



## 2020 Finanzergebnisse

Jersey, 4. März 2021, Atrium European Real Estate Limited (VSE/Euronext: ATRS), (die "Gesellschaft" und zusammen mit ihren Tochtergesellschaften die "Atrium-Gruppe" oder die "Gruppe"), ein führender Eigentümer, Verwalter und Neuentwickler von Einkaufszentren und Einzelhandelsimmobilien in Zentraleuropa, gibt seine Ergebnisse für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2020 sowie ein Update zu den Auswirkungen von COVID-19 auf die Geschäftstätigkeit der Gruppe bekannt.

### Geschäftsüberblick 2020

- Positiver Start ins Jahr 2020, vor COVID. Ab März 2020 unterlag die Geschäftstätigkeit den COVID-19-Betriebsbeschränkungen, wobei unsere Zentren für ca. 30 % des restlichen Jahres, mit Ausnahme der Geschäfte, die wesentliche Waren und Dienstleistungen verkaufen, geschlossen waren
- 86% der operativen Bruttomietfläche der Gruppe sind derzeit geöffnet, wobei die meisten Geschäfte in unseren Einkaufszentren in Polen und Russland voll in Betrieb sind, während sich die Tschechische Republik und die Slowakei weiterhin in Lockdowns befinden
- Die Umsätze der Mieter und die Besucherzahlen stiegen wieder an, als die Lockdowns teilweise aufgehoben wurden, und erreichten 93 % bzw. 79 % des Niveaus von 2019 im August, wobei auch die durchschnittliche Warenkorbgröße stieg
- Die Quote der Einbringlichmachung der in Rechnung gestellten Mieten lag für das gesamte Geschäftsjahr bei 97 %
- Über € 110 Mio. wurden durch Initiativen zur Erhaltung der Liquidität, die im Laufe des Jahres als Reaktion auf die Pandemie ergriffen wurden einbehalten. Diese Initiativen umfassten die Reduktion nicht notwendiger Investitionen, die Verschiebung geplanter Sanierungsmaßnahmen und die Einführung eines freiwilligen Aktiendividenden Programms ab dem zweiten Quartal
- Angemessene Liquidität und finanzielle Flexibilität, um die Auswirkungen von COVID-19 weiterhin zu bewältigen, bestehend aus € 178 Mio. an Barmitteln und einer nicht genutzten Kreditlinie von € 300 Mio. zum heutigen Tag sowie einer Netto-LTV-Ratio von 38,6 %
- Emission der ersten nachhaltigen Anleihe im Februar 2021, die € 300 Mio. einbrachte, zusammen mit einem Rückkauf von € 78 Mio. von Anleihen mit Fälligkeit im Jahr 2022, wodurch die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten 2,8 % gesenkt und die Laufzeit auf 5,1 Jahre verlängert wurden
- Beibehaltung beider Investment-Grade-Ratings, wobei Fitch Anfang 2021 das Rating BBB stable bestätigte
- Die Bewertungen wurden insbesondere durch die folgenden zwei Hauptfaktoren negativ beeinflusst: Renditensteigerung (yield expansion) aufgrund eines auf COVID-19 zurückzuführenden konservativeren Ausblicks für die Marktsituation in Polen und Tschechien und die Volatilität des russischen Rubels

- Bei der Strategie der Diversifizierung in den Mietwohnungssektor wurden Fortschritte erzielt, wobei sich Pläne zur Entwicklung von 800 Wohnungen in Nähe Atrium Promenada in Warschau derzeit in der Planungs- und Genehmigungsphase befinden

## 2020 – Wesentliche operative und finanzielle Kennzahlen

In €m	12M 2020	12M 2019	ÄNDERUNG %/ppt
Nettomietelerlöse ("NRI")	138,9	176,4	(21,3)
NRI exkl. Auswirkungen von Veräußerungen	151,4	176,4	(14,2)
Nettomietelerlöse im Vorjahresvergleich nach EPRA	98,9	116,9	(15,4)
EBITDA	118,8	153,6	(22,6)
EBITDA-Marge (%)	86%	87%	(1,0)
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	74,3	106,0	(29,9)
Belegungsrate (%)	92,3%	97,0%	(4,7)
Operative Marge (%)	89,9%	94,2%	(4,3)

- Die Nettomietelerlöse der Gruppe beliefen sich für das Jahr auf € 138,9 Mio., was einem Rückgang von -21,3 % oder € 37,5 Mio. gegenüber 2019 entspricht:
  - € 49 Mio. der COVID-19-Auswirkungen auf die Liquidität wurden durch € 23 Mio. an linear erfassten Mietvergünstigungen und Vergünstigungen, die durch Regierungen auferlegt wurden, kompensiert
  - € 13 Mio. aufgrund von Veräußerungen als Teil der Portfolio-Rotationsstrategie
  - kompensiert durch € 2 Mio. an Zuwächsen bei den Mieterlösen, hauptsächlich aufgrund von Indexierungen
- Die Nettomietelerlöse auf Vergleichsbasis verringerten sich um -15,4 % infolge der Mietvergünstigungen, Leerstände und Wertberichtigungen gegenüber Schuldnern.
- Die operative Marge verringerte sich um 4,3 ppt auf fast 90 %, wovon 3,0 ppt auf die Entlastungen bei den Betriebskosten für die Zeiträume der von der polnischen Regierung verhängten Lockdowns zurückzuführen sind
- Die Belegungsrate von Atrium blieb mit 92,3 % solide
- Das EBITDA und das bereinigte Ergebnis nach EPRA verringerte sich um 22,6 % bzw. 30 %. Der Rückgang bei den Mieteinnahmen wurde teilweise durch eine Senkung der administrativen Kosten um € 2,6 Mio., einen Rückgang der Finanzierungskosten um € 2 Mio. und einen Rückgang der Steuern um € 1 Mio. ausgeglichen

## Update zu den Bewertungen

- Die Vermögenswerte auf Vergleichsbasis in der CE-Region werteten um 5,9 % ab, mit einem Anstieg der gewichteten durchschnittlichen Immobilienrendite von ca. 30 Basispunkten
- Die Vermögenswerte auf Vergleichsbasis in Russland werteten um 17,8 % hauptsächlich aufgrund der Volatilität des Rubels, der sich 2020 um über 30 % abschwächte, ab

- Insgesamt erfasste die Gesellschaft eine Abwertung auf Vergleichsbasis in Höhe von 7,2 % für ihre ertragsgenerierenden Vermögenswerte, wobei über 90 % des Rückgangs auf die Veränderung der Renditen aufgrund der Marktstimmung und der Volatilität des russischen Rubels zurückzuführen ist

## Portfolio-Rotation

- Die Gruppe setzte trotz der negativen Auswirkungen der Pandemie ihre Strategie der Portfolio-Rotation und Neupositionierung während des gesamten Jahres 2020 mit Veräußerungen im Wert von € 78 Mio. fort, darunter der Verkauf des Einkaufszentrums Atrium Duben in der Slowakei im Januar, von fünf Vermögenswerten in Polen im Juli sowie von Grundstücken in Polen und Rumänien im August und Dezember
- Polen und die Tschechische Republik machen nun 85 % des Gesamtportfolios aus, wobei 59 % unserer polnischen Vermögenswerte in Warschau und 80 % des tschechischen Portfolios in Prag konzentriert sind. Diese beiden Hauptstädte repräsentieren etwas mehr als die Hälfte des Gesamtportfolios
- Fortschritte bei der Umsetzung unserer Diversifizierungsstrategie hin zu Mietwohnungen, die 5.000 Einheiten in Polen und der Tschechischen Republik vorsieht. Pläne und Genehmigungen für die Verdichtung von Atrium Promenada durch die schrittweise Entwicklung von 800 Mietwohnungen in fünf Wohngebäuden sowie von Einzelhandelseinheiten im Erdgeschoss

## ESG und Green Financing Framework

- Implementierung des "Green Financing Framework" im Februar 2020, welches die Nachhaltigkeitsverpflichtungen des Unternehmens in seine Finanzierungsaktivitäten integriert. Das Rahmenwerk wurde von Sustainalytics gebilligt
- Die Erlöse aus der nachhaltigen Finanzierung werden für die Finanzierung und Refinanzierung geeigneter Projekte verwendet, wie z. B. in Gebäude die die notwendigen BREEAM-Umweltstandards (sehr gut oder besser) erfüllen
- Im Jahr 2020 erreichte die Gruppe für mehr als die Hälfte ihres ertragsbringenden Portfolios eine "sehr gute" oder bessere BREEAM-Zertifizierung, verglichen mit 4 % im Jahr 2019
- Im Februar 2021 emittierte die Gruppe ihre ersten Green Notes im Gesamtnominale von € 300 Mio., mit einem Zinssatz von 2,625 % und Fälligkeit im September 2027. Die ersten nachhaltige Anleihen stießen auf großes Interesse am Markt (vierfach überzeichnet) bei einer sehr breiten und vielfältigen Investorenbasis, darunter auch Investoren mit einem besonderen Fokus auf ESG/nachhaltige Anlageportfolios

## Dividende

- Das Board of Directors hat beschloss, die jährliche Dividende der Gruppe, die als Kapitalrückzahlung zahlbar ist, für das Jahr 2021 bei €Cent 27 je Aktie zu beizubehalten, was sein anhaltendes Vertrauen in die Aussichten der Gruppe und ihre sich entwickelnde Strategie beweist. Die Dividende wird in gleich hohen vierteljährlichen Tranchen gezahlt und wird weiterhin vierteljährlich einer Prüfung durch das Board of Directors unterzogen.
- Das Board of Directors hat außerdem beschlossen, den Aktionären die Wahlmöglichkeit anzubieten, jede der vierteljährlichen Dividendenausschüttungen für 2021 entweder in bar oder in neu auszugebenden Aktien mit einem 2%-igen Abschlag auf den Referenzaktienkurs über ein Scrip-

Dividenden Programm zu erhalten, dies vorbehaltlich der Erneuerung der Ermächtigung des Board of Directors zur Ausgabe von Scrip-Dividenden in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung.

- Die Dividende für das erste Quartal in Höhe von €Cent 6,75 wird als Kapitalrückzahlung am 31. März 2021 an die am 12. März 2021 im Register eingetragenen Aktionäre ausgezahlt, mit dem Ex-Dividendenstichtag am 11. März 2021. Der Zeitraum für die Inanspruchnahme der Scrip-Dividende beginnt am 15. März 2021 und endet am 26. März 2021.
- Ein Rundschreiben mit weiteren Einzelheiten zur Wahlmöglichkeit der Aktionäre unter der Scrip-Dividenden-Alternative, einschließlich der Ausübungsmodalitäten und der Informationen hinsichtlich des Umtauschverhältnisses, wird den Aktionären vor Beginn des Ausübungszeitraumes zur Verfügung gestellt und auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht werden.

### Liad Barzilai, Chief Executive Officer der Atrium Gruppe, kommentierte die Ergebnisse wie folgt:

*"Die COVID-19-Pandemie hatte erhebliche Auswirkungen auf das Leben der Menschen und die Geschäftstätigkeit auf der ganzen Welt, wobei Einkaufszentren und Einzelhändler zu den am stärksten Betroffenen gehörten, was sich in den Finanzergebnissen von Atrium für 2020 deutlich widerspiegelt.*

*Unabhängig davon hat uns jedoch die Tatsache sehr ermutigt, dass in den Zeiträumen, in denen die staatlichen Beschränkungen gelockert wurden, die Besucherzahlen und Umsätze schnell wieder in die Nähe jener Zahlen von vor COVID-19 kamen, während die Online-Verkäufe dieses Muster umgekehrt widerspiegeln. Wir glauben, dass dies die Bedeutung unterstreicht, die die Menschen dem physischen Einzelhandels- und Freizeitumfeld beimessen, das qualitativ hochwertige Objekte in starken urbanen Lagen und Hauptstädten wie der unseren bieten. Derzeit werden auf der ganzen Welt Impfprogramme implementiert, und gibt dies Anlass zu neuer Zuversicht, dass das Leben hoffentlich langsam zur Normalität zurückkehrt.*

*In diesem Jahr haben wir eine Reihe von Initiativen zur Stärkung der Liquidität ergriffen, einschließlich Maßnahmen zur Liquiditätssicherung, Refinanzierung, Implementierung eines neuen EMTN-Programms und der Emission der ersten nachhaltigen Anleihe von Atrium, die zusammen die starke finanzielle Position von Atrium unterstützten und uns die Umsetzung unseres strategischen Plans ermöglichen.*

*Schließlich haben wir die Verdichtung unserer Immobilien mit Mietwohnungen vorangetrieben, um durch die Schaffung autarker und nachhaltiger "15-Minuten“-Viertel diversifizierte und nachhaltige Einkommensströme in der Zukunft zu fördern.*

*Ich möchte mich an dieser Stelle nochmals bei allen unseren Mitarbeitern bedanken, die im Laufe des Jahres schnell und professionell auf die veränderte Situation reagiert haben."*

Weitere Informationen finden Sie auf der Website des Unternehmens [www.aere.com](http://www.aere.com) oder für Analysten: Molly Katz: [mkatz@aere.com](mailto:mkatz@aere.com)

#### Presse & Aktionäre:

FTI Consulting Inc: +44 (0)20 3727 1000

Richard Sunderland / Claire Turvey / Andrew Davis: [atrium@fticonsulting.com](mailto:atrium@fticonsulting.com)

## Über Atrium European Real Estate

Atrium ist ein führender Eigentümer, Verwalter und Neuentwickler von Einkaufszentren und Einzelhandelsimmobilien in Zentraleuropa. Atrium spezialisiert sich auf lokal dominante Einkaufszentren für Lebensmittel, Mode und Unterhaltung in den besten städtischen Lagen. Atrium besitzt 26 Immobilien mit einer Bruttomietfläche von über 809.000 m<sup>2</sup> und einem Gesamtmarktwert von rund EUR 2,5 Milliarden. Diese Immobilien befinden sich in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland und werden alle, mit Ausnahme von einer, von Atriums internen Team von Fachleuten für Einzelhandelsimmobilien verwaltet.

Im Januar 2020 kündigte Atrium eine Strategie zur Diversifizierung des Portfolios durch Investitionen in und die Verwaltung von Wohnimmobilien, mit einem Schwerpunkt auf Warschau, an.

*Die Gesellschaft ist als geschlossene Investmentgesellschaft errichtet, eingetragen in und mit Sitz auf Jersey, und wird als zertifizierter, in Jersey zugelassener Fonds durch die Jersey Financial Services Commission beaufsichtigt, und ist sowohl zum Handel an der Wiener Börse als auch Euronext Amsterdam Stock Exchange zugelassen. Bei Unsicherheiten hinsichtlich des Geltungsbereichs der regulatorischen Anforderungen aufgrund der vorstehenden Beaufsichtigung oder Zulassung sollte angemessene fachliche Beratung in Anspruch genommen werden. Alle Investitionen unterliegen einem Risiko. Eine vergangene Wertentwicklung ist keine Garantie für zukünftige Erträge. Der Wert der Investitionen kann schwanken. In der Vergangenheit erzielte Resultate sind keine Garantie für zukünftige Resultate.*

Für den Jahresfinanzbericht 2020 siehe:

[https://aere.com/Files/FinancialReports/20210304\\_ATRIUM\\_ANNUAL\\_FINANCIAL\\_REPORT\\_2020\\_GE.pdf](https://aere.com/Files/FinancialReports/20210304_ATRIUM_ANNUAL_FINANCIAL_REPORT_2020_GE.pdf)

Für die Präsentation der Ergebnisse 2020 siehe:

[https://aere.com/Files/Presentation/20210304\\_2020\\_Atrium\\_Results\\_presentation.pdf](https://aere.com/Files/Presentation/20210304_2020_Atrium_Results_presentation.pdf)