 Millionen (2017: € 8,0 Millionen) sowie Bankgarantien gesichert.

Die Tabelle in Erläuterung 2.10 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 2.34 beschrieben, stellt das größte Kreditrisiko aus dem Bereich der finanziellen Vermögenswerte dar.

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

LIQUIDITÄTSRISIKO

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

Die Liquiditätsanforderungen der Gruppe ergeben sich im Wesentlichen aus der Notwendigkeit, ihre Neuentwicklungsprojekte, Immobilienakquisitionen und andere Investitionsaufwendungen, Schuldendienstkosten, Immobilienverwaltungsleistungen und Betriebskosten zu finanzieren. Bisher wurden diese durch eine Kombination von Eigenkapitalfinanzierung, der Ausgabe von Anleihen und durch Bankkredite und – in einem geringeren Ausmaß – durch den Cashflow aus der Geschäftstätigkeit (einschließlich Mieterlöse und Betriebskosten) finanziert. Darüber hinaus verfügt die Gruppe über eine revolvingende Rahmenkreditlinie in Höhe von € 300 Millionen.

Die liquiden Mittel - bestehend aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten - beliefen sich zum 31. Dezember 2018 auf € 38,5 Millionen (2017: € 71,9 Millionen). Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen € 63,0 Millionen (2017: € 1,3 Millionen).



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

2018	Buchwert	Gesamte vertraglich vereinbarte Cashflows	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	Cashflows	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzverbindlichkeiten und Derivate ¹	1.264.380	1.449.360	100.860	172.102	544.765	631.633
Sonstige Verbindlichkeiten ²	116.352	300.105	58.338	6.510	18.404	216.853
Gesamt	1.380.732	1.749.465	159.198	178.612	563.169	848.486

¹ Finanzverbindlichkeiten enthalten aufgelaufene Zinsen.

² Sonstige Verbindlichkeiten enthalten langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing, sonstige langfristige Verbindlichkeiten, Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten.

2017	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 ¹	983.516	1.124.609	35.522	35.473	914.507	139.107
Sonstige Verbindlichkeiten ²	108.130	266.246	60.798	8.244	15.680	181.523
Gesamt	1.091.646	1.390.854	96.321	43.717	930.187	320.630

¹ Finanzverbindlichkeiten enthalten aufgelaufene Zinsen.

² Sonstige Verbindlichkeiten enthalten langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing, sonstige langfristige Verbindlichkeiten, Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten.

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

MARKTRISIKO

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

Die Strategie der Gruppe für den Umgang mit Marktrisiken wird durch das Investitionsziel der Gruppe mitbestimmt. Dabei handelt es sich um das Management und die Verwaltung des bestehenden Immobilienportfolios und die Identifizierung von potenziell attraktiven neuen Investitionen auf dem Markt, die Durchführung von Due Diligence-Prüfungen für Akquisitionen und das Management sämtlicher Phasen eines Akquisitionsprozesses. Das Management des Marktrisikos der Gruppe erfolgt täglich in Übereinstimmung mit den geltenden Richtlinien und Verfahren.

Die gesamte Marktperformance der Gruppe wird auf monatlicher Basis überprüft.

Informationen über die wesentlichen nicht ermittelbaren, bei der Zeitwert-Bewertung verwendeten Inputfaktoren sind in Erläuterung 2.34 dargelegt.

Preisrisiko

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

Zeitwerte aus. Die Gruppe ist daher einem Preisrisiko aufgrund von Veränderungen ihrer Vermögenswerte ausgesetzt, deren Preis sich in den kommenden Berichtsperioden erheblich ändern könnte, siehe auch Erläuterung 2.34. Derzeit kann das Ausmaß derartiger Veränderungen nicht genau eingeschätzt werden.

Währungsrisiko

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

Um das Risiko von Transaktionen in ausländischen Währungen auszuhalten, versucht die Gruppe, die Währung ihrer Einnahmen und ihrer Aufwendungen gleichzuschalten, was zu einem geringeren Währungsrisiko führt.

Die Finanzierung der Gruppe erfolgt im Wesentlichen in Euro. Die an die Gruppe zu leistenden Mietzahlungen im Rahmen verschiedener Leasingverträge erfolgen hauptsächlich in Euro. Die Mieter erzielen ihr Einkommen jedoch in den meisten Fällen in der lokalen Währung des jeweiligen Landes, in dem sie ansässig sind. Die Belegungs-Kosten-Rate reflektiert die Mietkosten der Mieter im Verhältnis zum Umsatz. Diese kann beeinträchtigt werden durch Fluktuationen des Euros, der Währung auf der die Miete basiert oder in der sie zu zahlen ist, verglichen mit der lokalen Währung in der die Mieter ihre Umsätze erzielen. Dementsprechend könnte die Abschwächung der lokalen Währung gegenüber dem Euro dazu führen, dass die Objekte der Gruppe weniger attraktiv oder über-vermietet werden. Derartige Fluktuationen könnten zudem dazu führen, dass diese Mieten für

die betreffenden Mieter zu hoch werden, mit der Folge, dass die betroffenen Mieter Abschläge verlangen oder sogar ihren Verpflichtungen nicht nachkommen. Dies könnte in nächster Konsequenz zu einer Abnahme der aktuellen sowie der geschätzten Mieterlöse und somit zu einer Wertminderung der jeweiligen Immobilien führen.

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

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

2017	Finanzielle Vermögenswerte €'000	Finanzielle Verbindlichkeiten €'000	Nettorisiko €'000
CZK	6.955	(2.458)	4.497
HUF	1.238	(343)	895
PLN	23.693	(62.567)	(38.874)
RON	695	(817)	(122)
RUB	3.902	(9.852)	(5.950)
TRY	30	-	30
Sonstige	15	(185)	(170)

Sensitivitätsanalyse

Die unten stehende Tabelle zeigt, wie eine zehnpromtente Steigerung der angeführten Währungen gegenüber dem Euro zum 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2017 den Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung erhöht/(verringert) hätte. Bei dieser Analyse wird davon ausgegangen, dass alle anderen Variablen, einschließlich Grundmiete und Mietvergünstigungen, konstant bleiben. Der Ausweis und die Bewertung von Devisenergebnissen erfolgen gemäß den im Standard IAS 21 beschriebenen Prinzipien.

Die unten stehende Tabelle berücksichtigt weder potenzielle Gewinne noch Verluste von zum Zeitwert bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die stark auf Währungsschwankungen reagieren (z.B. Mieten in Russland, die auf USD lauten) und auch nicht die Auswirkungen auf andere nicht-finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.

	2018 Gewinn/ (Verlust) €'000	2017 Gewinn/ (Verlust) €'000
CZK	(72)	450
HUF	10	89
PLN	(5.757)	(3.887)
RON	-	(12)
RUB	(511)	(595)
TRY	1	3
Sonstiges	(11)	(17)

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 2.16. Da alle Finanzinstrumente außer der Derivate im Jahr 2018 zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, entstanden 2018 keine Zeitwertänderungen aufgrund von Zinssatzschwankungen. Das Zinssatzrisiko beschränkte sich somit auf die Auswirkungen in der Gewinn- und Verlustrechnung, die aufgrund von Zinszahlungen aus variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten entstanden. Der Buchwert der nicht abgesicherten Finanzverbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen betrug € 60 Millionen zum 31. Dezember 2018 (2017: € Null Millionen).

Das Zinssatzrisiko aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten wird regelmäßig analysiert. Zum 31. Dezember 2018 waren die Zinssätze fast aller Finanzverbindlichkeiten der Gruppe effektiv fixe Zinssätze. Verschiedene Szenarios - die Refinanzierung, die Erneuerung existierender Positionen und alternative Finanzierungsvarianten durch Anleiheemissionen berücksichtigt - werden simuliert.

Zinssätze unterliegen dem Risiko von Schwankungen infolge zahlreicher allgemeiner Wirtschaftsfaktoren. Zinssätze reagieren auch äußerst sensibel auf staatliche Geldpolitik, inländische und internationale wirtschaftliche und politische Bedingungen, den Zustand der Finanzmärkte und auf Inflationsraten. Zinssätze bei Immobilienkrediten werden auch durch andere, für die Immobilienfinanzierung und Aktienmärkte spezifische Faktoren beeinflusst, wie beispielsweise Änderungen bei den Immobilienwerten und die Gesamtliquidität der Immobilienfremdkapital- und Immobilieneigenkapitalmärkte.

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

Sensitivitätsanalyse

Die Gruppe versucht, ihre Ergebnisse und Cashflows zu schützen durch den Einsatz von Finanzderivaten (Zinsswaps) gegen Zinsschwankungen, um Finanzinstrumente mit variablen Zinssätzen abzusichern.



ÄNDERUNGEN BEI DER STEUERBELASTUNG

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

Es gibt einen globalen Trend zur Neubewertung bestehender Steuersysteme und Steuerzahlerverpflichtungen mit dem Ziel, die Erosion der Steuerbasis einzudämmen und eine angemessene Verteilung der Steuerlast für multinationale Unternehmen zu gewährleisten. Initiativen in dieser Hinsicht wurden von multinationalen Institutionen wie der OECD, der UNO und der EU sowie von einzelnen Ländern ergriffen. Die Gesellschaft überwacht die Auswirkungen dieser Initiativen auf die verschiedenen Jurisdiktionen, in denen sie tätig ist, und erwartet derzeit keine wesentlichen negativen Auswirkungen. Die Gesellschaft kann nicht ausschließen, dass sich dies in Zukunft ändern könnte.

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

Die Gruppe ist bestrebt, die oben genannten Risiken durch erfahrene zentrale und lokale Managementteams in den verschiedenen Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, zu minimieren, die sich externer lokaler Experten und Spezialisten bedienen.

2.38 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PARTEIEN

■ Während des Jahres 2018 erwarb Gazit-Globe indirekt insgesamt 2.483.020 zusätzliche Aktien der Gesellschaft bzw. rund 0,7% des gesamten ausgegebenen Aktienkapitals. In der Folge hält Gazit-Globe direkt bzw. indirekt insgesamt 227.216.162 Aktien an Atrium, dies entspricht 60,1% der ausgegebenen Aktien und Stimmrechte an der Gesellschaft. Gazit-Globe ist die Muttergesellschaft von Atrium und nach bestem Wissen des Managements ist Norstar Holdings Inc. die oberste Muttergesellschaft. Die oberste kontrollierende Person ist Herr Chaim Katzman, Chairman des Board of Directors, der kontrollierende Aktionär der Norstar Holding Inc. ist. Transaktionen zwischen Atrium und ihren Tochtergesellschaften, die nahestehende Parteien sind, wurden bei der Konsolidierung ausgeschlossen und werden in dieser Erläuterung nicht angeführt.

■ Außer in den in den folgenden Abschnitten beschriebenen Fällen, haben die Direktoren keine Transaktionen mit Atrium und ihren Tochtergesellschaften vorgenommen, halten keine Aktien an Atrium und haben in keine von der Gruppe ausgegebenen Schuldtitel investiert.

A. Im April 2018 gab Atrium 10.000 Aktien an Herrn Katzman aus, nachdem er Optionen ausübte, die ihm im Rahmen des ESOP 2013 gewährt wurden.

Herr Katzman hielt zum 31. Dezember 2018 gemeinsam mit Familienmitgliedern direkt 392.119 Aktien von Atrium und zum 31. Dezember 2017 385.119 Aktien. Insgesamt hielten Herr Katzman und seine Familienmitglieder, durch seine Beteiligung an Norstar Holdings Inc und Gazit-Globe, zum 31. Dezember 2018 direkt und indirekt rund 12,2 % (2017: 10,5%) aller Aktien von Atrium.

Auf Basis eines Beratervertrages mit der Gruppe hatte Herr Katzman Anspruch auf ein Beratungshonorar in Höhe von € 187.500 für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2017, sowie auf ein jährliches Beraterhonorar in Höhe von € 700.000, das in vier gleichbleibenden vierteljährlichen Tranchen zu zahlen ist und jährlich überprüft wird.

Atrium zahlte Flug- und Reisekosten in Höhe von € 0,4 Millionen (2017: € 0,9 Millionen) an MGN Icarus Inc, eine Tochtergesellschaft von Gazit-Globe. Die Reisekosten waren marktüblich. Diese entstanden bei der Besichtigung von Immobilien und anderen Geschäftsaktivitäten durch den Chairman des Board of Directors und durch andere Führungskräfte.

B. Im Februar und Juni 2018 gab Atrium 282.713 bzw. 126.894 Aktien an Rachel Lavine, Direktor und Vice Chairman des Board of Directors, aus, nachdem 1.000.000 Optionen ausgeübt wurden, die ihr im Rahmen des ESOP 2009 gewährt wurden.

Frau Lavine hielt zum 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2017 893.915 bzw. 484.308 Aktien von Atrium.

Darüber hinaus hält Frau Lavine 533.333 Aktienoptionen, die gemäß dem ESOP 2013 im November 2013 gewährt wurden.

Aufgrund eines Beratervertrags mit der Gruppe hatte Frau Lavine, durch Paragon Management Company Limited, im Jahr 2018 Anspruch auf ein Beratungshonorar in Höhe von € 475.000 pro Jahr sowie den Ersatz von Aufwendungen, gemäß dem Vertrag.

Mit Wirkung zum 1. September 2018 wurde der Beratervertrag von Frau Lavine durch ähnliche Bedingungen wie der Vergütungsanspruch der Direktoren ersetzt. Frau Lavine hatte Anspruch auf Beratungshonorare in Höhe von € 316.667 im Jahr 2018 (€ 475.000 im Jahr 2017) und € 34.084 Direktorengebühren und andere Gebühren.

C. Die Gruppe beauftragte im Jahr 2018 die Atlas Legal Consultancy Services B.V., ein Beratungsunternehmen, das

von Marc Lavine, einer Rachel Lavine nahestehenden Partei, kontrolliert wird, mit Rechtsdienstleistungen in Höhe von €0,3 Millionen. Die Abrechnung erfolgte zu marktüblichen Konditionen.

- D. Im Februar 2018 gab die Gruppe 8.532 Aktien an ihren Direktor Simon Radford aus.

Herr Radford hielt zum 31. Dezember 2018 19.957 Aktien und zum 31. Dezember 2017 11.065 Aktien von Atrium.

- E. Im Februar 2018 gab die Gruppe 8.532 Aktien an ihren Direktor Andrew Wignall aus.

Herr Wignall hielt zum 31. Dezember 2018 8.532 Aktien und zum 31. Dezember 2017 Null Aktien von Atrium.

- F. Lucy Lilley wurde mit Wirkung ab April 2018 als unabhängiger, nicht exekutiver Direktor des Board of Directors nominiert.

- G. Die gesamte jährliche Vergütung der Direktoren, die ausbezahlt wurde oder noch zu zahlen ist, betrug für das Jahr endend zum 31. Dezember 2018 € 2,2 Millionen (2017: € 1,9 Millionen). Bitte beachten Sie die Aufgliederung auf Seite 53.

- 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 2018 gab Atrium 88.225 Aktien an die Führungsteam der Gruppe und andere bedeutende Mitarbeiter im Rahmen eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms aus.

- B. Im April 2018 erhielten der CEO der Gruppe und der CFO der Gruppe eine Aktienzuteilung im Gesamtwert von € 60.000 bzw. € 30.000.

- C. Im Juli 2018 gab Atrium im Rahmen eines langfristigen Leistungsplans insgesamt 62.071 Aktien an den CFO der Gruppe und den COO der Gruppe aus.

- D. Im August 2018 erhielt der COO der Gruppe eine Zuteilung von Aktien im Gesamtwert von € 25.000.

- E. Im Dezember 2018 erhielt der CEO der Gruppe eine Zuteilung von Aktien im Gesamtwert von € 60.000.

- F. Die an das Führungsteam der Gruppe für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr gezahlten oder zu zahlenden jährlichen Vergütungen, einschließlich Grundgehältern, Jahresboni, Zulagen und Leistungen, beliefen sich auf insgesamt € 2,7 Millionen (2017: € 2,9 Millionen), auf einer einheitlichen Basis des Führungsteams der Gruppe.

- G. Gazit-Globe erstattete Atrium die von Atrium gezahlten Audit- und SOX-Kosten in Höhe von € 0,3 Millionen (2017: € 0,3 Millionen).

2.39

EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Die Umstände des im August 2007 angekündigten Erwerbs von 88.815.500 Austrian Depositary Certificates ("ADCs"), die Atriumaktien vertreten (die "ADC-Erwerbe"), Wertpapieremissionen und damit zusammenhängende Ereignisse waren Gegenstand von regulatorischen Ermittlungen und anderen andauernden Verfahren in Österreich. Im Anschluss an eine Untersuchung bestätigte die Jersey Financial Services Commission im Jahr 2012 erneut ihre Ansicht, dass mit den ADC-Erwerben kein Verstoß gegen das Companies (Jersey) Law 1991 verbunden war und dass die Untersuchung beendet wurden, ohne dass ein Fehlverhalten festgestellt werden konnte.

Atrium ist jedoch in von ADC Inhabern geführten Verfahren involviert, die Verluste aus Kursschwankungen im Jahr 2007 und potenzielle Ansprüche in diesem Zusammenhang geltend machen. Zum 31. Dezember 2018 betrug der Gesamtstreitwert in 247 verschiedenen Verfahren in denen Atrium zu dem Zeitpunkt Partei war, rund € 11,9 Millionen. Es wird erwartet, dass die Anzahl der Klagen und die Höhe der geltend gemachten Ansprüche im Laufe der Zeit schwanken, da Verfahren sich fortentwickeln, und Klagen abgewiesen, zurückgezogen, verglichen oder auf eine andere Weise beigelegt werden. Die Verfahren befinden sich in unterschiedlichen Stadien und es wird erwartet, dass sie im Laufe mehrerer Jahre beigelegt werden.

Im Januar 2016 wurde von der Gesellschaft der Abschluss einer Vereinbarung bekannt gemacht, einen Entschädigungsfonds einzurichten, durch den die österreichischen Verfahren und die Privatbeteiligtenanschlüsse in laufenden Strafverfahren, wie unten dargestellt, beigelegt werden sollen. Die Frist für die Teilnahme an der Vereinbarung lief am 15. Oktober 2016 aus und führte dazu, dass bis heute insgesamt rund € 11,2 Millionen an Entschädigungen gezahlt wurde. Rund € 250.000 an Einreichungen (wovon die Gesellschaft 50 % trägt) befinden sich noch in Bearbeitung.

Da die Gesellschaft der Ansicht ist, dass es wichtig ist, vernünftige Bestrebungen zu unternehmen, um zu einer endgültigen Lösung dieser langjährigen Streitfrage zu gelangen, hat die Gesellschaft zusätzlich zu der Vereinbarung von 2016 weitere mögliche Vergleiche geprüft, um die rechtlichen Altlasten hinter sich zu lassen und zugleich den erheblichen Zeitaufwand für das Management sowie die Anwaltsgebühren und sonstigen Rechtskosten, die sich nachteilig auf die Aktionäre auswirken, anzugehen. Zu diesem Zweck hat die Gesellschaft im März 2017 auch bekannt gegeben, dass sie mit der AdvoFin Prozessfinanzierung AG und der Salburg Rechtsanwalts GmbH eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen hat. Diese legt einen Mechanismus fest, von dem sich die Gesellschaft erwartet, dass er es den Klienten von AdvoFin und Salburg, die ADC-Investoren sind und, die Klagen gegen Atrium eingebracht oder sich anhängigen Strafverfahren gegen die Gesellschaft als Privatbeteiligte angeschlossen haben, ermöglicht, ihre Ansprüche zu bereinigen. Die maximale Zahlung von Atrium im Rahmen der Vereinbarung mit AdvoFin und Salburg für den Fall, dass sich alle berechtigten AdvoFin- und Salburg-Kunden für eine Teilnahme entscheiden, beläuft sich auf € 44 Millionen, wovon die



Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2018 € 42,1 Millionen gezahlt hat. Die tatsächliche Höhe der Teilnahme und der Entschädigung wird im Laufe der Zeit bestimmt. Für diejenigen, die sich dafür entscheiden die Verfahren gegen die Gesellschaft im Zusammenhang mit diesen rechtlichen Altlasten weiterzuführen, hat die Gesellschaft erneut bestätigt, dass sie diese Ansprüche zurückweist und sich weiterhin in allen Verfahren vehement verteidigen wird.

Basierend auf dem gegenwärtigen Wissensstand und der Beurteilung des Managements in Bezug auf das tatsächliche Ergebnis der Klagen in österreichischen Verfahren, den Bedingungen und der Methodik in den Entschädigungsvereinbarungen aus 2016 und mit AdvoFin und Salzburg im März 2017, und der erwarteten Kosten und Folgen der Umsetzung der Vereinbarungen wurde von der Gesellschaft eine Gesamtrückstellung in der Höhe von € 5,5 Millionen angesetzt. Gewisse zusätzliche Informationen, die normalerweise unter IAS 37 "Rückstellungen, Eventualschulden, Eventualforderungen", notwendig sind, im Speziellen gewisse Details der Berechnung der gesamten Rückstellung und die damit verbundenen Annahmen, wurden aus dem Grund noch nicht offengelegt, da wenn dies erfolgt wäre, dies die Beilegung dieser Streitigkeiten ernsthaft beeinflussen könnte. Die Strafverfahren gegen Herrn Julius Meinel und andere, die Ereignisse betreffen, die 2007 und früher stattgefunden haben, laufen nach wie vor. Im Zusammenhang damit haben Anwaltskanzleien, die verschiedene Atrium Investoren vertreten, die zur Zeit dieser Ereignisse investiert hatten, behauptet, dass Atrium für verschiedene Fälle von Betrug, Vertrauensbruch und Verstöße gegen das österreichische Aktiengesetz und das österreichische Kapitalmarktgesetz haften würde. Der Staatsanwalt hat Atrium angewiesen auf diese Anschuldigungen zu antworten und hat ein strafrechtliches Ermittlungsverfahren auf der Grundlage des österreichischen Verbandsverantwortlichkeitsgesetzes eingeleitet. Es ist unklar, ob dieses Gesetz, das 2006 in Kraft trat, auf Atrium anzuwenden ist. In jedem Fall ist Atrium davon überzeugt, dass eine Verurteilung unangebracht wäre und beabsichtigt sich aktiv zu verteidigen.

Es herrscht anhaltende Unsicherheit in den verschiedenen Volkswirtschaften und Jurisdiktionen in denen die Gruppe tätig ist und Vermögenswerte besitzt. Diese Unsicherheiten betreffen die allgemeine wirtschaftliche und geopolitische Lage in solchen Regionen und auch Veränderungen oder drohende Veränderungen bei dem rechtlichen, regulatorischen und finanzpolitischen Rahmen und dem Ansatz zur Durchsetzung der Titel von Immobilien oder Grundstücken der Gruppe, sowie Änderungen der bisher akzeptierten Auslegung der steuerrechtlichen Vorschriften und Bestimmungen, die von den Behörden auf die steuerlichen Vermögenswerte und Schulden der Gruppe angewendet werden.

Von 2015 an haben das polnische Finanzministerium und die polnischen Regulierungsbehörden mehrere Gesetzesentwürfe veröffentlicht und haben mehrere Gesetzesänderungen umgesetzt, die die Absicht der Regierung signalisieren, wesentliche Änderungen des regulatorischen und steuerlichen Umfelds zu verwirklichen, in dem die Gruppe tätig ist, einschließlich der Regulierung der Handelszeiten, der Einführung einer branchenspezifischen Einzelhandelssteuer und Änderungen in der Auslegung der Vorschriften über die Umsatz- und Verkehrssteuern für den Kauf und Verkauf von Vermögenswerten.

Weitere Informationen zur Änderung des polnischen Körperschaftsteuergesetzes finden Sie unter Erläuterung 2.31.

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





03

EIGENSTÄNDIGER

FINANZBERICHT

VON ATRIUM



EIGENSTÄNDIGER FINANZBERICHT VON ATRIUM

3.1 GRUNDLAGE DER ERSTELLUNG DES EIGENSTÄNDIGEN FINANZBERICHTS VON ATRIUM

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

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze von Atrium sind mit nachfolgenden Ausnahmen dieselben wie jene der Gruppe und werden in Erläuterung 2.3 beschrieben.

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

- Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten einschließlich; Kredite und Forderungen sowie Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente Salden
- Finanziellen Vermögenswerten zum Zeitwert im sonstigen Ergebnis (FVOCI) einschließlich; gelistete Eigenkapitaltitel
- Finanzielle Vermögenswerte zum Zeitwert im Periodenergebnis (FVTPL) einschließlich Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften
- Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten einschließlich Anleihen.

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

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

Bilanz von Atrium European Real Estate Limited

	Erläuterung	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017	
		€'000	€'000	€'000	€'000
VERMÖGEN					
Langfristige Vermögenswerte					
Sachanlagevermögen		30		33	
Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften	3,2	431.593		2.596	
Kredite und Forderungen	3,3	2.257.342		2.732.343	
Sonstige Vermögenswerte		1.210		400	
			2.690.175		2.735.372
Kurzfristige Vermögenswerte					
Sonstige Forderungen	3,4	5.448		6.228	
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	3,5	13.427		19.961	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		18.220		31.195	
			37.095		57.384
SUMME VERMÖGEN			2.727.270		2.792.756
EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN					
Eigenkapital					
Grundkapital		2.117.380		2.269.199	
Sonstige Rücklagen		(7.292)		1.300	
Einbehaltene Gewinne		(349.932)		(367.857)	
Summe Eigenkapital			1.760.156		1.902.642
Verbindlichkeiten					
Langfristige Verbindlichkeiten					
Anleihen	3,6	886.246		834.392	
			886.246		834.392
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3,6	60.000		-	
Sonstige Verbindlichkeiten		1.153		4.534	
Rechnungsabgrenzungsposten	3,7	14.262		15.671	
Rückstellungen	3,8	5.453		35.517	
			80.868		55.722
Summe Verbindlichkeiten			967.114		890.114
SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN			2.727.270		2.792.756



Gewinn- und Verlustrechnung von Atrium European Real Estate Limited

	Erläuterung	2018		2017	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Verwaltungsaufwendungen	3,9	(7.574)		(9.712)	
Abschreibung von Vermögenswerten	3,3	-		(8.627)	
Wertminderung von Vermögenswerten nach FVTPL	3,11	(232.966)		(539.887)	
Wertaufholung von Vermögenswerten, (netto)	3,10	150.509		405.148	
Nettobetriebsverlust			(90.031)		(153.078)
Zinserträge	3,12	189.866		261.043	
Zinsaufwendungen	3,12	(32.183)		(32.265)	
Sonstige finanzielle (Aufwendungen)/-Erträge, netto	3,13	(49.727)		38.835	
Summe Finanzerträge (netto)			107.956		267.613
Gewinn vor und nach Steuern für das Geschäftsjahr			17.925		114.535

Gesamtergebnisrechnung von Atrium European Real Estate Limited

	Erläuterung	2018		2017	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Gewinn für das Geschäftsjahr			17.925		114.535
Positionen, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:					
Änderungen Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	3,5	(6.536)		(1.612)	
Summe Gesamtgewinn für das Geschäftsjahr			11.389		112.923

Konsolidierte Cashflow Rechnung von Atrium European Real Estate Limited

	2018 €'000	2017 €'000
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		
Gewinn vor Steuern	17.925	114.535
Berichtigungen für:		
Ergebnisse von handelbaren Eigenkapitaltiteln (netto)	(953)	(39.009)
Währungsumrechnungsgewinn/-verlust (netto)	31.374	(19.682)
Veränderung gesetzliche Rückstellungen abzüglich gezahlter Beträge	(30.064)	(18.003)
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	418	241
Wertaufholung von Vermögenswerten (netto)	(150.509)	(405.148)
Zeitwertänderungen finanzieller Vermögenswerte bei FVTPL	232.966	539.887
Nettoverlust aus Anleiherückkäufen	17.223	-
Verzicht auf Salden von Parteien (netto)	-	19.688
Abschreibung von Vermögenswerten	-	8.627
Zinsaufwendungen	32.183	32.265
Zinserträge	(189.866)	(261.043)
Operativer Cashflow vor Veränderung des Working Capitals	(39.303)	(27.642)
Abnahme/ (Zunahme) bei Handel, sonstigen Forderungen und Vorauszahlungen (netto)	4.858	(1.441)
Zunahme/ (Abnahme) bei Handel, sonstigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten (netto)	1.715	(1.134)
Cashflow verwendet für operative Geschäftstätigkeiten	(32.730)	(30.217)
Abnahme bei verfügbarsbeschränkten Zahlungsmitteln im Zusammenhang mit der Vereinbarung zur Bereinigung von rechtlichen Altlasten	118	4.587
Gezahlte Zinsen	(34.876)	(31.709)
Zinserträge	123.938	148.230
Dividendenerträge	953	1.451
Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	57.403	92.342
Cashflow aus Investitionstätigkeiten		
Zahlungen im Zusammenhang mit Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften	(661.964)	(539.869)
Erhaltene Tilgungszahlungen von langfristigen Darlehen von Tochtergesellschaften (netto)	654.403	534.216
Erlöse aus der Veräußerung von finanziellen Vermögenswerten bei FVOCI	-	20.460
Netto-Cashflow aus (genützt für) Investitionstätigkeiten	(7.561)	14.807
Netto-Cashflow vor Finanzierungstätigkeiten	49.842	107.149
Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten		
Erlöse aus der Ausgabe von Grundkapital	174	378
Verwendung einer revolvingierenden Rahmenkreditlinie	60.000	-
Arrangierungsgebühren der revolvingierenden Rahmenkreditlinie	(1.155)	-
Rückzahlung langfristiger Finanzverbindlichkeiten	(258.026)	(3.850)
Erhalt langfristiger Finanzverbindlichkeiten	293.113	-
Abnahme der verfügbarsbeschränkten Zahlungsmittel im Zusammenhang mit Finanzierungstätigkeit	-	4.004
Gezahlte Dividenden	(154.800)	(154.543)
Netto Cashflow verwendet für Finanzierungstätigkeiten	(60.694)	(154.011)
Nettorückgang der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(10.852)	(46.862)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Geschäftsjahres	31.195	78.283
Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf gehaltene Zahlungsmittel	(2.123)	(226)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Geschäftsjahres	18.220	31.195



Eigenkapitalveränderungsrechnung von Atrium European Real Estate Limited

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

¹ Siehe Erläuterung 2.14 für den konsolidierten Jahresabschluss

	Grundkapital	Rücklage für anteilsbasierte Vergütung	Rücklagen für Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	Einbehaltene Gewinne/ (Verluste)	Summe Eigenkapital
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Saldo zum 1. Januar 2017	2.422.587	3.803	(1.419)	(481.328)	1.943.643
Gewinn für das Geschäftsjahr	-	-	-	114.535	114.535
Sonstiges Aufwendungen gesamt	-	-	(1.612)	-	(1.612)
Summe Gesamtergebnis/ Aufwendungen	-	-	(1.612)	114.535	112.923
Umgegliedert in Einbehaltene Gewinne (aufgrund verkaufter Aktien)	-	-	1.064	(1.064)	-
Transaktionen mit Aktionären der Gesellschaft					
Anteilsbasierte Vergütung	-	241	-	-	241
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien	1.155	(777)	-	-	378
Dividenden	(154.543)	-	-	-	(154.543)
Saldo zum 31. Dezember 2017	2.269.199	3.267	(1.967)	(367.857)	1.902.642

3.2 FINANZINVESTITIONEN IN TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Name der Tochtergesellschaft	Ort der Gründung und Betrieb	Hauptgeschäftstätigkeit	Eigentumsanteil		Buchwert	
			2018 %	2017 %	2018 ¹ €'000	2017 €'000
Broadvale Holdings Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	100%	100%	-	-
Mall Gallery I Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	63%	63%	-	-
Mall Gallery II Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	100%	100%	279	287
Atrium European Coöperatief U.A.	Niederlande	Holding Gesellschaft	98%	95%	401.217	-
Atrium Czech Real Estate Management, s.r.o.	Tschechische Republik	Management Gesellschaft	100%	100%	4.842	1.756
Manhattan Real Estate Management Kft.	Ungarn	Management Gesellschaft	100%	100%	-	240
Atrium Treasury Services Ltd.	Jersey	Holding Gesellschaft	100%	100%	25.161	-
Atrium Poland Real Estate Management Sp. z o.o.	Polen	Management Gesellschaft	100%	100%	-	-
Atrium Romania Real Estate Management SRL	Rumänien	Management Gesellschaft	100%	100%	-	119
OOO Manhattan Real Estate Management	Russland	Management Gesellschaft	100%	100%	-	-
Atrium Slovakia Real Estate Management SK s.r.o	Slowakei	Management Gesellschaft	100%	100%	94	194
Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Sirketi	Türkei	Management Gesellschaft	100%	100%	-	-
Nettowert gesamt					431.593	2.596

¹ Im Jahr 2018 leistete die Gesellschaft eine Kapitaleinlage in die Atrium European Coöperatief U.A. in Höhe von €662,0 Millionen (2017: €540 Millionen).

3.3 KREDITE UND FORDERUNGEN

	2018 €'000	2017 €'000
Fällige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	2.719.658	3.345.168
Akkumulierte Wertminderung von fälligen Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	(462.316)	(612.825)
Gesamt	2.257.342	2.732.343

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

Der durchschnittliche Effektivzinssatz beträgt 6,5% p.a. Die Fälligkeitstermine liegen zwischen 2019 und 2028.

Im Jahr 2018 hat die Gesellschaft eine Wertminderung in Höhe von €207,2 Millionen aufgeholt und eine zusätzliche Wertminderung in Höhe von €56,7 Millionen (2017: Wertaufholung in Höhe von €540 Millionen; zusätzliche Wertminderung in Höhe von €134,9 Millionen) in der Gewinn- und Verlustrechnung im Zusammenhang mit fälligen Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften ausgewiesen.

Im Jahr 2017 schrieb die Gesellschaft fällige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften in Höhe von €8,6 Millionen ab.

Außerdem verzichtete die Gesellschaft auf fällige €95,4 Millionen gegenüber Tochtergesellschaften.

3.4 SONSTIGE FORDERUNGEN

	2018 €'000	2017 €'000
Verfügbare beschränkte Zahlungsmittel ¹	3.755	3.873
Sonstige Forderungen	1.693	2.355
Gesamt	5.448	6.228

¹ Die Gesellschaft hielt Zahlungsmittel in Höhe von €3,8 Millionen, die als Sicherheiten für die Stichting-Entschädigungsvereinbarung dienen (siehe Erläuterung 2.39 zum konsolidierten Abschluss der Gruppe).

3.5 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE BEI FVOCI

Die finanziellen Vermögenswerte der Gesellschaft bei FVOCI zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2017 beinhalten ein Investment in zwei gelistete Eigenkapitaltitel mit weniger als 1% Gesamtbeteiligung an jedem einzelnen Investment. Die finanziellen Vermögenswerte bei FVOCI sind mit Zeitwert angeführt, der Zeitwert basiert auf gelisteten Preisen (nicht adjustiert) in aktiven Märkten (Level 1 in der Zeitwert-Hierarchie). Zum 31. Dezember 2018, betragen die finanziellen Vermögenswerte bei FVOCI €13,4 Millionen.



3.6 ANLEIHEN AND FINANZVERBINDLICHKEITEN

2018	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Fälligkeit Laufzeit bis zur Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektiv- zinssatz
Anleihe/Fälligkeitsjahr				€'000	€'000	
Atrium European Real Estate Limited 2020	EUR	4,0%	1,3 2020	132.745	140.417	4,2%
Atrium European Real Estate Limited 2022	EUR	3,625%	3,8 2022	460.254	492.305	3,5%
Atrium European Real Estate Limited 2025	EUR	3,0%	6,7 2025	293.247	299.179	3,4%
Gesamt/Durschnitt		3,5%	4,4	886.246	931.901	3,6%

2017	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Fälligkeit Laufzeit bis zur Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektiv- zinssatz
Anleihe/Fälligkeitsjahr				€'000	€'000	
Atrium European Real Estate Limited 2020	EUR	4,0%	2,4 2020	333.517	355.535	4,2%
Atrium European Real Estate Limited 2022	EUR	3,625%	4,9 2022	500.875	535.444	3,5%
Gesamt/Durschnitt		3,8%	3,9	834.392	890.979	3,8%

Für Informationen zum Zeitwert von Krediten und Anleihen, siehe Erläuterung 2.15 des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe.

Im September 2018 preiste die Gesellschaft einen unbesicherten 7-jährigen Eurobond in Höhe von €300 Millionen mit einem festen Zinssatz von 3,0%, der im September 2025 zu einem Ausgabepreis von 98,457% fällig wird.

Ebenfalls im September 2018 kaufte die Gesellschaft €201,9 Millionen der 2020 fälligen Schuldverschreibungen und €40,0 Millionen der 2022 fälligen Schuldverschreibungen zurück. Nach der Refinanzierung und dem Rückkauf verzeichnete die Gesellschaft einen Verlust von €17,2 Millionen an Rückkaufprämien.

Die Anleihen 2022 und 2025 unterliegen den folgenden Financial Covenants: Die Solvency Ratio beträgt höchstens 60 %, die gesicherte Solvency Ratio beträgt maximal 40 %, die konsolidierte Coverage Ratio beträgt mindestens 1,5. Die Anleihen 2020 haben dieselben Financial Covenants und einen zusätzlichen Covenant: das Verhältnis zwischen unbesicherten konsolidierten Vermögenswerten und unbesicherten konsolidierten Verbindlichkeiten beträgt mindestens 150 %. Alle Covenants wurden im Verlauf des Jahres stets erfüllt.

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

Revolvierende Rahmenkreditlinie

Im Mai 2018 hat die Gesellschaft eine Nettoerhöhung von € 75 Millionen unterzeichnet und ihre revolvierende Rahmenkreditlinie bis 2023 verlängert. Der Gesamtwert der revolvierenden Rahmenkreditlinie beträgt € 300 Millionen mit einer Laufzeit bis 2023. Zum 31. Dezember 2018 hat die Gesellschaft € 60 Millionen dieser Kreditlinie in Anspruch genommen.

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

3.7 RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN

	2018	2017
	€'000	€'000
Entstandene Zinsen	9.993	13.197
Entstandene Beratungs- und Prüfungskosten	3.414	2.007
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	855	467
Gesamt	14.262	15.671

3.8 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellung im Zusammenhang mit rechtlichen Altlasten	2018	2017
	€'000	€'000
Saldo zum 1. Januar	35.517	53.520
Zusätzliche Rückstellungen während des Berichtszeitraums	-	2.741
Gezahlte Beträge während des Berichtszeitraums	(30.064)	(20.744)
Saldo zum 31. Dezember	5.453	35.517
Davon Kurzfristiger Teil	5.453	35.517
Langfristiger Teil	-	-
Gesamte Rückstellungen	5.453	35.517

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

3.9 VERWALTUNGS- AUFWENDUNGEN

	2018 €'000	2017 €'000
Beratungshonorare und sonstige Honorare	(154)	(538)
Honorare und Aufwendungen für Direktoren	(1.820)	(1.989)
Rechtsberatungskosten	(251)	(284)
Kosten für rechtliche Altlasten	(855)	(2.336)
Rückstellungen für rechtliche Altlasten	-	(2.741)
Prüfungshonorare	(740)	(680)
Sonstige Unternehmensgebühren	(3.754)	(1.144)
Gesamt	(7.574)	(9.712)

3.10 WERTMINDERUNGEN VON KREDITEN UND FORDERUNGEN

Im Jahr 2018 leistete die Gesellschaft eine Kapitaleinlage in Höhe von € 662 Millionen in ihre Tochtergesellschaft Atrium European Coöperatief U.A. Die Erlöse in Höhe von € 662 Millionen wurden schließlich zur Rückzahlung der von Atrium Treasury Services Ltd. aufgenommenen Kredite verwendet.

Die Gesellschaft hat €150,5 Millionen (netto) an Wertminderungen in Bezug auf Kredite an Tochtergesellschaften aufgelöst, bestehend aus der Auflösung einer Wertminderungsrückstellung in Höhe von €207,2 Millionen und einer zusätzlichen Wertminderungsrückstellung in Höhe von €56,7 Millionen (2017: €405,1 Millionen (netto) an Wertminderung; €540,0 Millionen Auflösung einer Wertminderungsrückstellung, €134,9 Millionen zusätzliche Wertminderungsrückstellung).

Im Jahr 2017 leistete die Gesellschaft eine Kapitaleinlage in Höhe von €540 Millionen in eine bestehende Tochtergesellschaft. Die Erlöse in Höhe von €540 Millionen wurden von der Tochtergesellschaft dazu genutzt ihre Kredite an die Gesellschaft zurückzuzahlen.

3.11 ZEITWERTÄNDERUNGEN FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE BEI FVTPL

Der Verlust in Höhe von €233,0 Millionen hat seinen Ursprung in den Zeitwertänderungen der Investitionen in Tochtergesellschaften und wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Dies resultiert von einer Kapitaleinlage in eine Tochtergesellschaft, wie in Erläuterung 3.10 beschrieben.

3.12 ZINSERTRÄGE UND ZINSAUFWENDUNGEN

	2018 €'000	2017 €'000
Zinserträge		
Aus Krediten an Tochtergesellschaften	189.866	261.043
Gesamt	189.866	261.043
Zinsaufwand		
Zinsen auf Anleihen	(31.729)	(31.814)
Zinsen auf Kredite von nahestehenden Parteien	(89)	(322)
Sonstiger Zinsaufwand	(365)	(129)
Gesamt	(32.183)	(32.265)

3.13 SONSTIGE FINANZIELLE (AUFWENDUNGEN)/ERTRÄGE (NETTO)

	2018 €'000	2017 €'000
Nettoverlust aus Anleihe Rückkäufen (siehe Erläuterung 3.6)	(17.223)	-
Dividendenertrag	953	39.009
Verluste aus Forderungsverzichten gegenüber Tochtergesellschaften	-	(95.391)
Forderungsverzicht	-	75.703
Wechselkursgewinne (netto)	(31.374)	19.682
Sonstige finanzielle Aufwendungen (netto)	(2.083)	(168)
Gesamt	(49.727)	38.835

Die Währungsumrechnungsverluste und -gewinne ergeben sich primär aus den an Tochtergesellschaften gewährten Fremdwährungskrediten. Die Währungsumrechnungsverluste stammen 2018 hauptsächlich aus Krediten an Tochtergesellschaften in polnischen Zloty in Höhe von €33,6 Millionen (2017 - Währungsumrechnungsgewinne €80,5 Millionen), russischen Rubel in Höhe von €12,9 Millionen (2017 - Verlust €12,9 Millionen) und tschechischen Kronen in Höhe von €2,2 Millionen (2017 - Verlust €11,2 Millionen), ausgeglichen durch Gewinne aus Krediten an Tochtergesellschaften in US Dollar von €18,1 Millionen (2017 - Verlust €58,8 Millionen). Für eine Aufgliederung der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft je Währung, siehe Erläuterung 3.16.

3.14 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 %. Atrium ist kein reguliertes Finanzdienstleistungsunternehmen und verfügt daher über einen Steuerstatus, der dem Steuersatz von 0% entspricht.

3.15 KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Atrium unterscheidet zwischen den folgenden Kategorien von Finanzinstrumenten:

2018	Buchwert	Kredite und Forderungen	Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzielle Vermögenswerte					
Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften	431.593	-	431.593	-	-
Kredite und Forderungen	2.257.342	2.257.342	-	-	-
Sonstige Forderungen	4.015	4.015	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	13.427	-	-	13.427	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	18.220	18.220	-	-	-
Gesamte finanzielle Vermögenswerte	2.724.597	2.279.577	431.593	13.427	-
Finanzielle Verbindlichkeiten					
Langfristige/Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	946.246	-	-	-	946.246
Sonstige Verbindlichkeiten	1.153	-	-	-	1.153
Rechnungsabgrenzungsposten	14.262	-	-	-	14.262
Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten	961.661	-	-	-	961.661

2017	Buchwert	Kredite und Forderungen	Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzielle Vermögenswerte					
Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften	2.596	-	2.596	-	-
Kredite und Forderungen	2.732.343	2.732.343	-	-	-
Sonstige Forderungen	4.855	4.855	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	19.961	-	-	19.961	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	31.195	31.195	-	-	-
Gesamte finanzielle Vermögenswerte	2.790.950	2.768.393	2.596	19.961	-
Finanzielle Verbindlichkeiten					
Langfristige/Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	834.392	-	-	-	834.392
Sonstige Verbindlichkeiten	4.535	-	-	-	4.535
Rechnungsabgrenzungsposten	15.671	-	-	-	15.671
Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten	854.598	-	-	-	854.598

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 der Erläuterung 2.34 offengelegt.

Die unter der Position Langfristige/Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten erfassten Zeitwerte von Anleihen werden in Erläuterung 3.6 angeführt. Der Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte und der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten entspricht in etwa deren Buchwert. Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen.

Wertminderungsverluste im Zusammenhang mit finanziellen Vermögenswerten

Die Gesellschaft erfasst Wertminderungen für Kredite und Forderungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Die Gesellschaft bewertet Wertminderungen unter der Annahme, dass die Rückzahlung der fälligen Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften zum Bilanzstichtag gefordert wird.

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

	2018 €'000	2017 €'000
Bruttobuchwert	2.741.893	3.381.218
Kredite und Forderungen	2.719.658	3.345.168
Sonstige Forderungen	4.015	4.855
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	18.220	31.195
Wertminderung	(462.316)	(612.825)
Kredite und Forderungen	(462.316)	(612.825)
Buchwert	2.279.577	2.768.393

Die Entwicklung der Rückstellung für Wertminderungen von Krediten und Forderungen für die Jahre 2018 und 2017 ist im Folgenden dargestellt:

	2018 €'000	2017 €'000
Eröffnungswertminderung zum 1. Januar	(612.825)	(1.028.593)
Zugänge	(56.769)	(143.525)
Auflösungen	207.278	540.046
Abgeschrieben	-	19.247
Schlusswertminderung zum 31. Dezember	(462.316)	(612.825)

Die Kredite und Forderungen werden als Stufe 2 für Wertminderungen klassifiziert.

Veränderungen der Bruttobuchwerte für Kredite und Forderungen für die Jahre 2018 und 2017 sind im Folgenden dargestellt:

	2018 €'000	2017 €'000
Bruttobuchwerte Stand am 1. Januar	3.345.168	3.824.006
Entstanden	65.928	112.813
Aufgelaufene Zinsen	-	(19.247)
Abgeschrieben	-	(95.391)
Währungsumrechnungsdifferenzen	(37.035)	19.906
Zurückgezahlt	(654.403)	(534.216)
Übertragungen	-	37.296
Bruttobuchwerte Stand zum 31. Dezember	2.719.658	3.345.168

3.16 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 3.15.

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 Wertminderungen, siehe dazu Erläuterung 3.10. Da

gruppeninterne Transaktionen und Salden im konsolidierten Jahresabschluss eliminiert werden, stellen sie lediglich ein Kreditrisiko auf Ebene der Gesellschaft dar. Zur Abschwächung anderer Kreditrisiken aus Finanzinstrumenten werden Kredite an Drittparteien und historische Daten von Gegenparteien aus der Geschäftsbeziehung herangezogen, insbesondere Daten im Zusammenhang mit dem Zahlungsverhalten der entsprechenden Parteien. Wertberichtigungen für Forderungen werden im Hinblick auf das Ausmaß der erkannten Risiken gebildet, beziehen sich individuell auf jeden Kreditnehmer und werden auf der Grundlage der Kenntnisse des Managements und des Marktes berechnet.

Das Kreditrisiko entsteht im regulären Geschäftsverlauf bei Transaktionen mit Drittparteien, verbundenen Unternehmen und deren Tochtergesellschaften.

Liquiditätsrisiko

Bei den in der Tabelle aufgeführten Beträgen handelt es sich um vertragliche nicht abgezinste Cashflows.

2018	Buchwert	Gesamter vertraglicher Cashflow	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzverbindlichkeiten und entstandene Zinsen	956.239	1.091.795	90.946	164.013	518.836	318.000
Sonstige Verbindlichkeiten	5.422	5.422	5.422	-	-	-
Gesamt	961.661	1.097.217	96.368	164.013	518.836	318.000

2017	Buchwert	Gesamter vertraglicher Cashflow	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzverbindlichkeiten und entstandene Zinsen	847.589	964.101	31.472	31.472	901.157	-
Sonstige Verbindlichkeiten	7.009	7.009	7.009	-	-	-
Gesamt	854.598	971.110	38.481	31.472	901.157	-

Die obige Tabelle zeigt die finanziellen Verbindlichkeiten von Atrium einschließlich der aufgelaufenen Zinszahlungen nach Fälligkeit.

Sonstige Verbindlichkeiten umfassen Rechnungsabgrenzungsposten und sonstige Verbindlichkeiten, aber keine Rücklagen und entstandenen Zinsen auf Anleihen.

Die liquiden Finanzinstrumente der Gesellschaft bestehen aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von 18,2 Mio. € (2017: 31,2 Mio. €) und den gelisteten Eigenkapitalinstrumenten in Höhe von 13,4 Mio. € (2017: 20 Mio. €).

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 dargelegt:

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

2017	Finanzielle Vermögenswerte €'000	Finanzielle Verbindlichkeiten €'000	Nettorisiko €'000
CZK	177.361	-	177.361
HUF	32.750	-	32.750
PLN	1.419.405	-	1.419.405
USD	124.887	-	124.887
RUB	156.707	-	156.707

Sensitivitätsanalyse

Ein Anstieg des Euros um 10 Prozentpunkte gegenüber den folgenden Währungen zum 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2017 hätte den Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung um die untenstehenden Beträge verringert. Bei dieser Analyse wird davon ausgegangen, dass alle anderen Variablen konstant bleiben.

Atriums Sensitivitätsanalyse des aufgewerteten Euros gegenüber ausländischen Währungen

	2018 (Verlust) €'000	2017 (Verlust) €'000
CZK	(30.537)	(17.736)
HUF	(537)	(3.257)
PLN	(147.258)	(141.940)
USD	(10.535)	(12.489)
RUB	(10.955)	(15.671)

Ein Rückgang des Euros um 10 Prozentpunkte gegenüber den oben erwähnten Währungen zum 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2017 hätte den Gewinn um etwa die gleichen Beträge erhöht.

3.17 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PARTEIEN

Die wesentlichen Führungskräfte der Gruppe und der Gesellschaft sind identisch. Die relevanten Informationen sind in der Erläuterung 2.38 offengelegt. Die Details zu den Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften und verbundene Unternehmen sowie Zinserträgen sind in den Erläuterungen 3.2 3.3 und 3.12 offengelegt.

3.18 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

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





04

BERICHT DES
UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSS-
PRÜFERS



T.Kmaxx

C&A

H&M



Blusa 79,90 PLN

H&M

BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE GESELLSCHAFTER DER ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED

UNSER PRÜFUNGSURTEIL

Wir sind der Auffassung, dass der Jahresabschluss der Muttergesellschaft und der konsolidierte Jahresabschluss (zusammen der "Jahresabschluss") ein wahrheitsgetreues und angemessenes Bild der Finanzlage der Atrium European Real Estate Limited (die "Gesellschaft") und der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen die "Gruppe ") zum 31. Dezember 2018 sowie deren finanzieller Performance und deren Cashflows für das abgelaufene Geschäftsjahr vermitteln und in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie von der EU übernommen wurden, und in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Companies (Jersey) Law 1991 ordnungsgemäß erstellt wurden.

WAS WIR GEPRÜFT HABEN

Der Jahresabschluss umfasst:

- die Gesellschaft und die konsolidierte Bilanz zum 31. Dezember 2018;
- die Gesellschaft und die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Tag beendete Geschäftsjahr;
- die Gesellschaft und die konsolidierte Gesamtergebnisrechnung für das an diesem Tag beendete Geschäftsjahr;
- die Gesellschaft und die konsolidierte Eigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Datum beendete Geschäftsjahr;
- die Gesellschaft und die konsolidierte Cashflow Rechnung für das an diesem Datum beendete Geschäftsjahr; und
- die Anhänge zum Jahresabschluss, die eine Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden enthalten.

PRÜFUNGSGRUNDLAGE

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den International Standards on Auditing ("ISAs") durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Standards sind in dem Abschnitt Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses in unserem Bericht näher beschrieben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

UNABHÄNGIGKEIT

Wir sind unabhängig von der Gesellschaft und der Gruppe in Übereinstimmung mit den standesrechtlichen Anforderungen, die für unsere Prüfung der Jahresabschlüsse der Gesellschaft und der Gruppe relevant sind, wie es die „Crown Dependencies' Audit Rules and Guidance“ und die „SEC Independence Rules“ verlangen. Wir haben unsere sonstigen standesrechtlichen Verpflichtungen in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

UNSER PRÜFUNGSANSATZ

Kontext

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Jersey, auf den Channel Islands und ist an der Wiener Börse und der Euronext Amsterdam Stock Exchange notiert. Sie ist als Gruppe strukturiert, und daher wurden die wesentlichen Aspekte unseres Prüfungsansatzes durch uns als Lead Engagement Team festgelegt, unter Einsatz von anderen Abschlussprüfern aus dem Firmennetz von PwC. Zum 31. Dezember 2018 befand sich ein Portfolio in Höhe von €2,9 Milliarden bestehend aus 34 Einzelhandelsimmobilien im Besitz der Gruppe, aus dem in diesem Kalenderjahr €185,6 Millionen an Mieterlösen generiert wurden. Diese Immobilien befinden sich in Mittel- und Osteuropa, überwiegend in Polen und der Tschechischen Republik. Im Jahr 2018 setzte die Gruppe ihre langfristige Strategie zur Neupositionierung des Portfolios fort und konzentrierte sich auf Vermögenswerte aus dem Kerngeschäft an Kernstandorten. Die bedeutendste Transaktionstätigkeit war die Akquisition von Wars Sawa Junior in Polen.

Daher umfasst der Kontext unserer wesentlichen Prüfthemen die Bewertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe, wobei die wesentliche Transaktion im Laufe des Jahres, die Akquisition der Immobilie Wars Sawa Junior war, und die Auswirkungen internationaler Steuerrisiken aufgrund der grenzüberschreitenden Präsenz der Gruppe.

Überblick



Wesentlichkeit

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

Prüfungsumfang

- Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Jersey und der konsolidierte Jahresabschluss ist eine Konsolidierung der Gesellschaft und einer Reihe von Tochtergesellschaften, die ihren Sitz primär in Zentral- und Osteuropa haben.
- Bei der Festlegung des Gesamtansatzes für die Prüfung haben wir die Art der Arbeit bestimmt, die von uns, als Lead Engagement Team oder von anderen Abschlussprüfern aus dem Firmennetz von PwC durchgeführt werden musste. Wo die Tätigkeit von anderen Auditoren aus dem PwC-Netzwerk durchgeführt wurde, haben wir den benötigten Grad unserer Involvierung in deren Prüftätigkeit ermittelt, um beurteilen zu können, ob ausreichende und angemessene Prüfungsnachweise als Grundlage für unser Prüfungsurteil über den Jahresabschluss als Ganzes erlangt worden sind.
- Wir haben den Umfang unserer Prüfung unter Berücksichtigung der Art der Investitionen innerhalb der Gruppe, ihrer Struktur, der Rechnungslegungsprozesse und -kontrollen sowie der Branche, in der die Gruppe tätig ist, angepasst.
- Wesentliche Komponenten und Geschäftstätigkeiten wurden primär auf Basis des Beitrags zu den gesamten Vermögenswerten der Gruppe und sekundär auf Basis der übrigen bedeutenden Salden identifiziert. Unser Arbeitsumfang führte zu einer Abdeckung von 99% der gesamten Vermögenswerte.
- Den Großteil unserer Tätigkeit haben wir in Jersey, den Niederlanden, Polen, der Tschechischen Republik und Russland durchgeführt. Die Auswahl dieser Standorte erfolgte nach ihrem Profil, bedeutenden Salden und ihrem proportionalen Anteil an den gesamten Vermögenswerten der Gruppe.

Wesentliche Prüfthemen

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gruppe)
- Bedeutende Transaktion - Akquisition von Wars Sawa Junior (Gruppe)
- Besteuerung (Gruppe/Gesellschaft)

PRÜFUNGSUMFANG

Im Rahmen der Gestaltung unserer Prüfung haben wir die Wesentlichkeit bestimmt und die Risiken wesentlicher falscher Angaben in den Jahresabschlüssen bewertet. Insbesondere haben wir berücksichtigt, wo die Direktoren subjektive Beurteilungen vorgenommen haben; z.B. in Bezug auf wesentliche Schätzungen zu Bilanzierungszwecken, die mit Annahmen und der Berücksichtigung zukünftiger Ereignisse verbunden sind, die inhärent unsicher sind. Wie bei allen unseren Prüfungen haben wir uns auch hier mit dem Risiko einer Beeinflussung der internen Kontrollen durch das Management befasst, einschließlich unter anderem der Überlegung, ob es Hinweise auf Verzerrungen gibt, die ein Risiko wesentlicher falscher Angaben aufgrund von Betrug darstellen.

Wir haben den Umfang unserer Prüfung so bemessen, dass wir durch ausreichende Untersuchungen in der Lage sind, ein Prüfungsurteil über den Jahresabschluss als Ganzes unter Berücksichtigung der Struktur der Gruppe, der

Rechnungslegungsprozesse und -kontrollen sowie der Branche, in der Gruppe tätig ist, abzugeben.

WESENTLICHKEIT

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

Basierend auf unserem fachlichen Ermessen haben wir bestimmte quantitative Wesentlichkeitsschwellen ermittelt, einschließlich der Gesamtwesentlichkeit der Gruppe und der Gesellschaft für den Jahresabschluss als Ganzes, wie in der folgenden Tabelle dargestellt. Diese, sowie qualitative Erwägungen haben uns geholfen, den Umfang unserer Prüfung sowie Art, Zeitpunkt und



Ausmaß unserer Prüfungshandlungen zu bestimmen und die Auswirkungen von falschen Angaben, sowohl einzeln als auch gesamt, auf den Jahresabschluss als Ganzes zu bewerten.

	Jahresabschluss der Gruppe	Jahresabschluss der Gesellschaft
Gesamte Wesentlichkeit	€16,5 Millionen	€16,5 Millionen
Wie wir sie bestimmt haben	0,5% der gesamten Vermögenswerte	1% der gesamten Vermögenswerte
Begründung für den Wesentlichkeitsmaßstab	<p>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.</p> <p>Wir haben auch den Hauptanteilseigner der Gruppe und die von ihren Wirtschaftsprüfern festgelegte Wesentlichkeit berücksichtigt, die etwa 0,5% der Bilanzsumme ausmacht. Wir halten dies für einen akzeptablen Wert für die Durchführung der Prüfung der Gruppe.</p>	<p>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 Tochterunternehmen ist. Die gesamte Wesentlichkeit der Muttergesellschaft, die basierend auf dem Maßstab der gesamten Vermögenswerte berechnet wird, übersteigt die gesamte Wesentlichkeitsstufe der Gruppe. Daher ist die gesamte Wesentlichkeit der Muttergesellschaft auf den Wert der gesamten Wesentlichkeit der Gruppe (€16,5 Millionen) beschränkt.</p>

Wir haben mit dem Audit-Ausschuss vereinbart, dass wir diesem bei unserer Prüfung der Gesellschaft und der Gruppe festgestellte falsche Angaben über €823.000, sowie falsche Angaben unter diesem Betrag, die aus unserer Sicht eine Berichterstattung aus qualitativen Gründen rechtfertigen, berichten werden.

WESENTLICHE PRÜFUNGSTHEMEN

Wesentliche Prüfungsthemen sind jene Themen, die nach unserem fachlichen Ermessen für unsere Prüfung des Jahresabschlusses der laufenden Periode von größter Bedeutung waren. Diese Themen wurden im Kontext unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils behandelt, und wir stellen kein separates Prüfungsurteil zu diesen Themen zur Verfügung.

Wesentliches Prüfungsthema	Wie unsere Prüfung das wesentliche Prüfungsthema behandelt hat
<p>Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gruppe) Siehe Seite 69 (Wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten), 74-75 (Wesentliche Bilanzierungsgrundsätze), 81-83 (Erläuterungen 2.4 und 2.5) und 107-113 (Erläuterungen 2.34).</p> <p>Das Portfolio der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe teilt sich auf in Bestandsobjekte in Höhe von €2.732 Millionen und Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke in Höhe von €255 Millionen.</p> <p>Die Bewertung des Portfolios der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe ist inhärent subjektiv, was unter anderem auf die individuelle Beschaffenheit jeder einzelnen Immobilie, ihren Standort und die erwarteten zukünftigen Mieten für diese bestimmte Immobilie zurückzuführen ist. Bei Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken beinhalten die Faktoren die prognostizierten Kosten für die Neuentwicklung und den Zeitpunkt der tatsächlichen Fertigstellung.</p> <p>Die Bewertungen für alle Bestandsobjekte und den überwiegenden Teil des Neuentwicklungsprojekt- und Grundstücksportfolios wurden von den externen Drittwertgutachtern CBRE und Cushman & Wakefield (die "externen Bewerter") durchgeführt. Die externen Wertgutachter wurden von den Direktoren beauftragt und führten ihre Arbeit in Übereinstimmung mit den Royal Institute of Chartered Surveyors ("RICS") Valuation - Global Standards, die die International Valuation Standards 2017 beinhalten, durch. Die von der Gruppe eingesetzten externen Wertgutachter verfügen über umfangreiche Erfahrungen in den Märkten, in denen die Gruppe tätig ist.</p>	<p>Wir haben PwC-Bewertungsexperten in den relevanten Jurisdiktionen beauftragt, alle internen und externen Bewertungsberichte für alle laufenden Investitionen, Neuentwicklungen und Grundstücke zu überprüfen. Wir haben bestätigt, dass der verwendete Bewertungsansatz den RICS-Standards entspricht und für die Bestimmung des Zeitwerts für die Zwecke des Jahresabschlusses geeignet ist.</p> <p>Bei externen Bewertungen haben wir die Qualifikation und das Fachwissen der Wertgutachter bewertet und ihre Auftragsbedingungen für die Gruppe gelesen, um festzustellen, ob es Umstände gab, die ihre Objektivität beeinträchtigt haben könnten oder die ihren Arbeitsumfang eingeschränkt haben könnten. Wir haben auch andere Verhältnisse berücksichtigt, die zwischen der Gruppe und den externen Wertgutachtern bestehen könnten. Wir fanden keine Anhaltspunkte dafür, dass die Objektivität externer Wertgutachter bei der Durchführung der Bewertungen beeinträchtigt wurde.</p> <p>Wir nahmen an Gesprächen mit dem Management und den externen Wertgutachtern teil, in denen die Bewertungen und die darin enthaltenen Grundannahmen diskutiert wurden. Unsere Arbeit umfasste die Bewertung jeder Immobilie der Gruppe, aber die Gespräche mit dem Management und den externen Wertgutachtern konzentrierten sich auf die größten Immobilien des Portfolios, Immobilien im Entwicklungsstadium oder bei denen sich die Bewertungsgrundlage im Laufe des Jahres geändert hat, und auf diejenigen, bei denen die verwendeten Renditen und/oder die Kapitalwertveränderung im Jahresvergleich einen möglichen Ausreißer gegenüber extern veröffentlichten Marktdaten für die jeweilige Branche aufzeigten.</p>

Wesentliches Prüfungsthema

40% der Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke 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 Wertgutachter objektspezifische Informationen wie die aktuellen Mietverträge und Mieterlöse. Sie verwenden Annahmen für die Renditen und die geschätzte Marktmiete, die von den vorherrschenden Marktrenditen und vergleichbaren Markttransaktionen beeinflusst werden, um zur endgültigen Bewertung zu gelangen. Für Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke werden die Restwertmethode und vergleichbare Transaktionsmethoden verwendet. Die Restwertmethode ist eine Schätzung des Zeitwerts des abgeschlossenen Projekts unter Verwendung einer Aktivierungsmethode abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und einer Risikoprämie. Das Vergleichswertverfahren schätzt den Zeitwert basierend auf kürzlichen Transaktionen für ähnliche Vermögenswerte auf dem Markt.

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.

Besteuerung (Gruppe/Gesellschaft) Siehe Seiten 69 (Hauptquellen der Schätzungsunsicherheit), 80 (Wichtige Rechnungslegungsgrundsätze), 84 (Erläuterung 2.8), 92 (Erläuterung 2.17), 96-97 (Erläuterung 2.31) und 131-132 (Erläuterung 3.14).

Die Gruppe ist in mehreren Rechtsordnungen tätig und ist einem hochkomplexen, veränderlichen Steuerumfeld ausgesetzt.

Das Management trifft wesentliche Entscheidungen bei der Beurteilung, ob Rückstellungen für unsichere Steuerpositionen oder Vermögenswerte für vergangene Überzahlungen in bestimmten Rechtsordnungen zu bilden sind.

Eine Kombination aus der Komplexität der direkten und indirekten Steuerpositionen der Gruppe, dem bedeutenden Beurteilungsmaßstab bei der Berechnung dieser Bilanzen und der sich ständig verändernden Steuerlandschaft in den wichtigsten

Wie unsere Prüfung das wesentliche Prüfungsthema behandelt hat

Wir haben die in den Informationssystemen der Gruppe vorhandenen Daten bezüglich des Bewertungsprozesses getestet und stichprobenartig Verfahren durchgeführt, um uns von der Richtigkeit der vom Management im internen Bewertungsprozess verwendeten und an die externen Wertgutachter gelieferten Immobilieninformationen zu überzeugen. Bei unterjährigen Neuentwicklungen wurden die Investitionsausgaben stichprobenartig auf der Grundlage der Rechnungen getestet. Bei Neuentwicklungen und Grundstücken, welche zu Jahresende gehalten wurden, haben wir auch die budgetierten Kosten für die Neuentwicklung auf Angemessenheit überprüft, wobei Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung berücksichtigt wurden.

Wir verglichen die vom Management und den externen Wertgutachtern verwendeten Anlagerenditen mit der Bandbreite der erwarteten Renditen und der Kapitalveränderung im Jahresvergleich mit unserer erwarteten Bandbreite. Wir haben auch die Angemessenheit anderer Annahmen berücksichtigt, die nicht so leicht mit veröffentlichten Benchmarks vergleichbar sind, wie beispielsweise den erwarteten Mietwert (ERV).

Wo Annahmen außerhalb des erwarteten Bereichs lagen oder anderweitig ungewöhnlich schienen und/oder Bewertungen unerwartete Veränderungen zeigten, haben wir weitere Untersuchungen durchgeführt und gegebenenfalls weitere Gespräche mit dem Management und den externen Gutachtern geführt und Nachweise für die eingegangenen Erklärungen eingeholt. Die vom Management und den externen Gutachtern zur Verfügung gestellten Bewertungskommentare und die erhaltenen bekräftigenden Nachweise ermöglichten es uns, die liegenschaftsspezifischen Faktoren, die sich auf den Wert ausgewirkt haben könnten, zu berücksichtigen, wozu auch vergleichbare Transaktionen der letzten Zeit gehörten.

Wir haben Belege dafür gefunden, dass alternative Annahmen vom Management und den externen Gutachtern berücksichtigt und bewertet wurden, bevor die endgültigen Bewertungsfaktoren festgelegt wurden. Wir kamen zu dem Schluss, dass die bei den Bewertungen verwendeten Annahmen im Hinblick auf die verfügbaren und vergleichbaren Marktinformationen gerechtfertigt sind.

Aus den durchgeführten Prüfungen wurden keine wesentlichen Probleme oder Bedenken identifiziert, die eine Berichterstattung an die führungverantwortlichen Personen erfordern würden.

Wir haben unsere Prüfung der Steuerpositionen der Gruppe in den Regionen, die den größten Teil der Steuerverbindlichkeiten ausmachen und/oder in denen steuerliche Strukturierungsentscheidungen einen wesentlichen Einfluss haben können, konzentriert und die durchgeführten Berechnungen an Standorten im Rahmen der Gruppenprüfung mit besonderem Schwerpunkt auf Polen, der Tschechischen Republik, den Niederlanden und Russland geprüft.

Wir haben unsere internen Steuerspezialisten beauftragt, die Verrechnungspreisrichtlinien und die dazugehörigen Unterlagen der Gruppe zu überprüfen, insbesondere wenn sie sich auf die Finanzierungsvereinbarungen innerhalb der Gruppe beziehen, einschließlich der Managementberichte und der spezifischen Steuerpraktiken in diesen Rechtsordnungen.

Aus unserer Überprüfung der wesentlichen Komponenten der Steuerpositionen wurden keine wesentlichen Probleme oder



Wesentliches Prüfungsthema	Wie unsere Prüfung das wesentliche Prüfungsthema behandelt hat
Ländern, in denen die Gruppe vertreten ist, hat uns veranlasst, unsere Aufmerksamkeit auf diesen Bereich zu richten.	Bedenken festgestellt, die eine Berichterstattung an die führungverantwortlichen Personen erfordern würden.
Bedeutende Transaktion - Akquisition von Wars Sawa Junior (Gruppe) Siehe Seiten 26-27 (Gruppenlagebericht), 74-75 (Wichtige Rechnungslegungsgrundsätze) und 81-82 (Erläuterung 2.4).	Wir nahmen an verschiedenen Meetings und Diskussionen mit externen Parteien und dem Management teil, um die Details der Transaktion zu verstehen.
Die Gruppe erwarb Wars Sawa Junior im Oktober 2018 im Wege eines Share Deals durch den Erwerb von 100% der Anteile an Prime Warsaw Properties Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Das Management kam zu dem Schluss, dass es sich bei der Akquisition um einen Vermögenserwerb und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 handelte, da keine Geschäftsprozesse mit den erworbenen Vermögenswerten übertragen wurden.	Wir haben die Kaufverträge zwischen den Beteiligten erhalten und gelesen.
Die Bedeutung dieser Transaktion für den konsolidierten Jahresabschluss, die Auswirkungen auf die Aktivitäten der Gruppe und die Beurteilung durch das Management erforderten zusätzlichen Prüfungsaufwand.	Wir haben die für den Erwerb durch die Gruppe bezahlte Gegenleistung, die sich aus unterzeichneten Verträgen und Kontoauszügen ergibt, vereinbart.
	Wir haben Rechnungslegungsspezialisten hinzugezogen, um die Ergebnisse des Managements in Frage zu stellen. Unsere Spezialisten beurteilten die Ergebnisse der Gruppe anhand der Anforderungen der relevanten Rechnungslegungsstandards, einschließlich Auslegungsrichtlinien und autoritativer Unterstützung.
	Aus den durchgeführten Arbeiten wurden keine wesentlichen Probleme oder Bedenken identifiziert, die eine Berichterstattung an die führungverantwortlichen Personen erfordern würden.

WEITERE INFORMATIONEN

Die Direktoren sind für die weiteren Informationen verantwortlich. Die weiteren Informationen umfassen alle im Jahresfinanzbericht 2018 enthaltenen Informationen, nicht aber den Jahresabschluss und den diesbezüglichen Bericht unseres Abschlussprüfers.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses liegt es in unserer Verantwortung, die vorstehend genannten weiteren Informationen zu lesen und dabei zu prüfen, ob die weiteren Informationen im Wesentlichen nicht mit dem Jahresabschluss oder unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt zu sein scheinen. Wenn wir aufgrund der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss kommen, dass es eine wesentliche Falschaussage über diese weiteren Informationen gibt, sind wir verpflichtet, diese Tatsache zu melden. In dieser Hinsicht haben wir nichts zu melden.

VERANTWORTLICHKEITEN DER DIREKTOREN FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS

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

eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Angaben ist, unabhängig davon, ob diese auf Betrug oder Fehler zurückzuführen sind.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses sind die Direktoren dafür verantwortlich, die Gesellschaft und die Fähigkeit der Gruppe zu beurteilen, die Fortführung des Unternehmens zu gewährleisten, gegebenenfalls Fragen der Unternehmensfortführung offen zu legen und die Rechnungslegungsgrundsätze der Unternehmensfortführung anzuwenden, es sei denn, die Direktoren beabsichtigen entweder, die Gesellschaft oder die Gruppe zu liquidieren oder den Betrieb einzustellen, oder sie haben keine realistische Alternative, als dies zu tun.

VERANTWORTLICHKEIT DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Unsere Zielsetzungen sind es, eine hinreichende Gewissheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Angaben ist, sei es aufgrund von Betrug oder Irrtümern, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil enthält. Eine hinreichende Gewissheit ist ein hohes Maß an Gewissheit, ist aber keine Garantie dafür, dass eine nach den ISA durchgeführte Prüfung immer eine wesentliche falsche Angabe erkennen wird, wenn sie vorliegt. Falsche Angaben können durch Betrug oder Irrtum entstehen und gelten als wesentlich, wenn sie einzeln oder in ihrer Gesamtheit die wirtschaftlichen Entscheidungen der Nutzer, die auf der Grundlage dieses Abschlusses getroffen werden, vernünftigerweise beeinflussen könnten.

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

- Wir identifizieren und bewerten die Risiken wesentlicher falscher Angaben im Jahresabschluss, sei es aufgrund von Betrug oder Irrtümern, entwerfen und führen Prüfungsverfahren durch, die auf diese Risiken eingehen, und beschaffen Prüfungsnachweise, die ausreichend und angemessen sind, um eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu liefern. Das Risiko, eine wesentliche falsche Angabe infolge von Betrug nicht zu erkennen, ist höher als bei einer solchen aufgrund von Irrtümern, da Betrug Absprachen, Fälschungen, vorsätzliche Auslassungen, falsche Darstellungen oder die Aufhebung der internen Kontrolle beinhalten kann.
- Wir verschaffen uns ein Verständnis des für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystems, um unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände geeignete Prüfungsverfahren zu entwerfen, jedoch nicht, um eine Stellungnahme zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft oder der Gruppe abzugeben.
- Wir bewerten die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und die Plausibilität der von den Direktoren vorgenommenen Schätzungen und damit verbundenen Offenlegungen.
- Wir gelangen zu einem Schluss über die Angemessenheit der Verwendung der Rechnungslegungsgrundsätze der Unternehmensfortführung durch die Direktoren und, basierend auf den gewonnenen 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 zu gewährleisten, begründen können. Wenn wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit vorliegt, sind wir verpflichtet, in unserem Prüfungsbericht auf die entsprechenden Angaben im Jahresabschluss hinzuweisen oder, wenn diese Hinweise unzureichend sind, unser Urteil zu ändern. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf den bis zum Datum unseres Prüfungsberichts vorliegenden Prüfungsnachweisen. Zukünftige Ereignisse oder Umstände können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft und die Gruppe den Fortbestand ihrer Geschäftstätigkeit einstellen.
- Wir bewerten die Gesamtdarstellung, Struktur und den Inhalt des Jahresabschlusses, einschließlich der Angaben, und ob der Abschluss die zugrunde liegenden Transaktionen und Ereignisse in einer Weise darstellt, die ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt.
- Wir beschaffen uns ausreichende, angemessene Prüfungsnachweise über die Finanzinformationen der Unternehmen oder der Geschäftstätigkeit innerhalb der Gruppe, um ein Urteil über den Jahresabschluss abzugeben. Wir sind für die Leitung, Überwachung und Durchführung der Konzernrevision verantwortlich. Wir sind für unseren Bestätigungsvermerk allein verantwortlich.

Wir kommunizieren mit den Führungsverantwortlichen unter anderem über den geplanten Umfang und den Zeitpunkt der Prüfung und die wesentlichen Feststellungen, einschließlich aller wesentlichen Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir stellen den Führungsverantwortlichen auch eine Erklärung zur Verfügung, dass wir die relevanten standesrechtlichen Anforderungen an die Unabhängigkeit erfüllt haben, und teilen ihnen alle Beziehungen und andere Angelegenheiten, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie unsere Unabhängigkeit beeinflussen könnten, und gegebenenfalls die damit verbundenen Sicherheitsvorkehrungen mit.

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

BERICHT ÜBER ANDERE GESETZLICHE UND REGULATORISCHE VORGABEN

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

- wir nicht alle Informationen und Erklärungen erhalten haben, die wir für unsere Prüfung benötigen;
- keine ordnungsgemäßen Buchhaltungsunterlagen geführt wurden; oder
- der Jahresabschluss nicht mit den Rechnungslegungsunterlagen übereinstimmt.

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

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

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

Wir sind gesetzlich verpflichtet, in unserem Prüfungsbericht zu erklären, ob die Angaben im Lagebericht der Gruppe für das Geschäftsjahr, für das der Jahresabschluss aufgestellt wurde, nach



unserer Beurteilung mit diesem Abschluss übereinstimmen, und zu bestätigen, ob die Direktoren eine Erklärung gemäß § 124 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz 2018 abgegeben haben.

Nach unserer Überzeugung stehen die Angaben im Lagebericht der Gruppe im Einklang mit dem Jahresabschluss und der Jahresfinanzbericht 2018 enthält die Erklärung der Direktoren gemäß § 124 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz 2018.

Karl Hairon

Für und im Namen von PricewaterhouseCoopers CI LLP

Chartered Accountants and Recognized Auditor

Jersey, Channel Islands

27. Februar 2019

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





05

DIREKTOREN,
PROFESSIONELLE
BERATER UND
WESENTLICHE
STANDORTE



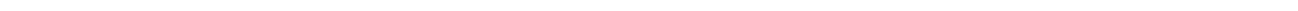
LEKSUS

EVO

APART

APART





DIREKTOREN

Chaim Katzman
Rachel Lavine
Michael Erichetti
Neil Flanzraich
Lucy Lilley
Simon Radford
Andrew Wignall

ADMINISTRATOR UND REGISTRAR

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

UNABHÄNGIGE ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers CI LLP
Chartered Accountants
37 Esplanade
St Helier
Jersey
JE4 XA

BERATER MEDIENBEZIEHUNGEN

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

FIRMENSITZ

11-15 Seaton Place
St Helier
Jersey
JE4 OQH

GESCHÄFTSADRESSE

4th Floor, Channel House
Green Street
St Helier
Jersey

WICHTIGE STANDORTE

Polen

Atrium Poland Real Estate Management Sp. z o.o.
Ostrobramska 75C, Staircase no 2, 4th floor, 04-175
Warschau

Tschechische Republik

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

Niederlande

Atrium Group Services B.V.
World Trade Center, I tower, Strawinskylaan 1959
1077 XX Amsterdam

Russland

OOO Manhattan Real Estate Management
JAVAD Business Centre, The Triumph Palace
Chapaevskiy pereulok, Building 3, RU-125057
Moskau

SO KONTAKTIEREN SIE UNS

Internetseite www.aere.com

Analysten & Investoren ir@aere.com

Medien atrium@fticonsulting.com

Allgemeine Anfragen atrium@aere.com

Titelbild: Wars Sawa Junior, Warschau, Polen



