

Marktführer bei Einkaufszentren in Mittel- und Osteuropa



Jahresfinanzbericht
2014

Unsere Vision und Strategie

Atrium hat die Vision, sich zum führenden Eigentümer, Entwickler und Betreiber von Einkaufszentren mit Supermärkten als Hauptmieter in Mittel- und Osteuropa zu entwickeln. Ferner soll die Marke Atrium gleichermaßen zu einem Gütezeichen für hohe Qualität im Einzelhandel für Verbraucher und Einzelhändler werden.

Unser Portfolio ist schwerpunktmäßig auf ertragsgenerierende Einkaufszentren in den ausgereiftesten und stabilsten CEE-Ländern ausgerichtet, die langfristig einen soliden Cashflow erwirtschaften. Organisches Wachstum erfolgt durch ein proaktives Asset Management, um unseren Ansatz „Retail is Detail“ sicherzustellen. Weiteres Wachstum wird durch Akquisitionen von qualitativ hochwertigen Objekten in unserer Region und durch ausgewählte Entwicklungs-, Sanierungs- und Erweiterungsprojekte erzielt. Unser Fokus liegt auf einem effizienten und konservativen Bilanzbild mit einem geringen Verschuldungsgrad.

Unser Profil

Zum 31. Dezember 2014 besaß Atrium ein Portfolio im Wert von € 2,6 Milliarden¹ bestehend aus 153 Einzelhandelsimmobilien und Einkaufszentren, mit Hauptmietern vor allem aus dem Lebensmittelhandel und erzielte im Jahr 2014 Mieterlöse in Höhe von € 214 Millionen. Diese Objekte befinden sich im Wesentlichen in Polen, der Tschechischen Republik, Slowakei und in Russland und werden mit Ausnahme eines Einkaufszentrums von Atriums internem Team von auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Experten verwaltet. Zudem besitzt Atrium ein Portfolio an Entwicklungsprojekten und Grundstücken im Wert von € 365 Millionen, welches das Potenzial einer langfristigen positiven Wertentwicklung aufweist.

Atrium mit Firmensitz in Jersey, Kanalinseln, verfügt über ein Dual-Listing an der Wiener Börse und dem NYSE Euronext Amsterdam unter dem Ticker ATRS.

Unsere Ziele für 2015

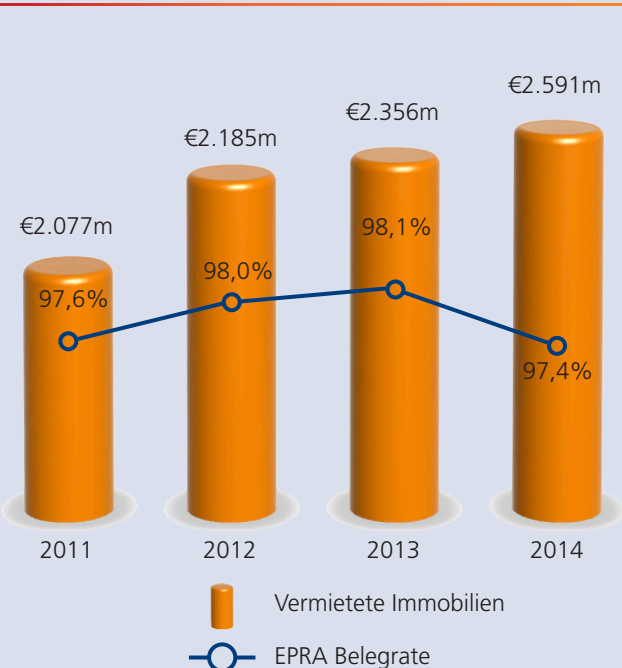
- Fortsetzung der operativen und finanziellen Leistungssteigerung unserer Vermögenswerte und anhaltende Verbesserung unseres Angebots für Einzelhändler und Verbraucher;
- Fortsetzung der Verfolgung geeigneter Investitionschancen in unseren Kernmärkten Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei;
- Weitere Optimierung unserer Kapitalstruktur und der Effizienz des Bilanzbildes der Gruppe;
- Weiterer Ausbau der Atrium-Marke und Stärkung der Beziehungen zu unseren Schlüsselkunden, während wir gleichzeitig bestrebt sind, mit neuen Einzelhändlern zu arbeiten, die in und um die Region expandieren.

“Investor of the Year” – Preis erhalten im Februar 2015.



¹ Einschließlich € 71 Millionen, die zum 31. Dezember 2014 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte klassifiziert wurden

Vermietete Immobilien und EPRA Belegrate²



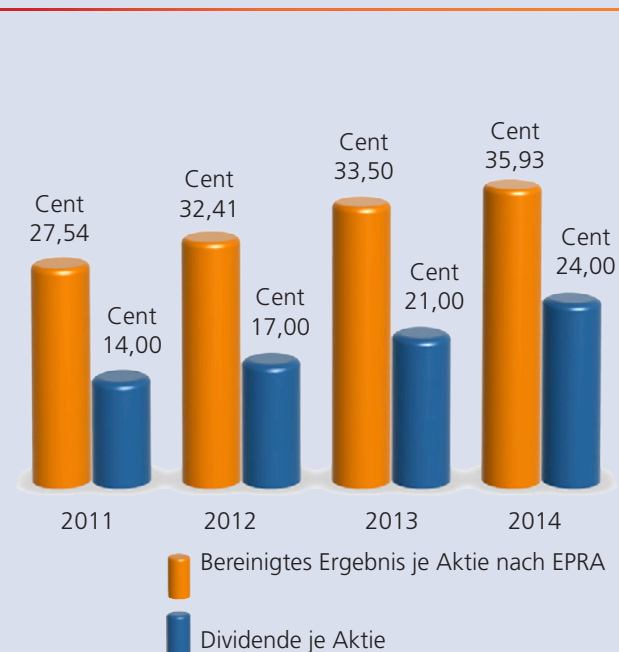
Entwicklungsprojekte und Grundstücke



Nettomietenerlöse (Net Rental Income – NRI)

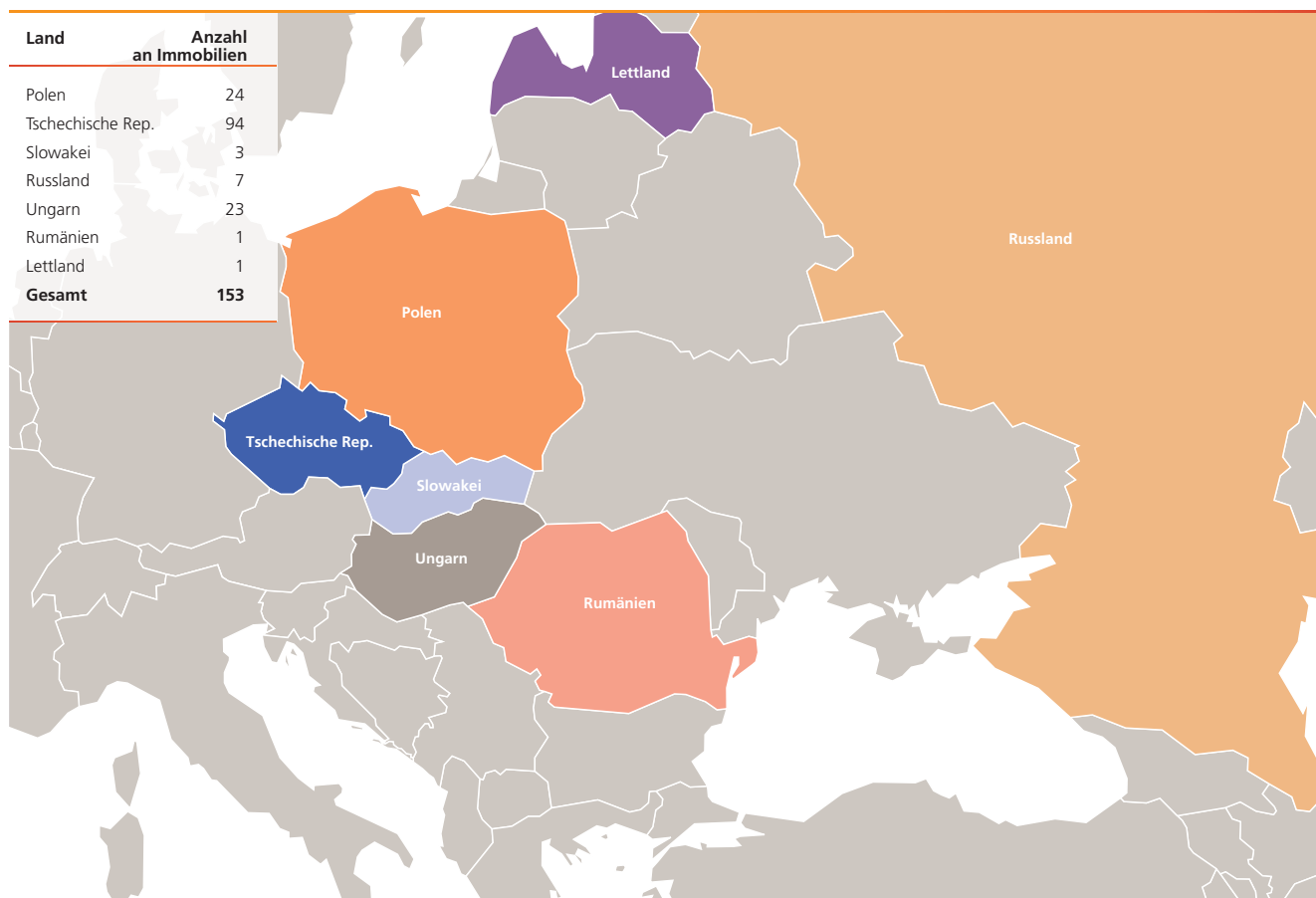


Bereinigtes Ergebnis je Aktie nach EPRA und Dividende je Aktie



² Einschließlich € 71 Millionen, die zum 31. Dezember 2014 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte klassifiziert wurden

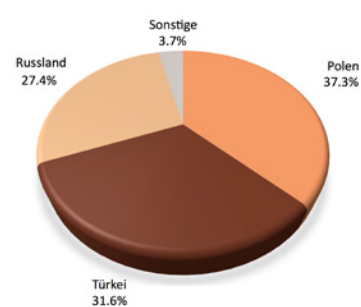
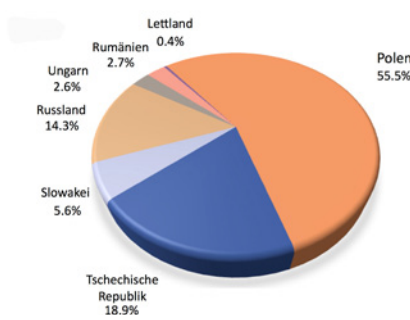
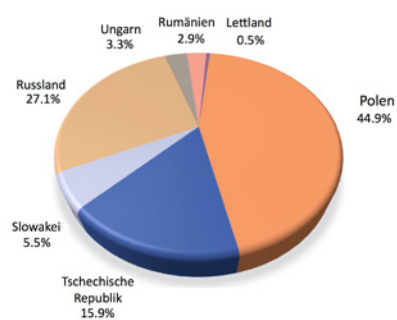
Portfolio-spread bei vermieteten Immobilien



NRI

Vermietete Immobilien

Entwicklungsprojekte und Grundstücke



Zentrale Daten	Polen	Tschechische Rep.	Slowakei	Russland	Ungarn	Rumänien	Lettland
Kreditrisikoring	A-/Stable	A+/Stable	A+/Stable	BBB-/Negative	BB+/Stable	BBB-/Stable	A-/Stable
Bevölkerung	38.5 m	10.5 m	5.4 m	143.7 m	9.9 m	19.9 m	2.0 m
Einzelhandelsvolumen	€87,388 m	€29,404 m	€17,241 m	€445,006 m	€21,564 m	€24,660 m	€4,210 m
Bruttomietfläche von Atrium in m²	519.100	365,300	65.500	240.700	100.900	54.100	20.400

Sources: Fitch Ratings (December 2014); Oxford Economics (December 2014)

WICHTIGE FINANZZAHLEN	Einheit	2014	2013	Änderung %
Bruttomieterlöse	€ '000	214.484	203.455	5,4%
Bruttomieterlöse im Vorjahresvergleich nach EPRA	€ '000	189.060	190.170	(0,6%)
Nettommieterlöse	€ '000	204.037	190.833	6,9%
Nettommieterlöse im Vorjahresvergleich nach EPRA	€ '000	179.578	180.976	(0,8%)
Operative Umsatzrendite	%	95,1	93,8	1,3%
EBITDA, ausgenommen Bewertungsänderungen, Veräußerungen und Wertminderungen	€ '000	174.019	160.401	8,5%
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	€ '000	134.820	125.427	7,5%
Neubewertung von vermieteten Immobilien	€ '000	(94.065)	14.712	
Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	€ '000	(74.012)	(35.998)	
Jahresgewinn (-verlust)	€ '000	(57.756)	75.878	
Nettogeldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	€ '000	151.875	140.598	8,0%
Liquide Mittel	€ '000	425.246	305.577	39,2%
Summe Aktiva	€ '000	3.450.783	3.344.206	3,2%
Eigenkapital	€ '000	2.110.418	2.267.289	(6,9%)
Anleihen und Kredite	€ '000	1.068.074	803.555	32,9%
Nettoverschuldung	€ '000	642.828	497.978	29,1%
LTV (brutto)	%	36,1	27,3	8,8%
LTV (netto)	%	21,7	16,9	4,8%

WESENTLICHE PORTFOLIOKENNZAHLEN

Anzahl an vermieteten Immobilien	Anzahl	153	153	-
Vermietete Immobilien zum Zeitwert	€ '000	2.520.439	2.356.164	7,0%
Nettodurchschnittsrendite (gewichteter Durchschnitt)	%	8,0	8,2	(0,2%)
Belegungsrate nach EPRA	%	97,4	98,1	(0,7%)
Entwicklungsprojekte und Grundstücke zum Zeitwert	€ '000	365.016	583.637	(37,5%)

ERGEBNIS JE AKTIE

Ergebnis (Verlust) je Aktie nach IFRS	Cent	(15,4)	20,3	
Unternehmensbereinigtes Ergebnis je Aktie nach EPRA	Cent	35,9	33,5	7,2%
Dividende je Aktie	€	0,24	0,21	14,3%
NAV je Aktie in € nach IFRS	€	5,62	6,05	(7,1%)
NAV je Aktie in € nach EPRA	€	6,08	6,43	(5,4%)
Aktienkurs am Ende des Jahres	€	4,09	4,18	(2,2%)

Atrium Flora in Prag, Tschechische Republik




„Wir lieferten ein starkes Wachstum des EBITDA, verbesserten das Ergebnis pro Aktie nach EPRA und konnten die Dividende der Aktionäre steigern“

2014 war ein weiteres Jahr, in dem Atrium große Fortschritte gemacht hat und in dem wir unser Portfolio durch eine Reihe von Akquisitionen von hochqualitativen Einkaufszentren und die Fertigstellung unseres ersten Greenfield-Entwicklungsprojektes erweitern konnten; all dies konnte durch die Verwendung von unbesichertem Fremdkapital sowie unserer vorhandenen Ressourcen erreicht werden. Diese Initiativen zusammen mit den Akquisitionen, die wir im Jahr 2013 gemacht haben, ermöglichten es uns einmal mehr, ein starkes EBITDA-Wachstum, ein verbessertes Ergebnis je Aktie sowie schlussendlich eine Erhöhung der Dividende der Aktionäre zu verzeichnen.

Besonders erfreut war ich über den stark spürbaren Fortschritt bei unserer Strategie, das Investmentportfolio der Gruppe in Richtung Einkaufszentren in guter Lage in dicht besiedelten, urbanen Märkten auszurichten, welche in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet innerhalb unserer Kernmärkte Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei führend sind. Wir erweiterten unser Portfolio um eine Verkaufsfläche von fast 120.000 m², aufgeteilt auf drei neue Einkaufszentren, zwei davon durch Kauf und eines durch die Fertigstellung unseres ersten großen Entwicklungsprojekts – Atrium Felicity in Lublin, Polen. Zusätzlich schlossen wir eine Reihe strategisch bedeutsamer Veräußerungen aus unserem Investment-Portfolio ab, einschließlich des Verkaufs eines großen Grundstückes in der Türkei.

Auf die zwei Akquisitionen im vierten Quartal des letzten Jahres folgte Atriums Bekanntgabe im Jänner 2015, wonach die Gruppe eine Einigung über den Erwerb von 75% des

Arkády Pankrác Einkaufszentrums in Prag, Tschechische Republik, erzielt hatte. Die beiden Akquisitionen in der Tschechischen Republik sind insofern besonders zu beachten, als sie mit unserer Veräußerung eines tschechischen Portfolios, bestehend aus 72 kleineren Einzelhandelsimmobilien, einhergingen. Zusammen stellen diese Transaktionen ein gutes Beispiel dafür da, wie wir unser Kapital erfolgreich umstrukturieren, dabei unsere Demografien stärken und das Ertragsprofil unseres Portfolios hin zu Vermögenswerten ändern, die hohe Qualität sowie einen nachhaltigeren Cashflow generieren.

Die Verdienste unserer verstärkten Ausrichtung auf die stabilsten und robustesten Volkswirtschaften der Region – durch den Erwerb von sieben erstklassigen Objekten in Polen und der Tschechischen Republik im Laufe der letzten fünf Jahre – und weg von den unbeständigen Märkten werden im Vergleich mit der aktuellen Situation in Russland besonders deutlich. Das Zusammenspiel von niedrigen Ölpreisen, internationalen Sanktionen und anderen geopolitischen Faktoren erinnert uns daran, dass die Immobilienrenditen in vielerlei Hinsicht ein exaktes Spiegelbild des Risikos verglichen mit den stabileren CEE-Märkten sind. Ich habe vollstes Vertrauen in das Management und die Teams vor Ort, dass sie ihr Leistungsvermögen wirksam einsetzen und durch profunde Kenntnisse dieses Marktes unser russisches Geschäft erfolgreich durch diese herausfordernde Zeit führen werden.

Die starke Performance auf all unseren Märkten sowie das anhaltende Vertrauen des Board of Directors in die Aussichten für die Geschäftsentwicklung und in Atriums Fähigkeit, starke

Cashflows zu generieren, bewirkten die Genehmigung der Erhöhung der Dividende um 12,5% für das nächste Jahr auf mindestens € 0,27 pro Aktie, wie dies gemeinsam mit den Ergebnissen für das dritte Quartal angekündigt wurde. Es ist dies das fünfte aufeinanderfolgende Jahr in dem wir die Zuversicht hatten, um die Dividende zu erhöhen. Anfang 2015 teilte unser Hauptaktionär Gazit-Globe mit, dass dieser sein Optionsrecht ausübte, um die gesamte verbleibende Beteiligung von Apollo welche rund 14% des Anteils am Unternehmen umfasst, zu erwerben, was das Vertrauen in Atriums Perspektiven und Strategien widerspiegelt.

Im Oktober machten wir uns bereits das zweite Jahr in Folge den Vorteil unseres hohen Investment-Grade-Ratings zu Nutze, als wir auf die Fremdkapitalmärkte zurückkehrten und erfolgreich einen ungesicherten Eurobond in Höhe von € 350 Millionen mit einer Laufzeit von acht Jahren platziert haben. Zusätzlich zur Nutzung dieser Quelle günstiger Finanzierung, konnten wir die Erlöse beinahe unmittelbar für die Akquisitionen der hochqualitativen Objekte, wie bereits oben angesprochen, einsetzen.

Während des Berichtszeitraumes machten wir Fortschritte bei unserer Strategie, laufend neue Möglichkeiten zu finden, um unsere vorhandenen Vermögenswerte zu erweitern und zu verbessern. Diese Strategie hat zwei klare Vorteile. Sie ermöglicht es uns, unsere Einkaufszentren bedeutsam, attraktiv und im Einklang mit den Erwartungen unserer Einzelhändler und Verbraucher an ein modernes Einzelhandels- und Freizeitzentrum zu gestalten, während sie zur gleichen Zeit ein relativ risikoarmer Weg ist, um unser Portfolio zu vergrößern. Die Erweiterung des Atrium Copernicus Zentrums in Torun, Polen, ist nun großteils abgeschlossen und die Eröffnung steht in den nächsten Wochen bevor. Zusätzlich begannen wir im September mit den Arbeiten an unserem Sanierungs- und Erweiterungsprojekt für unser Atrium Promenada Zentrum in Warschau, das möglicherweise ein Aushängeschild für unsere Vermögenswerte in der polnischen Hauptstadt sein wird.

Im November übergab Rachel Lavine, die seit August 2008 unser CEO war, die Geschäftsleitung der Gruppe an Josip Kardun, der bereits einen sehr positiven Einfluss auf die Gruppe gehabt hat, seit er im Februar letzten Jahres als Chief Operating Officer und Deputy Chief Executive Officer der Gruppe zu Atrium kam. Rachels Beitrag für die Gruppe war bedeutend, hat sie doch Atrium erfolgreich durch sehr fordernde Zeiten geführt und es Atrium ermöglicht, als das marktführende Einzelhandelsimmobilien-Unternehmen daraus hervorzugehen, das es heute ist. Ich bin sehr erfreut, dass sie der Gruppe als Executive Vice Chairman des Board of Directors erhalten bleibt.

Im Jänner 2015, nach der Anteilsveräußerung von Apollo, schieden Joseph Azrack und Roger Orf, die beiden von Apollo nominierten Direktoren, aus dem Board of Directors aus und ich möchte ihnen für ihre harte Arbeit und ihre Bemühungen während ihrer Zeit bei Atrium danken.

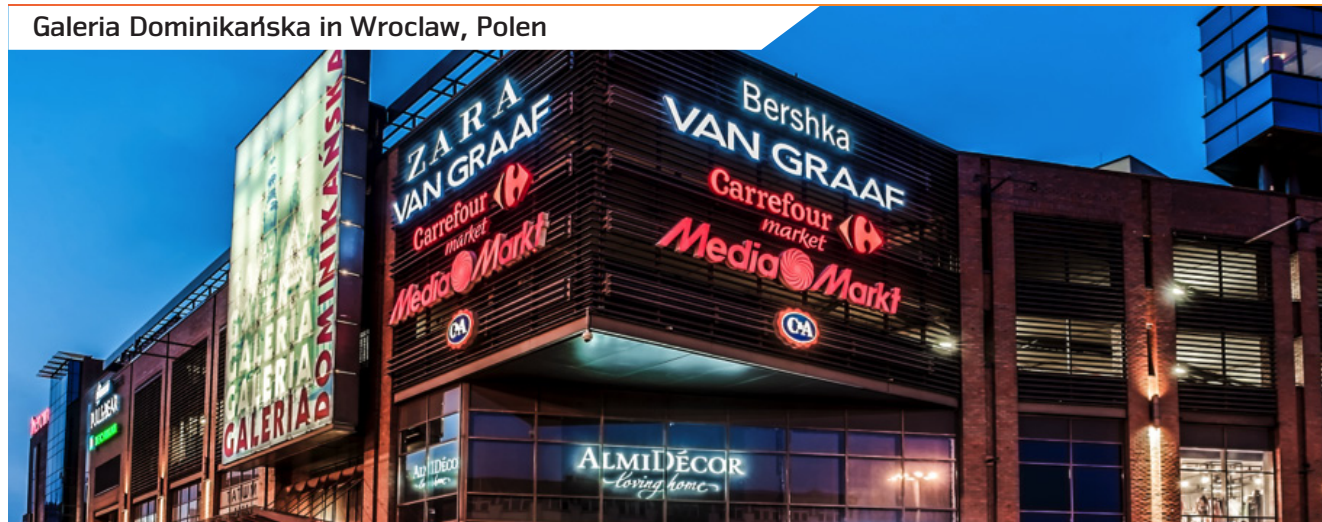
Schlussendlich möchte ich auch unseren Mitarbeitern des gesamten Unternehmens meinen Dank aussprechen, deren harte Arbeit in jedem Bereich des Unternehmens es uns erlaubt hat, weitere starke Jahresergebnisse zu erreichen. Ich möchte mich auch bei unseren Aktionären und Anleihehabern für ihre Unterstützung während des Jahres bedanken und ihnen versichern, dass wir fokussiert bleiben, Atrium laufend zu verbessern und zu ihren Gunsten Wert zu generieren.

Herzliche Grüße,



Chaim Katzman

Galeria Dominikańska in Wrocław, Polen





“Wir haben wesentliche Fortschritte sowohl beim Wachstum als auch bei der Umgestaltung unseres Portfolios durch bedeutende Akquisitionen und Veräußerungen während des Berichtszeitraums gemacht”

Ich bin erfreut berichten zu dürfen, dass die ersten Ergebnisse in meiner Funktion als CEO, ein weiteres Jahr mit starkem Fortschritt der Gruppe belegen. Wir haben signifikante Fortschritte sowohl beim Wachstum als auch der Umgestaltung unseres Portfolios mit € 350 Millionen an Akquisitionen und Veräußerungen im Berichtszeitraum gemacht, welche es uns ermöglichten, unsere Gewichtung hin zu großen, führenden Einkaufszentren in den stärksten und stabilsten Volkswirtschaften der CEE-Region, etwa in Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei, zu verstärken. Trotz anhaltender makroökonomischer Unsicherheit in Europa sowie der anhaltenden Situation in Russland, konnte man bei der grundlegenden Performance unseres Portfolios gesunde Widerstandsfähigkeit beobachten.

Um als erstes auf die Finanzergebnisse einzugehen: Wir setzten den Schwung der starken Dynamik, die über die letzten Jahre erreicht wurde, einmal mehr durch das Erreichen von Wachstum bei unseren wesentlichen Kennzahlen fort. Die Bruttomietelerlöse blieben verglichen mit jenen des Vorjahres während des gesamten Jahres konstant, während die Nettomietelerlöse um 6,9% auf € 204 Millionen (2013: € 191 Millionen) stiegen und sich direkt auf unser EBITDA auswirkte, welches um € 14 Millionen auf € 174 Millionen (2013: € 160 Millionen) anstieg, ausgenommen waren Neubewertungen, Veräußerungen und Wertberichtigungen. Das bereinigte Ergebnis je Aktie nach EPRA stiegen um 7,2% auf 35,9 Cent (2013: 33,5 Cent) und stellt dies ein nachhaltiges Wachstum des Ertrages dar.

Wir haben unseren Schwerpunkt, der auf einer effektiven

Verwaltung unseres Portfolios basiert, fortgesetzt und eine hohe Belegrate von 97,4% (2013: 98,1%) beibehalten. Zusammen mit der gestiegenen Größe und Qualität unseres Portfolios, führte dies zu einem Anstieg unserer operativen Umsatzrendite für das sechste aufeinanderfolgende Jahr auf 95,1% (2013: 93,8%). Dies spiegelt auch wiederum die harte Arbeit unserer Expertenteams wider, die durch gute Beziehungen zu unseren Mietern sicherstellen, dass wir Verhandlungen über neue Mietverträge rasch und effizient führen können, wovon die Mieter, die Eigentümer und letztlich auch die Kunden profitieren, die unsere Zentren besuchen.

Unsere Kernmärkte Polen, die Tschechische Republik und die Slowakei profitierten vom steigenden Kundenvertrauen und der steigenden Nachfrage während des gesamten Jahres. Wir unternahmen eine Reihe an Maßnahmen betreffend unser Kernportfolio um schwächere Mieter mit dem Ziel zu ersetzen, den Mix und die Qualität der Mieter in den Zentren zu verbessern. Wir haben uns auch der Verbesserung und Vergrößerung der Zentren durch Sanierung und Erweiterung verschrieben, wodurch wir sicherstellten, dass wir weiterhin die besten Produkte der jeweiligen Vergleichskategorie anbieten können. Diese Maßnahmen könnten der Grund dafür sein können, dass die Ergebnisse in den jeweiligen Ländern leicht negativ oder konstant ausfallen, jedoch bin ich davon überzeugt, dass unsere Initiativen hinsichtlich der Verwaltung unserer Vermögenswerte mittel- und langfristig zusätzlichen Wert generieren werden.

Insgesamt und während des Jahres 2014 war die Performance in Russland mit einem Wachstum der Nettomieten von 4,5%

verteilt über unser gesamtes Portfolio mit sieben Vermögenswerten gut. Dennoch haben sich die Auswirkungen der geopolitischen Spannungen, der niedrigeren Ölpreise sowie der Abwertung des Rubels ab Ende November ausgewirkt, was sich in der Jahres-Endbewertung unseres russischen Portfolios als auch in den niedrigeren Mieterlösen gegen Jahresende widerspiegelt. Die Abwertung von € 77,2 Millionen der vermieteten Immobilien in Russland während dieser Zeit stammt im Wesentlichen von revidierten geschätzten Mieteinnahmen in Verbindung mit Renditewachstum. Das Letztere spiegelt – unter anderem – das Zinsumfeld im Land wieder, zusammen mit der Tatsache, dass die russische Wirtschaft weiterhin einer Reihe bekannter Schwierigkeiten mit unsicherem Ausgang gegenübersteht. Wir werden die Situation weiterhin genau beobachten, während wir potenzielle Auswirkungen auf den Cashflow der Gruppe und die Bewertung des Portfolios untersuchen. Wir arbeiten in diesen herausfordernden Zeiten eng mit unseren Mietern in Russland zusammen und unser Fokus liegt entschieden darauf, ihnen durch diese schwierige Zeit zu helfen und unsere Belegrate beizubehalten.

Die finanzielle Position der Gruppe bleibt stark und wird durch mehrere bedeutungsvolle Transaktionen unterstützt, die wir im Verlauf des Jahres durchgeführt haben. Im Oktober haben wir erfolgreich unsere zweite Anleiheemission über € 350 Millionen durch die Platzierung eines unbesicherten 8-jährigen Eurobonds einem fixen Kupon von 3,625 % p.a. und einer Laufzeit bis Oktober 2022 abgeschlossen. Dies stärkte das Bilanzbild der Gruppe weiter und brachte Atrium in die starke Position, die Möglichkeiten nutzen zu können, unser Portfolio zu erweitern. Sowohl Standard & Poor als auch Fitch vergaben der Anleihe das Investment Grade Credit Rating BBB-, welches in Einklang mit Atriums Unternehmensrating steht und welches mit stabilen Aussichten noch im selben Monat bestätigt wurde. Zudem erhielt Atrium im Oktober seine ersten beiden revolving Kreditlinien mit einer Laufzeit von je fünf Jahren, die sich insgesamt auf € 50 Millionen belaufen.

Während des Jahres 2014 haben wir unsere starke Liquiditätsposition dafür genutzt, um wiederkehrende Finanzierungskosten sowohl durch Rückkäufe als auch durch frühere Rückzahlung von Verbindlichkeiten im Gesamtbetrag von rund € 80 Millionen zu reduzieren.

Das Portfolio

Wir hatten ein sehr starkes und außergewöhnlich arbeitsintensives Jahr, in dem wir unser Kapital umsichtig für den Erwerb einer Reihe hochqualitativer Vermögenswerte eingesetzt haben. Unser Portfolio stieg 2014 auf € 2,6 Milliarden³ (31. Dezember 2013: € 2,36 Milliarden) und es wuchs um insgesamt 120.000 m² Einzelhandelsfläche, ein Rekordwert für Atrium, einschließlich zwei großer, führender Zentren in Polen und der Tschechischen Republik. Ich bin erfreut berichten zu können, dass sich diese einzigartige

Entwicklung auch in den ersten Monaten 2015 fortgesetzt hat; dies ist erkennbar an der im Jänner abgeschlossenen Vereinbarung, 75 % des Arkády Pankrác Einkaufszentrums in Prag, Tschechische Republik, für einen Kaufpreis von rund € 162 Millionen zu erwerben.

Die erste wesentliche Akquisition im Berichtszeitraum, welche im November abgeschlossen wurde, war der Erwerb der Focus Mall um € 122 Millionen, ein zu 96,1 % belegtes, 41.000 m² Bruttomietfläche großes Zentrum in Bydgoszcz, Polen. Die zweite Akquisition war im November die Fertigstellung des AFI Palác Pardubice mit einem Wert von € 83,1 Millionen, ein zu 96,4 % belegtes, 20.900 m² großes Zentrum in Pardubice, Tschechische Republik.

In Sachen Entwicklung eröffneten wir das Atrium Felicity Zentrum in Lublin, Polen, unser erstes großes Greenfield-Einkaufszentrumsprojekt, welches bald sein erstes vollständiges Handelsjahr hinter sich hat. Wir haben auch zwei weitere aktive Sanierungs- und Erweiterungsprojekte in Polen mit Atrium Copernicus in Torun und Phase eins der Sanierung von Atrium Promenada in Warschau. Beide Projekte, mit dem Ziel führende bereits betriebene Zentren neu zu positionieren und zu verbessern liegen im Zeitplan, innerhalb des Budgets und stehen im Einklang mit unserer Strategie, laufend nach Wegen zu suchen, um unsere bestehenden Vermögenswerte zu fördern, zu verbessern und ihren Wert zu erhöhen. Ebenso wichtig waren unsere zwei wesentlichen Veräußerungen während des letzten Jahres. Das erste war der Verkauf einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft im April, die ein Grundstück in Istanbul, Türkei besitzt, für einen Kaufpreis von € 47 Millionen, wodurch ein großer unrentabler Vermögenswert liquidiert werden konnte. Zudem schlossen wir über das Jahr verteilt eine Reihe kleinerer Einzelveräußerungen in der Türkei, Bulgarien und Georgien für insgesamt € 24,4 Millionen ab. Die zweite wesentliche Veräußerung, über die im Dezember eine Einigung erzielt und welche im Jänner 2015 abgeschlossen wurde, war der Verkauf eines tschechischen Portfolios von 72 kleineren Einzelhandelsimmobilien um rund € 69 Millionen, was unsere Fähigkeit und unser Ziel belegt, unser Portfolio auf renommierte, führende Einkaufszentren auszurichten und unsere Einnahmen weg von einer Vielzahl kleinerer Vermögenswerte, auf hoch qualitative Cashflows auszurichten.

Durch diese Maßnahmen erreichte die Gruppe ihr Ziel, das Portfolio von Entwicklungsprojekten und Grundstücken mit einem Anteil bei oder unter 15% des gesamten Immobilienvermögens zu halten.

Board of Directors & Management

Im Jahr 2014, zusätzlich zu den Änderungen innerhalb des Board of Directors, wie in der Stellungnahme des Vorsitzenden erwähnt, gab es eine Reihe bemerkenswerter Veränderungen beim Führungspersonal im Management Team der Gruppe.

³ Einschließlich € 71 Millionen, die zum 31. Dezember 2014 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte klassifiziert wurden

Im Juli verkündete die Gruppe, dass meine Vorgängerin, Rachel Lavine, ab 30. November 2014 die Rolle des Executive Vice Chairman des Board of Directors von Atrium übernehmen wird. Wir sind erfreut, dass Rachel dem Board of Directors von Atrium erhalten bleibt, sodass wir weiterhin von ihrem umfangreichen Wissen über die Gruppe und über unsere Region profitieren können. Ich möchte mich auch bei Rachel für ihre Unterstützung während meiner ersten 10 Monate im Unternehmen und für ihre hochprofessionelle Vorgangsweise bei der Übergabe der Position als CEO der Gruppe an mich bedanken.

Im September kündigten wir an, dass Rüdiger Dany mit 1. Oktober 2014 neuer Chief Operating Officer der Gruppe wird. Rüdiger kommt ebenfalls nach 11 Jahren bei ECE zu Atrium.

Zusätzlich kündigten wir nach Ende des Berichtszeitraumes im Jänner 2015 die Bestellung von Ryan Lee als neuem Chief Financial Officer der Gruppe an, der Soňa Hýbnerová nachfolgt. Ryan bringt 24 Jahre Erfahrung im internationalen Finanzsektor mit und kommt von der Central European Distribution Corporation (CEDC) wo er CFO der Gruppe war, zu uns.

Ich bin davon überzeugt, dass wir ein erstklassiges Managementteam bestehend aus einer Vielzahl talentierter und erfahrener Fachleute aus ganz Europa haben.

Nachhaltigkeit

Als ein führender Eigentümer und Entwickler von Einkaufszentren und Einzelhandelsimmobilien haben wir uns dem nachhaltigen Wachstum und nachhaltiger Entwicklung verschrieben. Wir streben nach wirtschaftlicher Effizienz, sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Nachhaltigkeit bei all unseren Bemühungen.

Zu diesem Zweck begaben wir uns im Jahr 2014 auf die Mission, unsere Corporate und Social Responsibility-Strategie zu formalisieren, um verschiedenste Arbeitsweisen zusammenzubringen und die Transparenz unserer Nachhaltigkeitsberichte zu verbessern. Wir sind nun eine langfristige Partnerschaft mit JLL Upstream Sustainability eingegangen, einer der weltweit führenden Experten in diesem Bereich, die uns helfen sollen, diese Bestrebungen zu erreichen.

Wir sind davon überzeugt, dass die Führung eines nachhaltigen Geschäftsbetriebs wirtschaftlich sinnvoll ist, zu

Kosteneinsparungen führt, uns an zukünftige regulatorische Anforderungen anpasst und im Allgemeinen die richtige Herangehensweise ist.

Dividende

Nach einem weiteren Jahr, in dem wir auf unsere solide Erfolgsbilanz aufgebaut haben und mit unserem Portfolio in einer starken Position, sind wir optimistisch bezüglich unserer Aussichten für das Jahr 2015 und darüber hinaus. Deshalb traf das Board of Directors im November die Entscheidung, die Dividende für das Jahr 2015 auf mindestens € 0,27 je Aktie, um 12,5% gegenüber 2014, zu erhöhen, was eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von 14,5% seit der Einführung der Dividende im Jahr 2009 darstellt.

Die Gesamtdividende, die für den Berichtszeitraum gezahlt wurde, betrug € 0,24 je Aktie.

Ausblick und Ziele

Für das Jahr 2015 bleiben wir mit einer stärkeren Bilanz und einem besseren Portfolio gut positioniert und sind wir bereit, die vorteilhaften Bedingungen in unseren Kernmärkten in vollem Umfang zu nutzen. Nichtsdestotrotz schlagen sich die unsicheren Bedingungen in Russland nunmehr auf die Performance unserer russischen Vermögenswerte nieder und werden wir die Situation weiterhin genau beobachten. Trotzdem bleibt es unsere Absicht geeignete Investitionsmöglichkeiten innerhalb unserer Kernmärkte Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei zu finden, wo wir bemerkenswerte Aussichten für weiteres und nachhaltigeres Wachstum sehen.

Wir werden weiterhin die finanzielle und operative Performance unserer bestehenden Vermögenswerte vorantreiben und uns auf aktive Vermögensverwaltung fokussieren, um unser Angebot für Einzelhändler und Verbraucher zu optimieren.

Schlussendlich möchte ich mich bei all meinen Kollegen für ihre Unterstützung und ihre harte Arbeit bedanken. Ich freue mich nun auf ein hocherfolgreiches Jahr 2015.

Herzliche Grüße,



Josip Kardun

Inhalt

Höhepunkte 2014	3	Erklärung bezüglich zukunftsgerichteter Aussagen	36
Geschäftsverlauf	4	Corporate Governance Bericht	37
Bedeutende Kennzahlen	5		
Stellungnahme des Vorsitzenden	6	2. Jahresabschluss	53
Stellungnahme des Chief Executive Officers	8	Bericht der Direktoren	54
		Konsolidierte Bilanz	55
1. Konzernlagebericht	11	Anhang zum Finanzbericht	59
Operative Geschäftstätigkeit	12		
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	22	3. Eigenständiger Finanzbericht von Atrium	117
Sonstige Ereignisse	24		
Management	25	4. Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers für Atrium European Real Estate Limited	126
Fallstudie: Einkaufszentrum Atrium Felicity	26		
Börse und Aktienkurs	29	5. Direktoren, Management der Gruppe, professionelle Berater und wesentliche Standorte	129
Berichterstattung nach EPRA	31		
Nachhaltigkeit	33		
Erklärung des Board of Directors der Atrium European Real Estate Limited gemäß § 82 des Österreichischen Börsengesetzes	35		

Atrium Reduta Zentrum in Warschau, Polen



1. Konzernlagebericht

Operative Geschäftstätigkeit

Unsere Märkte

Im Verlauf des letzten Jahres profitierten Atriums Kernmärkte Polen, die Tschechische Republik und die Slowakei weiterhin von der stärker werdenden Binnennachfrage, was sich in der insgesamt moderaten, positiven Wachstumsrate der Einzelhandelsverkäufe widerspiegelt. Die Verbesserung der Arbeitsmärkte und die Beschleunigung des Wachstums der Effektivlöhne stärken die Binnennachfrage, wodurch die schwächere Nachfrage aus dem Ausland durch Handelspartner aus der Eurozone weiterhin kompensiert werden kann.

Bei einem Rückblick und der Betrachtung des vergangenen Jahres und auch bei einer Vorausschau kann die anhaltende Situation in Russland nicht ignoriert werden, während geopolitische Spannungen und globale Marktkräfte sich zum Schlechteren entwickeln und die russische Wirtschaft nicht nur wesentlichen Sanktionen gegenübersteht, sondern auch dem starken Fall der Ölpreise in der zweiten Jahreshälfte. Während das Jahr 2014 also Großteils stabiles makroökonomisches Wachstum in unseren Ländern brachte, war es für Russland ein turbulentes und herausforderndes Jahr.

Ganz allgemein gab der Internationale Währungsfonds (IWF) im Jänner 2015 bekannt, dass die Weltwirtschaft sich „starken und komplexen Gegenströmungen gegenübersteht“ und änderte dementsprechend seine Prognosen, indem er die Wachstumsrate des BIP für die Eurozone senkte. Trotzdem blieb der Blick des IWF auf den CEE-Raum relativ optimistisch, mit einem erwarteten Wachstum des BIP der Region um 2,9% für das Jahr 2015 sowie 3,1% für 2016, verglichen mit 2,8% bzw. 3,3% gemäß der vorherigen Prognose. Die Ausnahme war Russland, wo die Aussichten momentan eine Rezession erkennen lassen, die in diesem und im nächsten Jahr zu erwarten ist (-3,0% im Jahr 2015 und -1,0% im Jahr 2016). Insbesondere, vor allem im letzten Viertel des Jahres 2014, hat die russische Wirtschaft unter einer starken Entwertung des Rubels und hoher Inflation gelitten, die noch keine Auswirkungen auf das Konsumwachstum 2014 spüren ließen, obgleich aber ein Einfluss in diesem Jahr wahrscheinlich ist. Deshalb wurde in den ersten Monaten des Jahres 2015 das Rating für Russland von S&P und Moody's auf BB+ und Ba1 herabgesetzt und diesem ein negativer Ausblick beigefügt. Inzwischen hat sich die Prognose von S&P für Polens A-Kreditrating von „stabil“ auf „positiv“ verbessert, basierend auf der Erwartung, dass das Einkommensniveau des Landes dank eines fundierten ausgewogenen wirtschaftlichen Wachstums beständig gesteigert wird. Die Rating Agentur deutete auch an, dass ein Anstieg der Löhne eine Binnennachfrage bedeutet und diese die Exporte rechtzeitig als Wirtschaftsmotor ablösen wird.

Diese gesamtwirtschaftliche Stimmung spiegelt sich auf dem Immobilienmarkt wieder, wo, basierend auf vorläufigen Daten, im Jahr 2014 der Markt für Investitionen in

Gewerbeimmobilien in den CEE-Ländern mit Ausnahme von Russland um 25% von Jahr zu Jahr auf € 7,6 Milliarden gewachsen ist. Trotzdem verschlechterte sich im letzten Jahr die gesamte Zahl der Investitionstätigkeit im CEE-Raum einschließlich Russland, wobei sich die Umsätze in Russland um 57% auf € 2,3 Milliarden reduzierten. Einmal mehr war Polen der regionale Motor mit einem Anteil von 30%, obwohl die lokalen Umsätze von Jahr zu Jahr um 9% abnehmen. Zur gleichen Zeit verstärken mehr Investoren ihre Präsenz auf anderen CEE-Märkten wie der Tschechischen Republik, der Slowakei und Rumänien.

Wie bereits in den vorangegangenen Jahren zeigen internationale Einzelhändler kräftiges Interesse an Expansionen sowohl in Europa als auch im CEE-Raum. JLLs "Destination Europe 2015"-Bericht behält die Ansicht bei, dass die CEE-Länder als Einzelhandelsstandort weltweit an Bedeutung gewinnen, dank des Ausblicks auf steigende verfügbare Einkommen sowie mittelfristige starke Einzelhandelsverkäufe. Diese Ansicht steht im Einklang mit dem allgemeinen positiven Umsatzwachstum im Einzelhandel in Atriums Märkten im Jahr 2014 und dem erhöhten Vertrauen der Verbraucher in den meisten Ländern während der letzten Monate.

Ausblick

Es ist zu erwarten, dass die Leistung im CEE-Raum mit Ausnahme von Russland auf einem gemäßigten gesunden Niveau bleiben wird. Trotz eines gemäßigten Ausblicks für die Eurozone, mit welcher der CEE-Raum untrennbar verbunden ist, haben die Aussichten für CEE signifikant vom Anstieg der Verbrauchernachfrage profitiert. Dies kann bedeuten, dass Polen, die Tschechische Republik und die Slowakei ihren Wachstumsvorteil dieses Jahr über die Eurozone hinaus nutzen bzw. erweitern können. Im Großen und Ganzen scheinen die positiven Prognosen für den privaten Verbrauch und die Erwartungen für die bessere Binnennachfrage die entscheidenden Wachstumstreiber zu sein. In Russland gibt es keine Anzeichen für eine kurzfristige Lösung, weshalb die Zukunft unvorhersehbar bleibt.

Ertragsgenerierendes Portfolio

Zum 31. Dezember 2014 bestand Atriums ertragsgenerierendes Portfolio aus 153 vermieteten Immobilien mit einem Marktwert von € 2,6 Milliarden⁴.

Unsere Immobilien verfügen über eine Bruttomietfläche von insgesamt 1,4 Millionen m² und generierten 2014 Bruttomietenerlöse in Höhe von € 214,5 Millionen. Das Portfolio bezieht sich auf sieben Länder in CEE.

Dreißig der im Eigentum der Gruppe stehenden Immobilien waren Einkaufszentren, 18 davon mit einer Bruttomietfläche von über 30.000 m² und die übrigen 15 Objekte mit einer Bruttomietfläche zwischen 10.000 und 30.000 m². Die restlichen 120 Objekte sind hauptsächlich

⁴ Einschließlich € 71 Millionen, die zum 31. Dezember 2014 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte klassifiziert wurden

kleinere, an verschiedene Einzelhändler vermietete Immobilien, angefangen von Lebensmittelgeschäften, über Heimwerkergeschäfte (Do-it-Yourself Baumärkte) bis hin zu Elektronikgeschäften. Nach dem Jahresende wurde im Jänner 2015 ein Portfolio von 72 dieser kleineren Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik verkauft, worauf in diesem Bericht noch später eingegangen wird.

Die operativen Immobilien der Gruppe haben Supermärkte, Hypermärkte oder lokale Verbrauchermärkte als Hauptmieter, was den flexiblen Charakter des Portfolios bekräftigt und auch den Schwerpunkt, die täglichen Bedürfnisse der Verbraucher zu erfüllen.

Unser Schwerpunkt und Engagement bei der proaktiven Objektverwaltung unserer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist einer der Haupteinflussfaktoren für zusätzliche Ertragsgenerierung und Wertschaffung. Die Gruppe beschäftigt ein Netzwerk von erfahrenen lokalen internen Managementteams, um den Erhalt enger und positiver

Beziehungen zu unseren Mietern sicherzustellen und entscheidende Einblicke in die lokalen Gegebenheiten und Marktdynamiken am Standort unserer Objekte zu erhalten. Der Vorteil dieser Vorgehensweise ist anhand der starken und nachhaltigen Mieterträge und den Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit sichtbar. Ein Hauptaspekt bei der Auswahl von Mietern ist die Vertragsdauer, da starke Langzeitmieter unerlässlich für die Sicherstellung eines dauerhaften Einkommens sind.

Der Marktwert der 153 vermieteten Immobilien der Gruppe stieg um 10,0 % bzw. € 235,3 Millionen auf € 2.591 Millionen⁵ Ende 2014 gegenüber € 2.365 Millionen zum selben Zeitpunkt letzten Jahres. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Akquisition von zwei Einkaufszentren in den Kernmärkten der Gruppe Polen und der Tschechischen Republik für € 122,0 Millionen sowie € 83,1 Millionen zurückzuführen bzw. auf die Eröffnung des Atrium Felicity Einkaufszentrums in Lublin, Polen, im Wert von € 118,2 Millionen, was durch Abwertungen in Höhe von € 94,1 Millionen kompensiert wurde.

Die regionale Diversifizierung des ertragsgenerierenden Portfolios der Gruppe ist nachfolgend angeführt:

Vermietete Immobilien	Anzahl an Immobilien		Bruttomietfläche		Marktwert		Neubewertung	
	2014	2013	2014 m ²	2013 m ²	2014 € '000	2013 € '000	2014 € '000	2013 € '000
Polen	24	22	519.100	423.000	1.437.862	1.206.716	(11.753)	16.253
Tschechische Republik	22	95	188.400	355.500	419.522	411.484	4.659	(14.394)
Slowakei	3	3	65.500	65.500	144.500	147.260	(4.688)	(1.071)
Russland	7	7	240.700	240.700	369.346	443.424	(77.236)	37.190
Ungarn	23	24	100.900	102.200	68.625	70.670	(2.648)	(13.239)
Rumänien	1	1	54.100	53.400	70.700	65.220	3.303	(6.167)
Lettland	1	1	20.400	20.400	9.884	11.390	(1.639)	(3.860)
Gesamt	81	153	1.189.100	1.260.700	2.520.439	2.356.164	(90.002)	14.712
Zu Veräußerungszwecken gehaltene vermietete Immobilien	72	0	176.900	0	71.020	0	(4.063)	0
Vermietete Immobilien gesamt	153	153	1.366.000	1.260.700	2.591.459	2.356.164	(94.065)	14.712

⁵ Einschließlich € 71 Millionen, die zum 31. Dezember 2014 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte klassifiziert wurden

Die Abwertung unseres Portfolios um 4,0 % bzw. € 94,1 Millionen zum 31. Dezember 2014 ist primär auf die aktuelle wirtschaftliche Situation und die Unsicherheit in Russland als wesentliche Einflussfaktoren zurückzuführen, die sich auch in der Abwertung unseres russischen Portfolios um € 77,2 Millionen widerspiegeln, mit niedrigeren Mieterträgen, niedrigeren geschätzten Mieterlösen und einer Steigerung der Renditen.

Das polnische Portfolio wurde um 1 % bzw. € 11,8 Millionen abgewertet, was hauptsächlich aus unserem Kapitalaufwand für die Zentren resultierte. In der Tschechischen Republik war die positive Bewertung hauptsächlich Folge eines Renditerückganges bei unseren Hauptvermögenswerten, was durch den Rückgang der geschätzten Mieterlöse in unserem Portfolio kompensiert wurde. Die Steigerung in Rumänien wurde durch einen geringen Renditerückgang sowie höhere geschätzte Mieterlöse und aktuelle Mieten verursacht, was teilweise auf die Restrukturierung des Einkaufszentrums und dessen zusätzliche Bruttomietfläche zurückzuführen ist. In der Slowakei sowie in Lettland wurden die Portfolios vorwiegend wegen eines geringfügigen Rückgangs der geschätzten Mieterlöse abgewertet. Die Abwertung in Ungarn erfolgte in erster Linie aufgrund niedrigerer aktueller Mieterlöse und höherer nicht erstattungsfähiger Kosten.

Die Verteilung der Renditen des ertragsgenerierenden Portfolios der Gruppe⁶ ist unten stehend aufgeführt:

Land	Nettodurchschnittsrendite* (gewichteter Durchschnitt)		Nettoanfangsrendite nach EPRA (NIY) **	
	2014	2013	2014	2013
Polen	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%
Tschechische Republik	7,6%	7,9%	7,5%	7,6%
Slowakei	7,6%	7,6%	7,6%	7,4%
Russland	12,9%	12,1%	12,5%	12,3%
Ungarn	9,8%	9,8%	9,3%	9,1%
Rumänien	8,8%	9,1%	8,2%	8,9%
Lettland	10,1%	10,2%	6,8%	5,5%
Durchschnitt	8,0%	8,2%	7,8%	8,1%

* Bei der Nettodurchschnittsrendite werden die derzeitigen und potenziellen Mieterlöse, die Belegrate und der Ablauf der Mietverträge berücksichtigt.

** Die Berechnung der Nettoanfangsrendite (NIY) nach EPRA erfolgt anhand der jährlichen Nettomietpreise des Portfolios dividiert durch deren Marktwert.

Die Nettodurchschnittsrendite und Nettoanfangsrendite nach EPRA sind auf 8,0 % bzw. 7,8 % gefallen (31. Dezember 2013: 8,2 % und 8,1 %). Die Abnahme der relativen Gewichtung des russischen Portfolios, die aus dessen Wertverlust resultierte, war auch der Hauptaspekt für den Rückgang der Durchschnittsrendite der Gruppe. Die aufgefüllte alternative Nettoanfangsrendite nach EPRA betrug 8,1 % im Jahr 2014 (31. Dezember 2013: 8,2 %).

⁶ Einschließlich der Erträge von 72 vermieteten Immobilien in der Tschechischen Republik, die zum 31. Dezember 2014 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte klassifiziert wurden

Akquisitionen und Fertigstellungen von Entwicklungsprojekten

Atrium Felicity Einkaufszentrum in Lublin, Polen



Am 20. März 2014 eröffneten wir das Atrium Felicity Einkaufszentrum in Lublin, Polen, als erstes bedeutendes Greenfield-Entwicklungsprojekt. Das Einkaufszentrum verfügt über eine Bruttomietfläche von 74.100 m² und ist das größte und modernste Einkaufszentrum in Lublin, liegt an einem

prominenten Standort und verfügt über ein Einzugsgebiet von rund 470.000 Menschen. Hauptmieter sind ein Hypermarkt mit 19.700 m², der vor der Fertigstellung vermietet und im Oktober 2013 an Auchan übergeben wurde, ein Leroy Merlin Baumarkt mit einer Fläche von 12.600 m² und der Elektronikfachhandel Saturn mit einer Fläche von 3.400 m². Für weitere Informationen wird auf die Fallstudie: Einkaufszentrum Atrium Felicity auf Seite 25 verwiesen.

Focus Mall in Bydgoszcz, Polen



Der Erwerb der Focus Mall in Bydgoszcz, Polen, von Aviva Investors um € 122 Millionen wurde im November abgeschlossen.

Die Focus Mall ist das führende Einkaufszentrum in Bydgoszcz, bestehend aus auf zwei Etagen verteilte Bruttomietflächen von 41.200 m², wovon 97,6% zurzeit an mehrere

Hauptmieter vermietet sind, einschließlich eines auf sich auf eine Fläche von 2.900 m² erstreckenden Alma Supermarkets, eines Saturn Elektronikfachhandels, einer Cinema City sowie mehrere andere hochwertige internationale und einheimische Modemarken, wie C&A, H&M, Reserved, Cropp, House, Bershka, Pull & Bear und New Yorker. Das Einkaufszentrum verfügt über rund 850 Parkplätze.

AFI Palác Pardubice, Tschechische Republik



Im November 2014 schloss die Gruppe den Erwerb des Einkaufszentrums AFI Palác Pardubice um rund € 83 Millionen ab. Das Zentrum, welches eine Mietfläche von über 20.900 m² aufweist, befindet sich im Herzen von Pardubice in der Tschechischen Republik und hat derzeit eine Belegrate von 94,2%.

Hauptmieter sind größere Einzelhandelsketten einschließlich H&M, Deichmann, Intersport, New Yorker und Lindex. Das Objekt verfügt über ein regionales Einzugsgebiet, da es das einzige moderne Einkaufszentrum in der Region Pardubice ist.

Arkády Pankrác, Tschechische Republik



Im Jänner 2015 unterzeichnete Atrium einen Vertrag über den Erwerb eines 75% Anteils am Arkády Pankrác Einkaufszentrum in Prag, Tschechische Republik, für einen Kaufpreis von rund € 162 Millionen. Atrium einigte sich darauf, die Beteiligung von der Unibail-Rodamco S.E. zu erwerben, welche 75% des

Zentrums durch ein gemeinsames Joint Venture mit der Otto Familie, die weiterhin Eigentümerin der restlichen 25% bleiben wird, besitzt. Nach dem Erwerb wird ECE Projektmanagement GmbH & Co KG das Zentrum weiterhin verwalten und eng mit Atriums eigenem Team von Experten für Einzelhandelsimmobilien zusammenarbeiten. Der Erwerb hängt von der Erfüllung bestimmter aufschiebender Bedingungen ab und soll voraussichtlich im zweiten Quartal 2015 abgeschlossen werden.

Das Zentrum, welches 38.200 m² an Bruttomietfläche sowie Parkplätze für rund 1.100 Autos umfasst, ist derzeit zu 99,5% belegt. Hauptmieter sind größere Einzelhandelsketten wie Interspar Hypermarket, ein Datart Elektronik Fachmarkt, H&M, New Yorker, Humanic, Peek & Cloppenburg, Inditex und verschiedene Modemarken der LLP Gruppe.

Die oben genannten Akquisitionen sowie Fertigstellung in Lublin stehen mit der Strategie der Gruppe in Einklang, das führende Unternehmen in seinen Kernmärkten durch den Erwerb stark einkommensgenerierender Einkaufszentren, die das existierende Portfolio der Gruppe ergänzen sollen, zu werden.

Veräußerungen

Im Dezember 2014 unterzeichnete die Gruppe einen Vertrag mit einem von Peakside Capital Advisors gemanagten Private Client Account über den Verkauf von 72 Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik, mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 177.000 m² um CZK 1.916 Millionen (rund € 69 Millionen). Der Kaufpreis setzte sich aus einem Barkaufpreis von CZK 1.661 Millionen (rund € 60 Millionen) und einem besicherten Verkäuferdarlehen zusammen. Die Transaktion wurde im Jänner 2015 abgeschlossen. Der Kaufpreis weist einen Abschlag von rund 5% verglichen mit dem Buchwert zum 30. September 2014 auf. Zusätzlich werden rund € 10 Millionen der Währungsumrechnungsreserven, die aus vergangenen Schwankungen der Tschechischen Krone stammen, bei der Fertigstellung der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung zugeordnet; dies wird netto keinen Effekt auf das Eigenkapital der Gruppe haben.

Im Laufe des Jahres hat die Gruppe zwei Objekte an deren Vermieter (nach dem Entschluss, das Kaufoptionsrecht nach Ende des Finanzierungsleasings nicht auszuüben) zurückgegeben und den Verkauf eines kleinen Objekts in der Tschechischen Republik abgeschlossen; außerdem wurde ein Lagergebäude in Ungarn veräußert. Der Nettoverlust aus diesen Transaktionen belief sich auf € 1,1 Millionen.

Belegrate

Die Belegrate von Atrium blieb während des Jahres mit 97,1% und 97,4% sowohl auf Berechnungsbasis der Bruttomietfläche als auch auf Berechnungsbasis nach EPRA stark⁷.

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

Analyse der Belegrate⁸

Land	Belegrate nach EPRA		Belegrate nach Bruttomietfläche	
	2014	2013	2014	2013
Polen	97,6%	97,9%	97,1%	97,3%
Tschechische Republik	96,8%	96,6%	95,6%	96,7%
Slowakei	98,7%	98,0%	98,5%	97,9%
Russland	96,9%	99,4%	98,3%	99,6%
Ungarn	97,3%	96,7%	96,9%	97,0%
Rumänien	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Lettland	96,5%	91,0%	96,6%	95,4%
Gruppe	97,4%	98,1%	97,1%	97,6%

Vermietungsaktivitäten

Durch den Schwerpunkt von Atrium auf der Objektverwaltung und dem Aufbau von Beziehungen zu Mietern wurden im

Laufe des Jahres 831 Mietverträge unterzeichnet (2013: 1.024 Mietverträge), wobei es sich bei 580 (2013: 739) dieser Verträge um zuvor belegte Flächen handelt und bei 251 (2013: 285) Verträgen um Einheiten, die zuvor frei standen (einschließlich restrukturierter Objekte).

	Einheit	2014
Zuvor belegt (vergleichbare Einheiten)		
Anzahl Vermietungen	Anzahl	580
Vermietete Bruttofläche	m ²	163.827
Monatliche Mieterlöse pro m ² von Neuverträgen	€	11,6
Monatliche Mieterlöse pro m ² von Bestandsverträgen	€	12,6
Zuvor freistehende Gebäude (einschließlich restrukturierter Objekte)		
Anzahl Vermietungen	Anzahl	251
Vermietete Bruttomietfläche	m ²	52.118
Monatliche Mieterlöse pro m ² von Neuverträgen	€	11,4
Neuvermietungen gesamt		
Anzahl Vermietungen	Anzahl	831
Vermietete Bruttofläche	m ²	215.945
Monatliche Mieterlöse pro m ² von Neuverträgen	€	11,5
Abgelaufene Mietverträge		
Anzahl Vermietungen	Anzahl	659
Bruttomietfläche ablaufender Mietverträge	m ²	96.834

Im Jahr 2014 ergab sich aus 831 unterzeichneten Mietverträge ein jährliches Mieteinkommen von rund € 30 Millionen, bei einer durchschnittlichen monatlichen Miete von € 11,5 pro m². Diese Mietgeschäfte unterstützten die Beibehaltung der Belegrate des Portfolios sowie der durchschnittlichen Mietdauer.

⁷ Die auf „Best Practice“ basierenden Empfehlungen sehen eine Definition der Belegrate vor, die auf dem erwarteten Mietwert (ERV) der belegten Einheiten dividiert durch den erwarteten Mietwert (ERV) des gesamten Portfolios basiert

⁸ Einschließlich 72 vermietete Immobilien, die zum 31. Dezember 2014 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden

Ablauf von Mietverträgen

Der Prozentsatz der Mietverträge mit einer Restvertragsdauer von mehr als fünf Jahren beträgt 31,0 % (2013: 34,0 %). Diese Prozentsätze werden mit Hilfe der annualisierten Mieterlöse berechnet (annualised rental income), was die vereinbarte Grundmiete und Preisnachlässe und die umsatzabhängige Miete zum Ende 2014 einschließt. Zudem sind die Fälligkeitszeiträume zwischen 2015 und 2019 gut verteilt. Dies bietet der Gruppe einen hohen Grad an Transparenz hinsichtlich der voraussichtlichen zukünftigen Cashflows in den kommenden Jahren. Darüber hinaus, waren wir gemäß unserem Schwerpunkt der Sicherung einer maximalen Belegrate in unseren Zentren, bei der Überwachung von Situationen äußerst vorsichtig, in denen Mieter einem Risiko ausgesetzt sind. Ein Beispiel ist die aktuelle Situation in Russland, da Mietverträge überwiegend auf Euro lauten und die Schwächung des Rubels gegenüber dem Euro dazu geführt hat, dass einige Mieter Reduktionen verlangen. Die Gruppe bot Mietern vorübergehende Reduktionen an, um den Einfluss den diese Situation auf die Mieter hatte abzufedern.

Ende 2014 betrug die durchschnittliche Dauer der Mietverhältnisse im Portfolio 5,3 Jahre (2013: 5,4 Jahre).

Die folgende Tabelle zeigt den Ablauf bestehender Mietverträge auf Basis der jährlichen Mieterlöse des Jahres 2014:

Aufstellung Ablauf der Mietverträge	% der jährlichen Mieterlöse
2015	12,5%
2016	8,9%
2017	12,8%
2018	19,3%
2019	13,1%
> 2019	31,0%
unbestimmt	2,4%
Gesamt	100,0%

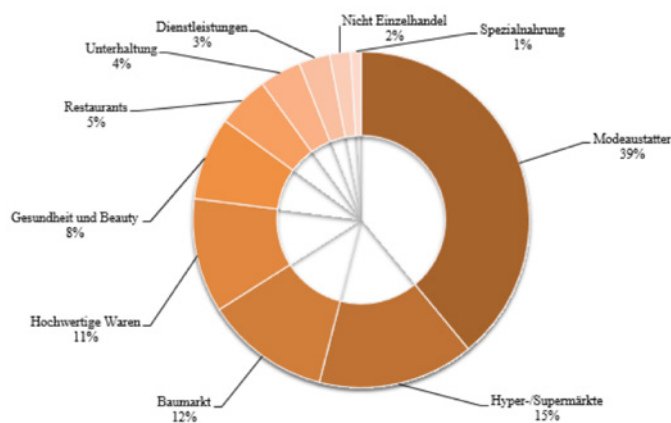
Die Mietverträge der Gruppe lauten hauptsächlich auf Euro, weshalb das Risiko von Schwankungen der Mieterlöse auf Fluktuationen in der lokalen Währung begrenzt ist. Im Jahr 2014 erfolgten 81,9% der Bruttomieterlöse in Euro, 9% in Tschechischen Kronen, 4,8% in Polnischen Zloty, 2,0% in US-Dollar und 2,3% in anderen Währungen.

Bei Währungen wie dem Rubel erwarten wir zukünftige Belastungen durch Währungsschwankungen im Jahr 2015, weshalb Atrium seinen Mietern aktiv durch Rabatte Schutz bietet.

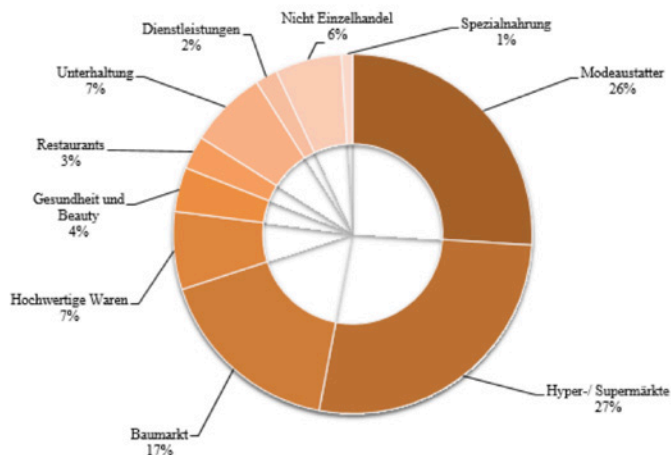
Mietermix

Unsere Managementteams überprüfen unsere Zentren permanent, um einen gesunden und diversifizierten Mietermix sicherzustellen. Verbesserungen erfolgen zu natürlichen Zeitpunkten oder Unterbrechungen innerhalb des Mietzyklus bzw. bei Möglichkeiten oder in Situationen, in denen wir eine Chance sehen den Mietermix verbessern zu können. Alle größeren Einkaufszentren der Gruppe verfügen über eine Reihe starker internationaler Hyper-/Supermärkte sowie bekannter Modehäuser als Hauptmieter. Diese Partnerschaften ziehen Laufkundschaft an, befriedigen gleichzeitig den Bedarf der Endkunden, ergänzen andere Mieter, um dem Objekt letztendlich langfristigen Wert zu verleihen. Diesbezüglich repräsentierten Hyper-/Supermärkte als Hauptmieter den größten prozentuellen Anteil an der Bruttomietfläche mit 27 %, während Mieter in den Bereichen Mode und Bekleidung 39 % der jährlichen Mieterlöse 2014 ausmachten.

Der Mietermix auf Basis der jährlichen Mieterlöse zum Jahresende 2014 gestaltet sich wie folgt:



Der Mietermix auf Basis der Bruttomietflächen zum 31. Dezember 2014 gestaltet sich wie folgt:



Die zehn größten Mieter

Ende 2014 war Ahold mit 5,8% der gesamten jährlichen Mieterlöse der größte Mieter der Gruppe, wodurch die hohe Diversität des Portfolios verdeutlicht wird.

Die zehn größten Mieter in % nach jährlichen Mieterlösen und Bruttomietfläche sind nachfolgend angeführt:

Die zehn größten Mieter	Hauptmarken	Geschäftsbereich	Als % der gesamten jährlichen Mieterlöse 2014	Als % der gesamten Bruttomietfläche 2014
Ahold	Albert, Interspar (Tschechische Republik)	Internationaler Hyper- /Supermarkt	5,8%	10,0%
LPP	Reserved, House, Mohito, Cropp	Mode	3,7%	2,5%
Metro Group	Media Markt, Saturn	Internationaler Hypermarkt und Elektronik	3,3%	4,4%
AFM	Auchan, Decathlon	Internationaler Hypermarkt und Sportartikel	2,8%	5,6%
Hennes & Mauritz	H&M	Mode	1,8%	2,3%
Inditex	Bershka, Pull&Bear, Zara	Mode	1,7%	1,6%
EMF	Empik, Smyk	Medien & Mode	1,7%	1,3%
Kingfisher	Castorama	Baumarkt	1,4%	1,5%
Tengelmann Group	OBI, KIK	Baumarkt	1,3%	1,6%
ASPIAG	Interspar, Spar	Internationaler Hyper- /Supermarkt	1,1%	1,6%
Die zehn größten Mieter gesamt			24,5%	32,5%

Die zehn größten Mieter repräsentierten 24,5 % der gesamten jährlichen Mieterlöse der Gruppe Ende 2014 und 32,5 % der gesamten Bruttomietfläche.

Die zehn größten vermieteten Immobilien

Die unten stehende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn

größten vermieteten Immobilien der Gruppe auf Grundlage der Marktwerte zum 31. Dezember 2014. Zu diesem Zeitpunkt lagen die zehn größten vermieteten Immobilien in unseren stärksten Märkten Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei und repräsentierten 55,9 % (2013: 59,6 %) des gesamten Werts der vermieteten Immobilien.

Objektname	Stadt	Land	Marktwert € '000 ⁹	Bruttomietfläche m ²	Jahr der Eröffnung	Anzahl der Händler	Hauptmieter im Lebensmittelsbereich	EPRA Belegungsrate
Atrium Promenada	Warschau	Polen	248.982	55.100	1996	160	Alma	94,2%
Atrium Flora	Prag	Republik Tschechische	205.500	40.200	2003	118	Albert	96,7%
Atrium Targowek	Warschau	Polen	167.800	31.300	1998	132	Carrefour	99,2%
Galeria Dominikanska	Wroclaw	Polen	154.590	32.500	2001	99	Carrefour	100,0%
Atrium Koszalin	Koszalin	Polen	124.530	55.400	2008	116	Tesco	97,8%
Focus Mall	Bydgoszcz	Polen	122.274	41.200	2008	127	Alma	97,1%
Atrium Felicity	Lublin	Polen	118.207	54.400	2014	115	Auchan	98,3%
Atrium Optima	Kosice	Slowakei	111.476	48.100	2002	149	Hypernova	99,3%
Atrium Biala	Bialystok	Polen	99.806	37.700	2007	95	Real	100,0%
Atrium Reduta	Warschau	Polen	95.624	27.100	1999	104	Carrefour	95,7%
Die größten zehn vermieteten Immobilien gesamt			1.448.789	423.000				

⁹ Includes land lease

Mieterlöse

Im Berichtszeitraum brachten Atriums 153¹⁰ vermietete als Investition gehaltene Immobilien die folgenden Ergebnisse an Brutto- und Nettomieterlöhnen sowie an Mieterlöhnen im Vorjahresvergleich entsprechend den EPRA-Richtlinien:

Bruttomieterlöse

Land	2014		2013	Änderung	Änderung
	€'000	% der Brutto-mieterlöse	€'000	€'000	%
Polen	91.084	42,5%	78.858	12.226	15,5%
Tschechische Republik	35.435	16,5%	37.641	(2.206)	(5,9%)
Slowakei	11.175	5,2%	11.258	(83)	(0,7%)
Russland	61.395	28,6%	59.297	2.098	3,5%
Ungarn	7.515	3,5%	7.752	(237)	(3,1%)
Rumänien	6.341	3,0%	7.248	(907)	(12,5%)
Lettland	1.539	0,7%	1.401	138	9,9%
Bruttomieterlöse gesamt	214.484	100,0%	203.455	11.029	5,4%

Nettomieterlöse

Land	2014		2013	Änderung	Änderung
	€'000	% der Netto-mieterlöse	€'000	€'000	%
Polen	91.513	44,9%	79.153	12.360	15,6%
Tschechische Republik	32.526	15,9%	34.136	(1.610)	(4,7%)
Slowakei	11.149	5,5%	11.087	62	0,6%
Russland	55.347	27,1%	52.978	2.369	4,5%
Ungarn	6.729	3,3%	6.406	323	5,0%
Rumänien	5.817	2,9%	6.431	(614)	(9,5%)
Lettland	956	0,5%	642	314	48,9%
Nettomieterlöse gesamt	204.037	100,0%	190.833	13.204	6,9%

Die Bruttomieterlöse stiegen 2014 um 5,4% auf € 214,5 Millionen. Die Steigerung von 15,5% in Polen erfolgte primär aufgrund des Beitrags der im Jahr 2013 erworbenen Galeria Dominikarska, der Eröffnung des Einkaufszentrums Atrium Felicity in Lublin sowie aufgrund des Erwerbs der Focus Mall in Bydgoszcz im Oktober 2014. In Russland konnte die Steigerung der Bruttomieterlöse um 3,5% aufgrund der Mietindexierung, höheren Basismieten und weiteren Mieterlöhnen durch den Erwerb von zusätzlichen Bruttomietflächen im Park House Togliatti im November 2013 erreicht werden, kompensiert wird dies durch höhere Preisnachlässe und einem Rückgang der Mietumsätze von auf Rubel lautenden Mietverträgen. In der Tschechischen Republik war der Rückgang die Folge von Objektveräußerungen sowie von auf Tschechische Kronen lautenden Mietverträgen und eines Wechsel des Mietermixes in diesem Zeitraum, welche

durch den Beitrag des Palác Pardubice Einkaufszentrums kompensiert wurden. Der Rückgang in Ungarn ist im Wesentlichen auf eine Objektveräußerung zurückzuführen. Die Bruttomieterlöse in der Slowakei sind hauptsächlich Folge von Mieterwechseln während des Jahres, was durch eine Mietindexierung ausgeglichen wurde.

Das Wachstum der Bruttomieterlöse schlug auf die Nettomieterlöse durch, die sich um 6,9% auf € 204,0 Millionen erhöhten. Die Verbesserung der Nettomieterlöse verglichen mit den Bruttomieterlöhnen in Ungarn und Rumänien ist hauptsächlich auf die Einbringlichkeit zuvor bestehender Forderung zurückzuführen. Der Anstieg der Nettomieterlöse in der Slowakei ist mit einer Effizienzsteigerung verbunden.

¹⁰ Einschließlich 72 vermieteten als Investition gehaltene Immobilien in der Tschechischen Republik, die zum 31. Dezember 2014 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden

Operative Umsatzrendite

	2014	2013	Änderung
Land	in %	in %	in %
Polen	100,5%	100,4%	0,1%
Tschechische Republik	91,8%	90,7%	1,1%
Slowakei	99,8%	98,5%	1,3%
Russland	90,1%	89,3%	0,8%
Ungarn	89,5%	82,6%	6,9%
Rumänien	91,7%	88,7%	3,0%
Lettland	62,1%	45,8%	16,3%
Operative Umsatzrendite gesamt	95,1%	93,8%	1,3%

Bruttomieterlöse nach EPRA im Vorjahresvergleich

	2014		2013	Änderung	Änderung
Land	€'000	% Gesamt	€'000	€'000	%
Polen	67,523	31.5%	69,301	(1,778)	(2.6%)
Tschechische Republik	34,098	15.9%	34,804	(706)	(2.0%)
Slowakei	11,175	5.2%	11,258	(83)	(0.7%)
Russland	60,869	28.3%	58,532	2,337	4.0%
Ungarn	7,515	3.5%	7,626	(111)	(1.5%)
Rumänien	6,341	3.0%	7,248	(907)	(12.5%)
Lettland	1,539	0.7%	1,401	138	9.9%
Bruttomieterlöse im Vorjahresvergleich	189,060	88.1%	190,170	(1,110)	(0.6%)
Verbleibende Bruttomieterlöse	25,424	11.9%	11,329	14,095	124.4%
Währungsumrechnungseffekt*	-	-	1,956	(1,956)	
Bruttomieterlöse gesamt	214,484	100.0%	203,455	11,029	5.4%

* Zur besseren Vergleichbarkeit der Bruttomieterlöse wurden die Objektwerte für den Vorjahresvergleich gemäß der EPRA Best Practice Empfehlungen mit den Wechselkursen 2014 erneut berechnet

Nettommieterlöse nach EPRA im Vorjahresvergleich

	2014		2013	Änderung	Änderung
Land	€'000	% Gesamt	€'000	€'000	%
Polen	68.900	33,7%	69.056	(156)	(0,2%)
Tschechische Republik	31.207	15,2%	31.881	(674)	(2,1%)
Slowakei	11.149	5,5%	11.087	62	0,6%
Russland	54.818	26,9%	55.460	(642)	(1,2%)
Ungarn	6.731	3,3%	6.413	318	5,0%
Rumänien	5.817	2,9%	6.437	(620)	(9,6%)
Lettland	956	0,5%	642	314	48,9%
Nettommieterlöse im Vorjahresvergleich gesamt	179.578	88,0%	180.976	(1.398)	(0,8%)
Verbleibende Nettommieterlöse	24.459	12,0%	11.490	12.969	112,9%
Währungsumrechnungseffekt*	-	-	(1.633)	1.633	
Nettommieterlöse gesamt	204.037	100,0%	190.833	13.204	6,9%

* Zur besseren Vergleichbarkeit der Nettommieterlöse wurden die Objektwerte für den Vorjahresvergleich gemäß der EPRA Best Practice Empfehlungen mit den Wechselkursen 2014 neu berechnet.

Die Bruttomietelerlöse verringerten sich im Vorjahresvergleich leicht um 0,6% auf € 189,1 Millionen. Die Nettomietelerlöse folgten demselben Trend und reflektieren die leichte Verringerung von 0,8% auf € 179,6 Millionen. In Russland gab es ein Wachstum der Bruttomietelerlöse von 4,0% im Vorjahresvergleich, während die Rückstellungen für zweifelhafte Schuldner sowie Bearbeitungsgebühren für Ertragsabschläge zu einem Rückgang der Nettomietelerlöse von 1,2% im Vorjahresvergleich geführt haben. Der Rückgang der Zahlen im Vorjahresvergleich in Polen ist primär auf einen sich in Schwierigkeiten befindlichen Bauplatz als Mieter, sowie auf die Restrukturierung eines Einkaufszentrums, welches im Jahr 2014 noch Teil der Vermögenswerte war, zurückzuführen. 2014 war die Restrukturierung noch nicht wesentlich genug um als Entwicklungsprojekt nach den EPRA Richtlinien zu gelten, falls sich diese Situation während des Jahres 2015 jedoch ändern sollte, kann das Projekt von den vergleichbaren Vermögenswerten ausgeschlossen werden. An den meisten Standorten wurde der sich in Schwierigkeiten befindliche Mieter kürzlich durch neue finanzstarke Mieter ersetzt, welcher einen langfristigen Vertrag unterzeichnet hat, der allerdings eine niedrigere Grundmiete vorsieht. Die Auswirkungen auf Polens Nettomietelerlöse im Vergleich wurden durch eine erhöhte Einbringlichkeit von Forderungen abgefedert. In Rumänien erfolgte im Berichtszeitraum ebenfalls eine Abnahme der Vergleichszahlen aus ähnlichen Gründen: ein sich in Schwierigkeiten befindlicher Bauplatz als Mieter, in Folge Stabilisierung durch einen Mieterwechsel zu einer niedrigeren Grundmiete sowie die erfolgreiche Restrukturierung des Militärs Einkaufszentrums, wodurch eine verbesserte Zusammensetzung der Mieter Verbesserungen erfolgen sollen. In der Slowakei, Ungarn und der Tschechischen Republik folgen die Vergleichszahlen dem gleichen Trend wie die Brutto- und Nettomietelerlöse.

Das EBITDA, ohne Bewertungsänderungen und Auswirkungen von Veräußerungen und Wertminderungen, stieg um 8,5% auf € 174,0 Millionen im Vergleich zum Vorjahr. Dieses starke Ergebnis ist primär auf eine Erhöhung der Nettomietelerlöse von € 13,2 Millionen zurückzuführen. Das bereinigte Ergebnis nach EPRA stieg um 7,5% auf € 134,8 Millionen gegenüber € 125,4 Millionen im Jahr 2013 und lag somit im Einklang mit dem höheren EBITDA (für weitere Details betreffend die Ergebnisse nach EPRA siehe Seite 31).

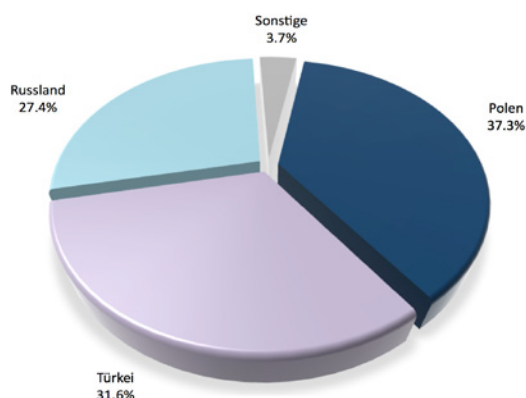
Entwicklungsprojekte und Grundstücke

Zum 31. Dezember 2014 war das Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke von Atrium mit € 365,0 Millionen bewertet, dies entsprach 12% unserer gesamten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Die Konzentration der Entwicklungsprojekte und Grundstücke liegt mit über 95% gerechnet nach Wert und 85% nach Größe auf Polen, Russland und der Türkei.

Das Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke erfuhr während des Jahres 2014 eine Abwertung von € 74,0 Millionen, die primär auf die Abwertung von € 33,5 Millionen in der Türkei zurückzuführen ist; diese stammt sowohl aus binnen- und außenwirtschaftlichen Entwicklungen, welche während des Jahres eine negative Auswirkung auf die Risikowahrnehmungen im Land hatten. Eine zusätzliche Abwertung von € 26,6 Millionen in Russland wurde hauptsächlich von der derzeitigen wirtschaftlichen Situation und Unsicherheit im Land verursacht.

Die regionale Diversifizierung der Entwicklungsprojekte und Grundstücke der Gruppe ist untenstehend angeführt

Entwicklungsprojekte und Grundstücke nach marktwert zum 31.Dezember 2014



Im Laufe des Jahres haben wir unsere Prüfung sorgfältig fortgesetzt, welche Projekte über das größte Potenzial verfügen, zur Werterhöhung unseres Portfolios beizutragen. Unser Schwerpunkt liegt auf dem Wachstum und der Stärkung unseres Portfolios in den größten und stärksten Städten und stabilsten inländischen Volkswirtschaften unserer Kernländer. Die Entscheidung über die Entwicklung eines Projekts ist abhängig von Standort, Größe, Wirtschaftslage der jeweiligen Stadt und des Landes, Wettbewerb und Risikoprofil. Dazu gehören eine Reihe von weitreichenden Überlegungen, wie beispielsweise die Nachfrage und die bis dato beim Verkauf dieser Projekte und Grundstücke erzielten Preise, unsere Präferenz, ertragsgenerierende Objekte zu erwerben, gepaart mit unserer Zurückhaltung, überhöhte Entwicklungsverpflichtungen einzugehen. Demgemäß werden wir neben neuen Projekten zudem versuchen, Wertschöpfung durch Erweiterungen unserer vorhandenen und bewährten Objekte zu erzielen.

Entwicklungsaktivitäten

Wie oben ausgeführt haben wir die Entwicklungsarbeiten des Atrium Felicity Einkaufszentrums in Lublin, Polen, im März 2014 abgeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt wurde der gesamte Marktwert von Atrium Felicity in das ertragsgenerierende Portfolio übertragen.

Derzeit verfügen wir über zwei aktive Entwicklungsprojekte – die Sanierung des Einkaufszentrums Atrium Copernicus in Torun, Polen und Phase eins der Sanierung unseres Atrium Promenada Zentrums in Warschau, Polen. Die Bauarbeiten für die zweite Phase des Copernicus Projekts haben im August 2013 begonnen, wodurch das Einkaufszentrum, zusammen mit der ersten Phase, dem Ausbau eines mehrstöckigen Autoparkhauses, um zusätzliche 17.300 m² an Bruttomietfläche und weitere 640 Parkplätze vergrößert wird.

Die Eröffnung der Erweiterung ist für März 2015 geplant. Die zusätzlichen Kosten für den Abschluss der Erweiterung werden zum 31. Dezember 2014 mit rund € 14 Millionen beziffert.

Die zusätzlichen Parkflächen und die neuen internationalen und lokalen Markennamen sowie die geplante Modernisierung von Teilen des bestehenden Zentrums werden die Attraktivität und den Wert des bereits sehr erfolgreichen Einkaufszentrums weiter erhöhen.

Im September 2014 haben wir mit den Arbeiten der Phase eins des Sanierungsprojekts unseres Atrium Promenada Zentrums in Warschau, Polen, begonnen. Das Gesamtprojekt umfasst eine erhebliche Erweiterung um 44.000 m² sowie die Umgestaltung des vorhandenen Einkaufszentrums.

Phase eins der Sanierung besteht aus zwei Erweiterungen um insgesamt 7.100 m² an zusätzlicher Bruttomietfläche, der Umgestaltung eines Abschnitts des bestehenden Einkaufszentrums und dem Erwerb eines angrenzenden Grundstücks, welches für die weiteren Phasen der Erweiterung benutzt werden soll. Die gesamten Netto-Zusatzkosten für die Fertigstellung der Phase eins des Sanierungsprojekts wurden zum 31. Dezember 2014 mit rund € 38 Millionen beziffert.

Erweiterung Atrium Promenada Zentrum in Warschau, Polen



Veräußerungen

Im Jahr 2014 hat die Gruppe den Verkauf von vier hundertprozentigen Tochtergesellschaften, die Grundstücke in Istanbul sowie in Adana, Türkei, Sofia, Bulgarien und Tiflis, Georgien, besaßen, getätigt. Aus diesen Transaktionen resultierte ein Gesamtkaufpreis von € 71,4 Millionen in bar und ein Nettoverlust von € 2,7 Millionen.

Sonstige Ereignisse

Änderungen in der Beteiligung nahestehender Unternehmen und Personen

Im Jänner 2015 erwarb Gazit-Globe Ltd ("Gazit-Globe") über seine zwischengeschaltete Holdinggesellschaft zusätzlich 52.069.622 stimmberechtigte Aktien in Atrium von einem Konsortium, welches von der CPI CEE Management LLC verwaltet und von der Apollo Global Real Estate Management LP, einem verbundenen Unternehmen der Apollo Global Management LLC ("Apollo") kontrolliert wird. In Folge hält Gazit-Globe nunmehr 206.681.551 stimmberechtigte Aktien an Atrium, was 55,0% der ausgegebenen und ausstehenden Aktien sowie Stimmrechte umfasst. Apollo hält an Atrium keine stimmberechtigten Aktien mehr.

Veränderung im Board of Directors und im Management der Gruppe

Im Juli 2014 gab Atrium bekannt, dass der Chief Executive Officer der Gruppe, Rachel Lavine ab 1. Dezember 2014 die Funktion des Executive Vice Chairman des Board of Directors von Atrium übernehmen wird und Atrium als Direktor erhalten bleibt. Zur gleichen Zeit übernahm Josip Kardun die Stelle als CEO der Gruppe, der seit seinem Eintritt in die Gruppe im Februar 2014 als Chief Operating Officer und Deputy Chief Executive Officer der Gruppe tätig war.

Vor Atrium war Herr Kardun bei der ECE Projektmanagement GmbH & Co KG („ECE“), einem Spezialisten für europäische Einzelhandelsimmobilien tätig, wo er sieben Jahre lang eine Reihe von Führungspositionen inne hatte, zuletzt als Chief Investment Officer und Leiter der Mergers & Acquisitions und Transaction Management Gruppe.

Im September gab Atrium bekannt, dass ab 1. Oktober 2014, Rudiger Dany die Funktion des Chief Operating Officers der Gruppe, von Josip Kardun übernehmen wird.

Herr Dany kam ebenfalls von ECE zu Atrium (nach 11 Jahren bei ECE). Zwischen September 2013 und Oktober 2014 war er Chief Executive Officer des europäischen Einzelhandelsimmobilienmanagement Unternehmens Auxideico Gestión, S.A.U., einem Mitglied der ECE Gruppe, das 16 Einkaufszentren in Spanien verwaltet, die im Eigentum internationaler Investoren stehen.

Im Jänner 2015 anschließend an den Erwerb der Beteiligungen von Apollo durch Gazit-Globe, wie oben beschrieben, schieden die beiden von Apollo nominierten Direktoren Joseph Azrack und Roger Orf aus dem Board of Directors aus.

Im Jänner 2015 hat Atrium die Bestellung von Ryan Lee als neuer Chief Financial Officer der Gruppe bekannt gegeben. Ryan kam mit 2. Februar 2015 zur Gruppe. Seine Bestellung als CFO erfolgt zum 1. April 2015, wodurch er Soňa Hýbnerová folgt, welche die Gruppe verlässt.

Ryan, der als Wirtschaftsprüfer 24 Jahre Erfahrung im internationalen Finanzsektor mitbringt, kam von der Central European Distribution Corporation (CEDC) zu uns, dem größten eingebundenen Spirituosen-Geschäft im CEE Raum, bei dem dieser zwei Jahre als Group Chief Financial Officer beschäftigt war, nachdem er als CFO von Russian Alcohol Group, einer CEDC-Tochtergesellschaft, befördert worden war. Vor seiner Tätigkeit bei CEDC arbeitete Ryan mehr als drei Jahre als Vice President, Finance für Eldorado, wo er ein großes Restrukturierungsprogramm durchführte.

Auszeichnungen

Im Februar 2015 wurde Atrium mit dem "Overall Company of the Year" Preis und dem "Investor of the Year" Preis bei den Europa Property CEE Retail Awards 2014 ausgezeichnet. Zusätzlich, vor dem Hintergrund der Fertigstellung unseres ersten Greenfield-Entwicklungsprojekts, Atrium Felicity, im Frühjahr 2014, wurden wir von CEE Eurobuild als "Retail Developer of the Year" ausgezeichnet.

Management

Am 31. Dezember 2014 bestand das Management der Gruppe aus Josip Kardun, Chief Executive Officer, Soňa Hýbnerová¹¹, Chief Financial Officer, Rüdiger Dany, Chief Operating Officer, Thomas Schoutens, Chief Development Officer, Geraldine Copeland-Wright, General Counsel, Liad Barzilai, Leiter Akquisitionen und Ljudmila Popova, Leiter Business Development & Investor Relations. Dieses Team wird von lokalen Managementteams unterstützt, die für die alltägliche Objektverwaltung und die Kundenbeziehungen in jedem Land, in dem wir tätig sind, die Verantwortung tragen.

Am 31. Dezember 2014 stellte sich die Aufteilung der 348 Mitarbeiter der Gruppe wie folgt dar: Allgemeines Management - 9 Mitarbeiter; Operativer Betrieb - 167 Mitarbeiter; Entwicklungsabteilung - 23 Mitarbeiter; Finanzen und Verwaltung - 97 Mitarbeiter; Informationssysteme - 7 Mitarbeiter; Rechtsabteilung - 19 Mitarbeiter; Sonstige – 26 Mitarbeiter.

Unser aktuelles Management-Team:



Alice Augustova
CFO, Tschechische
Republik und Slowakei



Liad Barzilai
Leiter Akquisitionen



Ildiko Braun
CFO und MD Ungarn



Geraldine Copeland-
Wright, General Counsel



Anna Dafna
Interims CFO, Polen



Rolf Rüdiger Dany
COO der Gruppe



Scott Dwyer
CEO, Polen



Murat Gursev
COO, Russland



Soňa Hýbnerová
CFO der Gruppe



Ondrej Jirak
COO, Tschechische
Republik und Slowakei



Asi Kahana
CEO, Rumänien und
Ungarn



Josip Kardun
CEO der Gruppe



Tatyana Mironova CFO,
Russland



Claudiu Muscalu CFO,
Rumänien



Eshel Pesti
CEO, Russland



Ljudmila Popova
Leiter Business
Development und IR



Thomas Schoutens
CDO der Gruppe



Oldrich Spurek
CEO, Tschechische
Republik und Slowakei



Jolanta Wawrzyszuk
Amtierender COO, Polen

¹¹ Bis zum 31. März 2015, da sie mit Wirkung zum 1. April 2015 von Ryan Lee als CFO der Gruppe ersetzt wird.

Fallstudie: Einkaufszentrum Atrium Felicity

Wichtige Fakten über Atrium Felicity zum 31. Dezember 2014

32 Wincentego Witosa
20-315 Lublin, Polen

Jahr der Eröffnung	2014
Bruttomietfläche:	74.100 m ² (Atriums Anteil ¹² 54.400)
Marktwert:	€ 118,2 Millionen
Belegrate nach EPRA:	98,3% (GLA 97,9%)
Anzahl der Händler:	115
Lebensmittel Hauptmieter:	Auchan
Parkplätze:	3.100
Website:	www.atrimum-felicity.pl

Lublin ist die neuntgrößte Stadt in Polen und liegt 166 km südöstlich von Warschau. Lublin hat eine Bevölkerung von mehr als 350.000 Personen. Es ist mit 12 Universitäten auch das größte akademische Zentrum des östlichen Polens und beherbergt die höchste Anzahl an Studenten und Wissenschaftlern je 1.000 Einwohner in diesem Teil des Landes. Lublin ist eine Stadt mit junger Bevölkerung: Rund 40 % der Bevölkerung sind unter 35 Jahre alt, die Arbeitslosenquote ist relativ niedrig (9,6 %, im Gegensatz zu 13,3 % in der Region), die Monatslöhne in Lublin entsprechen dem Landesdurchschnitt. Als eines der kulturellen Zentren Polens veranstaltet Lublin viele internationale künstlerische

und wissenschaftliche Events.

Atrium Felicity befindet sich im östlichen Teil von Lublin an der Hauptverkehrsstraße der Stadt, die das Stadtzentrum mit der Ausfahrt Richtung Osten in Richtung Swidnik verbindet, wo auch der Flughafen liegt. Durch den Standort an der Witosa Avenue und der Grygowa-Straße liegt das Einkaufszentrum hervorragend öffentlichkeitswirksam und seine unmittelbare Nähe zur Sonderwirtschaftszone trägt zu Lublins wirtschaftlichem Wachstum bei. Atrium Felicity ist in das nationale sowie regionale Straßennetz gut eingebunden. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist es einfach zu erreichen (acht Buslinien) und verfügt über ein großes Einzugsgebiet, da über 470.000 Menschen innerhalb eines Radius von 30 km zum Einkaufszentrum leben.

Atrium Felicity wurde am 20. März 2014 eröffnet; Ende 2014 hatten schon fast 5 Millionen Kunden das Zentrum besucht.

Atrium Felicity war das erste große Greenfield-Entwicklungsprojekt der Gruppe und besitzt ein BREEAM-Zertifikat. Das Center verfügt über eine Bruttomietfläche von 74.100 m² und ist derzeit nahezu vollständig belegt. Atrium Felicity ist das größte und modernste Einkaufszentrum in Lublin, an einem prominenten Standort. Das Hauptziel der Design- und Geschäftsstrategie war es, ein modernes, elegantes und kundenorientiertes Einkaufszentrum zu schaffen; ungeachtet seiner enormen Größe hat es einen klaren Aufbau, der einprägsam und einfach zu finden ist. Der Platz innerhalb des Zentrums ist

Atrium Felicity Zentrum in Lublin, Polen



¹² Ein 19.700 m² großer Hypermart wurde vor Fertigstellung verkauft und im Oktober 2013 an Auchan übergeben

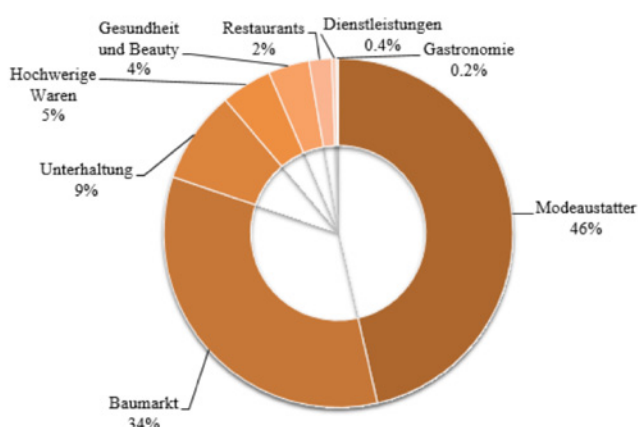
um zentrale Gastronomiebereiche und einige Innenhöfe gelegen organisiert.

Die Fassade weist unverkennbare klassische Portale und Balken aus Holzlaminaat auf, die im zentralen Teil sichtbar sind. Die Architektur des Zentrums ist gekennzeichnet durch Eleganz, Schlichtheit und dem Gebrauch natürlicher Baustoffe.

Das Zentrum Atrium Felicity beheimatet 115 Geschäfte und Einrichtungen, einschließlich einiger der bekanntesten und beliebtesten Modemarken wie H&M, die Inditex Gruppe (Zara, Bershka, Stradivarius, Pull & Bear, Massimo Dutti), C&A, alle Mitglieder der LLP Gruppe (Reserved, Mohito, Sinsay, Cropp, House, Home & You), Tommy Hilfiger und New Yorker. Der Gesundheits- und Beauty-Bereich wird durch Sephora, Douglas, Rossmann, Super-Pharm und Ziaja repräsentiert. Die EM&F-Gruppe bietet Empik- und Smyk-Megastores. Eine willkommene Atmosphäre wird durch zahlreiche Kaffeehäuser und Restaurants repräsentiert. Hauptmieter sind ein 19.700 m² großer Hypermarkt, der vor Fertigstellung verkauft und im Oktober 2013 und im Oktober 2013 an Auchan übergeben wurde, ein 12.600 m² großer Leroy Merlin Baumarkt, ein 3.400 m² großer Saturn Elektronikfachhandel sowie Unterhaltungseinrichtungen.

Atrium Felicity erweitert sein Angebot ständig; so wird im Frühjahr 2015 ein Mieter, Jupi Park, bereits seinen zweiten Standort bzw. ein Laser-Game-Center für Teenager und Erwachsene eröffnen, außerdem wird Cinema City Mitte des Jahres ein Multiplex-Kino, mit neun Theatern und 4DX-Unterhaltung im Angebot, in Betrieb nehmen – dies ist in der Region einzigartig.

Bruttoverkaufsfläche nach Mietermix



Interview mit Jolanta Wawrzyszuk (Amtierender COO, Atrium Poland Real Estate Management)

„Atrium Felicity war das erste unabhängige Entwicklungsprojekt der Gruppe in Polen. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von 74.100 m², den Auchan Hypermarkt eingeschlossen, ist es momentan die flächenmäßig größte Gewerbeimmobilie im Atrium Portfolio und auch das größte sowie modernste Einkaufs- und Unterhaltungszentrum in Lublin.

Es ist ein erfolgreiches Einkaufszentrum mit einer Belegrate von fast 100% und einem ausgezeichneten Mietermix aus den bekanntesten Marken, von denen manche das erste Mal in der Region in Erscheinung treten.

Dank des Standortes und Umfangs, der Präsenz des Auchan-Hypermarkts und anderer Großmieter wie Leroy Merlin, Saturn, H&M, Inditex Marken, LLP und bald auch Cinema City, wird das Potenzial des regionalen Einflusses von Atrium Felicity weiter steigen. Das Zentrum fand großen Anklang bei den Kunden, was die hohe Kundenfrequenz – knapp 5 Millionen Menschen besuchten das Zentrum im vergangenen Jahr – sowie die hohe Konversionsrate beweisen.

Unser Projekt wurde innerhalb der Branche wahrgenommen, dies zeigt sich durch den Gewinn des „Retail Development of the Year“ Preises bei dem Cij Award 2014. Es wurde auch von den ortsansässigen Personen wahrgenommen, was der „Złota Kielnia“-Preis für das Entwicklungsprojekt des Jahres 2014 in der Kategorie der „Commercial and Service Facilities“ und die ehrenhafte Erwähnung im „DOM 2014“ Krysztalowa Cegła Wettbewerb, in dem es zum besten Entwicklungsprojekt auf beiden Seiten der östlichen Grenzen der Europäischen Union in der Kategorie „Kultur-, Service- und Bildungseinrichtungen“ ernannt wurde.“

Interview mit Marta Chlewicka (Amtierende Sprecherin von LLP)

„Wir sind zufrieden mit der Zusammenarbeit mit dem Atrium Felicity Einkaufszentrum in Lublin, wo fünf unserer Marken Geschäfte haben – RESERVED, House, Cropp, Mohito und SiNSAY. Wir schätzen diesen Standort sowohl weil unsere Marken sehr gute Verkäufe vermelden als auch wegen der engen Kooperation mit dem Management des Zentrums. Unter den Stärken von Atrium Felicity stechen die zahlreichen vom Zentrum organisierten Events, seine hohen Ausstattungsstandards, die komfortable Gestaltung der Gemeinschaftsflächen, die günstige Zufahrt und der große kostenfreie Kundenparkplatz besonders hervor.

Focus Mall in Bydgoszcz, Polen





Börse und Aktienkurs

Börse und Aktienkurs

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

ISIN: JE00B3DCF752

Bloomberg ticker

Wien: ATRS AV
Euronext: ATRS NA

Reuters ticker

Wien: ATRS.VI
Euronext: ATRS.AS

Gesamtrendite 2014

2014 gestaltete sich die Rendite der Aktionäre von Atrium wie folgt:

Wiener Börse

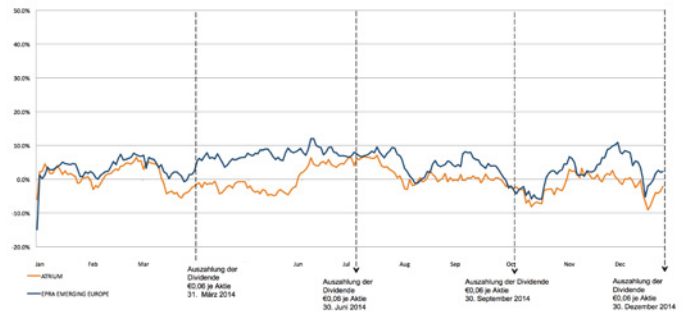
Schlusskurs 2013	€ 4,18
Schlusskurs 2014	€ 4,09
Bewegung des Aktienkurses	€ (0,09)
Rentabilität der Aktie	(2,2%)
Dividende für 2014	€ 0,24
Dividendenertrag	5,7%

Gesamtrendite pro investierter Aktie zum 31. Dezember 2013 € 0,15/3,59%

Aktienkurs von Atrium¹³



Atrium Aktienkurs¹³ im Vergleich zu den EPRA-Indizes



Ausgegebene Aktien zum 31. Dezember 2014	375.508.176
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2014 ¹³	€ 1.536 Millionen
Niedrigster Aktienkurs 2014 ¹³	€ 3,80 zum 17. Dezember 2014
Höchster Aktienkurs 2014 ¹³	€ 4,47 zum 17. Juli 2014

Dividende

Atrium zahlte eine Dividende von € 0,06 je Aktie als Kapitalrückzahlung jeweils am 31. März 2014, 30. Juni 2014, 30. September 2014 und am 30. Dezember 2014. Die gesamten Dividendenzahlungen des Jahres 2014 betrugen insgesamt € 90,1 Millionen (2013: € 78,6 Millionen).

Im November 2014 genehmigte das Board of Directors eine Erhöhung der jährlichen Dividendenzahlung für das Jahr 2015 auf mindestens € 0,27 pro Aktie zu, die in vierteljährlichen Teilzahlungen beginnend ab Ende März 2015 ausgezahlt wird (abhängig von rechtlichen und behördlichen Voraussetzungen und Beschränkungen der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

Hauptaktionäre

Nach bestem Wissen des Managements hielt während des Jahres endend zum 31. Dezember 2014 kein einzelner Aktionär von Atrium mehr als 5% der notierten Stammaktien, mit Ausnahme von Apollo und Gazit-Globe, die zusammen nach eigenen Angaben 55,0 % (2013: 53,7 %) der Aktien per 31. Dezember 2014 hielten.

Im Jänner 2015 kaufte Gazit-Globe alle bis dahin von Apollo gehaltenen Aktien, wobei die Zahl der erworbenen Aktien 52.069.622 Stück betrug, die rund 13,9% der gesamten Aktien in Atrium repräsentieren.

¹³ Wiener Börse

Berichterstattung nach EPRA

A. Einnahmen nach EPRA

	31. Dezember 2014 € '000	31. Dezember 2013 € '000
Inhabern von Aktien der Muttergesellschaft zurechenbare Einnahmen	(57.705)	75.936
Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	168.077	21.286
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.711	(1.376)
Firmenwertabschreibung und Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	9.265	4.428
Latente Steuern in Bezug auf Bereinigungen nach EPRA	(14.633)	3.238
Glattstellungskosten für Finanzinstrumente	2.004	-
Einnahmen nach EPRA	110.719	103.512
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien	375.179.750	374.288.340
Einnahmen je Aktie nach EPRA (in Cent)	29,5	27,7
Bereinigungen des Unternehmens:¹⁴		
Rechtliche Altlasten	3.399	3.274
Wertminderungen	790	1.483
Währungsumrechnungsdifferenzen	(12.506)	5.811
Nicht mit Neubewertungen zusammenhängende latente Steuern	32.127	9.565
Wertänderungen von Finanzinstrumenten	291	1.782
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	134.820	125.427
Bereinigtes Ergebnis je Aktie nach EPRA (in Cent)	35,9	33,5

¹⁴ Die „Bereinigungen des Unternehmens“ stellen die Bereinigungen anderer einmaliger Posten dar, die das Betriebsergebnis von Atrium verzerren können. Diese Bereinigungen sind einmalige Posten und werden separat von der Betriebsleistung gezeigt, um Interessensgruppen die relevanten Informationen hinsichtlich der Leistung des zugrundeliegenden Immobilienportfolios zu bieten.

B. Nettovermögenswert (Net Asset Value – “NAV”) nach EPRA

	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013	
	€'000	in € je Stammaktie	€'000	in € je Stammaktie
Eigenkapital	2.110.418		2.267.289	
Nicht beherrschende Anteile	791		740	
NAV gemäß Jahresabschluss	2.111.209	5,62	2.268.029	6,05
Auswirkung der Ausübung von Optionen	19.962		29.046	
Verwässerter NAV nach Optionsausübung	2.131.171	5,60	2.297.075	6,01
Zeitwert von Finanzinstrumenten	12.328		11.756	
Firmenwert infolge latenter Steuern	-		(7.616)	
Latente Steuern	172.349		155.688	
NAV nach EPRA	2.315.848	6,08	2.456.903	6,43

C. Triple NAV (“NNNAV”) nach EPRA

	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013	
	€'000	in € je Stammaktie	€'000	in € je Stammaktie
NAV nach EPRA	2.315.848		2.456.903	
Zeitwert von Finanzinstrumenten	(12.328)		(11.756)	
Auswirkung der Schuldenbewertung zum Zeitwert	(37.612)		(7.780)	
Latente Steuern	(172.349)		(155.688)	
NNNAV nach EPRA	2.093.559	5,50	2.281.679	5,97
Anzahl ausstehender Aktien	375.508.176		374.899.934	
Anzahl ausstehender Aktien und Optionen	380.627.373		382.069.066	

Die Nettovermögenswerte zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 basierten auf geprüften konsolidierten Jahresabschlüssen und umfassten den Zeitwert der vermieteten Immobilien der Gruppe sowie der Entwicklungsprojekte und Grundstücke. Der Marktwert der vermieteten Immobilien und der meisten Entwicklungsprojekte der Gruppe basieren auf den Bewertungen von Cushman & Wakefield und JLL.

Nachhaltigkeit

Atrium ist dem nachhaltigen Wachstum verpflichtet, was unseren langfristigen Zugang bezüglich Investitionen und dem Betriebsablauf sowie unsere fortdauernden Bestrebungen, im Bereich des gesellschaftlichen Engagements in unserer Region die Führung zu übernehmen, widerspiegelt. Wir streben nach wirtschaftlicher Effizienz, sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Nachhaltigkeit in all unseren Unterfangen.

Folglich setzt Atrium seit jeher nachhaltige Prinzipien und Praktiken als zugrundeliegendes Fundament seiner täglichen Aktivitäten ein, was den Kern seiner Strategie bedeutet. Im Jahr 2014 begab sich das Management auf eine Mission, diese zuvor eher informellen Praktiken mit Blick auf verbesserte Transparenz der Nachhaltigkeitsstrategie zu formalisieren. Zu diesem Zweck unternahm Atrium im vergangenen Jahr eine komplexe Prüfung seiner aktuellen nachhaltigen Verfahrensweisen, mit dem Ziel deren wesentlichen Einflussbereiche und Wertschöpfungstreiber zu ermitteln. Dies sollte Atrium ermöglichen, seine Hauptrisiken besser zu steuern, den Forderungen der Investoren und Mieter gerecht zu werden und schlussendlich den langfristigen Vermögenswert sowie den Unternehmenswert zu erhöhen.

Insbesondere ist Atrium eine langfristige Partnerschaft mit dem JLL Upstream Sustainability-Team eingegangen, einem der weltweit führenden Experten für die Nachhaltigkeit im Immobiliensektor. Mit ihrer Hilfe führte Atrium umfangreiche Prüfungen der Ausgangsbasis, eine Auswertung seiner aktuellen Ansätze und Praktiken sowie der Kenntnisse und Vorstellungen zu seinen internen Interessengruppen, Investoren, Mieter, der relevanten Gesetzgeber und vergleichbarer Unternehmen eingeschlossen, durch. Diese systematische Methodik resultierte in einer umfassenden Erheblichkeitsüberprüfung, wodurch die wesentlichsten Angelegenheiten die Atrium betreffen ermittelt wurden; welche in drei Schwerpunktgebiete eingeteilt werden können – unsere Kunden, unsere Objekte und unsere Mitarbeiter:

In Einklang mit dieser Herangehensweise hat Atrium eine klare Nachhaltigkeits-Grundsatzerklärung entwickelt und sich dieser verschrieben, welche vom ebenfalls 2014 eingerichteten Nachhaltigkeitskomitee überwacht wird. Um diese Absicht, die informellen Prinzipien und Praktiken in förmliche Ziele umzuwandeln und den Vorgang transparent zu gestalten, strebt Atrium danach, standardisierte umweltfreundliche Zertifikate für all seine Greenfield-Entwicklungsprojekte und Erweiterungen zu erlangen. Mit diesem Bestreben im Hinterkopf haben wir das BREEAM-Zertifikat für Atrium Felicity in Lublin erlangt und streben nach einem BREEAM-Zertifikat für die Erweiterung des Atrium Copernicus in Torun, das momentan in Bau ist.

Wir werden an die Schritte, welche wir im Jahr 2014 erreicht haben, anschließen und unsere Bestrebungen verstärken, unsere Nachhaltigkeitsstrategie förmlicher und transparenter umzusetzen und zu überwachen, dies soll unser Engagement führender Eigentümer, Entwickler und Betreiber von Einkaufszentren in Mittel- und Osteuropa zu werden, widerspiegeln.





Atrium European Real Estate Nachhaltigkeits-Grundsatzerklärung

Atrium ist ein führender Eigentümer, Betreiber und Entwickler von Einkaufszentren in Mittel- und Osteuropa. Mit signifikanter Präsenz insbesondere in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland beabsichtigt Atrium, seine führende Position für Einkaufszentren mit einem Supermarkt als Hauptmieter weiter zu verstärken und zu erhalten sowie ein Gütesiegel für hochqualitativen Einzelhandel zu werden.

Nachhaltigkeit ist ein fundamentaler Bestandteil davon, dieses Ziel zu erreichen, da unsere Geschäftstätigkeiten direkt wie indirekt großen Einfluss auf die natürliche Umgebung und die Gemeinden haben, in denen wir tätig sind. Es liegt daher in unserer Verantwortung, die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen und die Risiken unseres Geschäfts zu verwalten. Indem wir eine strategische Herangehensweise hinsichtlich der Nachhaltigkeit einschlagen, können wir die Möglichkeiten, Wert für das Unternehmen von Atrium zu schöpfen, maximieren, den Erwartungen unserer Interessengruppen gerecht werden und die Gemeinschaften, denen wir dienen, unterstützen.

Im Jahr 2014 haben wir unser Nachhaltigkeitskonzept entwickelt, das unsere Vision und unsere drei strategischen Schwerpunktbereiche festlegt. Unsere Vision betreffend die Nachhaltigkeit lautet:

**„Marktführer in Mittel- und Osteuropa mittels Wertschöpfung durch unsere Kunden, unsere Standorte und unsere Mitarbeiter“
In jedem unserer Schwerpunktbereiche gibt es ein Nachhaltigkeitsziel, welches diese Leitvision stützt. Diese sind:**

Unsere Kunden	<i>Atrium bemüht sich, ein Unternehmen zu sein, das sich seiner Kunden annimmt und sich für sie engagiert</i>
Unsere Standorte	<i>Wir streben danach, Einkaufszentren mit optimaler nachhaltiger Performance zu besitzen, zu betreiben und zu entwickeln</i>
Unsere Mitarbeiter	<i>Unterstützung und Ausbildung talentierter Arbeitskräfte, die Stolz ist für und zu arbeiten.</i>

Unser Zugang, um Nachhaltigkeitsrisiken und –chancen für die Zukunft zu steuern ergeben sich aus unserer Nachhaltigkeitsvision sowie unseren Schwerpunktbereichen.

Letzte Verantwortlichkeit für die Ausführung dieser Strategie liegt beim Board of Directors. Verantwortung für die Kontrolle und die Durchsetzung dieses Prinzips und Atriums Nachhaltigkeitsziel liegt bei unserem Nachhaltigkeitskomitee, das durch unser Netzwerk von Sustainability Champions unterstützt wird (letzteres wird im Jahr 2015 ernannt werden).

Unterzeichnet: **Rachel Lavine,**
Director and Group CEO

Datum: 27. November 2014.....

Erklärung des Board of Directors der Atrium European Real Estate Limited gemäß § 82 des Österreichischen Börsengesetzes

Die Mitglieder des Board of Directors der Atrium European Real Estate Limited („Atrium“; Atrium gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften die „Gruppe“) bestätigen gemäß § 82 des Österreichischen Börsengesetzes (§ 82 BörseG),

- a) dass der konsolidierte Jahresabschluss und Atriums eigenständige Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und der Anhang mit zusätzlichen Anmerkungen nach ihrem besten Wissen in Übereinstimmung mit den jeweiligen Bilanzierungsrichtlinien erstellt wurden und ein getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und von Atrium reflektieren und
- b) dass der Konzernlagebericht die Entwicklung und Leistung des Unternehmens und die Position der Gruppe und von Atrium in einer Weise präsentiert, die ein getreues Bild der Vermögenswerte, Schulden, Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung mit einer Beschreibung der wesentlichen Risiken und Unwägbarkeiten wiedergibt, denen die Gruppe und Atrium ausgesetzt sind.

The board of Directors



CHAIM KATZMAN
Vorsitzender des Board of Directors



RACHEL LAVINE
Executive Vice Chairman des Board of Directors und Direktor



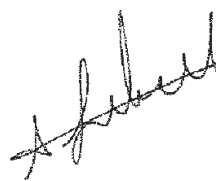
PETER LINNEMAN
Direktor



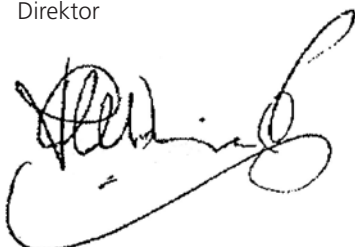
NOAM BEN-OZER
Direktor



SIMON RADFORD
Direktor



AHARON SOFFER
Direktor



THOMAS WERNINK
Direktor



ANDREW WIGNALL
Direktor

Erklärung bezüglich zukunftsgerichteter Aussagen

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“, „vorhersagen“, „beabsichtigen“, „möglicherweise“, „planen“, „sollten“ 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 Jahresabschlusses und umfassen Aussagen über Absichten, Überzeugungen oder derzeitige Erwartungen von Atrium European Real Estate Limited („Atrium“) und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen mit Atrium als „Gruppe“ bezeichnet). 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 des 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 zukunftsgerichteten 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 warnende Erklärung 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, was die Gesellschaft oder die Gruppe erwartet.

Corporate Governance Bericht

Einhaltung des Corporate Governance Kodex

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

Als zertifizierter Jersey Listed Fund muss Atrium die Einhaltung des Jersey Listed Fund Guide sicherstellen und seinen 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 umfassen. Das Recht von Jersey schreibt generelle Sorgfaltspflichten sowie eine Verpflichtung der Direktoren bezüglich Sorgfalt, Gewissenhaftigkeit und Fachkompetenz vor, wobei die 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 UK Combined Code, dem von der britischen Finanzaufsicht verabschiedeten Corporate Governance Kodex bei Angelegenheiten einzuhalten, die sich auf die Unabhängigkeit der Direktoren und die Zusammensetzung des Board of Directors beziehen.

Der Österreichische Corporate Governance Kodex („Österreichische Kodex“) (zuletzt geändert im Juli 2012) legt Regelungen und Vorschriften für eine verantwortungsbewusste Geschäftsleitung und Führung von in Österreich notierten Unternehmen fest. Der Kodex findet vornehmlich Anwendung auf österreichische börsennotierte Gesellschaften, die sich freiwillig 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 Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate

Governance eingesehen werden kann (www.corporate-governance.at). Erklärungen der Abweichungen von den anwendbaren Regelungen finden sich auf Seite 46.

Board of Directors und Management Struktur

Atriums Management Struktur besteht aus einem einstufigen Board of Directors.

Entsprechend der Satzung von Atrium („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 2014 waren fünf der zehn Direktoren gemäß dieser Regeln unabhängig, während zum Zeitpunkt dieses Berichts fünf der acht Direktoren, nämlich Herr Ben-Ozer, Herr Linneman, Herr Radford, Herr Wernink und Herr Wignall, unabhängig sind.

Die Geschäfte von Atrium werden von den Direktoren geleitet, die alle Befugnisse von Atrium ausüben können, die nicht nach dem einschlägigen Unternehmensrecht oder gemäß der Satzung von Atrium im Rahmen einer Hauptversammlung durch die Aktionäre ausgeübt werden müssen. Zu den Befugnissen und Zuständigkeiten der Direktoren gehört unter anderem die Vertretung von Atrium bei allen Transaktionen im Zusammenhang mit Immobilien und Mobilien und jeglichen anderen gesetzlichen oder gerichtlichen Transaktionen, Handlungen und Angelegenheiten vor jeglichen Gerichten.

Zum 31. Dezember 2014 bestand das Board of Directors, wie unten dargestellt, aus zehn Direktoren. Seit diesem Zeitpunkt sind Joe Azrack und Roger Orf, als nominierte Vertreter eines Konsortiums, das von CPI CEE Management LLC verwaltet und von Apollo Global Real Estate Management LP, einem verbundenen Unternehmen von Apollo Global Management LLC („Apollo“) kontrolliert wird, mit Wirkung zum 22. Jänner 2015 aufgrund des Verkaufs von Apollos Anteilen an Gazit-Globe Ltd aus ihren Funktionen des Board of Directors ausgeschieden.

Name	Audit-Gremium	Vergütungs- und Nominierungsgremium	Ständiges Sondergremium	Geburtsdatum	Mandatsbeginn
Chaim Katzman		✓	✓	04.11.1949	01.08.2008
Rachel Lavine			✓ ¹	09.12.1965	01.08.2008
Joseph Azrack ²		✓	✓	08.04.1947	15.08.2011
Noam Ben-Ozer	✓			22.06.1963	24.11.2009
Peter Linneman	✓	✓	✓	24.03.1951	01.08.2008
Roger Orf ²		✓		28.07.1952	11.11.2013
Simon Radford	✓			03.02.1957	06.03.2008
Aharon Soffer	✓			03.03.1971	17.05.2011
Thomas Wernink	✓	✓		10.12.1945	01.08.2008
Andrew Wignall	✓			11.05.1964	06.03.2008

¹ Nicht stimmberechtigtes Mitglied bis 30. November 2014, als Frau Lavine Executive Vice Chairman wurde

² Schied am 22. Jänner 2015 aus dem Board of Directors aus

Das Mandat der jeweiligen Direktoren endet mit der dem Datum der auf ihre Ernennung 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 der Direktoren der Hauptversammlung vorgelegt und abgelehnt wurde oder wenn ausdrücklich

beschlossen wird, das freigewordene Amt nicht neu zu besetzen oder wenn (b) der entsprechende Direktor für eine Wiederwahl nicht geeignet ist 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 Hauptversammlung im Mai 2015.

Chaim Katzman

Nicht geschäftsführender Direktor und Vorsitzender Mitglied, Vergütungs- und Nominierungsgremium und Ständiges Sondergremium



Chaim Katzman ist Gründer, Mehrheitsaktionär und Vorsitzender der Gazit-Globe Ltd, einer führenden internationalen, an den Börsen von Tel Aviv Stock Exchange (TASE: GZT), der New York Stock Exchange (NYSE: GZT) und der Toronto Stock Exchange (TSX: GZT) notierten Immobiliengesellschaft.

Herr Katzman ist zudem Gründer, Mehrheitsaktionär und Vorsitzender von Norstar Holdings (vormals Gazit Inc.), der Muttergesellschaft von Gazit-Globe; Gründer und Vorsitzender von Equity One (NYSE: EQY); Vorsitzender von First Capital Realty (TSX: FCR) und Vorsitzender von Citycon (OMX: CTY). Herr Katzman ist Mitglied des International Council of Shopping Centers (ICSC), der National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT), des Urban Land Institute (ULI), des Real Estate Roundtable sowie der Association of Foreign Investors in Real Estate (AFIRE).

Er verfügt über einen LL.B. von der Tel Aviv University Law School und gründete im Jahr 2011 das Gazit-Globe Real Estate Institute am israelischen Interdisciplinary Center (IDC) Herzlyia.

Rachel Lavine

Executive Vice-Chairman und Direktor Mitglied, Ständiges Sondergremium



Rachel Lavine ist seit 1. Dezember 2014 Executive Vice Chairman, nachdem sie davor seit August 2008 als Chief Executive Officer tätig gewesen war und gehörte während dieser Zeit dem Board of Directors an. Frau Lavine ist momentan im Board of Directors von Gazit-Globe tätig, ist Vorsitzende der Gazit Globe Israel (Development) Ltd und Mitglied des Board von EPRA. Frau Lavine war vormals President und CEO von Plaza Centres (Europe) BV und ist ehemaliger Präsident von Elscint Ltd.

Rachel Lavine schloss ihr Studium an der Tel Aviv University, College of Management mit einem BA (Bachelor of Business) in Rechnungslegung ab, ist seit 1995 CPA (Certified Public Accountant) und erhielt 2008 einen Executive MBA von der Kellogg School of Management.

Joseph Azrack

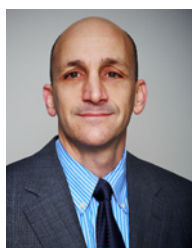
Nicht geschäftsführender Direktor (ausgeschieden mit 22. Jänner 2015)



Joseph Azrack war nicht geschäftsführender Direktor, bestellt im August 2011. Herr Azrack wurde für das Board of Directors von Apollo nominiert und schied dementsprechend nach dem Verkauf von Apollos Anteilen an Gazit-Globe aus dem Board of Directors aus.

Noam Ben-Ozer

Nicht geschäftsführender Direktor Vorsitzender, Vergütungs- und Nominierungsgremium; Mitglied, Audit-Gremium



Noam Ben-Ozer ist unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor und wurde im November 2009 in das Board of Directors berufen. Er ist Gründer und Managing Director von Focal Energy, einem Unternehmen, das Projekte auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien entwickelt und in diese investiert. Er ist außerdem der Gründer und Eigentümer von Focal Advisory, einer strategischen finanzbezogenen Beratungsfirma in Boston. Noam Ben-Ozer hat weitreichende Erfahrung mit der Finanz- und Geschäftsplanung, Kapitalbeschaffung (Fund Raising), Verhandlung und Vertragsgestaltung (Deal Structuring) sowie der Projektfinanzierung. Herr Ben-Ozer besitzt einen MBA-Abschluss der Harvard Business School.

Peter Linneman

Nicht geschäftsführender Direktor Vorsitzender, Audit-Gremium Mitglied, Vergütungs- und Nominierungsgremium und Ständiges Sondergremium



Peter Linneman ist unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor und wurde im August 2008 in das Board of Directors berufen. Herr Linnemann ist Leiter von Linneman Associates und Albert-Sussman-Emeritus-Professor für Immobilien, Finanzen und Öffentliche Ordnung an der Wharton School of Business der University of Pennsylvania.

Er war als Direktor von acht an der New Yorker Börse notierten Unternehmen tätig. Herr Linnemann besitzt einen PhD-Abschluss in Volkswirtschaftslehre. Er ist auch Direktor und Mitglied des geschäftsleitenden Gremiums von Equity One Inc.

Roger Orf

Nicht geschäftsführender Direktor (ausgeschieden mit 22. Jänner 2015)



Herr Orf war nicht geschäftsführender Direktor, ernannt im November 2013. Herr Orf wurde von Apollo für das Board of Directors nominiert und schied dementsprechend nach dem Verkauf von Apollos Anteilen an Gazit-Globe aus dem Board of Directors aus.

Simon Radford

*Nicht geschäftsführender Direktor
Mitglied, Audit-Gremium*



Simon Radford ist unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor und wurde im März 2008 in das Board of Directors berufen. Er ist auch Chief Financial Officer einer Verwaltungsgesellschaft für alternative Investmentfonds in Jersey und fungiert als nicht geschäftsführender Direktor verschiedener alternativer Investmentstrategiefonds. Herr Radford

ist ehemaliger Seniorpartner von Deloitte & Touche in Jersey, wo er für das Versicherungs- und Beratungsgeschäft zuständig war. Herr Radford ist Fellow des Institute of Chartered Accountants in England und Wales. In der Zeit von 2006 bis 2008 war er Vorsitzender des Institute of Directors auf Jersey.

Aharon Soffer

*Nicht geschäftsführender Direktor
Mitglied, Audit-Gremium*



Aharon (Roni) Soffer ist nicht geschäftsführender Direktor und wurde im Mai 2011 in das Board of Directors berufen. Er ist seit 2009 President von Gazit-Globe. Aharon Soffer begann 1997 bei Gazit Globe und hatte seitdem verschiedene Führungspositionen inne. Während seiner Amtszeit erlangte er umfassende Fachkenntnisse über Immobilien

im Einzelhandel und Gesundheitsbereich. Zudem war er aktiv in die weltweiten M&A-Aktivitäten der Gazit-Globe Gruppe involviert. Herr Soffer ist außerdem CEO der Gazit Group USA und als Executive Chairman von ProMed Properties, beides private Tochtergesellschaften von Gazit-Globe.

Herr Soffer besitzt einen BA in Volkswirtschaftslehre und einen LL.B. des College of Management, Academic Studies, in Israel.

Thomas Wernink

*Nicht geschäftsführender Direktor
Mitglied, Vergütungs- und Nominierungsgremium
Mitglied, Audit-Gremium*



Thomas Wernink ist unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor und wurde im August 2008 in das Board of Directors berufen. Er ist seit Juli 2013 als nicht geschäftsführender Direktor von Green Reit PLC in Dublin tätig, wurde kürzlich zum nicht geschäftsführenden Vorsitzenden von MAF Properties in Dubai ernannt und fungierte davor als nicht geschäftsführender Direktor bei einer Reihe von in Europa ansässigen Immobilien- und Investmentgesellschaften, darunter die börsennotierten Unternehmen Segro plc, Citycon Oyj und European Direct Real Estate Fund (SICAF). Zudem ist er ehemaliger Vorsitzender von Corio und Vorsitzender der European Public Real Estate Association.

Andrew Wignall

*Nicht geschäftsführender Direktor
Mitglied, Audit-Gremium*



Andrew Wignall ist unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor, der im März 2008 in das Board of Directors berufen wurde. Als Fellow des Institute of Chartered Accountants in England und Wales qualifizierte er sich im Jahr 1988 mit einer Anstellung bei Ernst & Young, wo er als Wirtschaftsprüfer 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 reglementiert. Von 2004 bis 2011 war er Gremiumsmitglied der Jersey Funds Association.

Gremien des Board of Directors

Die Direktoren können jegliche ihrer Befugnisse an Gremien delegieren, die aus einem oder mehreren Direktoren oder anderen Personen zusammengesetzt sind, die ihnen geeignet erscheinen. Jedes so gebildete Gremium 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. Derzeit sind drei permanente Gremien eingerichtet: (i) das Audit-Gremium, (ii) das Vergütungs- und Nominierungsgremium und (iii) das Ständige Sondergremium. Im Jahr 2014 wurde ein weiteres, temporäres Gremium eingerichtet, das sich mit spezifischen Strategischen Angelegenheiten beschäftigte. Das Board of Directors sowie die Gremien halten Sitzungen ab und können auch schriftliche Beschlüsse fassen.

Im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014 hat das Board of Directors acht Sitzungen abgehalten und einen schriftlichen Beschluss gefasst.

Audit-Gremium

Das Audit-Gremium besteht aus einer Mehrheit von unabhängigen Direktoren. 2014 waren die Mitglieder des Audit-Gremiums Peter Linneman, Noam Ben-Ozer, Simon Radford, Aharon Soffer, Thomas Wernink und Andrew Wignall. Der Vorsitzende des Audit-Gremiums ist Peter Linneman.

Das Audit-Gremium übernimmt branchenübliche Funktionen und ist vorwiegend für die Vorbereitungen zur Prüfung des Jahresabschlusses und die Einhaltung der diesbezüglichen Vorschriften, für die Aktivitäten der Wirtschaftsprüfer, die Prüfung des internen Kontroll- und Risikomanagements und für die Darstellung der Jahresabschlüsse zuständig.

Das Audit-Gremium ist verpflichtet, mindestens vier Mal im Jahr vor der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und der Zwischenberichte von Atrium zusammenzutreten. Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2014 hielt das Audit-Gremium fünf Versammlungen ab.

Vergütungs- und Nominierungsgremium

2014 bestand das Vergütungs- und Nominierungsgremium aus den Mitgliedern Joseph Azrack, Chaim Katzman, Peter Linneman, Roger Orf und Thomas Wernink. Der Vorsitzende des Vergütungs- und Nominierungsgremiums war 2014 Joseph Azrack. Herr Azrack und Herr Orf sind als Direktoren im Jänner 2015 ausgeschieden. Noam Ben-Ozer wurde zum Vorsitzenden des Vergütungs- und Nominierungsgremiums ernannt und hat dieses übernommen.

Das Vergütungs- und Nominierungsgremium beschäftigt sich mit allen wesentlichen Aspekten der Vergütung von leitenden Angestellten. Das Gremium ist befugt, Führungskräfte

auszuwählen, zu ernennen und zu entfernen, außer den CEO, 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 2014 hielt das Vergütungs- und Nominierungsgremium sieben Versammlungen ab und fasste einen schriftlichen Beschluss.

Ständiges Sondergremium

2014 bestand das Ständige Sondergremium aus Joseph Azrack, Chaim Katzman, Rachel Lavine (nicht stimmberechtigtes Mitglied bis 30. November 2014, aufgrund ihrer Position als CEO der Gruppe) und Peter Linneman. Chaim Katzman fungiert als Vorsitzender des Ständigen Sondergremiums. Herr Azrack ist aus seiner Position als Direktor im Jänner 2015 ausgeschieden.

Die Hauptaktivität des Ständigen Sondergremiums liegt darin, im Namen des Board of Directors (im Rahmen der Befugnisse des Gremiums, die ihm seitens des Board of Directors erteilt wurden, bis zu einer Summe von € 50 Millionen) bestimmte Geschäftsprojekte des Konzerns zu prüfen und Entscheidungen zu treffen.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2014 hielt das Ständige Sondergremium zwei Versammlungen ab und fasste vier schriftliche Beschlüsse.

Alle Mitglieder des Board of Directors und alle Personen in Managementpositionen wurden auf der Grundlage ihrer beruflichen und persönlichen Qualifikationen ernannt. Atrium pflegt eine Politik der Chancengleichheit zum Zwecke der Rekrutierung von Personal auf allen Ebenen. Zum 31. Dezember 2014 lag die Altersspanne der Mitglieder des Board of Directors zwischen 43 und 69 Jahren und die Mitglieder repräsentierten fünf verschiedene Nationalitäten. Atrium ergreift allerdings momentan keine besonderen Maßnahmen, um die Berufung von Frauen in das Board of Directors oder in Topmanagementpositionen zu fördern.

Management der Gruppe

Zum 31. Dezember 2014 setzte sich das Management Team der Gruppe, das für das alltägliche Management des Geschäftsbetriebs der Atrium-Gruppe verantwortlich ist, wie unten beschrieben zusammen. Jedes Mitglied des Management Teams der Gruppe ist berufen für den Zeitraum des Arbeitsvertrages und hat ein Mandat während der gesamten Dauer seines/ihrer Arbeitsvertrages.

Name	Position	Geburtsdatum	Mandatsbeginn
Josip Kardun	Chief Executive Officer der Gruppe	11.04.1974	30.11.2014 ¹
Soňa Hýbnerová	Chief Financial Officer der Gruppe	03.02.1977	01.09.2013 ²
Rolf Rüdiger Dany	Chief Operating Officer der Gruppe	28.02.1963	01.10.2014
Thomas Schoutens	Chief Development Officer der Gruppe	01.01.1969	01.02.2010
Geraldine Copeland-Wright	General Counsel	25.03.1971	14.06.2013
Liad Barzilai	Leiter Akquisitionen	25.11.1978	11.09.2013
Ljudmila Popova	Leiter Business Development & Investor Relations	03.04.1980	07.10.2013

¹ Josip Karduns Mandat als CEO der Gruppe begann am 1. Dezember 2014, als er Rachel Lavine ersetzte, die die Position des CEO der Gruppe seit August 2008 innehatte; er war davor seit 14. Februar 2014 COO und Deputy CEO der Gruppe.

² Soňa Hýbnerová wird von ihrer Position als Chief Financial Officer der Gruppe am 31. März 2015 zurücktreten. Sie wird als CFO der Gruppe von Ryan Lee ersetzt werden, dessen Mandat am 1. April 2015 beginnen wird. Er kam am 1. Februar 2015 in die Gruppe.

Josip Kardun

Chief Executive Officer der Gruppe (vormals Chief Operating Officer und Deputy Chief Executive Officer der Gruppe)

Josip wurde mit Wirkung zum 1. Dezember 2014 zum Chief Executive Officer der Gruppe ernannt, nachdem er im Februar 2014 als Chief Operating Officer und Deputy Chief Executive Officer der Gruppe zu Atrium gekommen war. Bevor er zu Atrium wechselte, war Josip als Chief Investment Officer und Leiter des Mergers & Acquisitions und Transactions Management Group bei der ECE Projektmanagement GmbH & Co KG („ECE“), einem Spezialisten für europäische Handelsimmobilien, wo er sieben Jahre lang eine Reihe von Führungspositionen innehatte, tätig.

Vor seiner Tätigkeit bei ECE war Josip General Manager der Sierra Management Germany GmbH, Düsseldorf, Teil der internationalen für Einkaufszentren zuständigen Entwicklungs- und Managementgruppe Sonae Sierra, verantwortlich für Leasingaktivitäten und Zentrumsverwaltung.

Josip verfügt über einen Abschluss in Rechtswissenschaften der Goethe-Universität Frankfurt und ist Mitglied des Executive Board von ICSC Europe.

Soňa Hýbnerová

Chief Financial Officer der Gruppe (bis 31. März 2015)

Soňa wurde im September 2013 zum Chief Financial Officer ernannt. Soňa ist seit neun Jahren bei der Atrium-Gruppe beschäftigt; in dieser Zeit hatte sie eine Reihe von zunehmend operativen Führungs- und Managementpositionen inne, zuletzt, bevor sie zum CFO der Gruppe ernannt wurde, als Direktorin des Bereichs Finance for Strategic Projects, wo sie den CFO bei den Finanz- und Finanzierungserfordernissen

unterstützte und für alle finanziellen Aspekte der Akquisitionen die Verantwortung trug.

Vor Atrium war Soňa bei Deloitte in der Prüfungs- und Beratungsabteilung in Prag tätig.

Soňa verfügt über einen Master- und Bachelorabschluss in Volkswirtschaftslehre und Betriebswirtschaftslehre der University of Economics in Prag, einen Executive MBA der Kellogg School of Management an der Northwestern University sowie der WHU – Otto Beisheim School of Management und ist Fellow der Association of Chartered Certified Accountants.

Soňa wird mit 31. März 2015 von ihrer Position als Chief Financial Officer ausscheiden.

Ryan Lee

Chief Financial Officer der Gruppe (ab 1. April 2015)

Ryan Lee kam im Februar 2015 zur Atrium-Gruppe und wird mit 1. April 2015 die Position als Chief Financial Officer der Gruppe übernehmen, nachdem Soňa Hýbnerová die Gruppe verlassen hat.

Ryan, der als Wirtschaftsprüfer 24 Jahre Erfahrung im internationalen Finanzsektor mitbringt, kam von der Central European Distribution Corporation (CEDC) zu uns, dem größten Spirituosen-Geschäft des CEE-Raums, wo er zwei Jahre als Chief Financial Officer der Gruppe verbracht hat, nachdem er als CFO von Russian Alcohol Group, einer CEDC-Tochter, befördert worden war. Während seiner Tätigkeit bei CEDC führte und schloss er eine erfolgreiche finanzielle Restrukturierungs- und Turnaround-Strategie durch,

zusätzlich zur \$ 250 Millionen Akquisition von ROUST Inc., einer führenden Spirituosen- und Wein-Vertriebsgesellschaft. Vor seiner Tätigkeit bei CEDC arbeitete Ryan mehr als drei Jahre als Vice President, Finance für Eldorado. Außerdem hatte er davor verschiedene Führungspositionen im Finanzbereich während seiner neunjährigen Arbeit für Japan Tobacco International inne, wie Vice President – Finance, Vice President – Corporate Tax und CFO für Russland. Er verbrachte auch zehn Jahre bei Unilever plc und deren Konzerntöchter und hatte eine Reihe Führungspositionen im Finanzbereich in einer Vielzahl verschiedener Gebiete inne.

Ryan hat einen Bachelor-Abschluss von der University of Wales, Cardiff, in Recht sowie in Italienisch und ist qualifizierter Wirtschaftsprüfer.

Rolf Rüdiger Dany

Chief Operating Officer der Gruppe

Rüdiger Dany kam im Oktober 2014 als Chief Operating Officer zur Atrium Gruppe, wo er Josip Kardun, der am 1. Dezember 2014 CEO der Gruppe wurde, nachfolgte.

Zuvor war er Chief Executive Officer bei Auxideico Gestión, einem Mitglied des ECE Konzerns. Er hatte verschiedene Führungspositionen innerhalb von ECE inne; so war er drei Jahre lang als Managing Director Poland, Czech Republic, Slovakia and Romania für ECE tätig. Vor seiner Zeit bei ECE war Rüdiger Managing Director bei Dany FachhandelGmbH, Deutschland.

Rüdiger studierte Retail Specialised Economics an der Lehranstalt des deutschen Textilhandels Nagold, Deutschland.

Thomas Schoutens

Chief Development Officer der Gruppe

Thomas begann im Februar 2010 als Chief Development Officer bei Atrium, und ist für die Leitung sämtlicher Entwicklungsaktivitäten verantwortlich.

Mit einer Erfahrung von über 22 Jahren in der Immobilien- und Baubranche in Zentral- und Osteuropa war Thomas Schoutens zuvor als Direktor bei Carrefour tätig und zuständig für die Expansion und das Anlagevermögen in Polen und Russland sowie die weitere Entwicklung von Carrefour und seinen Immobilienportfolios in der Region.

Davor war Thomas 11 Jahre lang beim Generalunternehmer Besix and CFE (Vinci) beschäftigt und mit langfristigen Aufgaben in Prag, Budapest, Warschau, Moskau und St. Petersburg betraut.

Thomas verfügt über einen Abschluss in Business Administration and Engineering der ICHEC Business School, Brüssel.

Geraldine Copeland-Wright

General Counsel

Geraldine begann im Juni 2013 als General Counsel der Atrium Gruppe. Vor Atrium war sie Regions Senior Legal Advisor von Qatari Diar, der Immobilienentwicklungssparte des Qatar-Staatsfonds mit Spezialisierung auf internationale Immobilieninvestments und Entwicklung in großem Umfang mit Hilfe verschiedener Vermögenswerte. Davor war Geraldine European General Counsel und Managing Director von Tishman Speyer Properties, einem führenden globalen Entwickler, Betreiber und Fondsmanager von Immobilien, wo sie beträchtliche Erfahrung im Bereich europäische grenzüberschreitende Immobilientransaktionen erlangte.

Geraldine hat die University of Reading mit LLB (Hons) und 1993 das College of Law mit First Class Honours abgeschlossen. Sie wurde 1995 für die Roll of Solicitors von England und Wales zugelassen.

Liad Barzilai

Leiter Akquisitionen

Liad begann im August 2008 bei Atrium und war zunächst als Vice President of Business Development tätig.

Er wurde im September 2011 zum Leiter Akquisitionen von Atrium befördert und ist seitdem für die Unternehmenspipeline an potenziellen Akquisitionsgelegenheiten und Veräußerungsmöglichkeiten verantwortlich.

Vor seiner Tätigkeit für die Atrium Gruppe war Liad Financial Analyst bei Gazit-Globe.

Liad verfügt über einen B.A.-Abschluss in Business Economics & Management der Guilford Glazer School of Business & Management, Ben-Gurion University sowie einen MBA-Abschluss der Reccanati Business School, Tel Aviv University.

Ljudmila Popova

Leiter Business Development & Investor Relations

Ljudmila begann im April 2009 bei Atrium als Financial Analyst der Gruppe. Sie arbeitete Hand in Hand mit dem CEO und CFO und war zunächst für Bewertungen zuständig. Seitdem hat sich ihr Aufgabenbereich vergrößert. Aktuell betreut sie sämtliche Kapitalmarktaktivitäten und Investor- und Anleihenbeziehungen der Gruppe. Ljudmila leitet zudem die Rechercheabteilung.

Vor Atrium war Ljudmila Equity Research Analyst bei Kempen & Co, einer spezialisierten Geschäftsbank in den Niederlanden, wo sie sich auf Immobiliengesellschaften mit Großkrediten in CEE, darunter Atrium, konzentrierte.

Ljudmila verfügt über einen Master- und Bachelorabschluss in Volkswirtschaft der Universität Amsterdam.

Gehaltsbericht

Vergütungen der Direktoren

Das den Direktoren als Vergütung zahlbare reguläre Gehalt besteht aus einer festen Bargeldkomponente oder nach Wahl der dazu berechtigten Direktoren aus dem Recht, Stammaktien des Unternehmens anstelle der regulären Vergütung zu beziehen. Es liegt im Ermessen des Board of Directors, die jährliche ordentliche Vergütung der Direktoren in ihrer diesbezüglichen Funktion bis zu einer Grenze von € 2 Millionen pro Jahr festzusetzen. Möchte das Board of Directors diese Grenze erhöhen, würde dies eine vorhergehende Genehmigung durch die Aktionäre mit Mehrheitsbeschluss erfordern. Die den Direktoren zahlbare Vergütung ist auf Tagesbasis zu leisten.

Mit Ausnahme von Herrn Katzman haben die nicht geschäftsführenden, von Gazit und zuvor auch Apollo ernannten Direktoren jeweils Anspruch auf eine Vergütung von € 25.000 pro Jahr sowie auf ein Sitzungsgeld von € 1.000 pro Sitzung. Andere nicht geschäftsführende Direktoren haben Anspruch auf eine Vergütung von € 50.000 pro Jahr sowie auf ein Sitzungsgeld € 1.000 pro Sitzung. Zum Ende des Geschäftsjahres am 31. Dezember 2014 hatten weder Herr Katzman als Vorsitzender des Board of Directors noch Rachel Lavine als Executive Vice Chairman Anspruch auf eine Direktorenvergütung.

Das Board of Directors kann jedem Direktor mit einer Leitungsfunktion, der als Vorsitzender oder als stellvertretender Vorsitzender handelt, in einem Gremium der Direktoren tätig ist oder andere Leistungen erbringt, die nach Ansicht der Direktoren über die üblichen Tätigkeiten von Direktoren hinausgehen, 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. Außer Herrn Katzman und Frau Lavine erhielt keiner der Direktoren im zum 31. Dezember 2014 endenden Geschäftsjahr Sondervergütungen.

Atrium hat mit Chaim Katzman einen Beratervertrag abgeschlossen, in dem sich Herr Katzman zur Erbringung verschiedener Leistungen verpflichtet hat, u. a. Beratungs- und Prüfleistungen bei geplanten Akquisitionen, 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 Honorar beträgt € 550.000.

Frau Lavine übernahm die Position als Executive Vice Chairman mit Wirkung zum 1. Dezember 2014 und ist für die Aufsicht über die Strategie der Gruppe verantwortlich. Frau Lavine hat Anspruch auf eine fixe Vergütung in Höhe von € 380.000 pro Jahr und wird zusätzlich Aktienoptionen im Wert von € 120.000 erhalten, welche in vierteljährlichen Teilzahlungen von je € 30.000 am 28. Februar, 31. Mai, 31. August und 30. November jedes Jahres zugeteilt werden. Die erste Gewährung von 4.582 neuen Stammaktien berechnet netto nach Steuern wurde im März 2015 zugeteilt. Details zu Frau Lavines Vergütung als Chief Executive Officer für die Zeitspanne bis zum 30. November 2014 sind auf Seite 44 zu finden.

Die anderen Direktoren (in ihrer Funktion als Direktoren) hatten ihrerseits Anspruch auf eine Vergütung in Höhe von insgesamt € 386.000 (2013: € 503.000).

Überblick über die Vergütung der Direktoren im Jahr 2014

Name	Direktoren- vergütung € '000	Beraterhonorar € '000	Vergütung des CEO/Vice Chairman € '000	Gesamtsumme 2014 € '000	Gesamtsumme 2013 € '000
Chaim Katzman ¹	-	550	-	550	550
Rachel Lavine ²	-	-	1.846	1.846	1.152
Joseph Azrack ³	32	-	-	32	31
Noam Ben-Ozer	58	-	-	58	109
Peter Linneman ⁴	64	-	-	64	62
Simon Radford	58	-	-	58	61
Aharon Soffer ¹	25	-	-	25	32
Thomas Wernink	61	-	-	61	111
Andrew Wignall	60	-	-	60	61
Roger Orf ³	28	-	-	28	4
SUMME	386	550	1.846	2.782	2.173

¹ Von Gazit-Globe nominiertes Mitglied des Board of Directors.

² Basisgehalt, garantierter Bonus, Zulagen und Vergünstigungen.

³ Von Apollo nominiertes Mitglied des Board of Directors.

⁴ Herr Linneman entschied sich für den Erhalt von 4.662 Aktien anstelle von € 20.000 seiner Direktorenvergütung.

Vergütung des Managements der Gruppe

Im Rahmen der allgemeinen Vergütungspolitik von Atrium hat jedes Mitglied des Managements der Gruppe Anspruch auf ein Basisgehalt, einen jährlichen leistungsbezogenen Bargeldbonus, der einen garantierten Betrag einschließt sowie auf die Teilnahme an Atriums Aktienoptionsplan für Angestellte („ESOP“).

Die Summe der Jahresvergütung, die jedem Mitglied des Managements der Gruppe für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr gezahlt wurde oder zu zahlen ist, einschließlich Basisgehalt, garantiertem Jahresbonus, Zulagen und Vergünstigungen, ist untenstehend dargestellt:

Name	Basisgehalt	Einmalige Zahlungen 2014	Gesamtsumme 2014	Jahresbonus 2013 (einschließlich garantiertem Mindest-Bonus)
Rachel Lavine ¹	1.095.570	750.000 ²	1.845.570	655.000
Josip Kardun ³	485.552 ⁴		485.552	
Soňa Hybnerová	350.180		350.180	85.104
Nils-Christian Hakert ⁵	103.489	427.000	530.489	100.000
Rolf Rüdiger Dany	253.930 ⁶		253.930	
Thomas Schoutens	358.353		358.353	115.625
Geraldine Copeland-Wright	384.568		384.568	67.708
Liad Barzilai	311.153		311.153	82.500
Ljudmila Popova	240.104		240.104	64.167
Gesamt	3.582.899	1.177.000	4.759.899	1.170.104

¹ Rachel Lavine ist von ihrer Position als Chief Executive Officer am 1. Dezember 2014 ausgeschieden, als sie die Position als Executive Vice-Chairman übernahm.

² Angesichts ihrer Leistungen als CEO wurde Frau Lavine am 30. November 2014 eine Sondervergütung in Höhe von € 750.000 gewährt, die teilweise durch Barzahlung in Höhe von € 375.000 und teilweise durch Ausgabe von 57.116 neuer Aktien zu € 4,18 pro Aktie netto nach Steuern, die im Dezember 2014 ausgegeben wurde und keiner Sperrfrist unterliegen, beglichen wurde.

³ Josip Kardun begann am 14. Februar 2014 mit seiner Tätigkeit als Chief Operations Officer und Deputy CEO der Gruppe und übernahm die Position des CEO mit Wirkung zum 1. Dezember 2014.

⁴ Zusätzlich hat Josip Kardun Anspruch auf Zuteilung von Aktien entsprechend € 400.000 frei von jeder Sperrfrist die in vier gleichen Tranchen jeweils am ersten, zweiten, dritten und vierten Jahrestag des Beginns seiner Tätigkeit für die Gruppe zugeteilt werden. Die erste Zuteilung entspricht € 100.000 und erfolgte am 14. Februar 2015.

⁵ Nils-Christian Hakert verließ die Gruppe am 31. März 2014.

⁶ Rolf Rüdiger Dany begann mit seiner Tätigkeit für die Gruppe am 1. Oktober 2014. 2014 und beinhaltet diese Vergütung ein Übergangsgehalt

Der Jahresbonus für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr wird seitens des Board of Directors zu gegebener Zeit festgelegt und basiert auf der Gesamtperformance des Unternehmens unter Berücksichtigung der einzelnen Leistungen in Bezug auf eine Reihe spezifischer Elemente im Rahmen der individuellen Verantwortlichkeiten und Funktionen. Der garantierte an das Management der Gruppe zu zahlende Mindest-Bonus für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2014, der einen Teil des Jahresbonus darstellt, beträgt € 682.968.

Als Teil ihrer Vergütung für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr wurden Frau Lavine 400.000 Aktien gewährt, die in vier gleichen Tranchen jeweils am ersten, zweiten, dritten und vierten Jahrestag des 1. August 2013 ausgegeben wurden. Dementsprechend wurden Frau Lavine 63.600 neue Aktien, netto nach Steuern, im August 2014 zugeteilt. Zusätzlich erhielt Frau Lavine zum Zeitpunkt ihres Wechsels vom CEO zum Executive Vice Chairman am 30. November 2014 eine anteilige Zuteilung von 21.197 neuen Aktien netto nach Steuern für die Zeitspanne vom 1. August 2014 bis zum 30. November 2014, die im Dezember 2014 ausgegeben wurden. In allen Fällen unterliegen die neuen Aktien keiner Sperrfrist. Mit Wirkung zum 30. November 2014

erlosch Frau Lavines Anspruch auf die verbleibenden Aktien. Details zu Frau Lavines Vergütung als Executive Vice Chairman sind oben auf Seite 44 zu finden.

Im Rahmen des Aktienoptionsplans („ESOP“) werden Optionen an bedeutende Mitarbeiter, Führungskräfte, Direktoren und Konsulenten von Atrium und seinen Tochtergesellschaften gewährt. Momentan gelten zwei Pläne: der aktuelle ESOP, der von den Aktionären am 23. Mai 2013 genehmigt wurde („ESOP 2013“) und den vorherigen ESOP, der von den Aktionären am 6. April 2009 genehmigt wurde („ESOP 2009“). Die Direktoren können ESOP 2009 und ESOP 2013 ändern, wenn sie dies für angebracht halten, dürfen aber Änderungen, die die Interessen der bestehenden Optionsinhaber wesentlich beeinträchtigen, nicht vornehmen, außer nach Einholung einer vorherigen schriftlichen Einwilligung einer 75%igen Mehrheit aller dieser Optionsinhaber.

Die folgenden Optionen wurden Mitgliedern des Managements der Gruppe gewährt und von ihnen ausgeübt (einschließlich jener Mitarbeiter, die die Gruppe im Jahr 2014 verlassen haben):

Optionsgewährungen und –ausübungen unter Atriums ESOP 2009

Name	Gewährungs- datum	Anzahl der gewährten Optionen	In Vorjahren ausgeübt	2014 ausgeübt	Übertragen, aber nicht ausgeübt zum 31.12. 2014	Optionspreis von übertragenen, aber nicht aus- geübten Optionen am 31.12.2014
Rachel Lavine (erste Gewährung)	09.03.2009	1.500.000	1.500.000	0	0	N/A
Rachel Lavine (zweite Gewährung)	16.03.2010	1.000.000	0	0	1.000.000	3.65
Nils Hakert (erste Gewährung)	09.03.2009	250.000	250.000	0	0	N/A
Nils Hakert (zweite Gewährung)	20.08.2010	83.334	83.334	0	0	N/A
Nils Hakert (dritte Gewährung) ¹	03.10.2011	166.668	0	83.334	0	N/A
Thomas Schoutens	16.03.2010	300.000	0	125.000	175.000	3.65
Soňa Hýbnerová	01.05.2009	50.000	50.000	0	0	N/A
Liad Barzilai (erste Gewährung)	09.03.2009	30.000	30.000	0	0	N/A
Liad Barzilai (zweite Gewährung)	20.08.2010	20.000	0	0	20.000	3.01
Ljudmila Popova (erste Gewährung)	01.04.2009	20.000	20.000	0	0	N/A
Ljudmila Popova (zweite Gewährung)	20.08.2010	15.000	0	0	15.000	3.01

¹ Von diesen Optionen wurden 83.334 Optionen widerrufen, da Herr Hakert die Gruppe im März 2014 verließ.

Optionsgewährungen unter Atriums ESOP 2013¹

Name	Gewäh- rungs- datum	Anzahl der gewährten Optionen	Erstes Er- dienungs- datum (1/4)	Zweites Er- dienungs- datum (1/4)	Drittes Er- dienungs- datum (1/4)	Viertes Er- dienungs- datum (1/4)	Ausübungs- preis
Rachel Lavine (dritte Gewährung)	29.11.2013	1.600.000*	01.08.2014	01.08.2015	01.08.2016	01.08.2017	4.38
Soňa Hýbnerová (zweite Gewährung)	01.09.2013	306.011**	01.09.2014	01.09.2015	01.09.2016	01.09.2017	4.23
Thomas Schoutens (zweite Gewährung)	29.11.2013	186.666	11.11.2014	11.11.2015	11.11.2016	11.11.2017	4.38
Geraldine Copeland-Wright	01.07.2013	397.163	14.06.2014	14.06.2015	14.06.2016	14.06.2017	4.34
Liad Barzilai (dritte Gewährung)	29.11.2013	133.333	11.11.2014	11.11.2015	11.11.2016	11.11.2017	4.38
Ljudmila Popova (dritte Gewährung)	29.11.2013	120.000	11.11.2014	11.11.2015	11.11.2016	11.11.2017	4.38

*Von diesen Optionen wurden 1.066.670 Optionen widerrufen, als Frau Lavine am 1. Dezember 2014 Executive Vice Chairman wurde.

** Von diesen Optionen werden 153.005 Optionen widerrufen, sobald Frau Hýbnerová die Gruppe verlässt.

¹ Bis jetzt wurden keine unter Atriums ESOP 2013 gewährten Optionsrechte ausgeübt.

Atrium unterhält keinen Pensionsfonds. Vorbehaltlich anderer Bestimmungen schließen die Basisgehälter eine Entschädigung für den Verzicht auf eine Beteiligung an einem Pensionsfonds mit ein.

Atrium hat für die Mitglieder des Board of Directors eine Versicherung für Direktoren und leitende Angestellte abgeschlossen, deren Kosten von Atrium getragen werden.

Abweichungen vom Österreichische Corporate Governance Kodex

Atriums Management-Struktur ist ein einstufiges Board of Directors. Die Regelungen des Österreichischen Kodex, die für den Aufsichtsrat und/oder Vorstand einer österreichischen Aktiengesellschaft gelten, werden jeweils auf das Board of Directors angewendet. Folglich weicht Atrium von jenen Regeln des Österreichischen Kodex ab, die Bezug auf eine Kommunikation oder Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand in einer typischen österreichischen

Aktiengesellschaft nehmen, da diese Funktion bereits vom Board of Directors erfüllt werden. Dies ist anwendbar in Bezug auf die Regeln L-9, C-10, L-11, L-14, C-18a, L-24, L-26a, L-32, L-33, L-34, L-35, C-37, C-38, C-41, C-43 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 NYSE Euronext Amsterdam Stock Exchange notieren) der Fall ist, vor, dass die L-Regeln (gesetzliche Regelungen) des 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. In 2014 waren die wesentlichen Aktionäre Gazit-Globe und Apollo; seit dem Erwerb der Aktien von Apollo durch Gazit-Globe im Jänner 2015 ist Gazit-Globe der einzige wesentliche Aktionär. Eine Beschreibung dieser Sonderrechte finden Sie in Teil III des Anleiheprospektes vom 17. September 2009 auf der Website von Atrium unter www.aere.com. Apollo und Gazit-Globe wurden gemäß Satzung bestimmte Rechte eingeräumt, die jetzt nur noch auf Gazit-Globe Anwendung finden. Diese Rechte sind in den Artikeln 24, 25 und 29 der Satzung normiert, welche auf der Website 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 oder der Niederlande enthält keine Bestimmungen über ein Pflichtübernahmeangebot, das auf Atrium Anwendung findet.

Letztendlich ist allen Aktionären von Atrium entsprechend der Satzung ein verpflichtendes Bargeldangebot zu unterbreiten, wenn eine andere Person als Apollo und Gazit-Globe (oder jegliche Personen, mit denen diese Parteien zusammenarbeiten) 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 Webseite 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 Jersey Recht 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. Das Unternehmen hat derzeit die Ermächtigung bis zu 50 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: 2014 wurden bis auf einen Fall alle erforderlichen Materialien und Unterlagen für die Sitzungen des Board of Directors mindestens 4 Tage vor der jeweiligen Sitzung verteilt. In einem Fall wurden die Materialien und Unterlagen einen Tag vor der betreffenden Sitzung verteilt.

L-Regel 13: Atriums Management-Struktur ist ein einstufiges Board of Directors. Das Board of Directors trägt die alleinige Verantwortung für die Leitung 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. Der Geschäftsbetrieb Atriums wird von den Mitgliedern des Board of Directors geleitet. Neben der Darlegung in diesem Corporate Governance Bericht und abgesehen von der Mitwirkung in den verschiedenen Gremien besteht bei den Mitgliedern des Board of Directors kein bestimmter Verantwortungsbereich.

C-Regel 18: Atriums interner Revisor berichtet dem Board of Directors direkt.

- 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 Geschäft zu führen oder ein Mandat in der Geschäftsleitung einer Gesellschaft zu übernehmen, die nicht zur Atrium Gruppe gehört.
- C-Regel 26: 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. Das Unternehmen glaubt, dass diese ernannten Personen am besten befähigt sind (in Bezug auf relevante Erfahrung und Kenntnisse), um einen Beitrag zu den Aktivitäten des Board of Directors zu leisten, so dass die Beschränkungen dieser Vorschrift nicht im besten Interesse von Atrium wären.
- C-Regel 27: Wir beziehen uns auf die Erklärung in C-Regel 30 unten. Mit der Ausnahme von Frau Lavine, besteht das den Direktoren als Vergütung zahlbare reguläre Gehalt aus einer festen Bargeldkomponente oder nach Wahl der dazu berechtigten Direktoren aus dem Recht, Stammaktien des Unternehmens anstelle der regulären Vergütung zu beziehen. Die Vereinbarungen mit Frau Lavine beinhalteten weder Bestimmungen, im Rahmen derer Atrium gezahlte Boni zurückfordern kann, noch enthält sie eine diesbezügliche Obergrenze für den Bonus (entweder als Betrag oder Prozentsatz der festen Gehaltskomponente).
- C-Regel 27a: Mit der Ausnahme von Frau Lavine besteht das den Direktoren als Vergütung zahlbare reguläre Gehalt aus einer fixen Bargeldkomponente. Im Falle von Herrn Katzman fällt dieses als Vergütung zahlbare reguläre Gehalt täglich an, und für die übrigen Direktoren auf Basis ihrer Sitzungsanwesenheit. Im Falle einer Kündigung seitens Atrium (außer aus wichtigem Grund) hätte Frau Lavine als CEO der Gruppe normalerweise einen Anspruch auf Gehalt, Boni und Übertragung von Optionen bis zum tatsächlichen Kündigungsdatum sowie Anspruch auf eine Abfindungszahlung bei welcher die Umstände die zur Kündigung führten sowie die Vergütungshöhe berücksichtigt werden.
- C-Regel 28: Im Mai 2013 führte Atrium den ESOP 2013 ein, der den ESOP 2009 ersetzt, im Rahmen dessen das Board of Directors Optionen an wichtige Mitarbeiter, Führungskräfte, Direktoren und Konsulenten gewähren kann. Optionen werden sowohl unter ESOP 2009 als auch unter ESOP 2013 bedingungslos gewährt– es werden keine Leistungsanforderungen bei der Gewährung oder Ausübung berücksichtigt. Im Allgemeinen sind Optionen unter ESOP 2009 in drei gleichen, jährlichen Tranchen vom Datum der Gewährung ausübbar und erlöschen am fünften Jahrestag der Gewährung. Optionen unter ESOP 2013 sind üblicherweise in vier gleichen, jährlichen Tranchen vom Datum der Gewährung ausübbar und erlöschen am zehnten Jahrestag der Gewährung. Gemäß den Bestimmungen der ESOPs können Optionsinhaber ihre Optionen nach Ablauf der Sperrfrist ausüben. Details über die Gewährung von Aktienoptionen an das Management der Gruppe unter ESOP 2009 und ESOP 2013 sind auf den Seiten 46 angeführt. Während kein vorbestimmter Sollwert in Bezug auf die angemessene Anzahl besteht, wie viele Aktien jedes Mitglied des Managements der Gruppe als persönliches Investment halten sollte, bieten die Aktienoptionen den Mitgliedern des Managements der Gruppe nach Ansicht des Board of Directors einen Anreiz, was somit auch im Interesse der anderen Aktionäre ist.
- C-Regel 30: Obwohl zur Festlegung des Jahresbonus von Frau Lavine und den Führungskräften im Allgemeinen keine derartigen Kriterien veröffentlicht werden, hat das Board of Directors ein zielbasiertes Leistungskriterium eingeführt, das auf Atriums Gesamtpformance basiert und die individuelle Performance in Bezug auf eine Reihe bestimmter Elemente des jeweiligen Verantwortungsbereichs und der Funktion berücksichtigt. Ferner mit der Ausnahme von Frau Lavine, besteht das den Direktoren als Vergütung zahlbare reguläre Gehalt aus einer festen Bargeldkomponente oder nach Wahl der dazu berechtigten Direktoren, aus dem Recht, Stammaktien des Unternehmens anstelle der regulären Barvergütung zu erhalten.
- L-Regel 33: Da Atriums Management-Struktur ein einstufiges Board of Directors ist, werden die Direktoren von der Hauptversammlung bestellt. Das Mandat der jeweiligen Direktoren endet mit der dem Datum der auf ihre Ernennung 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 der Direktoren der Hauptversammlung vorgelegt und abgelehnt wurde oder wenn ausdrücklich beschlossen wird, das freigewordene Amt nicht neu zu besetzen oder wenn (b) der entsprechende Direktor für eine Wiederwahl nicht geeignet ist oder dieser Atrium schriftlich mitgeteilt hat, dass er oder sie für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung steht.

C-Regel 38: Hinsichtlich der Bestellung der Direktoren, verweisen wir auf die obigen Erklärungen zu L-Regel 33.

C-Regel 39: Wie in der Satzung festgelegt, hat Atrium die Unabhängigkeitsprüfung gemäß den Regeln der New York Stock Exchange Börse eingeführt, um die Unabhängigkeit seiner Direktoren zu bewerten. Am 31. Dezember 2014 waren zwei der fünf Mitglieder des Vergütungs- und Nominierungsgremiums und eines der vier Mitglieder des Ständigen Sondergremiums laut den Definitionen der New Yorker Börse unabhängig. Bei den Personen, die als Mitarbeiter in Vorstandsorgani fungieren, handelt es sich um jene Direktoren, die nach Ansicht des Board of Directors am besten geeignet sind (aufgrund ihrer vorherigen Erfahrung und/oder Fachkenntnis), zu den Ausführungen des Gremiums beizutragen und demgemäß ist Atrium der Meinung, dass die aktuelle Zusammensetzung der Gremiums im besten Interesse von Atrium ist.

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

C-Regel 43: Im Jahr 2014 war der Vorsitzende des Vergütungs- und Nominierungsgremiums nicht mit dem Vorsitzenden des Board of Directors identisch.

L-Regel 52: Frau Rachel Lavine ist seit August 2008 Mitglied des Board of Directors und war zwischen August 2008 und 30. November 2014 Chief Executive Officer der Gruppe. Zudem sind noch verschiedene weitere Frauen in Führungspositionen der Gruppe tätig. Atrium ergreift allerdings momentan keine besonderen Maßnahmen, um die Berufung von Frauen in das Board of Directors oder in Topmanagementpositionen zu fördern.

C-Regel 53: Entsprechend der Satzung muss mindestens die Hälfte der Direktoren in Übereinstimmung mit den

Vorschriften der New Yorker Börse und im Sinne der dort geregelten Definition unabhängig sein. Am 31. Dezember 2014 waren fünf von Atriums zehn Direktoren gemäß den besagten Vorschriften unabhängig.

L-Regel 56: Atrium wendet diese Regelung nur auf die unabhängigen Direktoren an. Atrium ist der Meinung, dass es nicht unabhängigen Direktoren erlaubt sein sollte, mehr als acht Mandate anzunehmen, da gegebenenfalls von ihren Arbeitgebern oder Vorgesetzten gefordert werden kann, in mehreren Vorständen tätig zu sein.

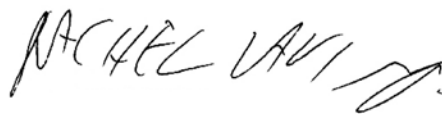
C-Regel 57: Die Direktoren von Atrium können mehr als vier Vorstandsmandate von Aktiengesellschaften innehaben, die nicht zur Atrium Gruppe gehören. Atrium sind die zusätzlichen Mandate seiner Direktoren bekannt. Das Unternehmen glaubt, dass diese ernannten Personen am besten befähigt sind (in Bezug auf relevante Erfahrung und Kenntnisse), um einen Beitrag zu den Aktivitäten des Board of Directors zu leisten, so dass die Beschränkungen dieser Vorschrift nicht im besten Interesse von Atrium wären.

The board of Directors



CHAIM KATZMAN

Vorsitzender des Board of Directors



RACHEL LAVINE

Executive Vice Chairman des Board of Directors und Direktor



PETER LINNEMAN

Direktor



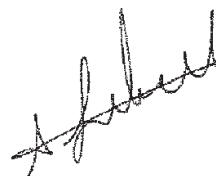
NOAM BEN-OZER

Direktor



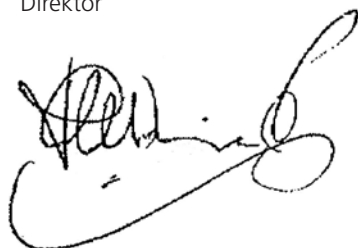
SIMON RADFORD

Direktor



AHARON SOFFER

Direktor



THOMAS WERNINK

Direktor



ANDREW WIGNALL

Direktor





Jahresabschluss

2. Jahresabschluss

Bericht der Direktoren

Die Direktoren unterbreiten ihren Bericht und den geprüften konsolidierten Abschluss von Atrium European Real Estate Limited („Atrium“ oder „das Unternehmen“) und seiner Tochtergesellschaften (zusammen mit Atrium, die „Gruppe“) für das Jahr zum 31. Dezember 2014.

Gründung

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

Hauptgeschäftstätigkeiten

Die Hauptgeschäftstätigkeit der Gruppe ist das Eigentum an sowie die Verwaltung und Entwicklung von Einkaufszentren in der Handelsbranche. Die Gruppe ist hauptsächlich in Polen, der Tschechischen Republik, Slowakei, Russland, Ungarn und Rumänien tätig.

Ergebnisse

Die Ergebnisse des Jahres 2014 sind in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung auf Seite 56 angeführt.

Dividende

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014 haben die Direktoren eine Dividende von mindestens € 0,24 je Aktie genehmigt, die vierteljährlich in Höhe von mindestens € 0.06 je Aktie am Ende jedes Quartals zu zahlen ist.

Im November 2014 genehmigten die Direktoren die Erhöhung der jährlichen Dividende für das Jahr 2015 auf zumindest € 0,27 je Aktie (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit), die vierteljährlich am Ende jedes Quartals, erstmals Ende März 2015, ausgezahlt wird.

Die Dividende, die im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014 erklärt und als Kapitalrückzahlung ausbezahlt wurde, betrug insgesamt € 90,1 Millionen (2013: € 78,6 Millionen).

Direktoren

Die im Berichtsjahr und zum Zeitpunkt der Genehmigung des Jahresabschlusses amtierenden Direktoren von Atrium sind auf Seite 37 des Corporate Governance Berichts angeführt.

Secretary der Gesellschaft

Aztec Financial Services (Jersey) Limited ist Company Secretary von Atrium. Atrium hat mit Aztec einen Vertrag über die Bereitstellung von Diensten als Company Secretary und für Verwaltungsdienstleistungen abgeschlossen. Am 31. Dezember 2014 besaß Aztec eine Aktie von Atrium, siehe Erläuterung 2.16.

Aufgaben der Direktoren

Die Direktoren sind für die Erstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit dem geltenden Gesetz und den International Financial Reporting Standards verantwortlich. Die Direktoren haben beschlossen, die International Financial Reporting Standards anzuwenden, die von der EU bestätigt worden sind. Entsprechend dem Gesetz sind die Direktoren verpflichtet, für jedes Geschäftsjahr einen Jahresabschluss zu erstellen, der ein wahrheitsgetreues und angemessenes Bild der Vermögens-, Finanzlage sowie der Geschäfts- und Ertragslage von Atrium in diesem Jahr zeigt. Bei der Erstellung des 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 sind verpflichtet, 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 verpflichtet, das Vermögen von Atrium zu sichern und angemessene Schritte zur Vermeidung und Aufdeckung von Betrug und anderen Unregelmäßigkeiten zu unternehmen.

Im Namen des Board of Directors

10. März 2015

Konsolidierte Bilanz

		31. Dezember 2014		31. Dezember 2013	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Erläuterung					
Aktiva					
Anlagevermögen					
Vermietete Immobilien	2.4	2.520.439		2.356.164	
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	2.5	365.016		583.637	
Sachanlagen	2.6	3.013		3.402	
			2.888.468		2.943.203
Immaterielle Vermögenswerte und Firmenwert	2.7	7.038		14.737	
Latente Steueransprüche	2.8	1.086		9.067	
Langfristige Kredite	2.9	8.114		8.114	
Sonstiges Anlagevermögen	2.10	13.348		19.986	
			29.586		51.904
Umlaufvermögen					
Mietforderungen	2.11	11.882		13.773	
Vorauszahlungen	2.12	14.106		12.097	
Sonstige Forderungen	2.13	7.323		14.584	
Einkommensteuerforderungen		1.694		3.068	
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	2.14	72.478		-	
Liquide Mittel	2.15	425.246		305.577	
			532.729		349.099
			3.450.783		3.344.206
Summe Aktiva					
Eigenkapital und Verbindlichkeiten					
Eigenkapital					
Grundkapital	2.16	2.673.166		2.760.335	
Rücklage für Aktienbasierte Vergütung	2.16	4.360		4.346	
Hedging Rücklage	2.16	(9.986)		(9.522)	
Einbehaltene Gewinne		(447.247)		(389.542)	
Währungsumrechnungsrücklage		(98.645)		(97.588)	
Währungsumrechnungsrücklage für zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	2.14	(10.439)		-	
Nicht beherrschende Anteile		(791)		(740)	
			2.110.418		2.267.289
Langfristige Verbindlichkeiten					
Langfristige Kredite und Anleihen	2.17	1.034.524		798.044	
Derivate	2.18	12.328		11.756	
Rückstellungen		2.626		2.569	
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.19	120.955		111.562	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	2.20	36.277		46.040	
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.21	17.802		21.537	
			1.224.512		991.508
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.22	38.279		37.139	
Rechnungsabgrenzungsposten	2.23	39.132		42.291	
Kurzfristige Kredite und Anleihen	2.17	33.550		5.511	
Zahlbare Einkommensteuer		1.946		468	
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten	2.14	2.946		-	
			115.853		85.409
			3.450.783		3.344.206
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten					

Der Jahresabschluss wurde seitens des Board of Directors am 10. März 2015 genehmigt, zur Veröffentlichung freigegeben und ordnungsgemäß im Namen des Board of Directors von Chaim Katzman, Chairman des Board of Directors und Josip Kardun, Chief Executive Officer unterzeichnet.

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember

Erläuterung		2014		2013	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomietelerlöse	2.24	214.484		203.455	
Erträge aus Betriebskosten	2.25	74.475		77.031	
Nettoimmobilienaufwand	2.26	(84.922)		(89.653)	
Nettomietelerlöse			204.037		190.833
Nettoergebnis aus Veräußerungen		(3.711)		1.376	
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten		(5.065)		(5.146)	
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (netto)	2.4,2.5	(168.077)		(21.286)	
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	2.27	(11.091)		(6.966)	
Verwaltungsaufwendungen	2.28	(24.953)		(25.286)	
Nettobetriebsgewinn(-verlust)			(8.860)		133.525
Zinserträge	2.29	1.210		2.505	
Zinsaufwendungen	2.29	(33.933)		(31.576)	
Sonstige Finanzerträge (-aufwendungen)	2.30	4.601		(13.854)	
(Verlust)/Gewinn vor Steuern			(36.982)		90.600
Steueraufwand für das Geschäftsjahr	2.31	(20.774)		(14.722)	
(Verlust)/Gewinn nach Steuern für das Geschäftsjahr			(57.756)		75.878
Davon entfallen auf:					
Eigentümer der Muttergesellschaft		(57.705)		75.936	
Nicht beherrschende Anteile		(51)		(58)	
			(57.756)		75.878
Unverwässertes und verwässertes (Verlust)/Ergebnis je Aktien in Cent, davon entfallen auf die Aktionäre	2.32		(15.4)		20.3

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember

	2014		2013	
	€'000	€'000	€'000	€'000
(Verlust)/Gewinn für den Berichtszeitraum	(57.756)		75.878	
Posten, die nachfolgend in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können:				
Währungsdifferenzen, die aus der Umrechnung ausländischer Betriebe entstehen (nach latente Steuern)	(11.496)		(12.083)	
Änderung bei der Hedging-Rücklage (nach latenten Steuern)	(464)		4.919	
Gesamtergebnis/(Verlust) für das Geschäftsjahr		(69.716)		68.714
Davon entfallen auf:				
Eigentümer der Gesellschaft	(69.665)		68.772	
Nicht beherrschende Anteile	(51)	(69.716)	(58)	68.714

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember
Konzern-Cash Flow Übersicht

	2014	2013
Erläuterung	€'000	€'000
Cash Flows aus operativer Geschäftstätigkeit		
Gewinn (Verlust) vor Steuern	(36.982)	90.600
Bereinigungen aufgrund von:		
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	11.091	6.966
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (netto)	168.077	21.286
Verlust/(Gewinn) aus Währungsumrechnung	(12.506)	5.810
Änderung der Rücklagen und aktienbasierten Zahlungen	1.556	1.114
Verlust/ (Gewinn) aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Bestandsvermögen	3.711	(1.376)
Finanzierungsleasing Zinsaufwand und sonstige Finanzaufwendungen	5.126	7.787
Nettoverlust aus dem Anleiherückkauf und vorzeitiger Rückführung von Krediten	2.004	-
Zinsaufwendungen	33.933	31.576
Zinserträge	(1.210)	(2.505)
Operativer Cash Flows vor Kapitalveränderungen	174.800	161.258
Rückgang der Forderungen a.L.u.L und sonstige Forderungen	6.193	1.646
Rückgang der Vorauszahlungen	826	463
Rückgang des Bestandsvermögens	-	1.136
Rückgang der Forderungen a.L.u.L, sonstige Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten (netto)	1.569	839
Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit	183.388	165.342
Zinszahlungen	(31.011)	(21.581)
Zinseinnahmen	870	500
Körperschaftssteuerzahlungen	(1.372)	(3.663)
Nettogeldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	151.875	140.598
Cash Flows aus Investitionstätigkeit		
Zahlungen in Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und anderen Vermögenswerten	(266.293)	(226.988)
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	70.268	9.617
Für Investitionen eingesetzte Zahlungsmittel, netto	(196.025)	(217.371)
Cash Flow (netto) vor Finanzierungstätigkeit	(44.150)	(76.773)
Cash Flows aus Finanzierungstätigkeit		
Erlöse aus der Ausgabe von Grundkapital	1.545	908
Rückzahlungen von langfristigen Krediten	(85.885)	(78.655)
Erhalt von langfristigen Krediten	347.147	345.776
Zahlungen für Finanzierungsleasing	(5.072)	(7.560)
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	-	(5.941)
Dividendenzahlungen	(90.055)	(78.624)
Zahlungsmittleingang durch Finanzierungstätigkeit	167.680	175.904
Nettozuwachs der liquiden Mittel	123.530	99.131
Liquide Mittel zu Beginn des Geschäftsjahres	305.577	207.843
Als zu Veräußerungszwecken gehaltene liquide Mittel	(272)	-
Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf gehaltene liquide Mittel	(3,589)	(1,397)
Liquide Mittel am Ende des Geschäftsjahres	425.246	305.577

Konsolidierte Veränderung im Eigenkapital

		Grund- kapital	Rückstel- lung für Aktien- basierte Ver- gütung	Hedging- Rücklage	Ein- behaltene Gewinne/ (Verluste)	Wäh- rungs- sum- rechnungs- reserve	Wäh- rungs- sum- rechnungs- rücklage für Veräuße- rungen	Den kontrol- lierenden Aktionären zurechen- bares Eigen- kapital	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
	Erläu- terung	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Saldo zum 1. Jänner 2014		2.760.335	4.346	(9.522)	(389.542)	(97.588)	-	2.268.029	(740)	2.267.289
(Verlust)/Gewinn für den Berichtszeitraum		-	-	-	(57.705)	-	-	(57.705)	(51)	(57.756)
Sonstiges Gesamtergebnis (-aufwendungen)		-	-	(464)	-	(11.496)	-	(11.960)	-	(11.960)
Summe Gesamtergebnis		-	-	(464)	(57.705)	(11.496)	-	(69.665)	(51)	(69.716)
Transaktionen mit Eigentümern										
Aktienbasierte Vergütung	2.16	-	1.008	-	-	-	-	1.008	-	1.008
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien	2.16	2.886	(994)	-	-	-	-	1.892	-	1.892
Dividenden	2.16	(90.055)	-	-	-	-	-	(90.055)	-	(90.055)
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	2.14	-	-	-	-	10.439	(10.439)	-	-	-
Saldo zum 31. Dezember 2014		2.673.166	4.360	(9.986)	(447.247)	(98.645)	(10.439)	2.111.209	(791)	2.110.418

		Grund- kapital	Rückstel- lung für Aktien- basierte Ver- gütung	Hedging- Rücklage	Ein- behaltene Gewinne/ (Verluste)	Wäh- rungs- sum- rechnungs- reserve	Wäh- rungs- sum- rechnungs- rücklage für Veräuße- rungen	Den kontrol- lierenden Aktionären zurechen- bares Eigen- kapital	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
	Erläu- terung	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Saldo zum 1. Jänner 2013		2.836.658	4.879	(14.441)	(457.158)	(85.505)	-	2.284.433	(3.061)	2.281.372
(Verlust)/Gewinn für den Berichtszeitraum		-	-	-	75.936	-	-	75.936	(58)	75.878
Sonstiges Gesamtergebnis (-aufwendungen)		-	-	4.919	-	(12.083)	-	(7.164)	-	(7.164)
Summe Gesamtergebnis		-	-	4.919	75.936	(12.083)	-	68.772	(58)	68.714
Transaktionen mit Eigentümern										
Aktienbasierte Vergütung	2.16	-	690	-	-	-	-	690	-	690
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien	2.16	2.301	(1.223)	-	-	-	-	1.078	-	1.078
Dividenden	2.16	(78.624)	-	-	-	-	-	(78.624)	-	(78.624)
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		-	-	-	(8.320)	-	-	(8.320)	2.379	(5.941)
Saldo zum 31. Dezember 2013		2.760.335	4.346	(9.522)	(389.542)	(97.588)	-	2.268.029	(740)	2.267.289

Anhang zum Finanzbericht

2.1 Berichterstattendes Unternehmen

Atrium European Real Estate Limited wurde in Jersey gegründet und in das Handelsregister eingetragen. Anschrift des Firmensitzes lautet 11-15 Seaton Place, St. Helier, Jersey, Kanalinseln, und die Geschäftsadresse in Jersey lautet Lister

House Chambers, 35 The Parade, St Helier, Jersey, Kanalinseln. Der konsolidierte Jahresabschluss von Atrium zum 31. Dezember 2014 bezieht sich auf Atrium und seine Tochtergesellschaften (zusammen die „Gruppe“).

Die Hauptgeschäftstätigkeit der Gruppe ist das Eigentum an sowie die Verwaltung und Entwicklung von Einkaufszentren in der Handelsbranche.

Die Gruppe ist hauptsächlich in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei, Russland, Ungarn und Rumänien tätig.

2.2 Grundlage der Erstellung

Erklärung zur Einhaltung der Vorschriften

Die Erstellung des konsolidierten Jahresabschlusses erfolgte in Übereinstimmung mit den in der Europäischen Union (die „EU“) anzuwendenden International Financial Reporting Standards („IFRS“).

Grundlagen der Erfassung

Die Erstellung des konsolidierten Jahresabschlusses erfolgte auf Grundlage der Anschaffungskosten, mit Ausnahme der folgenden wesentlichen Positionen in der Bilanz:

- Vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und Grundstücke („Finanzanlagen“) werden in Höhe ihres Zeitwerts ausgewiesen und
- derivative Finanzinstrumente werden in Höhe ihres Zeitwerts ausgewiesen.

Funktionale Währung und Darstellungswährung

Die Darstellung des Jahresabschlusses erfolgt in Euro („€“). Der Euro wird seitens des Board of Directors als angemessen 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, jeweils auf die nächsten Tausend Euro gerundet.

In den einzelnen Jahresabschlüssen der Konzerngesellschaften wird die Währung des primären Wirtschaftsumfelds, in dem die jeweilige Organisation tätig ist, als funktionale Währung eingesetzt. Als Hauptindikator für die Festlegung der funktionalen Währung dieser Gesellschaften dient die Währung, in der die Mieterlöse erfolgen, wobei andere Cashflows ebenfalls berücksichtigt werden.

Der Euro wurde als funktionale Währung für die

Konzerngesellschaften festgelegt, mit Ausnahme bestimmter Tochtergesellschaften in der Tschechischen Republik, bei denen die Tschechische Krone („CZK“) als funktionale Währung verwendet wird, und bei bestimmten Tochtergesellschaften in Zypern, die den United States Dollar („USD“) als funktionale Währung einsetzen.

Neue Rechnungslegungsstandards, Änderungen und Interpretationen bestehender Standards mit Wirkung im aktuellen Berichtszeitraum

Am 1. Jänner 2014 hat die Gruppe die folgenden geänderten IFRS übernommen:

- IAS 32 *Finanzinstrumente: Ausweis – Aufrechnung finanzieller Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten* (Änderung Dezember 2011). Die Änderungen regeln die speziellen Bedingungen für eine Aufrechnung finanzieller Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten. Die Änderungen gelten rückwirkend, und zwar für Berichtszeiträume, beginnend mit oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen. Die Änderung hatte keine Auswirkungen auf den Jahresabschluss der Gruppe.
- Änderungen zu IAS 36 – *Angaben zum erzielbaren Betrag für nicht-finanzielle Vermögenswerte*. Im Rahmen der Änderungen von IAS 36 erfolgte eine Berichtigung der unbeabsichtigten Anforderung in IFRS 13 (*Bemessung des beizulegenden Zeitwertes*) den erzielbaren Betrag jeder Zahlungsmittel generierenden Einheit anzugeben, der ein beträchtlicher Firmenwert oder immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Laufzeit zugeordnet wurde. In Folge der Änderungen muss der erzielbare Betrag nur dann ausgewiesen werden, wenn eine Wertminderung bilanziert oder rückgängig gemacht wurde. Diese Änderungen gelten rückwirkend für Geschäftsjahre beginnend mit oder nach dem 1. Jänner 2014. Die Änderung betraf lediglich die Offenlegung und hat keine Auswirkungen auf die Finanz- oder Ertragslage der Gruppe.
- IFRIC 21 *„Abgaben“* regelt, dass ein Unternehmen eine Abgabenschuld nur dann ansetzen soll, wenn jene Aktivität gesetzt wird, die die Zahlung nach der einschlägigen Gesetzgebung auslöst. Wird eine Abgabenschuld durch Erreichen einer Mindestgrenze ausgelöst, so konkretisiert die Interpretation, dass die Schuld erst dann angesetzt werden soll, wenn die spezifizierte Mindestgrenze erreicht wird. IFRIC bezieht sich nicht auf Ertragsteuern, Strafzahlungen und andere Strafen oder auf den Erwerb von Vermögenswerten von Regierungen. IFRIC 21 gilt rückwirkend für Geschäftsjahre beginnend mit oder nach dem 1. Jänner 2014. Die Anwendung der Interpretation hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Jahresabschluss der Gruppe.

- Am 12. Dezember 2013 hat das International Accounting Standards Board (IASB) zwei Zyklen für jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2010-2012 und 2011-2013 veröffentlicht, die elf Änderungen zu neun Standards beinhalten. Die Änderungen gelten ab 1. Juli 2014 entweder zukünftig oder rückwirkend. Die Anwendung der Änderungen hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Die für die Gruppe möglicherweise relevanten Änderungen sind untenstehend angeführt:
 - Änderung zu IFRS 2 *Anteilsbasierte Vergütung* - Diese Änderung verdeutlicht die Definition von 'Ausübungsbedingungen' durch gesonderte Definition der Begriffe 'Leistungsbedingung' und 'Dienstbedingung'.
 - Änderung zu IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse* - Das Ziel der Änderung liegt darin, bestimmte Rechnungslegungsaspekte für bedingte Gegenleistungen bei Unternehmenszusammenschlüssen genauer zu erläutern.
 - Änderung zu IAS 40 *Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien* - Die Änderung verdeutlicht die Beziehung von IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse* und IAS 40 *als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien* in Bezug auf die Klassifizierung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie oder als eigentümergegenutzte Immobilie.
 - Änderung zu IFRS 13 *Bemessung des beizulegenden Zeitwerts* - Eine Änderung der Grundlagen für Schlussfolgerungen gibt vor, dass kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten ohne festen Zinssatz mit dem Rechnungsbetrag bewertet werden können, wenn der Diskontierungseffekt gering ist.
- 2013). Die Veröffentlichung im Juli 2014 ist die finale Version des Standards, ersetzt die früheren Versionen von IFRS 9 und vervollständigt das Projekt des IASB den Standard IAS 39 *Finanzinstrumente*: Ansatz und Bewertung zu ersetzen. IFRS 9 ist auf solche Geschäftsjahre, beginnend mit oder nach dem 1. Jänner 2018, anwendbar, kann allerdings auch früher angewendet werden. Dies ist abhängig von der Anerkennung durch die EU. Die Gruppe prüft derzeit die Auswirkungen des neuen Standards.
- Am 25. September 2014 hat das International Accounting Standards Board (IASB) jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2012-2014 veröffentlicht, die fünf Änderungen zu vier Standards beinhalten. Die Änderungen gelten ab 1. Jänner 2016 entweder zukünftig oder rückwirkend. Die EU hat diese jährlichen Verbesserungen noch nicht übernommen. Nach Ansicht der Gruppe wird die Anwendung der Verbesserungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss nach sich ziehen.
- IFRS 15 *Erlöse aus Verträgen mit Kunden* (veröffentlicht im Mai 2014, noch nicht von der EU übernommen). 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 anzuwenden sind, mit der Ausnahme von Verträgen die in den Anwendungsbereich der Leasingverträge, Versicherungsverträge und Finanzinstrumente fallen. Dieser Standard ersetzt IAS 18 "*Erlöse*", IAS 11 "*Fertigungsaufträge*" und mehrere erlösbezogene Interpretationen, IFRS 15 tritt ab 1. Jänner 2017 in Kraft. Die Gruppe prüft derzeit die Auswirkungen des neuen Standards.

Neue Standards, Änderungen und Interpretationen bestehender Standards, die noch nicht in Kraft sind und seitens der Gruppe nicht vorzeitig übernommen wurden

- IFRS 9 *Finanzinstrumente*. Im Juli 2014 stellte das International Accounting Standards Board (IASB) das letzte Element seiner umfassenden Antwort auf die Finanzkrise durch die Veröffentlichung von IFRS 9 *Finanzinstrumente* fertig. Die durch IFRS 9 eingeführten Verbesserungen beinhalten ein logisches Modell zur Klassifizierung und Messung, ein einzelnes zukunftsorientiertes Wertminderungs-Modell, welches sich am erwarteten Schaden orientiert und eine grundlegend reformierte Methode für die Bilanzierung von Finanzsicherungsinstrumenten. Das IASB hat zuvor solche Versionen der IFRS 9 veröffentlicht, die neue Voraussetzungen zur Klassifizierung und Bewertung einführen (in 2009 und 2010) sowie ein neues Bilanzierungsmodell für Sicherungsbeziehungen (in
- Änderungen zu IAS 16 und IAS 38: *Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden* (veröffentlicht am 12. Mai 2014, noch nicht von der EU übernommen). IAS 16 und IAS 38 legen beide das Prinzip für die Grundlage der Abschreibung als den erwarteten Verlauf des Verbrauchs des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögensgegenstandes fest. Das IASB hat klargestellt, dass die Benutzung der erlös-basierten Methode für die Berechnung der Abschreibung eines Vermögensgegenstandes nicht sachgerecht sei, da Erlöse aus einer Tätigkeit, welches die Nutzung eines Vermögensgegenstandes mit einschließt, üblicherweise andere Faktoren reflektiert, als den Verbrauch des im Vermögenswert enthaltenen wirtschaftlichen Nutzens. Das IASB hat auch klargestellt dass im Allgemeinen angenommen wird, dass Einnahmen eine unangemessene Basis für die Berechnung des Verbrauchs des im immateriellen Vermögenswert

enthaltenen wirtschaftlichen Nutzens bilden. Diese Annahme kann jedoch unter bestimmten, genau festgelegten Umständen widerlegt werden. Diese Änderungen treten ab 1. Jänner 2016 in Kraft und müssen zukünftig angewendet werden. Es wird nicht erwartet, dass die Änderungen Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

- Änderungen zu IFRS 11: *Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit* (veröffentlicht am 6. Mai 2014, noch nicht von der EU übernommen). Die veröffentlichten Änderungen fügen neue Leitlinien zur Bilanzierung von Anteilserwerben in gemeinschaftlichen Tätigkeiten, wenn diese einen Geschäftsbetrieb darstellen, hinzu. Die Änderungen legen die angemessene anzuwendende Bilanzierung für solche Erwerbe fest. Die Änderungen treten ab 1. Jänner 2016 in Kraft und müssen zukünftig angewendet werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Änderungen wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.
- Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28: *Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture* (veröffentlicht am 11. September 2014, noch nicht von der EU übernommen). Die Änderungen adressieren eine anerkannte Inkohärenz zwischen den Anforderungen in IFRS 10 und denjenigen in IAS 28 (2011) in der Auseinandersetzung mit der Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und dessen assoziiertem Unternehmen oder Joint Venture. Die wichtigste Folge dieser Veränderungen ist das nunmehr ein voller Gewinn oder Verlust anerkannt wird, wenn eine Transaktion einen Geschäftsbetrieb betrifft (ganz gleich ob dieser in einer Tochtergesellschaft untergebracht ist oder nicht). Ein Teilgewinn oder Verlust wird dann anerkannt wenn eine Transaktion Vermögenswerten betrifft die keinen Geschäftsbetrieb darstellen, selbst wenn diese Vermögenswerten in einer Tochtergesellschaft untergebracht sind. Die Änderungen werden zukünftig auf solche Transaktionen angewendet werden, die in Geschäftsjahren beginnend zum oder nach dem 1. Jänner 2016 erfolgen. Die Gruppe prüft derzeit diese Änderungen, um deren Auswirkungen auf den Konzernabschluss festzustellen.
- Änderungen an IAS 1: *Angabeninitiative* (veröffentlicht am 18. Dezember 2014, noch nicht von der EU übernommen). Die Änderungen an IAS 1 *Darstellung des Abschlusses* berücksichtigen einige der geäußerten Bedenken bezüglich der bestehenden Darstellungs- und Angabepflichten und stellt für Unternehmen die Ausübung von Ermessen bei der Anwendung von IAS 1 sicher. Die finale Änderung *Angabeninitiative (Änderungen an IAS 1)* ist auf

Jahresabschlüsse beginnend zum oder nach dem 1. Jänner 2016 anzuwenden, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist. Die Gruppe prüft derzeit diese Änderungen, um deren Auswirkung auf den Konzernabschluss festzustellen.

Verwendung von Bewertungen und Schätzungen

Die Erstellung des Jahresabschlusses gemäß IFRS erfordert seitens des Managements Bewertungen, Schätzungen und Annahmen, die sich auf die Anwendung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den Ansatz von Vermögenswerten und Schulden sowie Erträgen und Aufwendungen im Berichtszeitraum auswirken. Die Schätzungen und damit zusammenhängenden Annahmen basieren auf historischen Erfahrungswerten und anderen Faktoren, die unter den Umständen als sinnvoll angesehen wurden und deren Ergebnisse die Grundlage für die Bewertungen der Bilanzwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten darstellen, die aus anderen Quellen nicht ohne Weiteres ersichtlich sind. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

Die Schätzungen und zu Grunde liegenden Annahmen werden kontinuierlich überprüft. Berichtigungen von Bilanzschätzungen werden in dem 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 sind die kritischen Bewertungen mit den wesentlichsten Auswirkungen auf die erfassten Beträge im Konzernabschluss dargelegt, welche die Geschäftsführung bei der Anwendung der Bilanzierungsrichtlinien des Konzerns vorgenommen hat:

- **Akquisition von Tochtergesellschaften, bei denen es sich nicht um Unternehmenszusammenschlüsse handelt** – Bei der Akquisition einer Tochtergesellschaft erwägt die Geschäftsführung, ob es sich bei der Akquisition um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 handelt. Die folgenden Kriterien für eine Unternehmensakquisition werden berücksichtigt: Die Anzahl an erworbenen Immobilien, das Ausmaß, in dem strategische Management- und Betriebsprozesse übernommen werden und die Komplexität dieser Prozesse.
- **Ertragssteuern** – Bei der Ermittlung von aktuellen und latenten Steuern berücksichtigt die Gruppe die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und ob weitere Steuern und Zinsen eventuell fällig werden. Diese Bewertung stützt sich auf Schätzungen und Annahmen und ist gegebenenfalls mit der Einschätzung

künftiger Ereignisse verbunden. Aufgrund von neuen Informationen könnte Atrium seine Schätzungen in Bezug auf die Angemessenheit bestehender Steuerverbindlichkeiten gegebenenfalls ändern; derartige Änderungen wirken sich auf den Steueraufwand im Berichtszeitraum aus, in dem sie erfolgen.

Wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten

Nachfolgend werden die wesentlichen Annahmen und Quellen von Schätzungsunsicherheiten am Ende des Berichtszeitraums aufgeführt, die bedeutende Auswirkungen auf die ausgewiesenen Beträge im Geschäftsbericht nach sich ziehen:

- **Zeitwert-Bewertungen und Bewertungsprozesse – Vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und Grundstücke sowie Derivate** werden in der Bilanz mit ihrem Zeitwert ausgewiesen. Die Geschäftsführung legt die entsprechenden Bewertungstechniken und Inputfaktoren für die Berechnung des Zeitwerts fest. Informationen über die Bewertungstechniken und Inputfaktoren für die Bestimmung der Zeitwerte sind in Erläuterung 2.34 dargelegt
- **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 versteuerbaren 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, um zu bewerten bzw. festzustellen, ob mögliche Rückstellungen und Offenlegungen in den Abschlüssen erforderlich sind. Bei der Bewertung, ob ein bestimmter Fall eine Rückstellung erfordert (einschließlich des Betrages), berücksichtigt die Gruppe die folgenden Hauptfaktoren: Potenzielle finanzielle Risiken, Bewertungen und Empfehlungen externer Rechtsberater in Bezug auf die Lage der Gruppe, das Stadium des Verfahrens und die Zeitdauer, bevor ein endgültiges und rechtsbindendes Urteil erfolgt, sowie vergangene Erfahrungen der Gruppe bei ähnlichen Fällen.

2.3 Wesentliche Bilanzierungsrichtlinien

Die untenstehenden Rechnungslegungsgrundsätze wurden in allen Berichtszeiträumen dieses konsolidierten Jahresabschlusses einheitlich angewandt, mit Ausnahme der oben beschriebenen, neu in Kraft getretenen Standards, die von allen Gesellschaften der Gruppe übereinstimmend umgesetzt werden.

Grundlage der Konsolidierung

Tochtergesellschaften

Der Konzernabschluss beinhaltet die Abschlüsse des Unternehmens und der Beteiligungsunternehmen, die direkt oder indirekt durch das Unternehmen beherrscht bzw. kontrolliert werden („Tochtergesellschaften“). Eine Beherrschung durch die Gruppe liegt vor, wenn die Gruppe eine veränderliche Rendite durch die Beteiligung an der Unternehmenseinheit erhält bzw. über die diesbezüglichen Rechte verfügt und befähigt ist, diese Einnahmen durch seine Kontrolle über das Beteiligungsunternehmen zu generieren. Bei der Einschätzung der Beherrschung berücksichtigt die Gruppe ihre potenziellen Stimmrechte sowie die potenziellen Stimmrechte anderer Parteien, um festzustellen, ob sie über die erforderliche Beherrschung verfügt. Diese potenziellen Stimmrechte werden lediglich in Betracht gezogen, wenn es sich um substantielle Rechte handelt. Das Unternehmen muss in der Lage sein, diese Rechte 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 Jahresabschlüsse von Tochtergesellschaften berichtigt, um deren Rechnungslegungsgrundsätze mit denen in Einklang zu bringen, die von der Gruppe angewendet werden.

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

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

Nicht beherrschende Anteile

Minderheitsbeteiligungen von Tochtergesellschaften repräsentieren den nicht beherrschenden Anteil der Aktionäre am Nettovermögen bzw. den identifizierbaren Vermögenswerten (netto) bei der Akquisition der Tochtergesellschaften, die nachfolgend anteilig in der Gesamtergebnisrechnung der Tochtergesellschaften und unter Berücksichtigung ausgeschütteter Dividenden angepasst werden. Nicht beherrschende Anteile werden als Eigenkapital separat vom Eigenkapital der Aktionäre des Unternehmens ausgewiesen.

Der Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen seitens der Gruppe wird gegen eine Verringerung oder Erhöhung des Eigenkapitals erfasst. Bei der Veräußerung von Rechten an einer Tochtergesellschaft, die nicht zu einem Kontrollverlust führen, wird eine Erhöhung oder Verringerung des Eigenkapitals als Differenz zwischen dem von der Gruppe erhaltenen Betrag und dem Buchwert der Minderheitsaktien an der Tochtergesellschaft erfasst, die zum Eigenkapital der Gruppe hinzugefügt worden ist. Dabei werden ferner die Veräußerung des Firmenwerts an einer Tochtergesellschaft (sofern vorhanden) und Beträge, die in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen sind (sofern vorhanden) berücksichtigt, basierend auf der Verringerung der Beteiligung an der Tochtergesellschaft. Die Verbuchung von Transaktionskosten in Bezug auf Transaktionen mit Minderheiten erfolgt ebenfalls im Eigenkapital.

Kontrollverlust

Bei einem Kontrollverlust bucht die Gruppe die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft, 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 Equity-Methode berechnet, sofern weiterhin ein erheblicher Einfluss ausgeübt wird.

Akquisitionen von Tochtergesellschaften, bei denen es sich nicht um Unternehmenszusammenschlüsse handelt

Bei der Akquisition von Tochtergesellschaften und Betrieben, bei denen es sich nicht um Geschäftsbereiche handelt, wird der Kaufpreis zwischen den erworbenen und feststellbaren Vermögenswerten und Schulden aufgeteilt, basierend auf deren relativen Zeitwerten am Tag des Erwerbs, wobei dem Firmenwert oder latenten Steuern keine Beträge zugerechnet werden. Nicht beherrschende Anteile, sofern vorhanden, werden mit ihrem relativen Anteil am Zeitwert des feststellbaren Nettovermögens am Tag des Erwerbs berücksichtigt. Direkt zurechenbare Kosten werden im Rahmen der Anschaffungskosten erfasst.

Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sind alle Unternehmen, auf die die Gruppe einen erheblichen Einfluss ausübt, aber über die sie keine Kontrolle hat, üblicherweise im Rahmen einer Beteiligung zwischen 20% und 50% der Stimmrechte. Investitionen in assoziierte Unternehmen werden unter Verwendung der Equity-Methode berücksichtigt und erstmalig mit den Anschaffungskosten erfasst. Zu den Investitionskosten zählen Transaktionskosten. Der Anteil der

Gruppe an den nach der Akquisition anfallenden Gewinnen oder Verlusten ihrer assoziierten Unternehmen wird in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die gesamten Bewegungen nach der Akquisition werden im Hinblick auf den Buchwert der Investition berichtet. Wenn der Anteil der Gruppe an den Verlusten eines assoziierten Unternehmens – einschließlich jeglicher anderen ungesicherten Forderungen – der Beteiligung der Gruppe an dem assoziierten Unternehmen gleichkommt oder diese übersteigt, weist die Gruppe keine weiteren Verluste mehr aus, es sei denn, sie hat im Namen des assoziierten Unternehmens Verbindlichkeiten auf sich genommen oder Zahlungen geleistet.

Konsolidierungskreis

Die Gruppe besteht aus Atrium und den folgenden Unternehmenseinheiten zum 31. Dezember 2014:

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 LTD	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 OMEGA CZECH REPUBLIC S.R.O. ¹	Tschechische Republik	100%
ATRIUM EPSILON CZECH REPUBLIC S.R.O. ¹	Tschechische Republik	100%
BOHEMIA-SEN S.R.O. ²	Tschechische Republik	100%
ATRIUM ALFA CZECH REPUBLIC S.R.O. ³	Tschechische Republik	100%
ATRIUM BETA CZECH REPUBLIC S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM DELTA CZECH REPUBLIC S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM FLÓRA A.S.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM GAMMA CZECH REPUBLIC S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM KAPPA CZECH REPUBLIC S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM LAMBDA CZECH REPUBLIC S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM OSTRAVA CZECH REPUBLIC S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM PARDUBICE CZECH REPUBLIC S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM SIGMA CZECH REPUBLIC S.R.O. ³	Tschechische Republik	100%
ATRIUM ZLÍN CZECH REPUBLIC S.R.O.	Tschechische Republik	100%
EURO MALL BRNO REAL ESTATE S.R.O.	Tschechische Republik	100%
FLÓRA-SEN S.R.O.	Tschechische Republik	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT S.R.O.	Tschechische Republik	100%
MANHATTAN REAL ESTATE MANAGEMENT S.R.O.	Tschechische Republik	100%
VEVERÍ CENTRE S.R.O.	Tschechische Republik	100%
FORAS HOLDING A/S	Dänemark	100%
POLONIACO APS	Dänemark	100%
EUROPE & CO LLC	Georgien	100%
ALFA - PIAC KFT.	Ungarn	100%
ATRIUM ALFA HU KFT.	Ungarn	100%
ATRIUM BETA HU KFT.	Ungarn	100%
MAGNUM HUNGARIA INVEST KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT ALFA KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT GLOBAL KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT INVEST KFT.	Ungarn	100%

Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
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%
SIA MANHATTAN REAL ESTATE MANAGEMENT	Lettland	100%
SIA MD GALERIJA AZUR	Lettland	100%
HEDAN S.A.	Luxemburg	100%
ATRIUM EUROPE B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM EUROPEAN COÖPERATIEF U.A.	Niederlande	100%
ATRIUM EUROPEAN MANAGEMENT N.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 TURKEY ADANA BOSSA 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 TURKEY URFA B.V.	Niederlande	100%
A1 ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. S.K.A. ⁴	Polen	100%
A4 ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. S.K.A. ⁴	Polen	100%
A5 ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. S.K.A. ⁴	Polen	100%
A6 ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. S.K.A. ⁴	Polen	100%
A7 ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. S.K.A. ⁴	Polen	100%
A8 ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. S.K.A. ⁴	Polen	100%
A9 ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. S.K.A. ⁴	Polen	100%
A16 ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. S.K.A. ⁴	Polen	100%
A17 ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. S.K.A. ⁴	Polen	100%
A18 ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. S.K.A. ⁴	Polen	100%
A19 ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. S.K.A. ⁴	Polen	100%
A20 ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. S.K.A. ⁴	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ		
AGROMEX DEVELOPMENT SPÓŁKA KOMANDYTOWA ⁵	Polen	100%
ATRIUM BIAŁA SP. Z O.O. ⁹	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ		
COPERNICUS SPÓŁKA KOMANDYTOWA ⁵	Polen	100%
ATRIUM COPERNICUS 2 SP. Z O.O. ⁹	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ		
DOMINIKANSKA SPÓŁKA KOMANDYTOWA ⁵	Polen	100%
ATRIUM FELICITY SP. Z O.O.	Polen	100%

Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
ATRIUM GALERIA LUBLIN SP. Z O.O. ⁶	Polen	100%
ATRIUM GDAŃSK 1 SP. Z O.O. ⁶	Polen	100%
ATRIUM GDAŃSK 2 SP. Z O.O. ⁶	Polen	100%
ATRIUM GDAŃSK 3 SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM JASTRZĘBIE SP. Z O.O. ⁶	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KALISZ 2 SPÓŁKA KOMANDYTOWA ⁵	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KALISZ SPÓŁKA KOMANDYTOWA ⁵	Polen	100%
ATRIUM KOSZALIN SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM MOŁO SP. Z O.O. ⁶	Polen	100%
ATRIUM PLEJADA SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND REAL ESTATE MANAGEMENT SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM PROMENADA 2 SP. Z O.O. ⁶	Polen	100%
ATRIUM PROMENADA SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM TARGÓWEK SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM REDUTA SP. Z O.O.	Polen	100%
CENTRUM HANDLOWE NEPTUNCITY SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM BYDGOSZCZ SP. Z O.O. ²	Polen	100%
GALERIA NA WYSPIE SP. Z O.O.	Polen	100%
IPOPEMA 77 FIZ	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%
PROJEKT ECHO-35 SP. Z O.O.	Polen	100%
WIOSENNY ATRIUM POLAND REAL ESTATE MANAGEMENT SP. Z O.O. S.K.A.	Polen	100%
ZIELONY ATRIUM POLAND REAL ESTATE MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A. (IN LIQUIDATION)	Polen	100%
ATRIUM ROMANIA REAL ESTATE MANAGEMENT SRL	Rumänien	100%
LAND DEVELOPMENT PROIECT SRL	Rumänien	100%
PROPERTY DEVELOPMENT ONE SRL	Rumänien	100%
PROPERTY DEVELOPMENT TWO SRL	Rumänien	100%
OOO BUGRY	Russland	100%
OOO DELTA	Russland	100%
OOO ENGINEERICS	Russland	63%
OOO EVEREST	Russland	100%
OOO MALL MANAGEMENT (IN LIQUIDATION)	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 ⁷	Russland	100%
OOO RETAIL TOGLIATTI	Russland	100%
OOO ZVEZDNYI GOROD	Russland	100%

Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
OOO MEGAPOLIS	Russland	100%
OOO NAUTILUS	Russland	100%
ZAO PATERA	Russland	100%
ZAO UNIVERSAL-URAL	Russland	51%
MANHATTAN DEVELOPMENT SK A.S.	Slowakei	100%
MANHATTAN REAL ESTATE MANAGEMENT SK S.R.O.	Slowakei	100%
PALM CORP S.R.O.	Slowakei	100%
SLOVAK INVESTMENT GROUP A.S.	Slowakei	100%
ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE SPAIN S.L.U.	Spanien	100%
TRETTIOENCORP AB	Schweden	100%
BALCOVA GAYRIMENKUL YATIRIM INSAAT VE TICARET A.S.	Türkei	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	99,9%
A.KHARKIV 2 LLC	Ukraine	99,9%
A.KHARKIV 3 LLC	Ukraine	99,9%
ENGINEERICS UKRAINE LLC	Ukraine	100%
PRIVATE JSC IPODROM ⁸	Ukraine	100%
VORONTSOVSKI VEZHI LLC	Ukraine	70%

¹ 2014 neu gegründete Gesellschaften

² 2014 neu erworbene Einheiten, siehe auch Erläuterung 2.4

³ Im Jänner 2015 veräußerte Unternehmen, siehe auch Erläuterung 2.40

⁴ Im Jahr 2014 nach einem Wechsel des unbeschränkt haftenden Partners umbenannte Unternehmen

⁵ Atrium Kalisz Sp.z o.o., Atrium Kalisz 2 Sp.z o.o., Agromex Development Sp.z o.o., Atrium Dominikanska Sp.z o.o. und Atrium Copernicus Sp.z o.o. wurden im Jahr 2014 in Kommanditgesellschaften (sp.k) umgewandelt

⁶ 2014 umbenannte Unternehmen

⁷ 2014 fusionierte Unternehmen

- Im Mai 2014 wurde die LLC Sodruzhestvo in die LLC MD Togliatti verschmolzen
- Im September 2014 wurde die LLC Dialog in die LLC MD Togliatti verschmolzen

⁸ Ipodrom OJSC änderte ihre Rechtsform von einer OJSC zu einer PJSC

⁹ Nach dem Bilanzstichtag 2015 wurden Atrium Biala Sp. z o.o. und Atrium Copernicus 2 Sp. z o.o. in Kommanditgesellschaften (sp.k) umgewandelt.

Fremdwährung

Fremdwährungstransaktionen

Auf Fremdwährung lautende Transaktionen werden zu dem am Tag der Transaktion geltenden Wechselkurs in die funktionale Währung 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. Auf ausländische Währungen lautende nicht monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, deren Bewertung in Form von historischen Kosten 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 mit dem Zeitwerten festgesetzt sind, werden mit den Wechselkursen in die funktionale Währung umgerechnet, die zum Zeitpunkt der Zeitwerten-Ermittlung Gültigkeit hatten.

Die Erfassung von Währungsumrechnungsgewinnen bzw. -verlusten aufgrund von Fremdwährungstransaktionen und -salden und der Umrechnung der Wechselkurse am Jahresende erfolgt in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung.

Ausländische Geschäftsbetriebe

Im Rahmen der Konsolidierung werden die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der ausländischen Unternehmen der Gruppe mit funktionalen Währungen, die nicht der Berichtswährung entsprechen, zu den am Bilanzstichtag geltenden Wechselkursen in Euro umgerechnet. Erträge und Aufwendungen werden zu den durchschnittlichen Wechselkursen des Bilanzierungszeitraums umgerechnet.

Währungsumrechnungsdifferenzen, die sich durch die Umrechnung der Bilanz und der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung aus der funktionalen Währung in die Berichtswährung ergeben, werden im sonstigen Ergebnis erfasst und als separate Position im Eigenkapital ausgewiesen. Bei Veräußerung des Unternehmens wird der kumulierte Betrag aus dem Eigenkapital als Teil des Gewinnes oder Verlustes aus dem Abgang in die Gewinn und Verlustrechnung umgebucht. Veräußert die Gruppe lediglich einen Teil ihrer Beteiligung an einer Tochtergesellschaft, die einen ausländischen Geschäftsbetrieb einschließt, und behält jedoch die Kontrolle, wird der entsprechende Teil des kumulativen Betrags dem nicht beherrschenden Anteil wiederum zugeführt. Veräußert die Gruppe lediglich einen Teil ihrer Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen, die einen ausländischen Geschäftsbetrieb einschließt, und behält jedoch einen wesentlichen Einfluss, wird der entsprechende Teil des kumulativen Betrags in die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Handelt es sich bei dem ausländischen Geschäftsbetrieb um keine hundertprozentige Tochtergesellschaft, wird der entsprechende Anteil der

Umrechnungsdifferenz den nicht beherrschenden Anteil zugeordnet. Währungsumrechnungsdifferenzen 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.

Vermietete Immobilien

Zu den vermieteten Immobilien zählen Immobilien, die als Einkommensquelle für Mieterlöse gehalten werden, sowie die dazu gehörenden Grundstücke. Vermietete Immobilien werden zunächst zu Anschaffungskosten ausgewiesen, einschließlich Kosten, die der Akquisition direkt zurechenbar sind, und anschließend mit ihrem Zeitwert angesetzt. Die Zeitwerte aller vermieteten Immobilien wurden auf Basis der von Cushman & Wakefield und JLL erhaltenen Bewertungen ermittelt. Bei beiden handelt es sich um externe unabhängige internationale Gutachterfirmen 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 Standards, die vom Royal Institution of Chartered Surveyors („Red Book“) veröffentlicht wurden. Für weitere Einzelheiten siehe Erläuterungen 2.4 und 2.34.

Bei technischen Verbesserungen oder Erweiterungen wird das Objekt weiterhin als vermietete Immobilie geführt, die mit dem Zeitwert bewertet wird.

Nachfolgende Ausgaben werden lediglich aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Barmittelabfluss zu künftigen wirtschaftlichen Vorteilen führt und die Kosten zuverlässig geschätzt werden können. Die Verbuchung der täglichen Wartungskosten erfolgt erfolgswirksam in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung.

Gewinne oder Verluste aufgrund von Änderungen des Zeitwerts von vermieteten Immobilien werden in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung unter der Überschrift „Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (netto)“ ausgewiesen. Im Falle von Gesellschaften, deren funktionale Währung die lokale Währung ist (d.h. nicht der Euro) wird der Gewinn/Verlust aus der Neubewertung mit Hilfe des durchschnittlichen Wechselkurses des Berichtszeitraums in Euro umgerechnet. Der Ausweis von verbleibenden Währungsumrechnungsdifferenzen (die aus der Umrechnung von vermieteten Immobilien in der Bilanz zum Stichtagskurs und der Umrechnung des Neubewertungsgewinns/-verlusts unter Zugrundelegung des Durchschnittskurses entstehen) erfolgt in der Gesamtergebnisrechnung und im Eigenkapital als Währungsumrechnungsdifferenz.

Entwicklungsprojekte und Grundstücke

Entwicklungsprojekte und Grundstücke umfassen Entwicklungskosten und Grundstücke mit Ausnahme von Grundstücken, auf denen sich vermietete Immobilien befinden. Entwicklungsprojekte und Grundstücke werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten, einschließlich direkt zurechenbarer Aufwendungen, und im Anschluss mit dem Zeitwert ausgewiesen, wobei Veränderungen in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst werden.

Alle dem Erwerb und der Entwicklung eines Grundstücks direkt zurechenbaren Kosten sowie jeglicher damit zusammenhängender nachfolgender Kapitalaufwand, der der Entwicklung des Grundstücks dient, diese ergänzt oder erweitert, werden aktiviert. Die Gruppe bilanziert Finanzierungskosten, wenn diese der Anschaffung oder dem Bau eines entsprechenden Vermögenswertes direkt zuzuordnen sind. Die Aktivierung von Finanzierungskosten beginnt, wenn mit den Aktivitäten zur Vorbereitung des entsprechenden Objekts für dessen beabsichtigte Nutzung oder dessen Verkauf begonnen wird, und wenn die Aufwendungen und Finanzierungskosten anfallen. Die Aktivierung von Finanzierungskosten kann sich fortsetzen, bis die Vermögenswerte im Wesentlichen für ihre beabsichtigte Nutzung eingesetzt werden können. Wird das Projekt gestoppt, erfolgt auch keine Aktivierung. Die Kapitalisierungsrate wird unter Bezugnahme auf die tatsächlich zahlbare Effektivverzinsung der Kredite für das jeweilige Entwicklungsprojekt oder die durchschnittliche Verzinsung der Gruppe festgelegt.

Der Beginn der Entwicklungsphase mit einem Plan oder einer vorherigen Verkaufsvereinbarung repräsentiert eine Änderung der Nutzung, und dementsprechend handelt es sich nicht mehr um ein Entwicklungsprojekt, sondern fällt ab diesem Zeitpunkt unter das Bestandsvermögen. Die für die Entwicklung erachteten Kosten stellen den Zeitwert am Tag der Nutzungsänderung dar.

Der Zeitwert der meisten Entwicklungsprojekte und Grundstücke am 31. Dezember 2014 wurde auf Basis der im Jahr 2014 erhaltenen Bewertungen von Cushman & Wakefield, einer externen unabhängigen und internationalen Gutachter- Immobilienberatungsfirma, ermittelt. Rund 26 % (2013: 32 %) wurden intern bewertet. Für weitere Einzelheiten siehe Erläuterungen 2.5 und 2.34.

Gewinne oder Verluste aufgrund von Änderungen des Zeitwerts von Entwicklungsprojekten und Grundstücken werden in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung unter der Überschrift „Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (netto)“ ausgewiesen. Im Falle von Gesellschaften, deren funktionale Währung die lokale Währung ist (d.h. nicht der Euro), wird der Gewinn/ Verlust aus der Neubewertung mit Hilfe des durchschnittlichen Wechselkurses des Berichtszeitraums in Euro umgerechnet.

Die verbleibende Währungsumrechnungsdifferenz (die aus der Umrechnung der Entwicklungsprojekte und Grundstücke in der Bilanz zum Stichtagskurs und der Umrechnung des Neubewertungsgewinns/-verlusts unter Zugrundelegung des Durchschnittskurses entsteht) wird in der Gesamtergebnisrechnung und im Eigenkapital als Währungsumrechnungsdifferenz ausgewiesen.

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 Anlagewerts, 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 seiner Anschaffung bis zu seiner Veräußerung.

Firmenwert (Goodwill)

Der Firmenwert stellt zunächst den Betrag dar, um den die Anschaffungskosten und die nicht beherrschenden Anteile den Zeitwert des Anteils der Gruppe am erworbenen Nettovermögen übersteigen.

Der Firmenwert wird mit den Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen berechnet. Der Firmenwert wird jährlich auf Wertminderungen überprüft, bzw. immer, wenn ein Hinweis auf eine Wertminderung eines Anlagewerts vorliegt.

Die Feststellung, ob eine Wertminderung des Firmenwertes vorliegt, erfordert eine Schätzung des erzielbaren Veräußerungserlöses der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, denen der Firmenwert zugeordnet wurde. Zahlungsmittelgenerierende Einheiten werden auf der Grundlage der Einheiten, zu denen der Firmenwert ursprünglich zugeordnet wurde, festgelegt. Der erzielbare Veräußerungserlös ist entweder der Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten oder dem Nutzungswert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, je nachdem, welcher Wert der höhere ist. Für die Bestimmung des Nutzungswertes ist es für die Gruppe erforderlich, die künftigen Zahlungsströme zu schätzen, die voraussichtlich durch die zahlungsmittelgenerierende Einheit anfallen, sowie einen angemessenen Abzinsungssatz zur Berechnung des Barwerts heranzuziehen.

Künftige Zahlungsströme von Immobiliengesellschaften leiten sich in erster Linie aus den Cashflows der vermieteten Immobilien und der künftigen vermieteten Immobilien ab und spiegeln sich daher im Zeitwert der Immobilien wieder. Der Firmenwert selbst entsteht im Wesentlichen durch den Ansatz latenter Steuerverbindlichkeiten im Verlauf der

Kaufpreisallokation. Daher erfolgt die Überprüfung von Wertminderungen des Firmenwertes, indem der ausgewiesene Firmenwert mit dem Buchwert der latenten Steuerverbindlichkeiten verglichen wird. Jegliche Beträge des Firmenwertes, die über die latenten Steuerverbindlichkeiten hinausgehen, werden als Wertminderung des Firmenwertes betrachtet.

Wertminderungen werden umgehend in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Der wertberichtigte Firmenwert wird nicht zugeschrieben.

Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

Die Abschreibung eines Vermögenswerts erfolgt ab dem Anschaffungsdatum bis zu dessen Veräußerung.

Anlagevermögen klassifiziert als gehalten zu Veräußerungszwecken

Langfristige Vermögenswerte bzw. eine Gruppe von Vermögenswerten (zu Veräußerungszwecken gehaltene Gruppe von Vermögenswerten) werden als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert, wenn der 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 Plan bestehen, einen Käufer zu finden, und es ist äußerst wahrscheinlich, dass eine Veräußerung innerhalb eines Jahres ab dem Tag der Umgliederung abgeschlossen wird. Die Abschreibung der Vermögenswerte endet am Tag der Umgliederung. Die Vermögenswerte werden separat in der Bilanz als Umlaufvermögen ausgewiesen und zum niedrigeren Wert aus Buchwert und Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet.

Die Erfassung von als Finanzanlagen gehaltene Immobilien erfolgt mit dem Zeitwert, sie werden als 'Zu Veräußerungszwecken gehalten' klassifiziert und wie oben

weiterhin mit dem Zeitwert angesetzt und separat in der Bilanz ausgewiesen.

Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz verbucht, wenn die Gruppe Partei der Vertragsbedingungen des Instruments wird. Der erstmalige Ansatz aller Finanzinstrumente erfolgt zum Zeitwert plus Transaktionskosten, mit Ausnahme von finanziellen Vermögenswerten, die durch Gewinn oder Verlust mit dem Zeitwert ausgewiesen und dem Zeitwert angesetzt werden.

Die finanziellen Vermögenswerte der Gruppe werden als Kredite und Forderungen klassifiziert und bestehen aus liquiden Mitteln, Darlehen, Mietforderungen und anderen Forderungen mit festen oder ermittelbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind.

Nach der erstmaligen Erfassung erfolgt die Bewertung von Krediten und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten mit Hilfe der Effektivzinsmethode, abzüglich Wertminderungen.

Finanzverbindlichkeiten werden als Finanzverbindlichkeiten erfolgswirksam zum Zeitwert bewertet oder als Sonstige Finanzverbindlichkeiten klassifiziert.

- Finanzverbindlichkeiten die erfolgswirksam zum Zeitwert bewertet werden beinhalten Derivate, wie unten dargelegt. Finanzverbindlichkeiten die erfolgswirksam zum Zeitwert bewertet werden, werden zum Zeitwert ausgewiesen. Gewinne oder Verluste aufgrund von Änderungen des Zeitwertes werden in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Für weitere Einzelheiten siehe Erläuterung 2.18.
- Sonstige Finanzverbindlichkeiten der Gruppe beinhalten Kredite, Finanzierungsleasings, sonstige langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Akquisitionen und entstandenen Aufwendungen.

Sonstige Finanzverbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz nach Abzug der Transaktionskosten zum Zeitwert angesetzt. In der Folge werden sonstige Finanzverbindlichkeiten auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen und die Finanzierungskosten in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung basierend auf der Effektivzinsmethode erfasst.

Neben der Darstellung in Erläuterung 2.34 ist die Gruppe der Ansicht, dass sich die Buchwerte von finanziellen Vermögenswerten und Finanzverbindlichkeiten, die im Geschäftsbericht zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, nicht wesentlich von ihrem Zeitwert

unterscheiden. Darlehen an Drittparteien mit einem Buchwert von € 8,1 Millionen (31. Dezember 2013: € 8,1 Millionen) wurden auf ihren geschätzten erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Bargeld, Guthaben und sonstige kurzfristige hoch liquide Mittel, die umgehend in einen bekannten Bargeldbetrag umgewandelt werden können und einem unbedeutenden Wertänderungsrisiko unterliegen.

Derivate Finanzinstrumente und Hedge Accounting

Die Gruppe hält Derivate Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken. Bei erstmaliger Bezeichnung eines Derivats als Hedging-Instrument dokumentiert die Gruppe formal die Beziehung zwischen dem Hedging-Instrument und dem abgesicherten Grundgeschäft. Dazu zählen u.a. Ziele des Risikomanagements und Strategien im Rahmen von Hedging-Transaktionen und dem abgesicherten Risiko sowie die Methoden zur Bewertung der Effektivität der Hedging-Beziehung. Die Gruppe nimmt sowohl zu Beginn als auch fortlaufend Bewertungen vor, um festzustellen, ob die Hedging-Instrumente voraussichtlich „hochgradig effektiv“ sein werden, um Änderungen des Zeitwerts oder Cash Flows des entsprechenden abgesicherten Grundgeschäfts hinsichtlich des Risikos auszugleichen, und ob die tatsächlichen Ergebnisse einer jeden Hedging-Transaktion im Rahmen von 80%–125% liegen.

Derivate werden erstmalig zu ihrem Zeitwert angesetzt und die damit verbundenen Transaktionskosten sofort aufwandswirksam in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung verbucht. In der Folge werden Derivate ebenfalls zum Zeitwert bewertet, und etwaige Änderungen ihres Zeitwert werden, wie nachfolgend beschrieben, bilanziert.

Cash Flow Hedges

Wird ein Derivat als Hedging-Instrument im Rahmen eines Cash Flow Hedges in Bezug auf ein bestimmtes Risiko im Zusammenhang mit bestimmten ausgewiesenen Vermögenswerten oder Schulden oder einer höchstwahrscheinlich eintretenden Transaktion ausgewiesen, die sich auf den Gewinn oder Verlust auswirken konnte, wird der effektive Teil der Änderung des Zeitwertes des entsprechenden Derivats im sonstigen Gesamtergebnis erfasst und im Eigenkapital in der Hedging-Rücklage ausgewiesen. Unwirksame Teile der Änderungen des Zeitwertes des Derivats werden sofort in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wenn das Hedging-Instrument die Kriterien für Hedge Accounting nicht mehr erfüllt, fällig oder verkauft, glattgestellt oder ausgeübt wird oder sich die Zuteilung erübrigt, wird Hedge Accounting in der Folge eingestellt. Tritt die prognostizierte Transaktion voraussichtlich nicht mehr ein, wird der Saldo im Eigenkapital in die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Wertminderung

Abgesehen von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, deren Bewertung zum Zeitwert erfolgt, dem Firmenwert und den aktiven latenten Steuern, prüft das Management an jedem Bilanzstichtag den Buchwert der Vermögenswerte der Gruppe, um festzustellen, ob objektive Hinweise auf Wertminderungen vorliegen. Eine Wertminderung liegt bei objektiven Hinweisen infolge von einem oder mehreren Ereignissen vor, die nach dem erstmaligen Ansatz aufgetreten sind und sich dieses Ereignis (oder Ereignisse) der Wertminderung auf die geschätzten künftigen Kapitalflüsse des Vermögenswerts ausgewirkt haben.

Zu objektiven Hinweisen auf Wertminderungen zählen Ausfall oder Verzug eines Schuldners, Hinweise darauf, dass ein Schuldner insolvent wird, nachteilige Änderungen beim Zahlungsstatus von Kreditnehmern oder Wirtschaftskonditionen, die mit Zahlungsausfällen einhergehen. Ein Verlust durch Wertminderung wird dann ausgewiesen, wenn der Buchwert eines Vermögenswerts oder seiner zahlungsmittelgenerierenden Einheit höher ist als der Veräußerungserlös. Verluste durch Wertminderungen werden umgehend in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

In Bezug auf andere Vermögenswerte erfolgt im Falle einer Änderung bei den Schätzungen zur Bestimmung des erzielbaren Veräußerungserlöses eine entsprechende Zuschreibung.

Bei einer Wertminderung erfolgt lediglich in dem Maße eine Zuschreibung, in dem der Buchwert des Vermögenswertes nicht höher liegt als der Buchwert, der abzüglich Abschreibung oder Amortisation festgesetzt worden wäre, wenn es ursprünglich keinen Verlust durch Wertminderungen gegeben hätte.

Grundkapital

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

Dividenden

Dividenden auf Stammaktien werden als Verbindlichkeiten in dem Berichtszeitraum erfasst, in dem sie erklärt werden. Im Berichtszeitraum erklärte Dividenden werden als Minderung des ausgewiesenen Grundkapitals von Atrium dargestellt.

Aktienbasierte Vergütungen

Atrium betreibt Mitarbeiteroptionspläne (Employee Share Option Plan – „ESOP“), in deren Rahmen seitens des Board of Directors ausgewählten wichtigen Mitarbeitern von Atrium eine zusätzliche Vergütung in der Form von Eigenkapitalinstrumenten erhalten. Die Kosten des ESOP werden mit dem Zeitwert der Optionen am Tag der Gewährung berechnet.

Der Ansatz der Kosten des ESOP erfolgt in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung zusammen mit einem entsprechenden Anstieg des Eigenkapitals in dem Zeitraum, in dem die Leistungsbedingungen erfüllt werden, und bis zu dem Datum, an dem die betreffenden Mitarbeiter den vollen Anspruch auf die Gewährung erworben haben (der „Übertragungszeitraum“). Die Gesamtaufwendungen, die an jedem Bilanzstichtag für ESOP bis zum Übertragungsdatum erfasst werden, geben wieder, wie weit der Übertragungszeitraum abgelaufen ist, sowie die beste Schätzung der Gruppe in Bezug auf die Anzahl an Eigenkapitalinstrumenten, die letztendlich übertragen werden.

Anleihen und Kredite

Kreditaufnahmen werden als erzielte Erlöse abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst und unter Verwendung der Effektivzinsmethode bis zur Tilgung amortisiert. Der Ausweis von Finanzierungskosten, einschließlich der bei der Tilgung zu zahlenden Aufgelder und direkten Ausgabekosten, erfolgt periodengerecht in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung mit Hilfe der Effektivzinsmethode.

Der Begriff der kurzfristigen Kredite bezeichnet Kredite mit einer Laufzeit von weniger als 12 Monaten, wohingegen der Begriff der langfristigen Kredite, Kredite mit einer Laufzeit von mehr als 12 Monaten bezeichnet.

Wenn ein von Atrium ausgegebenes Anleiheelement vor Fälligkeit zurückgekauft wird, wird der Buchwert der Anleihe zwischen dem Element, das weiterhin erfasst wird, und dem Element, das auf der Grundlage des relativen Marktwerts zum Zeitpunkt des Rückkaufs ausgebucht wird, aufgeteilt. Die Differenz zwischen (a) dem Buchwert, der dem ausgebuchten Element zugeordnet wird, und (b) dem gezahlten Gegenwert wird als Gewinn oder Verlust im Rahmen des Rückkaufs der Anleihe in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Rückstellungen

Eine Rückstellung wird in der Bilanz erfasst, wenn die Gruppe aufgrund eines vergangenen Ereignisses eine aktuelle rechtliche oder anderweitige zuverlässig abschätzbare 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 aus Leasingverträgen

Ein Leasing wird als Finanzierungsleasing klassifiziert, wenn im Wesentlichen alle mit dem Eigentumsrecht einhergehenden Risiken und Vorteile übertragen werden. Alle anderen Leasingverträge werden als operative Leasingverträge klassifiziert.

Mit Beginn der Leasinglaufzeit werden Vermögenswerte mit ihrem Zeitwert oder mit dem Barwert der Minimumleasingzahlungen angesetzt, sofern dieser Betrag geringer ist. Im Anschluss erfolgt die Bewertung solcher Vermögenswerte analog zu anderen Vermögenswerten der

gleichen relevanten Kategorie (z.B. vermietete Immobilien und Entwicklungsprojekte und Grundstücke – Erfassung mit dem Zeitwert; Sachanlagen – Ausweis mit den Kosten, abzüglich Abschreibung und kumulierte Wertminderungsverluste). Die entsprechende Verbindlichkeit wird in der Bilanz als Verpflichtung aus Finanzierungsleasing erfasst. Die Leasingzahlungen werden auf die Finanzierungskosten und die Reduzierung der ausstehenden Verbindlichkeit verteilt. Die Zuordnung der Finanzierungskosten erfolgt in jedem Berichtszeitraum während der Leasingzeit, so dass auf diese Weise ein konstanter periodischer Zinssatz auf dem verbleibenden Saldo der Verbindlichkeit entsteht.

Umsatzrealisierung

Umsätze werden in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, wenn sie zuverlässig bewertet werden können, wenn wahrscheinlich ist, dass die wirtschaftlichen Vorteile in Verbindung mit der Transaktion in die Gruppe fließen werden und wenn die diesbezüglich aufgetretenen oder auftretenden Kosten ebenfalls verlässlich zu schätzen sind.

Mieterlöse

Die Verbuchung von Mieterlösen aus operativen Leasingverträgen erfolgt linear über die Laufzeit des jeweiligen Leasingvertrages.

Nettoergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Der durch den Verkauf von Immobilien erzielte Nettogewinn oder -verlust wird als Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Buchwert des Objekts ermittelt und in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht, wenn die wesentlichen Risiken und Rechte des Eigentums auf den Käufer übergegangen sind.

Zinserträge und -aufwendungen, sonstige Finanzerträge und -aufwendungen

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

Zu sonstigen Finanzerträgen und -aufwendungen zählen primär Devisengewinne und -verluste, Nettogewinne oder -verluste aus Anleiherückkaufen und Wertminderungen von Finanzinstrumenten.

Steuern

Allgemeines

Aufwendungen in Bezug auf Ertragssteuern beinhalten alle aktuellen Steuern sowie die gesamte Veränderung bei den latenten Steuern, mit Ausnahme der latenten Steuern, die durch Transaktionen oder Ereignisse auftreten und direkt im Eigenkapital oder Gesamtergebnis erfasst werden. Die Verbuchung der Steuern, die durch Transaktionen oder Ereignisse auftreten, die direkt im Eigenkapital oder Gesamtergebnis erfasst werden, erfolgt ebenfalls direkt im Eigenkapital oder Gesamtergebnis.

Aktuelle Steuern

Aktuelle Steueraufwendungen (Steuervorteile) sind die erwarteten Steuerverbindlichkeiten oder Steuerforderungen auf den zu versteuernden Gewinn oder Verlust für das Jahr berechnet mit Steuersätzen, die am Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden, sowie Anpassungen von Steuerverbindlichkeiten in Bezug auf Vorjahreszeiträume. Aktuelle Steuern werden in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

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 weiterhin um Positionen, die nicht versteuert oder abgesetzt werden.

Latente Steuern

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt im Hinblick auf alle temporären Differenzen zwischen den Buchwerten von Vermögensgegenständen oder Verbindlichkeiten im Jahresabschluss und ihrer Besteuerungsgrundlage. Latente Steuern werden mit Steuersätzen, die voraussichtlich auf temporäre Differenzen bei deren Umkehrung angewandt werden und am Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden, ermittelt. Latente Steuern werden aus dem Gesamtbetrag der Bereinigungen infolge von Neubewertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien berechnet.

Die Erfassung von latenten Steuern erfolgt ebenfalls in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung, außer es handelt sich um Positionen, die direkt im Eigenkapital oder im Gesamtergebnis verbucht werden.

Ein latentes Steuerguthaben wird auf ungenutzte steuerliche Verlustvträge und Steuerguthaben in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass künftige steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, mit denen die Verlustvträge und Guthaben verrechnet werden können.

Latente Steuerguthaben werden mit latenten Steuerverbindlichkeiten innerhalb einer Unternehmenseinheit nur dann verrechnet, wenn das Unternehmen ein gesetzlich einklagbares Recht hat, laufende Steuerguthaben mit laufenden Steuerverbindlichkeiten zu verrechnen, und wenn diese sich auf Ertragssteuern beziehen, die seitens der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

Ergebnis je Aktie

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

Zur Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie werden der den Eigentümern der Gesellschaft zustehende Gewinn und der gewichtete Durchschnitt der im Umlauf befindlichen Aktien auf Basis des Einflusses aller potenziellen regulären Aktien bereinigt, die aus Mitarbeiteroptionen resultieren, 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 sich mit Geschäftsaktivitäten befasst, die Erträge erwirtschaften und Aufwendungen verursachen können, dessen operatives Ergebnis regelmäßig zur Ressourcenallokation und zur Beurteilung der Ertragsstärke geprüft wird, und für den eigenständige Finanzdaten zur Verfügung stehen.

Die Gruppe verfügt über zwei berichtspflichtige Segmente:

- Das Segment der vermieteten Immobilien umfasst sämtliche gewerbliche Objekte, die zur Erzielung von Mieterlösen gehalten werden; und
- Das Segment der Entwicklungsprojekte umfasst alle Entwicklungsaktivitäten und dazugehörigen Grundstücke.

Das Überleitungssegment umfasst im Wesentlichen die Aufwendungen von Holdinggesellschaften und andere Positionen, die nicht im Segment der vermieteten Immobilien und im Segment Entwicklungsprojekten erfasst werden.

Die berichtspflichtigen Segmente der Gruppe sind strategische Unternehmensbereiche, die verschiedene Geschäftsaktivitäten ausüben und separat geführt werden.

Die Rechnungslegungsgrundsätze der operativen Segmente sind die gleichen wie diejenigen, die in der Zusammenfassung der wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätze beschrieben werden. Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Segmente umfassen Positionen, die einem Segment direkt zurechenbar sind, und solche, die zuverlässig zugeordnet werden können. Die Gruppe bewertet die Performance des Segments der vermieteten Immobilien auf der Grundlage der Gewinne oder Verluste vor Steuern mit Ausnahme von Devisengewinnen und -verlusten. Die Bewertung der Performance des Segments der Entwicklungsprojekte basiert auf den erwarteten Ertragsüberschüssen.

Die geographischen Informationen beruhen auf den geographischen Standorten der vermieteten Immobilien. Die Gruppe ist in den folgenden Ländern tätig: Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Russland, Ungarn, Rumänien, Lettland und Türkei. Darüber hinaus befindet sich die Holding der Gruppe, das Management oder andere Unternehmen in Zypern, Dänemark, Luxemburg, Niederlande, Spanien, Schweden, Ukraine und in Jersey.

2.4 Vermietete Immobilien

Das derzeitige Portfolio Vermietete Immobilien der Gruppe besteht aus 153¹ (2013: 153) vermieteten Immobilien mit 24 Objekten in Polen (2013: 22), 94 Objekten in der Tschechischen Republik (2013: 95), 3 Objekten in der Slowakei (2013: 3), 7 Objekten in Russland (2013: 7), 23 Objekten in Ungarn (2013: 24), 1 Objekt in Rumänien (2013: 1) und 1 Objekt in Lettland (2013: 1).

Die folgende Tabelle zeigt eine Fortschreibung des Portfolios der vermieteten Immobilien:

Vermietete Immobilien	2014 €'000	2013 €'000
Saldo zum 1. Jänner	2.356.164	2.185.336
Zugänge – neue Objekte	199.030	146.012
Zugänge – technische Verbesserungen, Erweiterungen	23.179	30.811
Veränderungen - Finanzierungsleasing	281	4.755
Umgliederung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	113.938	877
Übertrag auf zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	(71.020)	-
Währungsumrechnungsdifferenz	(2.066)	(18.660)
Neubewertung von vermieteten Immobilien	(94.065)	14.712
Veräußerungen	(5.002)	(7.679)
Saldo zum 31. Dezember	2.520.439	2.356.164

Der Hauptgrund für die Abwertung von € 94,1 Millionen zum 31. Dezember 2014 in unserem Portfolio war die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Verunsicherung in Russland, die sich in einer Abwertung des russischen Portfolios von € 77,2 Millionen sowie niedrigeren Mieten, niedrigeren erwarteten Mieteinnahmen und einer Steigerung der Renditen widerspiegelt

Bedeutende Ereignisse und Transaktionen:

Am 20. März 2014 wurde das Einkaufszentrum Atrium Felicity in Lublin, Polen, eröffnet und von der Kategorie Entwicklungsprojekten in das Portfolio der vermieteten Immobilien übertragen.

Im November 2014 schloss die Gruppe den Erwerb der Focus Mall in Bydgoszcz, Polen und des Einkaufszentrums AFR Palác in Pardubice, Tschechische Republik, für Anlagewerte von € 122 Millionen bzw. € 83,1 Millionen ab. Die Transaktionen wurden als Anschaffungen erfasst und gemäß IFRS-Vorgaben in Bezug auf latente Steuern beim erstmaligen Ansatz und unter Berücksichtigung der Transaktionskosten, wurden die Kaufpreise für Rechnungslegungszwecke auf € 118,3 Millionen bzw. € 80,7 Millionen korrigiert.

Während des Jahres 2014 stellte die Gruppe zwei Objekte in der Tschechischen Republik an die jeweiligen Vermieter zurück (da entschieden wurde, die Kaufoption nach Ablauf des Finanzierungsleasings nicht auszuüben) und hat zudem eine Lagerhalle in Ungarn veräußert. Der Nettoverlust aus diesen Transaktionen belief sich auf € 1,1 Millionen.

Im August 2013 hat die Gruppe den Erwerb des Einkaufszentrums Galeria Dominikanska in Wroclaw, Polen, für einen vereinbarten Anlagewert von € 151,7 Millionen abgeschlossen, welcher für Rechnungslegungszwecke auf € 146,0 Millionen korrigiert wurde.

Im Oktober 2013 hat die Gruppe die Akquisition einer zusätzlichen Bruttomietfläche von 1.966 m² im Park House Togliatti, Russland für einen Kaufpreis von € 3,6 Millionen abgeschlossen. Aufgrund der Akquisition hat Atrium seinen Eigentumsanteil an dem Gebäude um 4,8 % auf 78 % erhöht.

2013 hat die Gruppe in der Tschechischen Republik den Verkauf von zwei Objekten abgeschlossen und ein Objekt an den Vermieter zurückgegeben (da entschieden wurde, die Kaufoption nach Ablauf des Finanzierungsleasings nicht auszuüben). Zudem hat die Gruppe während des Jahres 2013 eine Lagerhalle in Ungarn veräußert. Der Nettogewinn aus diesen Transaktionen belief sich auf € 0,4 Millionen.

Zum 31. Dezember 2014 betrug der Gesamtwert der vermieteten Grundstücke € 37,2 Millionen (2013: € 35,8 Millionen). Die Verteilung der Renditen des ertragsgenerierenden Portfolios der Gruppe ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Vermietete Immobilien	Nettoanfangsrendite (NIY) nach EPRA	
	2014	2013
Polen	6,7%	6,7%
Tschechische Republik	7,5%	7,6%
Slowakei	7,6%	7,4%
Russland	12,5%	12,3%
Ungarn	9,3%	9,1%
Rumänien	8,2%	8,9%
Lettland	6,8%	5,5%
Durchschnitt	7,8%	8,1%

Für weitere Informationen über den Zeitwert der vermieteten Immobilien, siehe Erläuterung 2.34.

Zeitwert der Sicherheiten

Am 31. Dezember 2014 hatte die Gruppe insgesamt 15 vermietete Immobilien (2013: 18) mit einem Zeitwert von € 1.015 Millionen (2013: € 1.208,3 Millionen).

Bestimmte Vermögenswerte wurden als Sicherheiten für die emittierten Anleihen 2005 und die Kredite der Gruppe gewährt. Nachfolgend die Analyse der als Sicherheit verpfändeten Vermögenswerte:

¹ Einschließlich 72 Einheiten in der Tschechischen Republik, die zum 31. Dezember 2014, als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte klassifiziert sind.

	Buchwert €'000	Anzahl an Siche- rungs- objekten	Zeitwert der Sicher- heiten €'000
2014			
Besicherte Anleihe ausgegeben 2005	114.239	12	435.991
Besicherte Kredite	260.144	3	579.282
Gesamt	374.383	15	1.015.273

	Buchwert €'000	Anzahl an Siche- rungs- objekten	Zeitwert der Sicher- heiten €'000
2013			
Besicherte Anleihe ausgegeben 2005	152.873	12	439.474
Besicherte Kredite	304.489	6	768.799
Gesamt	457.362	18	1.208.273

2.5 Entwicklungsprojekte und Grundstücke

Das derzeitige Portfolio an Entwicklungsprojekten und Grundstücken der Gruppe besteht aus 28 Projekten (31. Dezember 2013: 36).

Entwicklungsprojekte und Grundstücke	2014 €'000	2013 €'000
Saldo zum 1. Jänner	583.637	538.395
Zugänge – Kosten für Grundstücke und Errichtung	40.742	54.737
Zugänge – neue Immobilien	-	28.862
Änderungen - Finanzierungsleasing	(3.296)	2.910
Übertrag auf vermietete Immobilien	(113.938)	(877)
Übertrag auf Vorauszahlungen	(3.068)	-
Veräußerungen	(65.873)	(4.817)
Kapitalisierte Zinsen	849	799
Währungsumrechnungsdifferenz	(25)	(374)
Neubewertung von Entwicklungs- projekten und Grundstücken	(74.012)	(35.998)
Saldo zum 31. Dezember	365.016	583.637

Die hauptsächlichen Abwertungen in 2014 fanden in der Türkei und Russland statt. In der Türkei sind diese Resultat von innen- und außenwirtschaftlichen Entwicklungen, die negative Auswirkungen auf die Risikowahrnehmung im Land hatten. In Russland ist die Hauptursache hingegen die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Verunsicherung im Land.

Bedeutende Ereignisse und Transaktionen:

Am 20. März 2014 wurde das Einkaufszentrum Atrium Felicity

in Lublin, Polen, eröffnet und von der Kategorie Entwicklungsprojekte in das Portfolio der vermieteten Immobilien übertragen.

Zum 31. Dezember 2014, verfügte die Gruppe über zwei aktive Entwicklungsprojekte - die Sanierung des Zentrums Atrium Copernicus in Torun, Polen und Phase eins der Sanierung unseres Atrium Promenada Zentrums in Warschau, Polen.

Im Juli 2013 hat die Gruppe Verträge mit dem Generalunternehmer für die zweite Phase der Sanierung des Atrium Copernicus Centers in Torun, Polen, unterzeichnet. Zusammen mit der ersten Phase, bestehend aus dem Ausbau eines mehrstöckigen Parkhauses, wird das Zentrum durch die Erweiterung um zusätzlich 17.300m² an Bruttomietfläche und weitere 640 Parkplätze vergrößert. Die zusätzlichen Kosten für den Abschluss des Projekts belaufen sich auf rund € 14 Millionen. Die Eröffnung der Erweiterung wird für März 2015 erwartet.

Im September 2014 hat die Gruppe mit den Arbeiten zur Phase eins des Sanierungsprojekts unseres Atrium Promenada Zentrums in Warschau, Polen, begonnen. Phase eins der Sanierung besteht aus zwei Erweiterungen von insgesamt 7.100 m² an zusätzlicher Bruttomietfläche: Der Renovierung eines Teils des bestehenden Einkaufszentrums und dem Erwerb eines angrenzenden Grundstücks, welches für den weiteren Ausbau benutzt werden soll. Die gesamten Zusatzkosten für die Fertigstellung von Phase eins des Sanierungsprojekts werden netto mit etwa € 38 Millionen beziffert.

Im April 2014 hat die Gruppe den Verkauf einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft, zu deren Vermögen ein Grundstück in Istanbul, Türkei, gehörte, gegen Zahlung eines Kaufpreises von € 47 Millionen abgeschlossen. Der hieraus resultierende Verlust belief sich netto auf € 0,9 Millionen.

Der Verkauf einer zweiten hundertprozentigen Tochtergesellschaft, die ein Grundstück in Sofia, Bulgarien, besaß, wurde im Mai 2014 gegen Zahlung eines Kaufpreises von € 12,1 Millionen abgeschlossen. Der hieraus resultierende Nettoverlust belief sich auf € 1,4 Millionen.

Im Juli 2014 hat die Gruppe den Verkauf einer weiteren hundertprozentigen Tochtergesellschaft, zu deren Vermögen ein Grundstück in Tiflis, Georgien, gehörte, gegen Zahlung eines Kaufpreises von € 6,3 Millionen abgeschlossen. Der hieraus resultierende Verlust belief sich netto auf € 0,2 Millionen. Im Oktober 2014 veräußerte die Gruppe eine hundertprozentige Tochtergesellschaft, die ein Grundstück in Adana, Türkei besaß, gegen Zahlung eines Kaufpreises von € 6,0 Millionen. Der hieraus resultierende Verlust belief sich netto auf € 0,2 Millionen.

Im Juni 2013 erwarb die Gruppe die verbleibenden 76 % der noch nicht in ihrem Besitz stehenden Aktien an drei Unternehmen, die gemeinsam ein Grundstück in Gdansk, Polen, besitzen. Der ursprüngliche Erwerb des Grundstückes wurde im Vorfeld von Atrium finanziert und als langfristiges Darlehen an ein verbundenes Unternehmen dargestellt. Nach dem Aktienwerb und der Kontrollübernahme wurde das Grundstück, einschließlich des damit verbundenen Finanzierungsleasings, mit dem Zeitwert bilanziert.

Im November 2013 hat die Gruppe den Verkauf eines 5 Hektar großen Grundstücks für € 5,2 Millionen abgeschlossen, das zu einem 40 Hektar großen Grundstück gehörte, welches an das Einkaufszentrum Severniy in St. Petersburg, Russland angrenzt. Der hieraus resultierende Nettogewinn belief sich auf € 0,5 Millionen.

Für Informationen über den Zeitwert der Entwicklungsprojekte und Grundstücke, siehe Erläuterung 2.34.

Der für die durchschnittliche Kapitalisierung der Kreditkosten angewendete Kapitalisierungszinssatz betrug 3,8% für das Jahr 2014 (2013: 4,0 %).

Am 31. Dezember 2014 hatte die Gruppe vier Entwicklungsprojekte mit einem Zeitwert von € 4,0 Millionen. Eines war zugunsten einer Geschäftsbank verpfändet, die Differenz war zugunsten von Anleihehabern verpfändet (2013: ein Entwicklungsprojekt mit einem Zeitwert von € 1,5 Millionen).

Der Gesamtwert der Grundstücke betrug € 9,9 Millionen (2013: € 17,1 Millionen) zum 31. Dezember 2014.

2.6 Sachanlagen

	2014	2013
Sachanlagen	€'000	€'000
Autos und Kraftfahrzeuge	28	88
Büroeinrichtung	1.011	1.118
Sonstige Sachanlagen	1.974	2.196
Gesamt	3.013	3.402

2.7 Immaterielle Vermögenswerte und Firmenwert

	2014	2013
Immaterielle Vermögenswerte und Firmenwert	€'000	€'000
Immaterielle Vermögenswerte	7.038	7.120
Firmenwert	-	7.617
Gesamt	7.038	14.737

Immaterielle Vermögenswerte beziehen sich im Wesentlichen auf Software.

	Immaterielle Vermögenswerte €'000	Firmenwert €'000
Kosten		
Stand zum 1. Jänner 2013	6.973	42.561
Zugänge	2.758	-
Veräußerungen	(87)	-
Währungsumrechnungsdifferenzen	(21)	-
Stand zum 31. Dezember 2013	9.623	42.561
Zugänge	1.705	-
Veräußerungen	-	-
Währungsumrechnungsdifferenzen	(3)	-
Stand zum 31. Dezember 2014	11.325	42.561

Kumulierte Abschreibung und Wertminderungen

Stand zum 1. Jänner 2013	(1.516)	(31.536)
Wertminderung	(1.058)	-
Verluste aus Wertminderung	-	(3.408)
Veräußerungen	48	-
Währungsumrechnungsdifferenzen	23	-
Stand zum 31. Dezember 2013	(2.503)	(34.944)
Wertminderung	(1.792)	-
Verluste aus Wertminderung	-	(7.617)
Veräußerungen	-	-
Währungsumrechnungsdifferenzen	8	-
Stand zum 31. Dezember 2014	(4.287)	(42.561)
Buchwert	7.038	-

Der Firmenwert wird den folgenden zahlungsmittelgenerierenden Unternehmenseinheiten zugeordnet:

	Anzahl der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten	2014 €'000	2013 €'000
Polen	5	-	3.263
Russland	2	-	2.323
Slowakei	2	-	2.031
Gesamt	9	-	7.617

Der Firmenwert wurde zum 31. Dezember 2014 abgewertet, um den erzielbaren Betrag widerzuspiegeln.

2.8 Latente Steueransprüche

	Wert zum 1. Jänner 2014 €'000	Latente Steuer- guthaben (Ver- bindlichkeiten) in Gewinn- und Verlustrechnung €'000	Latente Steuern in Gesamter- gebnisrechnung ausgewiesen €'000	Wert zum 31. Dezember 2014 €'000
Latente Steueransprüche 2014				
Latente Steueransprüche aufgrund der folgenden temporären Differenzen:				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(2.701)	1.954	-	(747)
Sonstige Vermögensgegenstände	(184)	455	-	271
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	6.634	(2.544)	(3.613)*	477
Steuerliche Verlustvorträge	4.323	(3.238)	-	1.085
Sonstiges	995	(995)	-	-
Summe latente Steueransprüche	9.067	(4.368)	(3.613)	1.086

* Die Position latente Steuern verbundener Unternehmen veränderte sich von einem Vermögenswert zu einer Verbindlichkeit, da sich Ende 2014 eine Klassifizierung von € 3,6 Millionen in latente Steuerverbindlichkeiten ergeben hat, siehe dazu Erläuterung 2.19.

	Wert zum 1. Jänner 2013 €'000	Latente Steuer- guthaben (Ver- bindlichkeiten) in Gewinn- und Verlustrechnung €'000	Latente Steuern in Gesamter- gebnisrechnung ausgewiesen €'000	Wert zum 31. Dezember 2013 €'000
Latente Steueransprüche 2013				
Latente Steueransprüche aufgrund der folgenden temporären Differenzen:				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.863	(5.564)	-	(2.701)
Sonstige Vermögensgegenstände	(88)	(96)	-	(184)
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	4.055	1.432	1.147*	6.634
Steuerliche Verlustvorträge	2.149	2.174	-	4.323
Sonstiges	(237)	1.232	-	995
Summe latente Steueransprüche	8.742	(822)	1.147	9.067

* Der Betrag in Höhe von € 1,1 Millionen in der Gesamtergebnisrechnung bezieht sich auf latente Steuern in Verbindung mit Währungsumrechnungsgewinnen von € 1,8 Millionen, die durch latente Steuerverluste aus dem Hedging Instrument von € 0,6 Millionen teilweise kompensiert wurden.

2.9 Kredite

	2014 €'000	2013 €'000
Kredite		
Darlehen an Dritte	17.031	16.751
Wertberichtigung von Darlehen an Dritte	(8.885)	(8.594)
Gesamt	8.146	8.157
Innerhalb von 12 Monaten fällige Beträge (unter Umlaufvermögen angeführt)	32	43
Nach über 12 Monaten fällige Beträge	8.114	8.114

Ein unbesicherter Kredit an eine Drittpartei mit einem Buchwert von € 8,0 Millionen (2013: € 8,0 Millionen) zum 31. Dezember 2014 ist mit einem variablen Zinssatz des 3-Monats-EURIBOR plus 150 Basispunkte pro Jahr ausgestattet und wurde weiterhin wertgemindert, um den erzielbaren Betrag widerzuspiegeln.

Die Kredite sind mit dem erzielbaren Betrag angesetzt, der sich nicht wesentlich von deren Marktwert unterscheidet.

2.10 Sonstiges Anlagevermögen

	2014	2013
Sonstiges Anlagevermögen	€'000	€'000
Umsatzsteuerforderungen	13.284	19.907
Sonstiges	64	79
Gesamt	13.348	19.986

Langfristige Umsatzsteuerforderungen entstehen primär durch die Entwicklung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien in der Türkei. Umsatzsteuerforderungen werden entweder mit Umsatzsteuerverbindlichkeiten verrechnet, sofern diese entstehen oder von der betreffenden Steuerbehörde zurückerstattet.

2.11 Mietforderungen

Mietforderungen 2014	Brutto	Wertberichtigung	Netto
Staffelung der Forderungen nach Laufzeiten:			
	€'000	€'000	€'000
Innerhalb der Fälligkeit	7.317	(643)	6.674
0-30 Tage überfällig	4.438	(586)	3.852
31-90 Tage überfällig	2.089	(1.146)	943
91-180 Tage überfällig	1.384	(1.124)	260
181-360 Tage überfällig	2.147	(2.051)	96
361 und mehr Tage überfällig	8.433	(8.376)	57
Gesamt	25.808	(13.926)	11.882

Mietforderungen 2013	Brutto	Wertberichtigung	Netto
Staffelung der Forderungen nach Laufzeiten:			
	€'000	€'000	€'000
Innerhalb der Fälligkeit	7.783	(43)	7.740
0-30 Tage überfällig	5.212	(1.144)	4.068
31-90 Tage überfällig	2.915	(1.432)	1.483
91-180 Tage überfällig	2.342	(2.095)	247
181-360 Tage überfällig	1.022	(931)	91
361 und mehr Tage überfällig	7.001	(6.857)	144
Gesamt	26.275	(12.502)	13.773

Die Beschreibung der als Sicherheit gehaltenen Mietkautionen erfolgt in Erläuterung 2.37 unter Kreditrisiko.

Wertberichtigungen für uneinbringliche Forderungen werden auf Basis der Kenntnisse des Managements in Bezug auf Mieter, Gewerbe und Markt berechnet.

Die unten stehende Tabelle bietet einen Abgleich der Änderungen bei den Rückstellungen für Wertminderungen im Verlauf des Jahres:

	2014	2013
Wertberichtigung für uneinbringliche Forderungen	€'000	€'000
Zum 1. Jänner	(12.502)	(10.559)
Auflösung der Rückstellungen für Wertminderungen	2.226	1.528
Zuführung zu den Rückstellungen für Wertminderungen	(2.198)	(3.471)
Zuführungen aus während des Jahres gekauften Unternehmen*	(1.900)	-
Als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert**	448	-
	(13.926)	(12.502)
Zum 31. Dezember	(13,926)	(12,502)

* Für zusätzliche Information, siehe Erläuterung 2.4

** Für zusätzliche Information, siehe Erläuterung 2.14

2.12 Vorauszahlungen

	2014	2013
Vorauszahlungen	€'000	€'000
Vorausgezahlte Energiekosten	627	1.150
Vorauszahlungen für Grundstücke	17.508	14.317
Sonstiges	2.023	2.682
Brutto gesamt	20.158	18.149
Wertminderung von Vorauszahlungen für Grundstücke	(6.052)	(6.052)
Gesamt	14.106	12.097

2.13 Sonstige Forderungen

	2014	2013
Sonstige Forderungen	€'000	€'000
Forderungen aus dem Verkauf von vermieteten Immobilien und Bestandsvermögen	-	3.181
Sonstige Finanzforderungen	4.819	5.115
Gesamte sonstige finanzielle Forderungen	4.819	8.296
Sonstige Steuer- und Gebührenforderungen	115	130
Umsatzsteuerforderungen	2.389	6.158
Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen	2.504	6.288
Gesamt	7.323	14.584

2.14 Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Im Dezember 2014, unterschrieb die Gruppe einen Vertrag mit einer Drittpartei für den Verkauf eines Portfolios von 72 Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik für einen Kaufpreis von CZK 1.916 Millionen (rund € 69 Millionen). Der Kaufpreis setzt sich aus einem Barkaufpreis von CZK1.661 Millionen (rund € 60 Millionen) und einem besicherten Verkäuferdarlehen zusammen. Die Transaktion wurde im Jänner 2015 abgeschlossen.

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

	2014
	€'000
Anlagevermögen	
Vermietete Immobilien	71.020
Umlaufvermögen	1.458
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	72.478
Langfristige Verbindlichkeiten	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	1.308
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	473
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.165
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten	2.946
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	69.532
In der Gesamtergebnisrechnung enthaltene Beträge:	
Währungsumrechnungsrücklage	(10.439)
Rücklage aus zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten	(10.439)

2.15 Liquide Mittel

Zum 31. Dezember 2014 hielt die Gruppe liquide Mittel in Höhe von € 425,2 Millionen (2013: € 305,6 Millionen). Die Gruppe hielt liquide Mittel in Höhe von € 5,4 Millionen (2013: € 6,3 Millionen) als Sicherheit für Garantien und/oder für sonstige von verschiedenen Banken im Namen der Gruppe ausgegebene verfügbarsbeschränkte Zahlungsmittel.

2.16 Grundkapital, Rücklage für aktienbasierte Vergütungen und Hedging-Rücklage

Grundkapital

Zum 31. Dezember 2014 waren die genehmigten und ausgegebenen Stammaktien von Atrium mit uneingeschränktem Stimmrecht und ohne Nennwert ausgestattet.

Am 31. Dezember 2014 betrug die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien 375.508.176 (2013: 374.899.934 Aktien), wovon 375.497.100 Stammaktien auf den Namen Nederlands Centraal Instituut voor Giraal Effectenverkeer B.V. (gehandelt als „Euroclear“), 11.075 Stammaktien auf den Namen eines individuellen Aktionärs und eine Stammaktie auf den Namen Aztec Financial Services (Jersey) Limited registriert waren.

Die Änderungen im Grundkapital während des Jahres 2014 gestalteten sich wie folgt:

- Ausgabe von Aktien, um die Ausübung von Optionen in Höhe von € 2,1 Millionen (2013: € 2,1 Millionen) zu ermöglichen;
- Ausgabe von Aktien anstelle einer Direktoren- und als Teil der CEO-Vergütung von € 0,8 Millionen (2013: € 0,2 Millionen);
- eine Dividendenzahlung in Höhe von € 90,1 Millionen (2013: € 78,6 Millionen).

Für das Geschäftsjahr 2014 hat das Board of Directors eine Dividende von mindestens € 0,24 je Aktie genehmigt, die vierteljährlich in Höhe von mindestens € 0,06 je Aktie am Ende jedes Quartals zu zahlen ist.

Im November 2014, genehmigte das Board of Directors eine Erhöhung der jährlichen Dividendenzahlung auf mindestens € 0,27 je Aktie für 2015, die in vierteljährlichen Tranchen, erstmals Ende März 2015 ausgezahlt wird (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

Nach der Zustimmung der Aktionäre am 18. Mai 2010 zur Bevollmächtigung der Direktoren, Stammaktien 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 Stammaktien am Unternehmen anstelle ihrer jährlichen Direktorenvergütungen einräumt. Der Plan gewährt den Direktoren ferner die Wahl (auf halbjährlicher Basis), ob sie zusätzliche Stammaktien bis zum Wert ihrer jährlichen Direktorenvergütungen zeichnen wollen. Die Direktoren erhalten die Möglichkeit, halbjährlich Wahlrechte auszuüben und zwar jeweils in der vierwöchigen Handelsperiode nach Veröffentlichung des Halbjahres- und Jahresabschlusses des Unternehmens. Der Ausübungspreis für

Stammaktien, die aufgrund der Mitteilung der Ausübung des Wahlrechts 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 Mitteilung der Ausübung des Wahlrechts zu verweigern.

Rücklage für aktienbasierte Vergütungen

Details über die Aktienoptionspläne für Angestellte des Unternehmens

- Im Jahr 2009 führte Atrium einen von den Aktionären genehmigten Aktienoptionsplan für Angestellte („ESOP 2009“) ein, im Rahmen dessen das Board of Directors Aktienbezugsrechte an wichtige Mitarbeiter erteilen kann. Die Anzahl der seitens des Board of Directors im Rahmen des ESOP 2009 maximal zuteilbaren Optionen beträgt 8.500.000. Jede Option kann durch die Ausgabe einer neuen Stammaktie von Atrium ausgeübt werden. Der Ausübungspreis wird durch das Board of Directors festgelegt und soll nicht geringer sein als der Marktwert einer Aktie an dem Handelstag, der dem Zuteilungsdatum vorausgeht bzw. als der Durchschnittskurs der 30 Handelstage, die dem Zuteilungsdatum vorausgehen. Optionen sind in der Regel in drei gleichen jährlichen Tranchen ab dem Datum der Gewährung ausübbar und verfallen am fünften Jahrestag der Gewährung. Wenn das Unternehmen eine Bardividende ausschüttet, wird der Ausübungspreis der Optionen um den Betrag der Dividende je Aktie verringert. Nicht ausgeübte Optionen gewähren keine Wahlrechte. Ab 23. Mai 2013 dürfen unter dem ESOP 2009 keine weiteren Gewährungen mehr erfolgen.
- 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 das Vergütungs- und Nominierungsgremium von Atrium Aktienoptionen an bedeutende Mitarbeiter, Führungskräfte oder Berater gewähren können. Zunächst ist die ursprüngliche Anzahl an Wertpapieren, die zur Ausübung von Optionen gemäß ESOP 2013 ausgegeben werden können, auf Optionen beschränkt, die 5.000.000 Aktien repräsentieren. Optionen müssen innerhalb von 10 Jahren nach Einführung des ESOP 2013 gewährt werden. Der Ausübungspreis bei der Gewährung von Optionen wird dem durchschnittlichen Marktwert über 30 Handelstage entsprechen, die unmittelbar dem Datum der Gewährung vorausgehen, es sei denn, das Board of Directors von Atrium 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 weder Wahlrechte noch einen Dividendenanspruch.

Die folgende Tabelle zeigt die Bewegungen des ESOP 2009 im Berichtszeitraum:

	2014		2013	
	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis der Aktienoptionen €	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis der Aktienoptionen €
Zum 1. Jänner	3.139.294	3,65	5.130.959	2,98
Gewährt	-	-	210.000	4,32
Ausgeübt*	(461.667)	3,35	(1.941.667)	1,58
Verfallen	(143.334)	3,56	(259.998)	3,31
Zum 31. Dezember	2.534.293	3,45	3.139.294	3,65

* Der gewichtete durchschnittliche Aktienkurs in Bezug auf Optionen, die 2014 ausgeübt wurden, betrug € 4,25 am Tag der Ausübung (2013: € 4,55).

Die folgende Tabelle zeigt die Bewegungen des ESOP 2013 im Berichtszeitraum:

	2014		2013	
	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis der Aktienoptionen €	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis der Aktienoptionen €
Zum 1. Jänner	3.629.838	4,36	-	-
Gewährt	-	-	3.629.838	4,36
Verfallen	(1.200.003)	4,38	-	-
Zum 31. Dezember	2.429.835	4,35	3.629.838	4,36

Die folgende Tabelle zeigt die Sperrfristen und die gewichteten durchschnittlichen Ausübungspreise der ausstehenden Optionen unter dem ESOP 2009 zum 31. Dezember 2014:

Vergabejahr	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis der Aktienoptionen €
2011	158.508	3,14
2012	831.833	3,58
2013	1.041.834	3,47
2014	244.999	3,20
2015	217.119	3,25
2016	40.000	3,99
Gesamt	2.534.293	3,45

Die folgende Tabelle zeigt die Sperrfristen und die gewichteten durchschnittlichen Ausübungspreise der ausstehenden Optionen unter dem ESOP 2013 zum 31. Dezember 2014:

Vergabejahr	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis der Aktienoptionen €
2014	874.129	4,36
2015	607.457	4,35
2016	474.126	4,35
2017	474.123	4,35
Gesamt	2.429.835	4,35

Details über die Aktienausgabe gemäß der vertraglichen Vereinbarungen:

- Im Februar 2014 wurden Josip Kardun Aktien im Gegenwert von € 400.000 zugeteilt; diese Aktien werden ohne Beschränkungen in vier jährlichen gleichmäßigen Tranchen über eine Periode von vier Jahren ausgegeben. Josip wird die Aktien am ersten, zweiten, dritten und vierten Jahrestag, der auf den 14. Februar 2014 folgt erhalten, vorausgesetzt, dass er zu diesen Zeitpunkten immer noch bei der Gruppe beschäftigt ist. Der Aktienpreis im Zeitpunkt der Gewährung betrug € 4,31.
- Im Einklang mit der Ergänzung zum Arbeitsvertrag von Rachel Lavine, welche im Juli 2014 unterzeichnet und mit 30. November 2014 wirksam wurde, wird Rachel ein Jahreszuschuss an frei verfügbaren Aktien im Wert von € 120.000 gewährt, welche in vier gleichmäßigen Tranchen im Wert von € 30.000 jeweils am 28. Februar, 31. Mai, 31. August und 30. November jedes Jahres, erstmals am 28. Februar 2015 geleistet wird, vorausgesetzt, dass Rachel zum jeweiligen Zeitpunkt der Ausgabe noch bei der Gruppe beschäftigt ist. Der Aktienpreis im Zeitpunkt der Gewährung betrug € 4,18.

Hedging-Rücklage

Die Hedging-Rücklage besteht aus dem effektiven Teil der kumulativen Nettoveränderung des Zeitwertes des Hedging Instruments in Bezug auf gesicherte Transaktionen, die noch nicht erfolgt sind. Siehe auch Erläuterung 2.18.

2.17 Anleihen und Kredite

Anleihen und Kredite	2014 €'000	2013 €'000
Anleihen	807.930	499.066
Bankkredite	260.144	304.489
Gesamt	1.068.074	803.555

Die Fälligkeiten der Kredite und Anleihen gestalten sich wie folgt:

Kredite und Anleihen insgesamt	2014 €'000	2013 €'000
Innerhalb eines Jahres	33.550	5.511
Im zweiten Jahr	100.046	75.544
Im dritten bis einschließlich fünften Jahr	136.944	270.290
Nach fünf Jahren	797.534	452.210
Gesamt	1.068.074	803.555

Anleihen

Am 16. Oktober 2014 emittierte Atrium einen unbesicherten Eurobond in Höhe von € 350 Millionen mit einer Laufzeit von acht Jahren und einem Kupon von 3,625%. Das Rating der Anleihe von S&P und Fitch war BBB- und steht somit im Einklang mit Atriums eigenem Unternehmensrating. Der Eurobond läuft bis Oktober 2022 und der Emissionskurs betrug 99,788%.

Während des Berichtszeitraums hat Atrium Anleihen im Nominalwert von € 39,4 Millionen, die im Jahr 2005 ausgegeben wurden und 2015 fällig sind, zurückgekauft. Die aus den Anleiherückkäufen resultierenden Nettoverluste beliefen sich auf € 1,9 Millionen.

Im April 2013 emittierte Atrium einen unbesicherten Eurobond in Höhe von € 350 Millionen mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Kupon von 4,0%. Das Rating der Anleihe von S&P und Fitch war BBB- und steht somit im Einklang mit Atriums eigenem Unternehmensrating. Der Eurobond läuft bis 20. April 2020 und der Emissionskurs betrug 99,57%.

Im Juli 2013 hat Atrium zur Fälligkeit die Rückzahlung der Anleihen, die 2003 ausgegeben worden waren, in Höhe von € 39,2 Millionen geleistet.

Die ausgegebenen Anleihen unterliegen den folgenden Finanzverpflichtungen: Der Solvenzgrad beträgt höchstens 60 %, der gesicherte Solvenzgrad beträgt maximal 40 % und das konsolidierte Deckungsverhältnis ist mindestens 1,5. Die in 2013 emittierten Anleihen, unterliegen auch einer vierten Finanzverpflichtung: das Verhältnis zwischen unbesicherten konsolidierten Vermögenswerten und unbesicherten konsolidierten Verbindlichkeiten beträgt mindestens 150 %; alle diese Bedingungen wurden im Laufe des Berichtszeitraums stets erfüllt.

2014

Anleihe-/Ausgabejahr	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit	Fälligkeit	Buchwert €'000	Zeitwert €'000
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,4%	0,6	2015	5.368	5.475
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,0% *	2,6	2017	83.653	88.464
Atrium European Real Estate Limited 2005	CZK	6M pribor+120bp	0,6	2015	25.218	25.114
Atrium European Real Estate Limited 2013	EUR	4,0%	5,4	2020	346.689	368.779
Atrium European Real Estate Limited 2014	EUR	3,625%	7,9	2022	347.002	356.463
Gesamt/Durchschnitt		4,4%	6,0		807.930	844.295

* 10 Jahre Swap-Zinssatz, Untergrenze 4 %

2013

Anleihe-/Ausgabejahr	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit	Fälligkeit	Buchwert €'000	Zeitwert €'000
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,4%	1,6	2015	40.329	42.194
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,0% *	3,6	2017	83.280	87.570
Atrium European Real Estate Limited 2005	CZK	6M pribor+120bp	1,6	2015	29.264	29.125
Atrium European Real Estate Limited 2013	EUR	4,0%	6,4	2020	346.193	347.194
Gesamt/Durchschnitt		3,9%	5,3		499.066	506.083

* 10 Jahre Swap-Zinssatz, Untergrenze 4 %

Sicherheiten	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvesti- tion gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2014 €'000	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvesti- tion gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2013 €'000
Anleihe 2005	438.786	440.993

Kredite

Im Juni 2014, hat die Gruppe in der Slowakei zwei Bankdarlehen in Höhe von € 28,0 Millionen und € 13,0 Millionen vorzeitig rückgeführt.

Im September 2013 hat die Gruppe zwei Kredite im Gesamtwert von € 3,1 Millionen vorzeitig rückgeführt und im November 2013 hat sie ein Darlehen bei Fälligkeit in Höhe von € 30 Millionen zurückgezahlt.

Die Darlehen unterliegen verschiedenen Finanzverpflichtungen, einschließlich Loan To Value („LTV“) und Debt Service Coverage Ratio („DSCR“), deren Kriterien im Berichtszeitraum vollständig erfüllt wurden.

2014

Kreditgeber	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit	Fälligkeit	Buchwert €'000	Zeitwert €'000
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	4,7%*	1,4	2016	100.331	100.075
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	3,1%	3,0	2017	48.317	50.190
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	4,1%*	6,8	2021	111.496	111.126
Gesamt/Durchschnitt		4,1%	4,0		260.144	261.391

2013

Kreditgeber	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit	Fälligkeit	Buchwert €'000	Zeitwert €'000
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	4,7%*	2,4	2016	101.649	101.179
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	3,1%	4,0	2017	48.579	49.687
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	4,1%*	7,9	2021	112.517	112.166
UniCredit Bank Slovakia, a.s.	EUR	Euribor+2,5%	3,3	2017	28.543	28.869
UniCredit Bank Slovakia, a.s.	EUR	Euribor+2,5%	3,3	2017	13.201	13.352
Gesamt/Durchschnitt		4,0%	4,8		304.489	305.253

* Abgesicherte Zinssätze

Sicherheiten

	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2014 €'000	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2013 €'000
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	580.181	574.072
Ceska sporitelna a.s. (hypothekenbelastet im Rahmen eines Finanzierungsleasings)	270	277
Rel Ibis Sp. z o.o.	-	56.720
UniCredit Bank Slovakia, a.s.	-	137.730
Gesamt	580.451	768.799

2.18 Derivative

Die Gruppe hat 2011 zwei Zinsswapverträge (Interest Rate Swap, „IRS“) abgeschlossen. Im Rahmen dieser Swaps werden variable gegen feste Zinssätze getauscht. Es handelt sich um Cashflow-Hedges, um das Cashflow-Risiko der Gruppe bei Krediten mit variablen Zinsen zu verringern.

Die IRS sind zum 31. Dezember 2014 in einer Verbindlichkeitsposition mit einem Zeitwert von rund € 12,3 Millionen (2013: € 11,8 Millionen).

Die Zinsswaps haben vierteljährliche Koupens. Der variable Zinssatz der IRS ist der 3-Monats-Euribor und die festen Zinssätze sind 2,17 % und 2,89 %.

Die geleisteten und erhaltenen Zahlungen für die IRS erfolgen simultan mit den Zinszahlungen für die Darlehen. Die Gruppe rechnet die Differenz zwischen den festen und variablen Zinsbeträgen für die IRS auf Nettobasis mit der entsprechenden Gegenpartei ab. Die beiden Swaps laufen 2016 bzw. 2018 aus.

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

Revolvierende Rahmenkredite

Im Oktober 2014 erhielt Atrium zwei revolving Rahmenkreditlinien mit einem Volumen von insgesamt € 50 Millionen und einer Kreditlaufzeit von jeweils fünf Jahren. Der genutzte Rahmenkreditbetrag wird auf der Basis des EURIBOR-Zinssatzes verzinst (für Einlagen mit derselben Dauer wie die Inanspruchnahme), zuzüglich einer Marge von 1,5 %. Diese Rahmenkredite unterliegen den gleichen Finanzverpflichtungen wie die in 2014 begebenen Anleihen. Die Gesellschaft hat zum 31. Dezember 2014 diese revolving Rahmenkredite noch nicht beansprucht.

Für weitere Information bezüglich des Zeitwertes von Krediten und Anleihen, siehe Erläuterung 2.34.

2.19 Latente Steuerverbindlichkeiten

Latente Steuerverbindlichkeiten 2014	Wert zum 1. Jänner 2014	Latente Steuer- guthaben (Ver- bindlichkeiten) in Gewinn- und Verlustrech- nung	Latente Steuern in Gesamtergeb- nisrechnung ausgewiesen	Wert zum 31. Dezember 2014
	€'000	€'000	€'000	€'000
Latente Steuerverbindlichkeiten aufgrund der folgenden temporären Differenzen:				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(155.221)	(18.723)	-	(173.944)
Sonstiges Anlagevermögen	743	1.249	-	1.992
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	7.527	7.953	3.722*	19.202
Vorgetragene Steuerverluste	33.661	(1.882)	-	31.779
Sonstiges	1.728	(1.712)	-	16
Summe latente Steuerverbindlichkeiten	(111.562)	(13.115)	3.722	(120.955)

* Es ergab sich eine Umklassifizierung von latenten Steuerguthaben in einem Betrag von € 3,6 Millionen (weitere Details siehe oben Punkt 2.8) und € 0,1 Millionen in latente Steuerlasten betreffend Hedging Instrumente.

Latente Steuerverbindlichkeiten 2013	Wert zum 1. Jänner 2013	Latente Steuer- guthaben (Ver- bindlichkeiten) in Gewinn- und Verlustrech- nung	Latente Steuern in Gesamtergeb- nisrechnung ausgewiesen	Wert zum 31. Dezember 2013
	€'000	€'000	€'000	€'000
Latente Steuerverbindlichkeiten aufgrund der folgenden temporären Differenzen:				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(134.721)	(20.332)	(168)	(155.221)
Sonstiges Anlagevermögen	(70)	813	-	743
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	12.445	(4.376)	(542)	7.527
Vorgetragene Steuerverluste	21.642	12.019	-	33.661
Sonstiges	1.929	(201)	-	1.728
Summe latente Steuerverbindlichkeiten	(98.775)	(12.077)	(710)	(111.562)

Der im sonstigen Gesamtergebnis ausgewiesene Betrag von € 0,7 Millionen bezieht sich auf latente Steueransprüche aufgrund eines Sicherungsinstruments in Höhe von € 0,5 Millionen und auf latente Steueransprüche aufgrund von Währungsumrechnungsdifferenzen von € 0,2 Millionen im Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

2.20 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing zum 31. Dezember 2014 bestehen aus Verbindlichkeiten in Verbindung mit langfristigen Grundstückspachten in Polen, der Tschechischen Republik, Slowakei, Russland und Lettland. Fälligkeit von Leasingzahlungen:

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	31. Dezember 2014 Nettobarwert	31. Dezember 2014 Nicht abgezinste Leasing- zahlungen	31. Dezember 2013 Nettobarwert	31. Dezember 2013 Nicht abgezinste Leasing- zahlungen
	€'000	€'000	€'000	€'000
Fällig innerhalb eines Jahres	4.006	4.332	7.802	8.237
Fällig zwischen zwei und fünf Jahren	11.720	15.980	17.256	24.494
Fällig nach fünf Jahren	24.557	198.438	28.784	268.573
Gesamt	40.283	218.750	53.842	301.304
Fällig innerhalb von 12 Monaten	4.006	4.332	7.802	8.237
Nach über 12 Monaten fällige Beträge	36.277	214.418	46.040	293.067

Die Leasingverbindlichkeiten lauten hauptsächlich auf die lokalen Währungen der betreffenden Länder. Die Gruppe verfügt über zwei wesentliche Leasingvereinbarungen: Atrium Promenada in Polen mit einem Nettobarwert von € 14,0 Millionen (2013: € 14,5 Millionen) und Kazan Park House in Russland mit einem Nettobarwert von € 5,1 Millionen (2013: € 11,5 Millionen).

2.21 Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 17,8 Millionen (2013: € 21,5 Millionen) bestehen primär aus langfristigen Kauttionen von Mietern im Wert von € 17,7 Millionen (2013: € 21,4 Millionen) und langfristigen Garantierücklassen von Bauunternehmen.

2.22 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2014 €'000	2013 €'000
Verbindlichkeiten aus Versorgungsleistungen	1.535	1.885
Verbindlichkeiten aus Reparaturen und Wartungen	621	1.098
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Entwicklung/Bau	3.472	3.696
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	4.006	7.802
Kurzfristige Einlagen von Mietern	7.411	2.539
Verbindlichkeiten für andere Dienstleistungen	690	1.037
Sonstiges	4.658	2.473
Gesamte sonstige Finanzverbindlichkeiten	22.393	20.530
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	3.657	3.133
Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern und Gebühren	1.679	2.273
Rechnungsabgrenzungsposten	7.216	5.922
Sonstige Vorauszahlungen von Mietern	3.334	5.281
Gesamte sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	15.886	16.609
Gesamt	38.279	37.139

2.23 Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten	2014 €'000	2013 €'000
Abgrenzungsposten für Versorgungsleistungen	1.581	1.870
Abgrenzungsposten für Beratungs- und Prüfungsdienste	2.230	2.423
Abgrenzungsposten für Baudienstleistungen	4.039	12.542
Abgrenzungsposten für Zinsen	14.160	12.166
Abgrenzungsposten für Gehälter	4.224	3.780
Abgrenzungsposten für Steuern	4.211	4.200
Abgrenzungsposten für Wartungen	1.225	460
Sonstiges	7.462	4.850
Gesamt	39.132	42.291

2.24 Bruttomieterlöse

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

Bruttomieterlöse nach Ländern:

Land	Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014		Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013	
	€'000	% der gesamten Brutto- mieterlöse	€'000	% der gesamten Brutto- mieterlöse
Polen	91.084	42,5%	78.858	38,8%
Tschechische Republik	35.435	16,5%	37.641	18,5%
Slowakei	11.175	5,2%	11.258	5,5%
Russland	61.395	28,6%	59.297	29,1%
Ungarn	7.515	3,5%	7.752	3,8%
Rumänien	6.341	3,0%	7.248	3,6%
Lettland	1.539	0,7%	1.401	0,7%
Gesamt	214.484	100%	203.455	100%

2.25 Erträge aus Betriebskosten

Die Erträge aus Betriebskosten in Höhe von € 74,5 Millionen (2013: € 77,0 Millionen) umfassen Einnahmen aus Leistungen, die Mietern in Rechnung gestellt werden. Dabei geht es im Wesentlichen um die Umlage von Nebenkosten, Marketing, Reparaturen und Wartung auf Bruttobasis. Auf Mieter umgelegte Aufwendungen werden im Posten Nettoimmobilienaufwand zusammen mit sonstigen, nicht umlagefähigen Betriebskosten erfasst.

2.26 Nettoimmobilienaufwand

Nettoimmobilienaufwand	Geschäftsjahr zum 31. Dezember	
	2014 €'000	2013 €'000
Versorgungsleistungen	(28.963)	(30.313)
Sicherheit, Reinigung und sonstige Kosten in Bezug auf Versorgungsleistungen	(10.835)	(11.350)
Grundsteuer	(13.007)	(12.775)
Reparaturen, Wartung und Gebühren für Facility Management	(10.347)	(10.545)
Direkte Personalkosten	(9.946)	(12.072)
Marketing- und Werbungsaufwendungen	(6.950)	(6.936)
Büroaufwendungen	(523)	(639)
Reise- und Transportkosten	(462)	(681)
Bildung von Wertberichtigungen und abgeschriebene Mietforderungen	(2.198)	(3.471)
Sonstiges	(1.691)	(871)
Gesamt	(84.922)	(89.653)

2.27 Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen

Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	Geschäftsjahr zum 31. Dezember	
	2014 €'000	2013 €'000
Wertminderungen	(8.413)	(4.891)
Sonstige Abschreibungen	(2.678)	(2.075)
Gesamt	(11.091)	(6.966)

2.28 Verwaltungsaufwendungen

Verwaltungsaufwendungen	Geschäftsjahr zum 31. Dezember	
	2014 €'000	2013 €'000
Gerichts- und Anwaltskosten	(1.808)	(2.665)
Rechtliche Altlasten	(3.399)	(3.274)
Personalkosten	(11.251)	(8.884)
Beratungskosten und andere Gebühren	(3.074)	(3.863)
Prüfungskosten und Kosten für prüfungsnahe Leistungen	(1.241)	(1.241)
Aufwendungen für Direktoren	(510)	(631)
Aktienbasierte Vergütungen	(1.058)	(638)
Sonstiges	(2.612)	(4.090)
Gesamt	(24.953)	(25.286)

Die Gruppe verfügt über keine wesentlichen leistungsorientierten Pensionspläne.

2.29 Zinserträge und Zinsaufwendungen

Die Zinserträge in Höhe von € 1,2 Millionen (2013: € 2,5 Millionen) stammen primär aus Bankeinlagen und Zinsen aus an Dritte gewährte Kredite, die wertberichtigt wurden.

Die Zinsaufwendungen der Gruppe von € 33,9 Millionen (2013: € 31,6 Millionen) bestehen aus Zinsen für Bankkredite in Höhe von € 12,3 Millionen (2013: € 14,4 Millionen) und Zinsen auf Anleihen in Höhe von € 22,4 Millionen (2013: € 18,0 Millionen). Fremdkapitalkosten in Höhe von € 0,8 Millionen (2013: € 0,8 Millionen) wurden im Rahmen von Entwicklungsprojekten aktiviert, siehe auch Erläuterung 2.5.

2.30 Sonstige Finanzerträge und -aufwendungen

Sonstige Finanzerträge und -aufwendungen	Geschäftsjahr zum 31. Dezember	
	2014 €'000	2013 €'000
Währungsdifferenzen	12.506	(5.810)
Nettoverlust aus dem Rückkauf von Anleihen	(1.883)	-
Wertminderung von Finanzinstrumenten	(291)	(1.782)
Zinsen auf Finanzierungsleasing	(4.819)	(6.002)
Sonstige Finanzerträge und (-aufwendungen)	(912)	(260)
Gesamt	4.601	(13.854)

2.31 Steueraufwand für das Geschäftsjahr

Steueraufwand für das Geschäftsjahr	Geschäftsjahr zum 31. Dezember	
	2014 €'000	2013 €'000
Körperschaftssteuer für das laufende Jahr	(2.606)	(1.554)
Latenter Steueraufwand	(17.494)	(12.899)
Anpassung Körperschaftssteuer früherer Jahre	(674)	(269)
In der Ergebnisrechnung erfasster Körperschaftssteueraufwand	(20.774)	(14.722)
Im sonstigen Gesamtergebnis erfasste Steuern auf Währungsumrechnungsdifferenzen	-	1.591
Im sonstigen Gesamtergebnis erfasste Steuern auf Sicherungsinstrumente	110	(1.154)

Die Tochtergesellschaften unterliegen der Besteuerung für ihre jeweiligen Geschäfte in jenen Ländern, in denen sie ihren Firmensitz haben, mit den in diesen Rechtsordnungen vorgegebenen Steuersätzen.

Effektiver Zinssatz

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung vom Gewinn vor Steuern zum Steueraufwand:

	2014 €'000	2014 %	2013 €'000	2013 %
(Verlust)/Gewinn vor Steuern	(36.982)		90,600	
Steuergutschrift/(aufwand) unter Anwendung der durchschnittlich geltenden Steuersätze	2.339	6,3%	(3.150)	3,5%
Steuerauswirkung auf nicht zu versteuerndes Einkommen/(nicht zu versteuernde Aufwendungen)	(3.589)		(6.367)	
Steuerliche Auswirkung von zuvor nicht ausgesetzten Verlusten	3.561		11.996	
Nicht angesetzte latente Steuern	(20.923)		(18.447)	
Steuerberichtigung früherer Jahre	(674)		(269)	
Sonstiges	(1.488)		1.515	
Steueraufwand	(20.774)		(14.722)	
Effektiver Zinssatz		(56,2%)		16,2%

Nicht erfasste latente Steueransprüche und Verbindlichkeiten:

Zum 31. Dezember 2014 wurden latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von € 99,6 Millionen (2013: € 83,2 Millionen), auf temporäre Differenzen zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes, der sich aus einer wie die Anschaffung von Vermögenswerten behandelten Transaktion mit von als Finanzinvestition gehaltenen Vermögenswerten ergibt, gemäß der Ausnahmeregelung aus IAS 12, *Ertragsteuern* nicht erfasst.

Die Gruppe hat latente Steueransprüche in Höhe von € 77,3 Millionen (2013: € 143,3 Millionen) nicht erfasst, da es nicht wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis in ausreichender Höhe vorhanden sein wird, um den Steuervorteil des Verlustes realisieren zu können. Diese nicht erfassten latenten Steueransprüche ergaben sich primär aus der negativen Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und werden gemäß lokalem Steuerrecht in einigen Jahren, beginnend mit 2015 verfallen.

Nicht erfasste latente Steueransprüche

Land	31. Dezember	
	2014 €'000	2013 €'000
Polen	35.947	25.416
Tschechische Republik	2.360	1.516
Russland	21.738	80.541
Ungarn	797	2.241
Rumänien	6.833	6.336
Lettland	1.469	431
Türkei	7.504	14.523
Andere	1.086	13.433
Gesamt	77.734	144.437

The Group is liable for taxation on taxable profits in the following jurisdictions at the rates below:

Körperschaftssteuersätze	2014	2013
Polen	19,0%	19,0%
Tschechische Republik	19,0%	19,0%
Slowakei	22% ¹	23,0%
Russland	20,0%	20,0%
Ungarn	10% ²	10,0% ²
Rumänien	16,0%	16,0%
Lettland	15,0%	15,0%
Türkei	20,0%	20,0%
Bulgarien	10,0%	10,0%
Zypern	12,5%	10,0%
Dänemark	24,5%	25,0%
Georgien	15,0%	15,0%
Jersey	0,0%	0,0%
Niederlande	25,0% ³	25,0% ³
Schweden	22,0% ⁴	22,0% ⁴
Spanien	25,0% ⁵	25,0% ⁵
Ukraine	18,0% ⁶	19,0% ⁶

¹Der Steuersatz verringerte sich von 23% auf 22% am 1. Jänner 2014.

²Seit dem 1. Juli 2010 gilt ein Steuersatz von 10% bei einer Bemessungsgrundlage bis zu 500 Millionen HUF und 19% für höhere Beträge.

³Zum 1. Jänner 2011, verringerte sich der Steuersatz auf zu versteuernde Gewinne von über € 0,2 Millionen von 25,5% auf 25%. Für geringere Gewinne gilt ein Steuersatz von 20%.

⁴Steuersatz am 1. Jänner 2013 von 23% auf 22% verringert.

⁵Der reguläre Körperschaftssteuersatz beträgt 30%. Auf Gewinne von bis zu € 0,3 Millionen fällt ein Steuersatz von 25 % an wenn der Jahresumsatz weniger als € 10 Millionen beträgt.

⁶Der Steuersatz verringerte sich von 23% auf 21% am 1. Jänner 2012, verringerte sich weiter von 21% auf 19% am 1. Jänner 2013 und von 19% auf 18% am 1. Jänner 2014

2.32 Ergebnis je Aktie

Die folgende Tabelle enthält die Berechnung des Gewinns je Aktie:

	Geschäftsjahr zum 31. Dezember	
	2014 €'000	2013 €'000
Den Eigentümern des Unternehmens zurechenbarer (Verlust)/ Gewinn des Geschäftsjahres zur Berechnung des unverwässerten und verwässerten Gewinns je Aktie (€ '000)	(57.705)	75.936
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien als Grundlage für die Berechnung des unverwässerten Gewinns je Aktie	375.179.150	374.288.340
Bereinigungen		
verwässernde Optionen	433.983	384.888
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien als Grundlage für die Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie	375.613.133	374.673.228
Unverwässerter Gewinn je Aktie in Cent	(15,4)	20,3
Verwässerter Gewinn je Aktie in Cent	(15,4)	20,3

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

	Geschäftsjahr zum 31. Dezember	
	2014 €'000	2013 €'000
Anzahl Aktien, sofern ausgeübt		
Optionen	2.429.835	3.629.838

2.33 Segmentberichterstattung

Geschäftssegmente im Jahr 2014 Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014	Segment der vermieteten Immobilien €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Überleitungs- position €'000	Gesamt €'000
Bruttomietelerlöse	214.484	-	-	214.484
Erträge aus Betriebskosten	74.475	-	-	74.475
Nettoimmobilienaufwand	(84.922)	-	-	(84.922)
Nettomietelerlöse	204.037	-	-	204.037
Nettoergebnis aus Veräußerungen	(997)	(2.714)	-	(3.711)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(5.065)	-	(5.065)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(94.065)	(74.012)	-	(168.077)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(10.679)	-	(412)	(11.091)
Verwaltungsaufwendungen	(11.864)	1.014	(14.103)	(24.953)
Nettobetriebsgewinn/(-verlust)	86.432	(80.777)	(14.515)	(8.860)
Zinserträge	85	-	1.125	1.210
Zinsaufwendungen	(23.417)	(2.265)	(8.251)	(33.933)
Sonstige Finanzerträge und (-aufwendungen)	(2.880)	10.598	(3.117)	4.601
Gewinn/(Verlust) vor Steuern für das Geschäftsjahr	60.220	(72.444)	(24.758)	(36.982)
Steuerergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	(18.318)	(582)	(1.874)	(20.774)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	41.902	(73.026)	(26.632)	(57.756)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.591.459*	365.016	-	2.956.475
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	222.209	40.742	-	262.951
Vermögenswerte des Segments	2.637.484	393.801	419.498**	3.450.783
Verbindlichkeiten des Segments	904.832	74.807	360.726	1.340.365

* Einschließlich, zum 31. Dezember 2014, als für Veräußerungszwecke gehalten klassifizierte €71 Millionen

** Der Betrag betrifft im Wesentlichen liquide Mittel

Geschäftssegmente im Jahr 2013 Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013	Segment der vermieteten Immobilien €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Überleitungs- position €'000	Gesamt €'000
Bruttomietelerlöse	203.455	-	-	203.455
Erträge aus Betriebskosten	77.031	-	-	77.031
Nettoimmobilienaufwand	(89.653)	-	-	(89.653)
Nettomietelerlöse	190.833	-	-	190.833
Nettoergebnis aus Veräußerungen	432	944	-	1.376
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(5.146)	-	(5.146)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	14.712	(35.998)	-	(21.286)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(5.027)	-	(1.939)	(6.966)
Verwaltungsaufwendungen	(11.341)	(1.226)	(12.719)	(25.286)
Nettobetriebsgewinn/(-verlust)	189.609	(41.426)	(14.658)	133.525
Zinserträge	210	120	2.175	2.505
Zinsaufwendungen	(29.975)	(1.599)	(2)	(31.576)
Sonstige Finanzerträge und (-aufwendungen)	(15.134)	3.179	(1.899)	(13.854)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern für das Geschäftsjahr	144.710	(39.726)	(14.384)	90.600
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	(13.177)	(1.424)	(121)	(14.722)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	131.533	(41.150)	(14.505)	75.878
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.356.164	583.637	-	2.939.801
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	176.823	84.398	-	261.221
Vermögenswerte des Segments	2.427.303	623.985	292.918*	3.344.206
Verbindlichkeiten des Segments	783.019	82.202	211.696	1.076.917

* Der Betrag betrifft im Wesentlichen liquide Mittel

Geographische Segmente nach Geschäftsbereichen im Jahr 2014

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014	Poland				Tschechische Republik			
	Segment der ver- mieteten Immobilien	Segment der Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	Gesamt	Segment der vermieteten Immobilien	Segment der Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	91.084	-	-	91.084	35.435	-	-	35.435
Erträge aus Betriebskosten	33.078	-	-	33.078	9.461	-	-	9.461
Nettoimmobilienaufwand	(32.648)	-	-	(32.648)	(12.370)	-	-	(12.370)
Nettommieterlöse	91.514	-	-	91.514	32.526	-	-	32.526
Nettoergebnis aus Veräußerungen	44	-	-	44	(833)	-	-	(833)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(483)	-	(483)	-	-	-	-
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(11.753)	(7.750)	-	(19.503)	596	(158)	-	438
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(4.450)	-	-	(4.450)	(1.148)	-	-	(1.148)
Verwaltungsaufwendungen	(5.670)	(224)	(467)	(6.361)	(2.722)	(6)	(512)	(3.240)
Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)	69.684	(8.457)	(467)	60.760	28.419	(164)	(512)	27.743
Zinserträge	46	-	2	48	15	-	-	15
Zinsaufwendungen	(12.963)	(391)	-	(13.354)	(6.384)	(11)	-	(6.395)
Sonstige Finanzerträge und (-aufwendungen)	(1.502)	135	(303)	(1.670)	(1.118)	-	(50)	(1.168)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	55.265	(8.713)	(768)	45.784	20.932	(175)	(562)	20.195
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	(5.198)	(565)	33	(5.730)	(9.123)	-	(119)	(9.242)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	50.067	(9.278)	(735)	40.054	11.809	(175)	(681)	10.953
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.437.862	136.314	-	1.574.176	490.542	3.928	-	494.470
Zugänge zu als Finanzinves- tition gehaltene Immobilien	130.090	38.343	-	168.433	84.613	792	-	85.405
Vermögenswerte des Segments	1.458.306	139.002	3.705	1.601.013	503.238	3.928	693	507.859
Verbindlichkeiten des Segments	575.000	21.193	26	596.219	232.494	382	566	233.442

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014	Slowakei				Russland			
	Segment der ver- mieteten Immobilien	Segment der Entwick- lungs- projekte	Überleitu- ngs- position	Gesamt	Segment der vermieteten Immobilien	Segment der Entwick- lungs- projekte	Überleitu- ngs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomietelerlöse	11.175	-	-	11.175	61.395	-	-	61.395
Erträge aus Betriebskosten	5.677	-	-	5.677	20.043	-	-	20.043
Nettoimmobilienaufwand	(5.703)	-	-	(5.703)	(26.091)	-	-	(26.091)
Nettomietelerlöse	11.149	-	-	11.149	55.347	-	-	55.347
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	-	-	-	-	(1.920)	-	(1.920)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(4.688)	-	-	(4.688)	(77.236)	(26.578)	-	(103.814)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(2.217)	-	-	(2.217)	(2.742)	-	-	(2.742)
Verwaltungsaufwendungen	(855)	-	(4)	(859)	(1.706)	1.397	(160)	(469)
Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)	3.389	-	(4)	3.385	(26.337)	(27.101)	(160)	(53.598)
Zinserträge	-	-	-	-	14	-	1	15
Zinsaufwendungen	(1.404)	-	-	(1.404)	(1.788)	(577)	-	(2.365)
Sonstige Finanzerträge und (-aufwendungen)	(156)	-	-	(156)	306	10.053	(18)	10.341
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	1.829	-	(4)	1.825	(27.805)	(17.625)	(177)	(45.607)
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	(1.800)	-	(42)	(1.842)	834	(10)	(50)	774
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	29	-	(46)	(17)	(26.971)	(17.635)	(227)	(44.833)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	144.500	-	-	144.500	369.346	100.096	-	469.442
Zugänge zu als Finanzinves- tition gehaltene Immobilien	1.928	-	-	1.928	2.876	1.149	-	4.025
Vermögenswerte des Segments	146.492	-	344	146.836	376.645	101.540	4.224	482.409
Verbindlichkeiten des Segments	24.516	-	-	24.516	59.241	28.603	21	87.865

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014	Ungarn				Rumänien			
	Segment der ver- mieteten Immobilien	Segment der Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	Gesamt	Segment der vermieteten Immobilien	Segment der Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomietelerlöse	7.515	-	-	7.515	6.341	-	-	6.341
Erträge aus Betriebskosten	2.849	-	-	2.849	2.022	-	-	2.022
Nettoimmobilienaufwand	(3.635)	-	-	(3.635)	(2.546)	-	-	(2.546)
Nettomietelerlöse	6.729	-	-	6.729	5.817	-	-	5.817
Nettoergebnis aus Veräußerungen	(208)	-	-	(208)	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	-	-	-	-	(89)	-	(89)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(2.648)	-	-	(2.648)	3.303	(1.000)	-	2.303
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(66)	-	-	(66)	(56)	-	-	(56)
Verwaltungsaufwendungen	(364)	-	(150)	(514)	(492)	(11)	(20)	(523)
Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)	3.443	-	(150)	3.293	8.572	(1.100)	(20)	7.452
Zinserträge	7	-	2	9	3	-	-	3
Zinsaufwendungen	(239)	-	-	(239)	(452)	(199)	-	(651)
Sonstige Finanzerträge und (-aufwendungen)	(361)	-	(39)	(400)	(45)	(2)	(7)	(54)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	2.850	-	(187)	2.663	8.078	(1.301)	(27)	6.750
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	(2.360)	-	(2)	(2.362)	(671)	-	8	(663)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	490	-	(189)	301	7.407	(1.301)	(19)	6.087
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	68.625	-	-	68.625	70.700	9.401	-	80.101
Zugänge zu als Finanzinves- tition gehaltene Immobilien	848	-	-	848	1.719	458	-	2.177
Vermögenswerte des Segments	70.583	-	476	71.059	71.816	9.680	224	81.720
Verbindlichkeiten des Segments	7.932	-	-	7.932	3.819	5.309	65	9.193

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014	Lettland				Türkei, Bulgarien, Ukraine, Georgien			
	Segment der ver- mieteten Immobilien	Segment der Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	Gesamt	Segment der vermieteten Immobilien	Segment der Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomietelerlöse	1.539	-	-	1.539	-	-	-	-
Erträge aus Betriebskosten	1.345	-	-	1.345	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	(1.929)	-	-	(1.929)	-	-	-	-
Nettomietelerlöse	955	-	-	955	-	-	-	-
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	-	(2.714)	-	(2.714)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	-	-	-	-	(1.701)	-	(1.701)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(1.639)	-	-	(1.639)	-	(38.526)	-	(38.526)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	-	-	-	-	-	-	(29)	(29)
Verwaltungsaufwendungen	(54)	-	159	105	-	(142)	(374)	(516)
Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)	(738)	-	159	(579)	-	(43.083)	(403)	(43.486)
Zinserträge	-	-	-	-	-	-	-	-
Zinsaufwendungen	(187)	-	-	(187)	-	(1.087)	-	(1.087)
Sonstige Finanzerträge und (-aufwendungen)	(4)	-	-	(4)	-	412	(186)	226
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	(929)	-	159	(770)	-	(43.758)	(589)	(44.347)
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	(929)	-	159	(770)	-	(43.765)	(589)	(44.354)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.884	-	-	9.884	-	115.277	-	115.277
Zugänge zu als Finanzinves- tition gehaltene Immobilien	135	-	-	135	-	-	-	-
Vermögenswerte des Segments	10.404	-	12	10.416	-	139.651	380	140.031
Verbindlichkeiten des Segments	1.849	-	-	1.849	-	19.301	396	19.697

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014	Überleitung			Gesamt
	Segment der ver- mieteten Immobilien	Segment der Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	
	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	-	-	-	-
Erträge aus Betriebskosten	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	-	-	-	-
Nettommieterlöse	-	-	-	-
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(872)	-	(872)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	-	-
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	-	-	(383)	(383)
Verwaltungsaufwendungen	-	-	(12.575)	(12.575)
Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)	-	(872)	(12.958)	(13.830)
Zinserträge	-	-	1.120	1.120
Zinsaufwendungen	-	-	(8.251)	(8.251)
Sonstige Finanzerträge und (-aufwendungen)	-	-	(2.514)	(2.514)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	-	(872)	(22.603)	(23.475)
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	-	-	(1.702)	(1.702)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	-	(872)	(24.305)	(25.177)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-
Zugänge zu als Finanzinves- tition gehaltene Immobilien	-	-	-	-
Vermögenswerte des Segments	-	-	409.440	409.440
Verbindlichkeiten des Segments	-	-	359.652	359.652

Geographische Segmente nach Geschäftsbereichen im Jahr 2013

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013	Polen			Gesamt	Tschechische Republik			Gesamt
	Segment der ver- mieteten Immobilien	Segment der Entwick- lungs- projekte	Überlei- tungs- position		Segment der vermieteten Immobilien	Segment der Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomietelerlöse	78.858	-	-	78.858	37.641	-	-	37.641
Erträge aus Betriebskosten	31.152	-	-	31.152	10.976	-	-	10.976
Nettoimmobilienaufwand	(30.857)	-	-	(30.857)	(14.481)	-	-	(14.481)
Nettomietelerlöse	79.153	-	-	79.153	34.136	-	-	34.136
Nettoergebnis aus Veräußerungen	88	349	-	437	401	65	-	466
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(158)	-	(158)	-	-	-	-
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16.253	(6.331)	-	9.922	(14.394)	(163)	-	(14.557)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(814)	-	-	(814)	(357)	-	-	(357)
Verwaltungsaufwendungen	(5.225)	(1.112)	938	(5.399)	(2.562)	(6)	(225)	(2.793)
Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)	89.455	(7.252)	938	83.141	17.224	(104)	(225)	16.895
Zinserträge	89.455	(7.252)	938	83.141	17.224	(104)	(225)	16.895
Zinsaufwendungen	89.455	(7.252)	938	83.141	17.224	(104)	(225)	16.895
Sonstige Finanzerträge und (-aufwendungen)	(2.209)	(57)	(9)	(2.275)	(12.677)	-	(118)	(12.795)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	72.256	(7.463)	930	65.723	(1.755)	(111)	(343)	(2.209)
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	(7.427)	(447)	(15)	(7.889)	1.267	-	(109)	1.158
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	64.829	(7.910)	915	57.834	(488)	(111)	(452)	(1.051)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.206.716	218.127	-	1.424.843	411.484	4.005	-	415.489
Zugänge zu als Finanzinves- tition gehaltene Immobilien	159.500	80.770	-	240.270	4.601	816	-	5.417
Vermögenswerte des Segments	1.236.335	226.465	4.462	1.467.262	430.459	4.007	827	435.293
Verbindlichkeiten des Segments	464.640	26.848	17	491.505	153.482	193	-	153.675

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013	Slowakei				Russland			
	Segment der ver- mieteten Immobilien	Segment der Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	Gesamt	Segment der vermieteten Immobilien	Segment der Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	11.258	-	-	11.258	59.297	-	-	59.297
Erträge aus Betriebskosten	5.718	-	-	5.718	22.789	-	-	22.789
Nettoimmobilienaufwand	(5.889)	-	-	(5.889)	(29.108)	-	-	(29.108)
Nettommieterlöse	11.087	-	-	11.087	52.978	-	-	52.978
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	-	530	-	530
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	-	-	-	-	(2.574)	-	(2.574)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(1.071)	-	-	(1.071)	37.190	(17.157)	-	20.033
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(189)	-	-	(189)	(98)	-	-	(98)
Verwaltungsaufwendungen	(862)	-	50	(812)	(1.643)	52	455	(1.136)
Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)	8.965	-	50	9.015	88.427	(19.149)	455	69.733
Zinserträge	-	-	-	-	24	3	-	27
Zinsaufwendungen	(2.280)	-	-	(2.280)	(4.661)	(401)	-	(5.062)
Sonstige Finanzerträge und (-aufwendungen)	(37)	-	(2)	(39)	(618)	8.384	61	7.827
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	6.648	-	48	6.696	83.172	(11.163)	516	72.525
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	(577)	-	(20)	(597)	(8.463)	(3)	150	(8.316)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	6.071	-	28	6.099	74.709	(11.166)	666	64.209
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	147.260	55	-	147.315	443.424	128.373	-	571.797
Zugänge zu als Finanzinves- tition gehaltene Immobilien	2.341	-	-	2.341	8.368	2.594	-	10.962
Vermögenswerte des Segments	151.604	57	756	152.417	455.862	132.509	3.250	591.621
Verbindlichkeiten des Segments	64.994	86	-	65.080	83.923	27.416	302	111.641

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013	Ungarn				Rumänien			
	Segment der ver- mieteten Immobilien	Segment der Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	Gesamt	Segment der vermieteten Immobilien	Segment der Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomietelerlöse	7.752	-	-	7.752	7.248	-	-	7.248
Erträge aus Betriebskosten	3.200	-	-	3.200	2.204	-	-	2.204
Nettoimmobilienaufwand	(4.546)	-	-	(4.546)	(3.021)	-	-	(3.021)
Nettomietelerlöse	6.406	-	-	6.406	6.431	-	-	6.431
Nettoergebnis aus Veräußerungen	(57)	-	-	(57)	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	-	-	-	-	(86)	-	(86)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(13.239)	-	-	(13.239)	(6.167)	(1.773)	-	(7.940)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(3.520)	-	-	(3.520)	(49)	-	-	(49)
Verwaltungsaufwendungen	(442)	-	(81)	(523)	(545)	(3)	3	(545)
Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)	(10.852)	-	(81)	(10.933)	(330)	(1.862)	3	(2.189)
Zinserträge	23	-	(8)	15	9	-	-	9
Zinsaufwendungen	(405)	-	-	(405)	(823)	(120)	-	(943)
Sonstige Finanzerträge und (-aufwendungen)	308	-	(5)	303	78	36	(14)	100
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	(10.926)	-	(94)	(11.020)	(1.066)	(1.946)	(11)	(3.023)
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	745	-	(3)	742	671	-	(8)	663
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	(10.181)	-	(97)	(10.278)	(395)	(1.946)	(19)	(2.360)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	70.670	-	-	70.670	65.220	10.400	-	75.620
Zugänge zu als Finanzinves- tition gehaltene Immobilien	1.225	-	-	1.225	687	-	-	687
Vermögenswerte des Segments	73.893	-	636	74.529	67.265	10.690	243	78.198
Verbindlichkeiten des Segments	7.224	-	-	7.224	5.758	3.013	95	8.866

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013	Lettland				Türkei, Bulgarien, Ukraine, Georgien			
	Segment der ver- mieteten Immobilien	Segment der Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	Gesamt	Segment der vermieteten Immobilien	Segment der Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomiet Erlöse	1.401	-	-	1.401	-	-	-	-
Erträge aus Betriebskosten	992	-	-	992	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	(1.751)	-	-	(1.751)	-	-	-	-
Nettomiet Erlöse	642	-	-	642	-	-	-	-
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	-	-	-	-	(1.271)	-	(1.271)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(3.860)	-	-	(3.860)	-	(10.574)	-	(10.574)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	-	-	-	-	-	-	(43)	(43)
Verwaltungsaufwendungen	(62)	-	7	(55)	-	(157)	(70)	(227)
Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)	(3.280)	-	7	(3.273)	-	(12.002)	(113)	(12.115)
Zinserträge	-	-	-	-	-	41	-	41
Zinsaufwendungen	(360)	-	-	(360)	-	(841)	-	(841)
Sonstige Finanzerträge und (-aufwendungen)	21	-	-	21	-	(5.184)	23	(5.161)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	(3.619)	-	7	(3.612)	-	(17.986)	(90)	(18.076)
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	607	-	-	607	-	(974)	-	(974)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	(3.012)	-	7	(3.005)	-	(18.960)	(90)	(19.050)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.390	-	-	11.390	-	222.677	-	222.677
Zugänge zu als Finanzinves- tition gehaltene Immobilien	101	-	-	101	-	218	-	218
Vermögenswerte des Segments	11.885	-	11	11.896	-	250.257	70	250.328
Verbindlichkeiten des Segments	2.998	-	34	3.032	-	24.646	-	24.646

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013	Überleitung			Gesamt
	Segment der ver- mieteten Immobilien	Segment der Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	
	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	-	-	-	-
Erträge aus Betriebskosten	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	-	-	-	-
Nettommieterlöse	-	-	-	-
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(1.057)	-	(1.057)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	-	-
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	-	-	(1.896)	(1.896)
Verwaltungsaufwendungen	-	-	(13.796)	(13.796)
Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)	-	(1.057)	(15.692)	(16.749)
Zinserträge	-	-	2.180	2,180
Zinsaufwendungen	-	-	-	-
Sonstige Finanzerträge und (-aufwendungen)	-	-	(1.835)	(1.835)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	-	(1.057)	(15.347)	(16.404)
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	-	-	(116)	(116)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	-	(1.057)	(15.463)	(16.520)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-
Zugänge zu als Finanzinves- tition gehaltene Immobilien	-	-	-	-
Vermögenswerte des Segments	-	-	282.663	282.662
Verbindlichkeiten des Segments	-	-	211.248	211.248

2.34 Beizulegender Zeitwert

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

- Stufe 1 Inputfaktoren sind in aktiven Märkten notierte Marktpreise (unbereinigt) für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten auf die das Unternehmen 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 präsentiert die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe, die zum 31. Dezember 2014 zum beizulegenden Zeitwert bilanziert sind, einschließlich deren Stufe in der Zeitwerthierarchie:

	Erläuterung	Stufe 2	Stufe 3	Beizulegender Zeitwert am 31. Dezember 2014
		€'000	€'000	€'000
Vermietete Immobilien	2.4			
Polen			1.437.862	1.437.862
Tschechische Republik			419.522	419.522
Slowakei			144.500	144.500
Russland			369.346	369.346
Ungarn			68.625	68.625
Rumänien			70.700	70.700
Lettland			9.884	9.884
Summe Vermietete Immobilien			2.520.439	2.520.439
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	2.5			
Polen			136.314	136.314
Russland			100.096	100.096
Türkei			115.277	115.277
Sonstige			13.329	13.329
Summe Entwicklungsprojekte und Grundstücke			365.016	365.016
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	2.14	69.532		69.532
Finanzverbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert				
Zinsswaps zur Absicherung	2.18	12.328		12.328

Die folgende Tabelle präsentiert die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe, die zum 31. Dezember 2013 zum beizulegenden Zeitwert bilanziert sind, einschließlich deren Stufe in der Zeitwerthierarchie:

	Erläuterung	Stufe 2	Stufe 3	Beizulegender Zeitwert am 31. Dezember 2013
		€'000	€'000	€'000
Vermietete Immobilien	2.4			
Polen			1.206.716	1.206.716
Tschechische Republik			411.484	411.484
Slowakei			147.260	147.260
Russland			443.424	443.424
Ungarn			70.670	70.670
Rumänien			65.220	65.220
Lettland			11.390	11.390
Summe Vermietete Immobilien			2.356.164	2.356.164
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	2.5			
Polen			218.127	218.127
Russland			128.373	128.373
Türkei			198.461	198.461
Sonstige			38.676	38.676
Summe Entwicklungsprojekte und Grundstücke			583.637	583.637
Finanzverbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert				
Zinsswaps zur Absicherung	2.18	11.756		11.756

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

	2014		2013	
	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und Grundstücke	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und Grundstücke
	€'000	€'000	€'000	€'000
Saldo zum 1. Jänner 2014	2.356.164	583.637	2.185.336	538.395
In der Gewinn- und Verlustrechnung enthaltene Gewinne (Verluste)				
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (nicht realisiert)	(94.065)	(74.012)	14.712	(35.998)
Zugänge und Veräußerungen				
Neue Objekte	199.030	-	146.012	28.862
Bau, technische Verbesserungen und Erweiterungen	23.179	40.742	30.811	54.737
Veräußerungen	(5.002)	(65.873)	(7.679)	(4.817)
Sonstige Bewegungen				
Änderung - Finanzierungsleasing	281	(3.296)	4.755	2.910
Kapitalisierte Zinsen	-	849	-	799
Währungsumrechnungsdifferenz	(2.066)	(25)	(18.660)	(374)
Übertrag von Entwicklungsprojekten und Grundstücken auf vermietete Immobilien	113.938	(113.938)	877	(877)
Übertrag auf zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	(71.020)	-	-	-
Übertrag auf sonstige Vermögenswerte	-	(3.068)	-	-
Saldo zum 31. Dezember 2014	2.520.439	365.016	2.356.164	583.637

Beschreibung des Bewertungsverfahrens von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

Die Vorgehens- und Verfahrensweisen für die Bewertung von vermieteten Immobilien und Entwicklungsprojekten und Grundstücken und die Auftragsvergabe an externe unabhängige Gutachter erfolgen im Rahmen der jährlichen Genehmigung des Prüfungsausschusses des Board of Directors.

Die Kriterien zur Auswahl von Gutachtern umfassen unter anderem anerkannte professionelle Qualifikationen, Ansehen und Erfahrungen im Hinblick auf die jeweiligen Standorte und Kategorien der bewerteten Objekte. Regelmäßig wird eine Rotation der verschiedenen Standorte unter den Bewertungsunternehmen vorgenommen.

Externe Bewertungen von vermieteten Immobilien erfolgen vierteljährlich an jedem Zwischenberichtsstichtag mit Hilfe eines Desktop-Ansatzes. Eine vollständige Aktualisierung der Bewertung wird lediglich vorgenommen, wenn wesentliche Änderungen der jährlichen Nettomieteträge im Berichtszeitraum auftreten oder wenn dies seitens der Geschäftsführung als erforderlich betrachtet wird. Die Bewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken zum Zwecke der Zwischenberichterstattung erfolgt intern durch die unternehmensinterne Bewertungsgruppe mit Hilfe von internen Methoden, die mit denen externer Gutachtern in

Einklang stehen. Sofern erforderlich, werden externe Bewertungen zur Validierung und Unterstützung der internen Bewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken hinzugezogen. Am Jahresende werden alle vermieteten Immobilien und der Großteil der Entwicklungsprojekte und Grundstücke von externen Gutachtern bewertet.

Die Mehrzahl der wesentlichen nicht erkennbaren Inputfaktoren wird von externen, unabhängigen und internationalen Bewertern des Unternehmens zur Verfügung gestellt und reflektiert die aktuelle Markteinschätzung unter Berücksichtigung der spezifischen Charakteristika jedes einzelnen Objekts.

Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen vermieteten Immobilien wird basierend auf den externen und internen Bewertungen ermittelt.

Bewertungsergebnisse der als Finanzinvestition gehaltenen vermieteten Immobilien werden dem Prüfungsausschuss des Board of Directors vorgelegt. Dieser Bericht enthält eine Darstellung der Änderungen der wesentlichen Annahmen, bedeutender Änderungen und eines Fehlens solcher Änderungen in den Bewertungen, sofern diese in der aktuellen Wirtschaftslage des Marktes, in dem sich die Objekte befinden, erwartet wurden.

Die Bewertungstechniken, die zur Festlegung des Zeitwertes von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten der Gruppe in der Bilanz zum 31. Dezember 2014 verwendet werden:

Vermietete Immobilien:

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

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

Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren 2014	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Geschätzter Mietwert ² ("ERV")	€ 1-€ 155 pro m ² pro Monat	€ 13 pro m ² pro Monat
Durchschnittsrendite	6,0%-14,4%	8,0%

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Zeitwert-Bewertungen

2014	Geschätzte Änderung € in Millionen	Geschätzter Zeitwert nach Änderung € in Millionen
Anstieg von 5% des ERV ¹	124,2	2.644,7
Rückgang von 5% des ERV ¹	(124,2)	2.396,2
Anstieg von 25 Basispunkten der Durchschnittsrendite ²	(80,3)	2.440,2
Rückgang von 25 Basispunkten der Durchschnittsrendite ³	86,0	2.606,5

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

² Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen-50,6, Tschechische Republik-14,3, Slowakei-4,6, Russland-6,9, Ungarn-1,7, Rumänien-2,0 und Lettland-0,2

³ Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen-54,5, Tschechische Republik-15,4, Slowakei-4,9, Russland-7,1, Ungarn-1,8, Rumänien-2,1 und Lettland-0,3

² Der Betrag, zu dem das Objekt am Bewertungstag zu angemessenen und marktüblichen Konditionen vermietet werden könnte.

Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren 2013

	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Geschätzter Mietwert ² ("ERV")	€ 1-€ 233 pro m ² pro Monat	€ 12 pro m ² pro Monat
Durchschnittsrendite	6,0%-15,1%	8,2%

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Zeitwert-Bewertungen:

2013	Geschätzte Änderung € in Millionen	Geschätzter Zeitwert nach Änderung € in Millionen
Anstieg von 5% des ERV ¹	116	2.472,2
Rückgang von 5% des ERV ¹	(116)	2.240,2
Anstieg von 25 Basispunkten der Durchschnittsrendite ²	(72,3)	2.283,8
Rückgang von 25 Basispunkten der Durchschnittsrendite ³	77,3	2.433,4

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

² Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen-42,4, Tschechische Republik-12,5, Slowakei-4,7, Russland-8,8, Ungarn-1,8, Rumänien-1,8 und Lettland-0,3

³ Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen-45,8, Tschechische Republik-13,3, Slowakei-5,0, Russland-9,2, Ungarn-1,8, Rumänien-1,9 und Lettland-0,3

Die derzeitige Situation in Russland und deren Einfluss auf die Bewertung der russischen Objekte ist ein Bereich mit beachtlichem Ermessensspielraum im Jahresabschluss 2014 und besteht ein hohen Grad an erwarteter Unsicherheit bei der Entwicklung der Renditen und bei den erwarteten künftigen Mieteinnahmen.

Entwicklungsprojekte und Grundstücke:

Der Zeitwert von 39 % der Entwicklungsprojekten und Grundstücken (31. Dezember 2013: 21%) wurde anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Beim Vergleichswertverfahren werden die Verkaufspreise (Angebot und Listenpreis) von ähnlichen Objekten zugrunde gelegt, die in der jüngsten Zeit auf dem freien Markt veräußert wurden. Verkaufspreise werden unter Einbezug entsprechender Vergleichsobjekte analysiert und im Hinblick auf Differenzen mit dem bewerteten Objekt auf der Grundlage von Vergleichselementen wie beispielsweise Standort, Größe, Gebietsaufteilung, etc. angepasst.

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

Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren 2014	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Preis ¹	€ 27-€ 91 pro m ²	€ 77 pro m ²
¹ Ein Preis außerhalb der Bandbreite von € 605 pro m ² bleibt in der Bandbreite unberücksichtigt.		

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Zeitwert-Bewertungen:

2014	Geschätzte Änderung € in Millionen	Geschätzter Zeitwert nach Änderung € in Millionen
Preisanstieg von 5% ¹	6,4	149,3
Preisrückgang von 5% ¹	(6,4)	136,5
¹ Der Effekt des Preisanstiegs (Preisrückgangs) des geschätzten Zeitwerts von jedem Land entspricht anteilmäßig rund dem entsprechenden Zeitwert.		

Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren 2013	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Preis ¹	€ 38-€ 107 pro m ²	€ 74 pro m ²
¹ Ein Preis außerhalb der Bandbreite von € 586 pro m ² Bruttomietfläche bleibt in der Bandbreite unberücksichtigt.		

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Zeitwert-Bewertungen:

2013	Geschätzte Änderung € in Millionen	Geschätzter Zeitwert nach Änderung € in Millionen
Preisanstieg von 5% ¹	5,2	129,3
Preisrückgang von 5% ¹	(5,2)	118,9
¹ Der Effekt des Preisanstiegs (Preisrückgangs) des geschätzten Zeitwerts von jedem Land entspricht anteilmäßig rund dem entsprechenden Zeitwert.		

Der Zeitwert der verbleibenden 61 % bei Entwicklungsprojekten und Grundstücken (31. Dezember 2013: 79%) wurde anhand des Restwertverfahrens ermittelt. Das Restwertverfahren basiert auf dem Barwert des Marktwerts, der künftig bei einer vermieteten Immobilie nach Abschluss der Entwicklung und abzüglich der diesbezüglichen Kosten erwartet wird. Die Festsetzung der Methode erfolgt zu aktuellen Marktpreisen, die mit der Nettorendite aktiviert werden, welche die inhärenten Risiken der Nettobarmittel reflektiert.

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

Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren 2014	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
ERV	€ 4,4-€ 17,6 pro m ² pro Monat	€ 13,2 pro m ² pro Monat
Durchschnittsrendite	6,9%-9,8%	7,8%
Baukosten	€ 461-€ 2.238 pro m ² Bruttomietfläche	€ 1.290 pro m ² Bruttomietfläche

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Zeitwert-Bewertungen:

2014	Geschätzte Änderung € in Millionen	Geschätzter Zeitwert nach Änderung € in Millionen
Anstieg von 5% des ERV ¹	24,3	246,5
Rückgang von 5% des ERV ¹	(24,3)	197,8
Anstieg von 25 Basispunkten der Durchschnittsrendite ²	(15,3)	206,8
Rückgang von 25 Basispunkten der Durchschnittsrendite ³	16,3	238,5
Anstieg der erwarteten Baukosten von 5% ⁴	(22,9)	199,2
Rückgang der erwarteten Baukosten von 5% ⁴	22,9	245,0

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

²Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen-8,6, Türkei-4,5, Andere-2,1

³Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen-9,2, Türkei-4,9, Andere-3,8

⁴Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (Rückgangs) (in € Millionen): Polen-9,7, Türkei-9,5, Andere-3,8

Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren 2013	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
ERV	€ 4-€ 24 pro m ² pro Monat	€ 17 pro m ² pro Monat
Durchschnittsrendite	6%-12%	9,7%
Baukosten	€ 475-€ 3.083 pro m ² Bruttomietfläche	€ 1.581 pro m ² Bruttomietfläche

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Zeitwert-Bewertungen:

2013	Geschätzte Änderung € in Millionen	Geschätzter Zeitwert nach Änderung € in Millionen
Anstieg von 5% des ERV ¹	79,3	538,8
Rückgang von 5% des ERV ¹	(79,3)	380,2
Anstieg von 25 Basispunkten der Durchschnittsrendite ²	(41,6)	417,9
Rückgang von 25 Basispunkten der Durchschnittsrendite ³	43,9	503,4
Anstieg der erwarteten Baukosten von 5% ⁴	(57,7)	401,8
Rückgang der erwarteten Baukosten von 5% ⁴	57,7	517,2

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

² Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen-16,0, Russland-9,1, Türkei-14,3, Andere-2,2

³ Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen-17,1, Russland-9,5, Türkei-15, Andere-2,3

⁴ Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (Rückgangs) (in € Millionen): Polen-16,0, Russland-17,6, Türkei-20,2, Andere-3,9

Netto-Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Gruppe von Vermögenswerten

Zum 31. Dezember 2014 wurde die zu Veräußerungszwecken gehaltene Gruppe von Vermögenswerten mit ihrem Zeitwert erfasst. Die Gruppe kategorisiert den Zeitwert der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten als Level 2 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie, dies aufgrund einer Vertragsunterzeichnung im Dezember 2014 zwischen der Gruppe und einer Drittpartei über den Verkauf von 72 Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik. Zusätzliche Informationen finden sich in Punkt 2.14.

Zinsswaps für Absicherung

Es handelt sich um Cashflow-Hedges, um das Kapitalflussrisiko der Gruppe bei Krediten 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 Inputs für die Bestimmung der künftigen Cashflows handelt es sich um die 3 Monats-Euribor-Forward-Curve mit einem angemessenen Diskontsatz. Die verwendeten Inputfaktoren werden entweder direkt (d.h. als Kurse) oder indirekt (d.h. aus Kursen hergeleitet) hergeleitet.

Die folgende Tabelle zeigt die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe, die nicht mit dem Zeitwert zum 31. Dezember 2014 in der Bilanz ausgewiesen sind, einschließlich deren Stufe in der Zeitwert-Hierarchie:

	Stufe	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013	
		Nettobuchwert €'000	Zeitwert €'000	Nettobuchwert €'000	Zeitwert €'000
Finanzverbindlichkeiten					
Anleihen	2	807.930	844.295	499.066	506.083
Kredite	2	260.144	261.391	304.489	305.253
Gesamt		1.068.074	1.105.686	803.555	811.336

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 und des Black-Scholes-Modells zur Festlegung der Preise von Derivaten bestimmt.

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

- notierte EUR-Interbank Zinsstrukturkurve;
- notierte CZK-Interbank Zinsstrukturkurve;
- Volatilität des EUR Swap-Satzes;
- Kassa-Wechselkurse CZK/EUR und
- Zeitwert der durchgeführten Markttransaktionen.

Die Ermittlung des Zeitwertes von Anleihen und Krediten erfolgt im Rahmen der Stufe 2 der Zeitwert-Hierarchie.

2.35 Kategorien von Finanzinstrumenten

Die Gruppe unterscheidet die folgenden Kategorien von Finanzinstrumenten:

	Buchwert	Kredite und Forderungen	Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzverbindlichkeiten zum Zeitwert
2014	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzielle Vermögenswerte			-	-
Langfristige Kredite	8.114	8.114	-	-
Mietforderungen	11.882	11.882	-	-
Sonstige Forderungen	4.819	4.819	-	-
Liquide Mittel	425.246	425.246	-	-
Zu veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	1.458	1.458	-	-
Summe Finanzielle Vermögenswerte	451.519	451.519	-	-
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristige Kredite und Anleihen	1.034.524	-	1.034.524	-
Derivate	12.328	-	-	12.328
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	36.277	-	36.277	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	17.802	-	17.802	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.393	-	22.393	-
Rechnungsabgrenzungsposten	39.132	-	39.132	-
Kurzfristige Kredite und Anleihen	33.550	-	33.550	-
Zu veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten	2.946	-	-	2.946
Summe Finanzverbindlichkeiten	1.198.952		1,183,678	15.274

	Buchwert	Kredite und Forderungen	Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzverbindlichkeiten zum Zeitwert
2013	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzielle Vermögenswerte			-	-
Langfristige Kredite	8.114	8.114	-	-
Mietforderungen	13.773	13.773	-	-
Sonstige Forderungen	8.296	8.296	-	-
Liquide Mittel	305.577	305.577	-	-
Summe Finanzielle Vermögenswerte	335.760	335.760	-	-
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristige Kredite und Anleihen	798.044	-	798.044	-
Derivate	11.756	-	-	11.756
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	46.040	-	46.040	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	21.537	-	21.537	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.530	-	20.530	-
Rechnungsabgrenzungsposten	42.291	-	42.291	-
Kurzfristige Kredite und Anleihen	5.511	-	5.511	-
Summe Finanzverbindlichkeiten	945.709	-	933.953	11.756

Der Zeitwert der Anleihen und Kredite, die unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen sind, werden in den Erläuterungen 2.17 und 2.34 beschrieben. Alle anderen Finanzverbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst, die in etwa dem Zeitwert entsprechen. Der Zeitwert der Finanzinstrumente entspricht dem Buchwert. Die Gruppe hat einige liquide Mittel als Sicherheit verpfändet, nähere Informationen hierzu finden Sie in Erläuterung 2.15.

2.36 Kapitalmanagement

Die Gruppe achtet bei der Verwaltung ihres Kapitals auf Stabilität und geringe Risiken, während gleichzeitig langfristig eine solide Rendite für Aktionäre durch die Verbesserung der Kapitalstruktur und Effizienz der Bilanz erwirtschaftet wird. Die Kapitalstrategie hat sich gegenüber 2013 nicht geändert. Die Kapitalstruktur der Gruppe besteht aus Anleihen und Kredite (detailliert dargelegt in Erläuterung 2.17), liquiden Mitteln und Eigenkapital.

Die Kapitalstruktur der Gruppe wird regelmäßig überprüft. Im Rahmen dieser Prüfung werden die Kapitalkosten und die mit jeder Kapitalklasse zusammenhängenden Risiken bewertet. Basierend auf der Entscheidung des Board of Directors erfolgt das Management der Kapitalstruktur primär durch Dividendenausschüttungen, Kapitalaufnahmen und Kreditrückzahlungen.

Das Unternehmensrating von Atrium durch S&P und Fitch ist BBB-.

Für weitere Informationen über Kredite und Anleiheverpflichtungen siehe Erläuterung 2.17 und für weitere Informationen über die Kapitalstruktur der Gruppe siehe Erläuterung 2.16.

2.37 Risikomanagement

Das Ziel der Gruppe besteht darin, gewerbliche Immobilien in Mittel- und Osteuropa, in Südosteuropa und Russland zu verwalten, zu entwickeln und in diese zu investieren, um ihren Substanzwert zu erhöhen. Die Gruppe hat stets eine konservative Finanzierungsstrategie verfolgt.

Die Risiken der Gruppe werden permanent bewertet und dem Board of Directors für Sitzungen, die mindestens vierteljährlich stattfinden, vorgelegt.

Entwicklungsrisiko

Die Gruppe ist seit 2004 in der Immobilienentwicklung aktiv und daher bestimmten Entwicklungsrisiken ausgesetzt.

Das Entwicklungsrisiko bezieht sich auf den Bau von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Hauptrisiken sind kommerzielle, finanzielle, technische und verfahrenstechnische Risiken. Beispiele für kommerzielle und finanzielle Risiken sind Vermietungsrisiken und Risiken im Zusammenhang mit Wechselkursschwankungen. Vor dem

Start eines Projektes wird zur Abmilderung kommerzieller und finanzieller Risiken eine detaillierte Analyse der Marktbedingungen durchgeführt, und die Situation wird während des gesamten Bauprozesses überwacht. Zu den technischen Risiken gehören beispielsweise Planungsrisiken, Baurisiken und Umweltrisiken. 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. Obwohl Kontrollen zur Verringerung von Entwicklungsrisiken bestehen, war es aufgrund der Turbulenzen auf den globalen Immobilienmärkten erforderlich, zahlreiche Projekte einer Planänderung zu unterziehen und neu zu überdenken.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko wird als unvorhergesehene Verluste bei finanziellen Vermögenswerten definiert, wenn die Gegenparteien ihren Verpflichtungen nicht nachkommen.

Die Kreditwürdigkeit von Mietern wird durch eine regelmäßige Überprüfung der Außenstände überwacht. Die Mietzahlungen seitens der Mieter erfolgen üblicherweise im Voraus.

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

Das Kreditrisiko entsteht im regulären Geschäftsverlauf mit Dritten.

Darüber hinaus erhält die Gruppe Sicherheitsleistungen von den Mietern, welche die finanziellen Auswirkungen auf die Gruppe reduzieren würden, sofern die Mieter ihren Verpflichtungen nicht nachkämen. Als Sicherheitsleistungen wird eine Kautionshöhe von ein bis drei Monatsmieten hinterlegt. 2014 hat sich die Gruppe langfristige Kautionszahlungen in Höhe von € 17,9 Millionen (2013: € 21,4 Millionen) und kurzfristige Kautionszahlungen von € 7,4 Millionen (2013: € 2,5 Millionen) sowie Bankgarantien gesichert.

Die Tabelle in Erläuterung 2.11 enthält eine Altersanalyse der Mietforderungen und gibt einen Überblick über die gebildeten Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen.

Das Kreditrisiko der Gruppe aufgrund von finanziellen Vermögenswerten, wie in Erläuterung 2.35 beschrieben, stellt das maximale Risiko in diesem Bereich dar.

Zur Risikostreuung in Verbindung mit einer potenziellen Insolvenz von Finanzinstituten hat die Gruppe ihre Barmittel 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 ausgewählt.

Liquiditätsrisiko

Die Liquidität innerhalb der Gruppe wird im Rahmen einer entsprechenden Liquiditätsplanung und durch eine angemessene Finanzierungsstruktur gesteuert.

Die Liquiditätsanforderungen der Gruppe entstehen im Wesentlichen aus der Notwendigkeit, ihre Entwicklungsprojekte, Immobilienakquisitionen und andere Investitionsaufwendungen, Schuldendienstkosten, Immobilienverwaltungsleistungen und Betriebskosten zu finanzieren. Bisher wurden diese durch eine Kombination

von Eigenkapitalfinanzierung, die Ausgabe von Anleihen und Bankkrediten und – in einem geringeren Ausmaß – durch den Cashflow aus Geschäften (einschließlich Mieterlöse und Servicekosten) finanziert.

Die liquiden Mittel, bestehend aus Bargeld und anderen Barmitteln, wie in Erläuterung 2.15 beschrieben und beliefen sich zum 31. Dezember 2014 auf € 425,2 Millionen (2013: € 305,6 Millionen). Der gesamte Nettobargeldbestand abzüglich kurzfristiger Kredite betrug € 391,7 Millionen (2013: € 300,1 Millionen).

Die unten stehende Tabelle zeigt eine Analyse der Finanzverbindlichkeiten der Gruppe einschließlich auf Fälligkeit basierender Zinszahlungen:

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

	Buchwert	Gesamte vertraglichen Cashflows	1 Jahr oder weniger	1-2 Jahre	2-5 Jahre	Über 5 Jahre
2014	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Anleihen und Kredite*	1.082.234	1.314.589	89.852	138.241	235.500	850.996
Derivate	12.328	12.333	5.354	3.326	3.653	-
Sonstige Verbindlichkeiten**	104.390	282.857	50.693	7.627	23.803	200.734
Gesamt	1.198.952	1.609.779	145.899	149.194	262.956	1.051.730

	Buchwert	Gesamte vertraglichen Cashflows	1 Jahr oder weniger	1-2 Jahre	2-5 Jahre	Über 5 Jahre
2013	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Anleihen und Kredite*	815.721	983.234	50.202	107.762	339.005	486.265
Derivate	11.756	11.817	5.933	4.030	1.854	-
Sonstige Verbindlichkeiten**	118.232	377.684	55.222	9.396	34.042	279.024
Gesamt	945.709	1.372.735	111.357	121.188	374.901	765.289

* Verbindlichkeiten enthalten aufgelaufene Zinsen.

**Sonstige Verbindlichkeiten enthalten langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverträgen, sonstige langfristige Verbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten.

Marktrisiko

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

Die Strategie der Gruppe für den Umgang mit Marktrisiken wird durch das Investitionsziel der Gruppe gesteuert. 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 des gesamten Akquisitionsprozesses. Die Steuerung des Marktrisikos der Gruppe erfolgt täglich in Übereinstimmung mit den geltenden Richtlinien und Verfahren.

Die Marktpositionen der Gruppe werden monatlich überprüft.

Informationen über die wichtigsten 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 Bewegungen bei ihren Vermögenswerten ausgesetzt, deren Preis sich in den kommenden Geschäftsjahren erheblich ändern könnte, siehe auch Erläuterung 2.34. Derzeit kann das Ausmaß derartiger Änderungen nicht genau eingeschätzt werden.

Währungsrisiko

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

Um das Risiko von Transaktionen in ausländischen Währungen auszuschalten, versucht die Gruppe, ihre Einnahmen mit ihren

Aufwendungen in der gleichen Währung abzugleichen, 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 Mietverträge erfolgen hauptsächlich in Euro. Die Gruppe erzielt derzeit 81,9% ihrer Bruttomietlöhne in € (2013: 78 %), 9 % in CZK (2013: 10%), 2% in USD (2013: 4%) und 7,1% in lokalen Währungen (2013: 8%). Bruttomietlöhne in USD werden primär in Russland erzielt. Die Mieter erzielen ihr Einkommen jedoch in den meisten Fällen in der lokalen Währung des jeweiligen Landes, in dem sie ansässig sind. Das Einnahmen-Kosten-Verhältnis reflektiert die Mietkosten der Mieter im Verhältnis zu deren Umsatz und kann beeinträchtigt werden durch Fluktuationen des Euro, der Währung, auf der die Miete basiert oder in der sie zu zahlen ist, gegenüber 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 übervermietet 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 Mietlöhne und somit zu einer Abwertung der jeweiligen Immobilien führen. This could consequently lead to a decrease in current and estimated rental income and a devaluation of the relevant properties.

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

	Finanzielle Vermögens- werte €'000	Finanz- verbindlich- keiten €'000	Netto- risiko €'000
2014			
CZK	3.189	(33.036)	(29.847)
HUF	1.515	(1.211)	304
PLN	15.275	(44.986)	(29.711)
RON	1.044	(426)	618
RUB	3.598	(12.958)	(9.360)
TRY	5	(3.675)	(3.670)
UAH	-	(10)	(10)
GEL	-	(502)	(502)
USD	360	(819)	(459)
DKK	46	(19)	27

	Finanzielle Vermögens- werte €'000	Finanz- verbindlich- keiten €'000	Netto- risiko €'000
2013			
CZK	7.791	(36.654)	(28.863)
HUF	2.296	(1.782)	514
PLN	16.672	(48.622)	(31.950)
RON	1.190	(641)	549
RUB	7.292	(23.415)	(16.123)
TRY	5	(2.812)	(2.807)
LVL	250	(796)	(546)
BGN	12	(53)	(41)
UAH	2	(54)	(52)
GEL	-	(166)	(166)
USD	417	(1.200)	(783)

Sensitivitätsanalyse

Die unten stehende Tabelle stellt dar, wie eine zehnprozentige Stärkung der dargelegten Währungen gegenüber dem Euro zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 den Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung erhöht/ (verringert) hätte. Bei dieser Analyse wird davon ausgegangen, dass alle anderen Variablen konstant bleiben. Der Ausweis und die Bewertung von Devisenergebnissen erfolgen gemäß den in Standard IAS 21 beschriebenen Richtlinien.

Die unten stehende Tabelle berücksichtigt weder potenzielle Gewinne und Verluste von als Finanzinvestition gehaltenen und zum Zeitwert bewerteten Immobilien, die stark auf Währungsschwankungen reagieren (z.B. Mieten in Russland, die auf USD lauten), noch die Auswirkungen auf andere nicht finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.

	2014 Gewinn/(Verlust) €'000	2013 Gewinn/(Verlust) €'000
CZK	(2.984)	(2.886)
HUF	30	51
PLN	(2.971)	(3.195)
DKK	3	-
RON	62	55
RUB	(936)	(1.612)
TRY	(367)	(281)
LVL	-	(55)
BGN	-	(4)
UAH	(10)	(5)
GEL	(50)	(17)
USD	(46)	(78)

Zinssatzrisiko

Die Mehrheit der Finanzinstrumente wird auf der Basis eines Fixzinssatzes verzinst. Die Zinssatzrisiken in Verbindung mit den Finanzinstrumenten der Gruppe mit variablen Zinssätzen sind im Wesentlichen mit Hilfe von Finanzderivaten (Zinsswaps) abgesichert. Siehe hierzu auch Erläuterung 2.34. Da alle Finanzinstrumente außer Derivaten im Jahr 2014 zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, entstanden keine Wertbewegungen aufgrund von Zinssatzschwankungen. Das Zinssatzrisiko beschränkte sich somit auf die Auswirkungen in der Gewinn- und Verlustrechnung aufgrund von Zinszahlungen im Rahmen variabel verzinslicher Finanzinstrumente. Der Buchwert der Ausleihungen mit variablen Zinssätzen betrug € 108,9 Millionen zum 31. Dezember 2014 (2013: € 154,3 Millionen).

Das Zinssatzrisiko aus langfristigen Krediten und Anleihen wird regelmäßig analysiert. Zum 31. Dezember 2014 wurden 89,8% (2013: 80,7%) der Ausleihungen der Gruppe mit einem fixen Zinssatz verzinst. Es werden verschiedene Szenarien simuliert, im Rahmen derer eine Refinanzierung, Erneuerung bestehender Positionen sowie eine alternative Finanzierung durch Anleihen berücksichtigt werden.

Zinssätze unterliegen Schwankungen infolge zahlreicher allgemeiner Wirtschaftsfaktoren und reagieren 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 Immobilienkredit- und Immobilienkapitalmärkte.

Ein Anstieg der Zinssätze könnte die Fähigkeit der Gruppe zur Finanzierung bzw. Refinanzierung zusätzlicher Ausleihungen 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 Kapitalflüsse durch den Einsatz von Finanzderivaten (Zinsswaps) gegen Zinsschwankungen zu schützen, um Finanzinstrumente mit variablen Zinssätzen abzusichern.

Zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 wurde geschätzt, dass ein allgemeiner Anstieg (Rückgang) der Zinssätze von einem Prozentpunkt (100 Basispunkte) die Zinsaufwendungen der Gruppe aus Instrumenten mit variablem Zinssatz erhöhen (verringern) und den Gewinn für das Geschäftsjahr um rund € 1,1 Millionen (2013: € 1,5 Millionen) verringern (erhöhen) würde.

Risiken verbunden mit Schwellen- und Entwicklungsmärkten

Die Gruppe operiert an Märkten von Schwellen- und Entwicklungsländern in CEE und Russland. Die Mehrheit der Länder in denen die Gruppe tätig ist, haben ein Rating besser als „Investment Grade“, während Russland und Ungarn unterhalb der „Investment Grade“ Kategorie eingestuft werden. Die beiden letztgenannten Märkte unterliegen größeren rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen und politischen Risiken als die zuvor genannten und unterliegen raschen manchmal unvorhersehbaren Veränderungen, obwohl Ungarns Pflichten als EU Mitgliedsstaat bei der Beurteilung berücksichtigt werden sollten.

Die Rechtssysteme in den Schwellen- und Entwicklungsländern befinden sich noch in der Entwicklung, was zu einer Einführung neuer Gesetze, Änderung bestehender Gesetze, inkohärenter Anwendung bestehender Gesetze oder Regelungen sowie Ungewissheit hinsichtlich der Anwendbarkeit und Auswirkung von neuen Gesetzen und Regelungen führen kann. In manchen Fällen können Gesetze mit rückwirkender Anwendung erlassen werden oder kann die Anwendbarkeit von völkerrechtlichen Rahmenbedingungen und Verträgen anders interpretiert werden.

Darüber hinaus sind die Steuer- und Finanzsysteme in den Schwellen- und Entwicklungsmärkten im Vergleich zu jenen der hoch entwickelten Wirtschaftssysteme weniger gut etabliert. Der Mangel an gefestigter Rechtsprechung kann zu unklaren inkohärenten Regelungen, Verordnungen und Erläuterungen zu den Steuergesetzen bzw. Interpretationen bezüglich deren Auslegung führen.

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. Zum Beispiel war die Gruppe Risiken durch die jüngsten Spannungen in der Ukraine und der deshalb verhängten Sanktionen und Gegensanktionen zwischen der Russischen Föderation und bestimmten anderen Ländern.

Veränderungen der wirtschaftlichen, politischen und finanziellen Situation in Ländern mit Schwellen- und Entwicklungsmärkten können negative hiermit zusammenhängende oder davon unabhängige Folgen auf die wirtschaftliche, politische und steuerliche Situation in anderen Märkten von Schwellen- und Entwicklungsländern haben.

Jegliche der oben erwähnten Angelegenheiten, kann, allein oder in Kombination, eine nachteilige Auswirkung auf die finanzielle Position der Gruppe und deren Betriebsergebnis haben.

Die Gruppe versucht die genannten Risiken wie folgt zu minimieren: Einsatz erfahrener lokaler Managementteams in den verschiedenen Ländern in denen die Gruppe tätig ist;

Einsatz lokaler Spezialisten und Experten; proaktive Handhabung der Verwaltung der Objekte und ein strenger Due Diligence Prozess vor der Akquisition neuer Objekte.

2.38 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Nach bestem Wissen des Board of Directors hielt während der Geschäftsjahre endend zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 kein einzelner Aktionär von Atrium mehr als 5 % der notierten Stammaktien, mit Ausnahme von:

- Gazit-Globe hielt 154.611.929 Aktien in Atrium (2013: 149.325.178 Aktien), das entspricht rund 41,2 % (2013: 39,8 %) aller Aktien in Atrium zum 31. Dezember 2014 und;
- Apollo hielt 52.069.622 Aktien in Atrium (2013: 52.069.621 Aktien), das entspricht rund 13,9 % (2013: 13,9 %) aller Aktien in Atrium zum 31. Dezember 2014.

Gazit-Globe und Apollo hielten gemeinsam rund 55,0 % (2013: 53,7%) der zum 31. Dezember 2014 ausgegebenen Aktien in Atrium.

Im Jahr 2014 erwarb Gazit-Globe durch Zwischenholding-Gesellschaften, 5.286.751 zusätzliche Stammaktien in Atrium, was rund 1,4% aller Anteile in Atriums gesamtem entspricht.

Im August 2013 erwarb Gazit-Globe 20.416.463 Aktien von Apollo was zum Zeitpunkt des Erwerbs rund 5,5 % aller Anteile in Atrium entsprach.

Transaktionen zwischen Atrium und seinen Tochtergesellschaften, die nahestehende Parteien sind, wurden bei der Konsolidierung eliminiert und werden in dieser Anmerkung nicht angeführt.

Außer den in den folgenden Abschnitten beschriebenen, haben die Direktoren keine Transaktionen mit Atrium und deren Tochtergesellschaften vorgenommen, halten keine Aktien an Atrium und haben in keine von der Gruppe ausgegebenen Schuldtitel investiert.

- a. Chaim Katzman, Direktor und Vorsitzender des Board of Directors hielt zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 gemeinsam mit Familienmitgliedern direkt 255.000 Aktien von Atrium. Insgesamt hielten Chaim Katzman und seine Familienmitglieder, durch die Beteiligung an Norstar Holdings Inc und Gazit-Globe, zum 31. Dezember 2014 direkt und indirekt rund 7,4 % (2013: 7,7%) aller Aktien von Atrium.

Aus einem Beratungsvertrag mit der Gruppe hatte Chaim Katzman, Vorsitzender des Board of Directors, im Jahr 2014 Anspruch auf ein Beratungshonorar in Höhe von € 550.000

(2013: € 550.000) sowie den Ersatz von Aufwendungen, gemäß seinem Vertrag.

Atrium zahlte Flug- und Reisekosten in Höhe von € 0,2 Millionen (2013: € 0,4 Millionen) an MGN Icarus Inc., eine Tochtergesellschaft von Gazit-Globe. Die Reisekosten waren marktüblich und entstanden seitens des Vorsitzenden des Board of Directors und anderer Mitarbeiter aufgrund der Besichtigung von Immobilien und anderen Geschäftsaktivitäten.

- b. Aharon Soffer, Direktor, hielt indirekt, durch seine Beteiligung an Gazit-Globe rund 0,02 % (2013: 0,005 %) aller Aktien von Atrium zum 31. Dezember 2014.
- c. Joseph Azrack, Direktor, hielt zum 31. Dezember 2014 direkt 13.831 Aktien an Atrium (2013: 13.831). Insgesamt hielt Herr Azrack zum 31. Dezember 2014 direkt und indirekt rund 0,007 % (2013: 0,007 %) aller Aktien in Atrium. Joseph Azrack ist erfahrener Berater für Apollo. Apollo und seine verbundenen Unternehmen beraten und verwalten ein Investorensyndikat, das insgesamt 52.069.621 Aktien von Atrium hält, wie oben beschrieben.
- d. Thomas Wernink, Direktor, hielt 10.000 Aktien von Atrium zum 31. Dezember 2014 und 5.000 Aktien von Atrium zum 31. Dezember 2013.
- e. Im September 2014 entschied sich Peter Linneman für den Erhalt von 4.662 Aktien von Atrium anstelle von € 20.000 seiner jährlichen Direktorenvergütung. Zum 31. Dezember 2014 hielt er direkt 31.291 Aktien von Atrium und zum 31. Dezember 2013 hielt er 26.629 Aktien von Atrium.
- f. Simon Radford, Direktor, hielt zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 11.065 Aktien von Atrium.
- g. Rachel Lavine, Direktor und Executive Vice Chairman des Board of Directors, hielt 472.329 Aktien von Atrium am 31. Dezember 2014 und 330.416 Aktien am 31. Dezember 2013.

Im März 2014 genehmigte das Vergütungs- und Nominierungsgremium die Jahresbonuszahlungen 2013 für die Mitarbeiter. Rachel Lavine, damaliger Chief Executive Officer, wurde ein Gesamtbonus von € 655.000 gewährt (der einen garantierten Mindestbonus von € 375.000 beinhaltet).

Im Juli 2014 hat das Board of Directors eine Ergänzung zum Anstellungsvertrag von Rachel Lavine genehmigt, dabei wurde der Wechsel ihrer Position vom Chief Executive Officer zum Executive Vice Chairman des Board of Directors mit Wirkung zum 1. Dezember 2014 berücksichtigt. Die Ergänzung zum

Anstellungsvertrag beinhaltet eine Änderung ihres Basisgehaltes auf € 380.000 pro Jahr, eine jährliche Gewährung an frei verfügbaren Aktien mit einem Wert von € 120.000, welche in vierteljährlichen gleichmäßigen Tranchen mit einem Wert von je € 30.000 erfolgen und Ende Februar 2015 beginnen sollen sowie einen Spezialbonus von € 750.000, welcher im Dezember 2014 teilweise durch eine Barzahlung von € 375.000 und teilweise durch die Ausgabe von 57.116 neuen Aktien mit einem Preis von jeweils € 4,176 netto nach Steuern geleistet wurde. Diese Aktien unterliegen keiner Sperrfrist.

Im Jahr 2014 hatte Rachel Lavine Anspruch auf 133.330 Aktien als Teil des ihr 2013 zugewiesenen Vergütungspakets. Gemäß den Bedingungen ihres Arbeitsvertrages erhielt sie durch eine bargeldlose Ausgabe eine reduzierte Anzahl an Aktien, nämlich 84.797 Stammaktien, wobei deren Wert der Netto-Bemessungsgrundlage entspricht.

Zudem zahlte Gazit-Globe € 0,2 Millionen an Atrium zurück, die Atrium für Gazit-Globe für Prüfungsaufwendungen gezahlt hatte (2013: € 0,3 Millionen).

Die Vergütungen von nicht geschäftsführenden Direktoren, die sich aus deren Verträgen ergeben, beliefen sich auf € 0,4 Millionen für das Jahr 2014 (2013: € 0,5 Millionen).

Die Summe der Jahresvergütung, die jedem Mitglied der Unternehmensleitung gezahlt wurde oder an dieses für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2014 zu zahlen ist, einschließlich Grundgehalt, garantierter Jahresbonus, Zulagen und Vergünstigungen, betrug € 4,8 Millionen (2013: € 3,5 Millionen) (darin enthalten ist die Vergütung von Mitgliedern des Managements vor deren Beförderung). Außerdem belief sich die aktienbasierte Vergütung des Managements auf € 1,0 Millionen (2013: € 0,4 Millionen).

Die Gruppe beanspruchte die Rechtsberatung von Atlas Legal Consultancy Services B.V., einer Beratungsgesellschaft, die von Marc Lavine, einer Rachel Lavine nahestehenden Person, betrieben wird und deren Honorar 2014 € 0,2 Millionen betrug (2013: € 0,3 Millionen). Die Beträge wurden zu marktüblichen Konditionen für derartige Dienstleistungen abgerechnet.

Aufgrund des Vertrags mit der Aztec Financial Services (Jersey) Limited hat Atrium in 2014 Kosten in Höhe von € 0,2 Millionen (2013: € 0,3 Millionen) für Verwaltungstätigkeiten und Sekretariatsdiensten gezahlt. Aztec Financial Services (Jersey) Limited gehört zur Aztec Gruppe. Simon Radford ist Direktor und Aktionär dieser Gruppe.

2.39 Eventualverbindlichkeiten

Seit im August die Akquisition von 88.815.500 Austrian Depositary Certificates („ADCs“) im Namen von Atrium angekündigt wurde (der „ADC Kauf“), waren die Umstände dieser Akquisitionen, Wertpapieremissionen und damit verbundenen Ereignisse Gegenstand behördlicher

Untersuchungen und anderer Verfahren in Österreich, die noch nicht abgeschlossen sind.

Nach einer Untersuchung bestätigte die Jersey Financial Services Commission 2012 erneut ihr Resultat, dass der ADC Kauf keinen Verstoß gegen die entsprechenden Bestimmungen des Gesellschaftsrechts von Jersey darstellte und dass die Untersuchung somit ohne Feststellung eines rechtlichen Vergehens abgeschlossen wurde.

Atrium ist jedoch in bestimmte Klagen verwickelt, die seitens Inhabern von ADCs wegen behaupteter Verluste aufgrund von Preisfluktuationen im Jahr 2007 und für damit verbundene potenzielle Ansprüche eingereicht wurden. Am 9. März 2015, dem letzten praktikablen Datum vor der Veröffentlichung dieses Berichts, belief sich der Wert der Forderungen und Verfahren, an denen Atrium beteiligt ist, auf rund € 14,6 Millionen. Die Anzahl der Ansprüche und Forderungen sowie die Beträge werden sich im Laufe der Zeit voraussichtlich ändern, da Verfahren voranschreiten, abgewiesen, zurückgezogen oder anders beendet werden. Die Verfahren sind unterschiedlich vorangeschritten und werden voraussichtlich in einigen Jahren abgeschlossen sein. Obwohl eine Rückstellung in Bezug auf diese Verfahren, basierend auf dem aktuellen Wissensstand und den Annahmen des Board of Directors, einschließlich geschätzter damit verbundener Kosten gebildet wurde, können das tatsächliche Ergebnis der Forderungen und der Zeitpunkt der Auflösung derzeit nicht zuverlässig seitens des Unternehmens geschätzt werden. Die von IAS 37 ‚Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen‘ normalerweise zusätzlich geforderten Informationen wurden nicht dargelegt, mit der Begründung, dass dadurch eine ernstliche Befangenheit hinsichtlich der Ergebnisse der Verfahren auftreten kann. Atrium weist die Ansprüche zurück und verteidigt sich vehement.

Derzeit läuft ein Ermittlungsverfahren gegen Herrn Julius Meinl und andere an einem Strafgericht in Wien erwartet, das sich auf die Ereignisse des Jahres 2007 und davor bezieht. Eine Anwaltskanzlei, die verschiedene Investoren von Atrium, die zu dieser Zeit investiert hatten, vertritt, wirft Atrium in diesem Zusammenhang diverse Fälle von Betrug, Vertrauensbruch und Verstöße gegen das Österreichische Aktiengesetz und Österreichische Kapitalmarktgesetz vor. Der Staatsanwalt wies Atrium an, auf diese Vorwürfe zu reagieren und hat ein strafrechtliches Ermittlungsverfahren gegen Atrium auf Grundlage des Österreichischen Verbandsverantwortlichkeitsgesetzes eingeleitet. Es ist unsicher, ob dieses Gesetz, das 2006 in Kraft trat, auf Atrium anwendbar ist. Atrium ist davon überzeugt, dass die Übernahme einer Haftung unangemessen wäre und beabsichtigt daher, sich vehement zu verteidigen.

Es herrscht anhaltende Unsicherheit in den verschiedenen Volkswirtschaften und Jurisdiktionen in denen die Gruppe tätig ist und Vermögenswerte besitzt, insbesondere in der Eurozone und den Schwellen- und Entwicklungsmärkten, in die die Gruppe tätig ist. Den Ereignissen, welche für die Vermögenswerte der Gruppe in Russland relevant sind, kommt derzeit besondere Beachtung zu. Diese Unsicherheiten

betreffen nicht nur die allgemeine wirtschaftliche und geopolitische Lage in solchen Regionen, sondern auch Veränderungen oder drohende Veränderungen bei dem rechtlichen, regulatorischen und finanzpolitischen Rahmen. Für weitere Details, siehe Erläuterung 2.37 unter Risiken verbunden mit Schwellen- und Entwicklungsmärkten.

Gewisse russische Tochtergesellschaften der Atrium-Gruppe werden derzeit routinemäßigen Steuerprüfungen durch russische Steuerbehörden unterzogen, deren Ausgang im Hinblick auf solche Themen unsicher ist, die zuvor als gefestigt galten, nun jedoch geänderten Interpretationen durch die russischen Steuerbehörden unterliegen. Alle ungünstigen Entwicklungen könnten zu Wertänderungen von Vermögenswerten der Gruppe oder von Verbindlichkeiten führen. Das Management ist derzeit nicht in der Lage das genaue Ausmaß etwaiger Änderungen einschätzen zu können.

2.40 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

- **Akquisitionen**

In Jänner 2015 unterschrieb Atrium einen Vertrag über den Erwerb eines 75% Anteils am Arkády Pankrác Einkaufszentrum in Prag, der Tschechischen Republik, für € 162 Millionen. Atrium einigte sich darauf, die Beteiligung von Unibail-Rodamco S.E. zu erwerben, welche 75% des Zentrums durch ein gemeinsames Joint Venture mit der Otto Familie besitzt, die weiterhin Eigentümerin der restlichen 25% bleiben wird. Der Erwerb hängt von der Erfüllung bestimmter aufschiebender Bedingungen ab und wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2015 abgeschlossen werden.

- **Veräußerungen**

In Dezember 2014, unterschrieb die Gruppe einen Vertrag mit einer Drittpartei für den Verkauf eines Portfolios von 72 Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik für einen Kaufpreis von CZK 1.916 Millionen (rund € 69 Millionen). Der Kaufpreis setzt sich aus einem Barkaufpreis von CZK 1.661 Millionen (rund € 60 Millionen) und einem besicherten Verkäuferdarlehen zusammen. Die Transaktion wurde in Jänner 2015 abgeschlossen. Der geschätzte Nettoverlust aus dieser Transaktion belief sich auf € 1,5 Millionen. Zudem werden rund € 10 Millionen von im Eigenkapital erfassten Währungsumrechnungsreserven nach Fertigstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Dies ist auf vergangene Schwankungen im Wert der Tschechischen Krone zurückzuführen, wird aber keine Auswirkung auf das Eigenkapital der Gesellschaft haben.

- **Veränderungen der Aktienanteile bei nahestehenden Personen**

In Jänner 2015, erwarb Gazit-Globe 52.069.622 Stück stimmberechtigte Aktien in Atrium von Apollo durch Zwischenholding-Gesellschaften. Folglich hält Gazit-Globe 206.681.551 Stück stimmberechtigte Aktien in Atrium, was 55,0 % der ausgegebenen und ausstehenden Aktien und Stimmrechte an Atrium entspricht. Apollo hält keine stimmberechtigten Aktien in Atrium mehr.

- **Veränderungen des Board of Directors und des Management Teams**

Nach dem Transfer von 52.069.622 Aktien im Jänner 2015 von Apollo an Gazit-Globe, wie zuvor beschrieben, sind die zwei Direktoren von Atrium, welche von Apollo nominiert wurden, Joseph Azrack und Roger Orf, vom Board of Directors zurückgetreten.

Im Jänner 2015 hat Atrium die Bestellung von Ryan Lee als neuer Chief Financial Officer der Gruppe bekannt gegeben. Ryan kam am 2. Februar 2015 zur Gruppe, mit dem Zeitpunkt seiner Bestellung als CFO mit Wirkung zum 1. April 2015, verlässt Soňa Hybnerová die Gruppe.

Atrium Biala in Bialystok, Polen





Eigenständiger Finanzbericht von Atrium

3 Eigenständiger Finanzbericht von Atrium

3.1 Grundlage der Erstellung des eigenständigen Finanzbericht von Atrium

Die maßgeblichen Rechnungslegungsgrundsätze von Atrium sind die gleichen wie die der Gruppe, die in Erläuterung 2.3 beschrieben sind, außer die nachfolgend angegebenen.

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

- Kredite und Forderungen und
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Finanzinvestitionen sind Investitionen von Atrium in Tochtergesellschaften und werden daher im Konzernabschluss eliminiert. Diese Finanzinvestitionen werden als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert und zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen erfasst. Dies entspricht im Wesentlichen ihrem Zeitwert, da sie in keinem aktiven Markt notiert sind. Sie werden am Tag der Transaktion erfasst und anschließend ausgebucht, und jegliche daraus resultierenden Gewinne oder Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Alle von Atrium dargestellten finanziellen Vermögenswerte werden auf Wertminderung überprüft. Die Prüfung erfolgt jährlich, bzw. immer, wenn Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung vorliegen könnte. Die erzielbaren Beträge von Finanzinvestitionen und zwischenbetrieblichen Krediten werden auf Basis des Nettovermögens der in den Konzernabschluss der Gruppe einbezogenen Tochtergesellschaften bewertet.

Bilanz von Atrium European Real Estate Limited zum 31. Dezember 2014

		2014		2013	
	Erläuterung	€'000	€'000	€'000	€'000
Aktiva					
Anlagevermögen					
Finanzinvestitionen	3.2	4.745		315.948	
Kredite und Forderungen	3.3	3.059.811		2.646.843	
			3.064.556		2.962.791
Umlaufvermögen					
Sonstige Forderungen		786		573	
Liquide Mittel	3.4	395.960		270.482	
			396.746		271.055
Summe Aktiva			3.461.302	3.233.846	
Eigenkapital und Verbindlichkeiten Eigenkapital					
Grundkapital					
Sonstige Rücklagen		2.673.166		2.760.335	
Einbehaltene Gewinne		4.357		4.347	
Retained Earnings	3.5	(42.647)		(46.307)	
Summe Eigenkapital			2.634.876	2.718.375	
Verbindlichkeiten					
Langfristige Verbindlichkeiten					
Ausleihungen	3.6	777.341		499.068	
Rücklagen		1.200		1.000	
			778.541		500.068
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Ausleihungen	3.6	30.589		-	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.7	1.252		1.341	
Rechnungsabgrenzungsposten		16.044		14.062	
			47.885		15.403
Summe Verbindlichkeiten			826.426	515.471	
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten			3.461.302	3.233.846	

Gewinn- und Verlustrechnung von Atrium European Real Estate Limited für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014

	Note	2014		2013	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Verwaltungsaufwendungen	3.8	(6.705)		(7.781)	
Zuschreibung/(Wertminderungsaufwand)	3.9	(39.393)		33.147	
Nettobetriebs(verlust)/gewinn			(46.098)		25.366
Zinserträge	3.10	233.763		228.513	
Zinsaufwendungen	3.10	(22.406)		(17.997)	
Sonstige Finanzaufwendungen	3.11	(161.599)		(76.830)	
Summe Finanzerträge netto			49.758		133.686
Gewinn vor und nach Steuern für das Geschäftsjahr			3.660		159.052

3.2 Finanzinvestitionen

Name der Tochtergesellschaft	Ort der Gründung der Gesellschaft	Hauptgeschäftstätigkeit	Anteil		Buchwert	
			2014 %	2013 %	2014 €'000	2013 €'000
Broadvale Holdings Limited	Zypern	Holding-Gesellschaft	100%	100%	3	3
Mall Gallery I Limited	Zypern	Holding-Gesellschaft	63%	63%	46.515	46,515
Mall Gallery II Limited	Zypern	Holding-Gesellschaft	100%	100%	30.228	30,228
Atrium European Cooperatief U.A.	Niederlande	Holding-Gesellschaft	6,82%	6,82%	8.525	7,521
Manhattan Real Estate Management, s.r.o.	Tschechische Republik	Verwaltungsgesellschaft	100%	100%	1.756	1,756
Manhattan Real Estate Management Kft.	Ungarn	Verwaltungsgesellschaft	100%	100%	860	860
Atrium European Real Estate Nominees Ltd. ¹	Jersey	Verwaltungsgesellschaft	0%	100%	-	-
Atrium Treasury Services Ltd. ²	Jersey	Verwaltungsgesellschaft	100%	100%	4.000	304,000
SIA Manhattan Real Estate Management	Lettland	Verwaltungsgesellschaft	100%	100%	3	3
Atrium Poland Real Estate Management Sp. z o.o.	Polen	Verwaltungsgesellschaft	100%	100%	4.423	4,423
Atrium Romania Real Estate Management SRL	Rumänien	Verwaltungsgesellschaft	100%	100%	6	6
OOO Manhattan Real Estate Management	Russland	Verwaltungsgesellschaft	100%	100%	-	-
Manhattan Real Estate Management SK s.r.o. ³	Slowakei	Verwaltungsgesellschaft	100%	100%	211	988
Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi	Türkei	Verwaltungsgesellschaft	100%	99%	4	3
Balcova Gayrimenkul Yatırım İnşaat Ve Ticaret A.Ş. ⁴	Türkei	Immobilienanlagen	0%	0,08%	-	23
Istmar Tem Gayrimenkul Yatırım İnşaat Ve Ticaret A.Ş. ⁵	Türkei	Immobilienanlagen	0%	96%	-	7
Bruttowert Gesamt					96.534	396,336
Kumulierte Wertminderungsverluste					(91.789)	(80,388)
Nettowert Gesamt					4.745	315,948

¹ Atrium European Real Estate Nominees Limited wurde aufgelöst.

² Das Grundkapital von Atrium Treasury Services Limited wurde um €300 Millionen verringert.

³ Das Grundkapital von Manhattan Real Estate Management SK s.r.o. wurde um €0,8 Millionen verringert.

⁴ Balcova Gayrimenkul Yatırım İnşaat Ve Ticaret A.C. wurde an ein verbundenes Unternehmen für einen geringfügigen Betrag verkauft.

⁵ Istmar Tem Gayrimenkul Yatırım İnşaat Ve Ticaret A.C wurde außerhalb der Atrium Gruppe für einen geringfügigen Betrag verkauft.

3.3 Kredite und Forderungen

	2014 €000	2013 €000
Darlehen Drittparteien	16.879	16.587
Abschreibung von Forderungen gegenüber Drittparteien	(8.879)	(8.587)
Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	3.493.153	3.169.223
Abschreibung von Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	(441.342)	(530.380)
Gesamt	3.059.811	2.646.843

3.4 Liquide Mittel

Im Rahmen der gesamten Barbestände in Höhe von € 396 Millionen (2013: € 270,5 Millionen) hält Atrium liquide Mittel in Höhe von € 0,2 Millionen (2013: € 0,2 Millionen) als Sicherheit von PricewaterhouseCoopers, die als Treuhänder in Verbindung mit den 2005 Anleihen von Atrium agieren.

3.5 Einbehaltene Gewinne

	2014 €000	2013 €000
Eröffnungssaldo	(46.307)	(205.359)
Nettoergebnis für das Geschäftsjahr	3.660	159.052
Schlussaldo	(42.647)	(46.307)

3.6 Ausleihungen

Der Wert ausgegebener Anleihen ohne Transaktionskosten betrug zum Jahresende insgesamt € 807,9 Millionen (2013: € 499,1 Millionen); aus dem € 777,3 Millionen eine Fälligkeit von über 12 Monaten haben und € 30,6 Millionen im August 2015 fällig sind.

In 2014 hat Atrium Anleihen im Nominalwert von € 39,4 Millionen, die im Jahr 2005 ausgegeben wurden und 2015 fällig sind, zurückgekauft. Der Nettoverlust aus diesem Anleihen-Rückkauf belief sich auf € 1,9 Millionen (siehe Erläuterung 3.11).

Im Oktober 2014 fand Atrium's Emission eines unbesicherten 8-jährigen Eurobonds in Höhe von € 350 Millionen, mit einem festverzinslichen Kupon von 3,625% statt. Das Rating der Anleihe von S&P und Fitch war gleichermaßen BBB- und steht somit im Einklang mit Atriums eigenem Unternehmensrating. Die Anleihe wird im Oktober 2022 fällig, und der Emissionskurs betrug 99,788%.

Im April 2013 emittierte Atrium einen unbesicherten 7-jährigen Eurobond in Höhe von € 350 Millionen und einem Kupon von 4,0 %. Das Rating der Anleihe von S&P und Fitch war gleichermaßen BBB- und steht somit im Einklang mit Atriums eigenem Unternehmensrating. Die Euroanleihe läuft bis April 2020, und der Emissionskurs betrug 99,57 %.

Die ausgegebenen Anleihen unterliegen den folgenden Finanzverpflichtungen: Der Solvenzgrad wird 60 % nicht übersteigen, der gesicherte Solvenzgrad wird 40 % nicht übersteigen, das konsolidierte Deckungsverhältnis darf nicht geringer als 1,5 sein und das Verhältnis zwischen ungesicherten konsolidierten Vermögenswerten und ungesicherten konsolidierten Verbindlichkeiten darf nicht geringer als 150 % sein.

Im Juli 2013 hat Atrium bei Fälligkeit Anleihen in Höhe von € 39,2 Millionen, die im Jahr 2003 emittiert worden waren, zurückgezahlt.

Weitere Informationen über Anleihen sind in Erläuterung 3.10 enthalten.

Im Oktober 2014 erhielt Atrium zwei revolvingende Rahmenkredite mit einem Volumen von insgesamt € 50 Millionen und einer Kreditlaufzeit von jeweils fünf Jahren, mit einem Zinssatz von 3M Euribor +1,5%. Es gab keine Inanspruchnahme dieser Rahmenkredite in 2014.

3.7 Rechnungsabgrenzungsposten

	2014 €000	2013 €000
Zinsen	14.160	12.166
Honorare des Managements und der Direktoren	368	392
Beratungsaufwendungen und Prüfungskosten	1.516	1.504
Gesamt	16.044	14.062

3.8 Verwaltungsaufwendungen

	2014 €000	2013 €000
Beratungs- und sonstige Gebühren	(582)	(742)
Honorare und Aufwendungen der Direktoren	(510)	(631)
Gerichts- und Anwaltskosten	(4.297)	(4.884)
Prüfungskosten	(727)	(733)
Sonstige Aufwendungen	(589)	(791)
Gesamt	(6.705)	(7.781)

3.9 Wertminderungsaufwand/Zuschreibung

Die Wertminderung von Vermögenswerten für das Geschäftsjahr 2014 belief sich auf € 39,4 Millionen (2013: Nettzuschreibungen € 33,1 Millionen) und besteht hauptsächlich aus dem Wertminderungsverlust für Finanzinvestitionen in Höhe von € 11,4 Millionen (2013: € 4,2 Millionen) und Netto-Wertminderungen von fälligen Forderungen aus Verpflichtungen von Tochtergesellschaften in Höhe von € 28 Millionen (2013: Nettzuschreibungen zu Forderungen €37,3 Millionen). Die Wertminderung ist primär von der Änderung des Zeitwertes der Tochtergesellschaften beeinflusst.

3.10 Zinserträge und Zinsaufwendungen

	2014 €000	2013 €000
Zinserträge		
Aus Krediten an Tochtergesellschaften	232.652	227.785
Aus Guthaben, Darlehen an Drittparteien und Sonstigem	1.111	728
Gesamt	233.763	228.513
Zinsaufwendungen		
Zinsen auf Anleihen	(21.282)	(16.738)
Amortisation von Aktienagios und Abschlägen	(1.124)	(1.259)
Gesamt	(22.406)	(17.997)

Die Zinsaufwendungen von Atrium in den Geschäftsjahren 2014 und 2013 sind primär Zinsen in Zusammenhang mit den folgenden, seitens des Unternehmens emittierten Anleihen:

2014	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit	Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert
Anleihe/Ausgabe Jahr					€'000	€'000
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,4%	0,6	2015	5.368	5.475
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,0% *	2,6	2017	83.653	88.464
Atrium European Real Estate Limited 2005	CZK	6M pribor+120bp	0,6	2015	25.218	25.114
Atrium European Real Estate Limited 2013	EUR	4,0%	5,4	2020	346.689	368.779
Atrium European Real Estate Limited 2014	EUR	3,6%	7,9	2022	347.002	356.463
Gesamt/Durchschnitt		4,4%	6,0		807.930	844.295

* 10Y Swap-Satz, Floor 4%

2013	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit	Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert
Anleihe/Ausgabe Jahr					€'000	€'000
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,4%	1,6	2015	40.329	42.194
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,0% *	3,6	2017	83.280	87.570
Atrium European Real Estate Limited 2005	CZK	6M pribor+120bp	1,6	2015	29.264	29.125
Atrium European Real Estate Limited 2013	EUR	4,0%	6,4	2020	346.193	347.194
Gesamt/Durchschnitt		3,9%	5,3		499.066	506.083

* 10Y Swap-Satz, Floor 4%

Sicherheiten	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2014 €'000	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2013 €'000
Anleihe 2005	438.786	440.993

3.11 Sonstige Finanzaufwendungen

	2014 €000	2013 €000
Verlust aus Finanztransaktionen	(2.888)	(481)
Wechselkursverluste	(158.711)	(76.349)
Gesamt	(161.599)	(76.830)

Verluste aus Finanztransaktionen bestehen größtenteils aus dem Verlust aus dem Anleihenrückkauf (€ 1,9 Millionen). Währungsumrechnungsverluste und -gewinne ergeben sich Großteils aus Fremdwährungskrediten an Tochtergesellschaften. Die Währungsumrechnungsverluste 2014 stammen überwiegend aus Krediten an Tochtergesellschaften in russischen Rubel (€ 199 Millionen) und in anderen Währungen (€ 12,7 Millionen). Der Verlust wurde teilweise durch einen Währungsumrechnungsgewinn

aus Krediten an Tochtergesellschaften in US Dollar (€ 53 Millionen) ausgeglichen. Die Währungsumrechnungsverluste in 2013 stammten hauptsächlich aus Krediten an Tochtergesellschaften in russischen Rubel und tschechischen Kronen.

3.12 Steuern

Jersey führte mit Wirkung vom 1. Jänner 2009 eine Steuerregelung ein, die einen allgemeinen Körperschaftssteuersatz 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 % bzw. 10 %. Atrium ist kein reguliertes Finanzdienstleistungsunternehmen und verfügt daher über einen Steuerstatus, der dem Steuersatz von 0 % entspricht.

3.13 Kategorien von Finanzinstrumenten

Atrium unterscheidet zwischen den folgenden Kategorien von Finanzinstrumenten:

2014	Buchwert	Kredite und Forderun- gen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Finanzverbindlich- keiten zu fortge- führten Anschaf- fungskosten
	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzinvestitionen	4.745	-	4.745	-
Langfristige Kredite und Forderungen	3.059.811	3.059.811	-	-
Sonstige Forderungen	786	786	-	-
Liquide Mittel	395.960	395.960	-	-
Finanzielle Vermögenswerte Gesamt	3.461.302	3.456.557	4.745	-
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristige Kredite und Anleihen	777.341	-	-	777.341
Kurzfristige Kredite	30.589	-	-	30.589
Sonstige Verbindlichkeiten	1.252	-	-	1.252
Rechnungsabgrenzungsposten	16.044	-	-	16.044
Finanzverbindlichkeiten Gesamt	825.226	-	-	825.226
2013	Buchwert	Kredite und Forderun- gen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Finanzverbindlich- keiten zu fortge- führten Anschaf- fungskosten
	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzinvestitionen	315.948	-	315.948	-
Langfristige Kredite und Forderungen	2.646.843	2.646.843	-	-
Sonstige Forderungen	573	573	-	-
Liquide Mittel	270.482	270.482	-	-
Finanzielle Vermögenswerte Gesamt	3.233.846	2.917.898	315.948	-
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristige Kredite und Anleihen	499.068	-	-	499.068
Sonstige Verbindlichkeiten	1.341	-	-	1.341
Rechnungsabgrenzungsposten	14.062	-	-	14.062
Finanzverbindlichkeiten Gesamt	514.471	-	-	514.471

Die unter dem Posten langfristige und kurzfristige Kredite und Anleihen erfassten Zeitwerte von Anleihen wird in Erläuterung 3.10. angeführt. Der Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte und restlichen Finanzverbindlichkeiten entspricht in etwa dem Buchwert. Finanzverbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. Atrium hat einige liquide Mittel als Sicherheit verpfändet, nähere Informationen hierzu finden Sie in Erläuterung 3.4.

3.14 Risikomanagement

Mit Ausnahme der unten aufgeführten Bereiche entsprechen die Risikomanagementprozesse von Atrium denen der Gruppe, siehe auch Erläuterung 2.33.

Kreditrisiko

Das Board of Directors hat eine Kredit-Richtlinie eingeführt, und das Kreditrisiko von Atrium wird laufend überwacht.

Die wesentlichen finanziellen Vermögenswerte von Atrium sind liquide Mittel, sonstige Forderungen, Kredite und Forderungen sowie Finanzinstrumente. Das maximale Kreditrisiko von Atrium entspricht dem Buchwert der jeweiligen Klasse der finanziellen Vermögenswerte; siehe auch Erläuterung 3.13.

Finanzielle Vermögenswerte, die einem Kreditrisiko unterliegen werden im Wesentlichen durch Bargeldsalden, Finanzinvestitionen sowie Kredite und Forderungen dargestellt, die vornehmlich Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften enthalten.

Zur Aufteilung des Risikos einer potenziellen Insolvenz von Finanzinstitutionen hat Atrium seine Bareinlagen bei verschiedenen internationalen Bankinstitutionen hinterlegt. Bevor eine Einlage erfolgt, wird eine Überprüfung der Kreditratings der Bankinstitution durchgeführt und nur solche Banken mit einem Kreditrating "Investment Grade" oder besser werden ausgewählt. Im Jahr 2014 fiel der Buchwert der Beteiligungen, was primär auf Wertminderungen in Bezug auf Tochtergesellschaften zurückzuführen war, und zwar infolge eines geringeren Zeitwertes dieser Gesellschaften. Zwischenbetriebliche Forderungen unterlagen Wertminderungen, siehe dazu Erläuterung 3.9. Da zwischenbetriebliche Transaktionen und Salden im konsolidierten Jahresabschluss eliminiert werden, stellen sie lediglich ein Kreditrisiko für Atrium dar. Zur Abschwächung anderer Kreditrisiken aus Finanzinstrumenten werden Darlehen an Drittparteien und historische Daten von Gegenparteien aus der Geschäftsbeziehung herangezogen, insbesondere Daten im Zusammenhang mit dem Zahlungsverhalten der entsprechenden Parteien. Rücklagen

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 Board of Directors und des Marktes berechnet.

Das Kreditrisiko entsteht im regulären Geschäftsverlauf bei Transaktionen mit Drittparteien, verbundenen Unternehmen und Tochtergesellschaften.

Liquiditätsrisiko

Die liquiden Mittel, welche Bargeld und andere Barmittelposten (Erläuterung 3.4.) umfassen, belaufen sich auf € 396 Millionen (2013: € 270,5 Millionen).

Die unten stehende Tabelle zeigt eine Analyse der Finanzverbindlichkeiten von Atrium auf der Grundlage der Fälligkeiten, einschließlich Zinszahlungen. Bei den in der Tabelle aufgeführten Beträgen handelt es sich um die vertraglich nicht abgezinsten Cashflows.

2014	Buchwert	Gesamte 1 Jahr oder 1-2 Jahre 2-5 Jahre Über 5 Jahre				
		vertraglichen Cashflows	weniger			
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Ausleihungen und aufgelaufene Zinsen	822.091	1.011.888	61.437	30.082	168.307	752.062
Sonstige Verbindlichkeiten	3.135	3.135	3.135	-	-	-
Gesamt	825.226	1.015.023	64.572	30.082	168.307	752.062

2013	Buchwert	Gesamte 1 Jahr oder 1-2 Jahre 2-5 Jahre Über 5 Jahre				
		vertraglichen Cashflows	weniger			
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Ausleihungen und aufgelaufene Zinsen	511.234	621.399	19.700	90.061	133.638	378.000
Sonstige Verbindlichkeiten	3.237	3.237	3.237	-	-	-
Gesamt	514.471	624.636	22.937	90.061	133.638	378.000

Sonstige Verbindlichkeiten umfassen Rechnungsabgrenzungsposten und sonstige Verbindlichkeiten, aber keine Rücklagen und Zinszahlungen auf Anleihen.

Währungsrisiko

Die Finanzierung von Atrium erfolgt in Euro. Das Hauptwährungsrisiko von Atrium entsteht durch Finanzinstrumente aufgrund von zwischenbetrieblichen Transaktionen innerhalb der Gruppe. 62% der Finanzinstrumente von Atrium lauten derzeit auf EUR (2013: 63%), 5% auf USD (2013: 2%), 12% auf RUB (2013: 20%) und 21% auf lokale Währungen (2013: 15%).

In der folgenden Tabelle werden das gesamte Währungsrisiko von Atrium sowie das Nettorisiko gegenüber ausländischen Währungen bei den finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten dargelegt:

2014	Finanzielle Vermögenswerte	Finanzverbindlichkeiten	Nettorisiko
	€'000	€'000	€'000
CZK	178.351	(25.311)	153.040
HUF	50.873	-	50.873
PLN	325.541	-	325.541
RUB	316.700	-	316.700
USD	142.894	-	142.894

2013	Finanzielle Vermögenswerte €'000	Finanzverbindlichkeiten €'000	Nettorisiko €'000
CZK	140.777	(29.460)	111.317
HUF	87.569	-	87.569
PLN	202.416	-	202.416
RUB	545.900	-	545.900
USD	52.165	-	52.165

Sensitivitätsanalyse

Ein Anstieg des Euro um 10 Prozentpunkte gegenüber den folgenden Währungen zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 hätte den Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung um die unten stehenden Beträge verändert. Bei dieser Analyse wird davon ausgegangen, dass alle anderen Variablen konstant bleiben.

Atriums Sensitivitätsanalyse des aufgewerteten Euros gegenüber ausländischen Währungen	2014 (Verlust) €'000	2013 (Verlust) €'000
CZK	(15.304)	(11.132)
HUF	(5.087)	(8.757)
PLN	(32.554)	(20.242)
RUB	(31.670)	(54.950)
USD	(14.289)	(5.217)

Eine Abschwächung des Euro um 10 Prozentpunkte gegenüber den folgenden Währungen zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 hätte den Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung um die unten stehenden Beträge verändert. Bei dieser Analyse wird davon ausgegangen, dass alle anderen Variablen konstant bleiben.

Atriums Sensitivitätsanalyse des abgeschwächten Euros gegenüber ausländischen Währungen	2014 Gewinn €'000	2013 Gewinn €'000
CZK	15.304	11.132
HUF	5.087	8.757
PLN	32.554	20.242
RUB	31.670	54.950
USD	14.289	5.217

Zinssatzrisiko

Ein Großteil der Finanzinstrumente, d.h. 87% der Finanzverbindlichkeiten (2013: 78%) und 76% der finanziellen Vermögenswerte (2013: 63%) wurden 2014 auf der Grundlage eines festen Zinssatzes verzinst. Das Zinsrisiko ist daher auf die Auswirkungen in der Gewinn- und Verlustrechnung aufgrund gezahlter und erhaltener Zinsen bei Finanzinstrumenten mit variablem Zinssatz beschränkt. Die Buchwerte dieser Instrumente sind in unten stehender Tabelle angeführt:

Finanzinstrumente mit variablen Zinssätzen	2014 €'000	2013 €'000
Finanzielle Vermögenswerte	772.847	1.184.652
Finanzverbindlichkeiten	(108.873)	(112.670)
Gesamt	663.974	1.071.982

Sensitivitätsanalyse

Zum 31. Dezember 2014 wurde geschätzt, dass ein allgemeiner Anstieg der Zinssätze um einen Prozentpunkt (100 Basispunkte) die Zinserträge und den Gewinn von Atrium um ca. € 6,6 Millionen (2013: € 10,7 Millionen) erhöhen würde. Da Atrium diese Risiken nicht absichert, gilt das Gleiche bei der Senkung um einen Prozentpunkt (100 Basispunkte), wodurch der Gewinn um etwa den gleichen Betrag verringert würde. Das Eigenkapital wäre hiervon nicht betroffen, da Atrium lediglich Finanzinvestitionen tätigt, die zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen erfasst werden.

3.15 Eventualverbindlichkeiten und Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Eventualverbindlichkeiten von Atrium und Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind die gleichen wie die der Gruppe und werden diese in Erläuterung 2.35 und 2.36 erläutert.

4 Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers für Atrium European Real Estate Limited

Wir haben den Konzern- und Jahresabschluss („Jahresabschluss“) der Atrium European Real Estate Limited für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014 geprüft. Der Jahresabschluss umfasst die konsolidierte Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns und des Mutterunternehmens, die konsolidierte Gesamtergebnisrechnung, die konsolidierte Kapitalflussrechnung, die konsolidierte Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie den Anhang und wurde in Übereinstimmung mit den geltenden Gesetzen und den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt.

Dieser Bericht wird lediglich für die Gesellschafter des Mutterunternehmens als Institution in Übereinstimmung mit Article 113A des Companies (Jersey) Law 1991 erstellt. Unsere Prüfung dient ausschließlich dem Zweck, den Gesellschaftern gegebenenfalls die Sachverhalte aufzuzeigen, zu denen wir im Rahmen unserer Prüfung verpflichtet sind. Außer gegenüber der Muttergesellschaft und den Gesellschaftern als Institution schließen wir jegliche Haftung für unsere Prüfungsarbeit, diesen Bericht und unser erstelltes Urteil aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Verantwortung der Direktoren und des Abschlussprüfers

Entsprechend ihrer Erklärung auf Seite 54 sind die Direktoren des Unternehmens für die Erstellung des Jahresabschlusses und für die Wiedergabe von einem getreuen Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verantwortlich. Unsere Verantwortung besteht darin, auf der Grundlage der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und der International Standards on Auditing (Großbritannien und Irland) ein Prüfungsurteil über den Jahresabschluss abzugeben. Im Rahmen dieser Standards sind wir verpflichtet, die seitens des Auditing Practices Board herausgegebenen Ethical Standards für Wirtschaftsprüfer einzuhalten.

Umfang der Abschlussprüfung des Jahresabschlusses

Eine Prüfung besteht darin, ausreichende Nachweise über die Beträge und Angaben im Jahresabschluss zu erlangen, um mit hinreichender Sicherheit beurteilen zu können, dass der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es aufgrund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Dazu gehört die Beurteilung: ob die Bilanzierungsrichtlinien der Sachlage des Konzerns und Mutterunternehmens entsprechen, ob sie einheitlich angewandt und angemessen ausgewiesen wurden; die Tragbarkeit von wesentlichen, seitens der Direktoren vorgenommenen Schätzungen sowie die Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Zudem lesen wir alle finanziell bezogenen und nicht finanziell bezogenen Informationen des Jahresabschlusses, um wesentliche

Widersprüche mit dem geprüften Jahresabschluss und im Wesentlichen inkorrekte Informationen aufzuzeigen, basierend auf der von uns im Laufe der Prüfung erworbenen Kenntnisse. Wenn uns sichtbare wesentliche Fehldarstellungen oder Widersprüche auffallen, berücksichtigen wir die daraus entstehenden Auswirkungen in unserem Bericht.

Prüfungsurteil

Wir sind der Auffassung, dass:

- der Jahresabschluss ein getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns und Mutterunternehmens zum 31. Dezember 2014 sowie von dem Verlust des Konzerns und Unternehmens für das dann endende Geschäftsjahr vermittelt;
- der Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt wurde und
- die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und der Anhang des Mutterunternehmens in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den Vorgaben des Companies (Jersey) Law 1991 erstellt wurden und
- der Jahresabschluss gemäß den Vorgaben des Companies (Jersey) Law 1991 erstellt wurde.

Berichtspflicht nach dem Ausnahmeprinzip

Es haben sich keine der folgenden Sachverhalte ergeben, im Rahmen derer in Übereinstimmung mit dem Companies (Jersey) Law 1991 eine Berichtspflicht für uns besteht, falls unserer Ansicht nach:

- angemessene Bilanzierungsaufzeichnungen seitens des Mutterunternehmens nicht aufbewahrt wurden oder
- der Jahresabschluss des Mutterunternehmens nicht den Buchungsunterlagen und Steuererklärungen entspricht oder
- nicht alle für unsere Prüfung erforderlichen Informationen und Erklärungen bereitgestellt wurden.

Aussagen über weitere gesetzliche und regulatorische Vorgaben: Konzernlagebericht und Stellungnahme bezüglich der Erklärung des Managements des Mutterunternehmens gemäß § 82 BörseG

Laut geltender gesetzlicher Vorschriften ist der Konzernlagebericht daraufhin zu prüfen, ob er im Einklang mit dem Konzernabschluss steht und ob die sonstigen Angaben und Informationen in Bezug auf die Finanzlage des Unternehmens nicht irreführend sind. Es ist daher erforderlich, dass der Prüfungsbericht zudem eine Aussage dahingehend enthält, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014 enthält die Erklärung des Board of Directors des Mutterunternehmens gemäß § 82 Absatz 4 Ziffer 3 BörseG.

Heather J. MacCallum

Für und im Namen von KPMG Channel Islands Limited
Chartered Accountants and Recognized Auditors
37 Esplanade
St Helier
Jersey
JE4 8WQ

10. März 2015

Hinweis:

- *Die Pflege und inhaltliche Richtigkeit der Website von Atrium European Real Estate Limited liegt in der Verantwortung der Direktoren und ist nicht Aufgabe von KPMG Channel Islands Limited im Rahmen der durchgeführten Prüfung. KPMG Channel Islands Limited übernimmt daher keine Verantwortung für Änderungen des Jahresabschlusses oder des Prüfberichts seit der Veröffentlichung am 10. März 2015. KPMG Channel Islands Limited hat nach dem 10. März 2015 keine weiteren Handlungen hinsichtlich des Prüfberichts vorgenommen.*
- *Die Gesetzgebung in Jersey in Bezug auf die Erstellung und Veröffentlichung von Jahresabschlüssen kann von der Gesetzgebung anderer Rechtsordnungen abweichen. Die Direktoren bleiben weiterhin dafür verantwortlich, die Erstellung und den damit verbundenen Prozess zu überwachen und sicherzustellen, dass der Jahresabschluss in jeder Hinsicht vollständig ist und unverändert bleibt.*



5 Direktoren, Management der Gruppe, professionelle Berater und wesentliche Standorte

Direktoren:

Chaim Katzman
Rachel Lavine
Noam Ben-Ozer
Peter Linneman
Simon Radford
Aharon Soffer
Thomas Wernink
Andrew Wignall

Management der Gruppe:

Rachel Lavine	CEO (bis 30.11.2014)
Josip Kardun	CEO (ab 1.12.2014)
	(COO und stellvertretender CEO bis 30.11.2014)
Rolf Rüdiger Dany	COO (ab 01.10.2014)
Soňa Hýbnerová	CFO
Thomas Schoutens	CDO
Geraldine Copeland-Wright	GC
Liad Barzilai	Leiter Akquisitionen
Ljudmila Popova	Head of Business Development & Investor Relations

Administrator und Registrar

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

Unabhängige Abschlussprüfer:

KPMG Channel Islands Limited
Chartered Accountants
37 Esplanade
St Helier
Jersey
JE4 8WQ

Berater Medienbeziehungen:

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

Firmensitz:

11-15 Seaton Place
St Helier
Jersey
JE4 0QH

Geschäftsadresse:

Lister House Chambers
35 The Parade
St Helier
Jersey
JE2 3QQ

Wichtige Standorte:

Tschechische Republik

Manhattan Real Estate Management s.r.o.
U Libenského pivovaru 63/2, CZ-180-00
Prag

Ungarn

Manhattan Real Estate Management Kft
Bécsi út 154, HU-1032
Budapest

Niederlande

Atrium European Management NV
World Trade Center, C tower, Strawinskylaan 941,
1077 XX Amsterdam

Polen

Atrium Poland Real Estate Management Sp. z o.o.
Al. Jerozolimskie 148, PL-02-326
Warsaw

Rumänien

Atrium Romania Real Estate Management SRL
Auchan Mall Office, Et.1, Office 2
560A Iuliu Maniu Boulevard
Bukarest

Russland

OOO Manhattan Real Estate Management
JAVAD Business Centre, The Triumph Palace
Chapaevskiy pereulok, Building 3, RU-125057
Moskau

Kontakt:

Internetseite: www.aere.com
Analysten & Investoren: ir@aere.com
Medien: atrium@fticonsulting.com
Allgemeine Anfragen: atrium@aere.com

Titelbild: Atrium Promenada Zentrum in Warschau, Polen

