



# JAHRES FINANZ BERICHT 2015

---

MARKTFÜHRER BEI  
EINKAUFSZENTREN IN  
MITTEL- UND OSTEUROPA

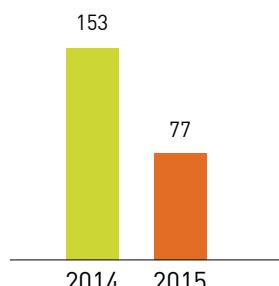


# UNSERE VISION

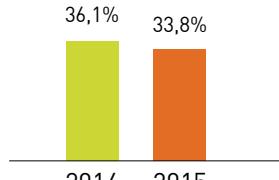
Atrium hat die Vision, als einer der führenden Eigentümer, und Verwalter von Einkaufszentren mit Supermärkten als Ankermieter in Mittel- und Osteuropa bestehen zu bleiben und die Marke Atrium zu einem Gütezeichen für hohe Qualität im Einzelhandel für Verbraucher und Einzelhändler zu machen.

Unser Portfolio ist weiterhin schwerpunktmäßig auf ertragsgenerierende Einkaufszentren in den ausgereiftesten und stabilsten CEE-Ländern ausgerichtet, die langfristig einen soliden Cashflow erwirtschaften. Organisches Wachstum wird durch proaktives, pragmatisches Asset Management vorangetrieben, um unseren Ansatz "Retail is Detail" sicherzustellen. Weiteres Wachstum wird durch die Akquisition von qualitativ hochwertigen Objekten in unserer Region und durch ausgewählte Entwicklungs-, Sanierungs- und Erweiterungsprojekte erzielt. Unsere Bilanz soll effizient und konservativ geführt werden und einen geringen Verschuldungsgrad aufweisen.

## ANZAHL AN IMMOBILIEN



## LTV (BRUTTO)



## BESTANDS- OBJEKTE



## UNSER PROFIL

Die Atrium Gruppe besitzt ein Portfolio im Wert von € 2,7 Milliarden<sup>1</sup>, bestehend aus 77 Einkaufszentren und kleineren Einzelhandelsimmobilien, welches während des Jahres 2015 Mieterlöse in Höhe von € 207 Millionen erzielte. Diese Objekte befinden sich im Wesentlichen in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und in Russland und werden mit Ausnahme von zwei Objekten alle von Atriums internem Team von auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Experten verwaltet.

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

## UNSER FOCUS FÜR 2016

- Die Qualität unseres Portfolios durch eine sorgfältige ausgewählte Rotation der Grundstücke, Fortsetzung der operativen und finanziellen Leistungssteigerung unserer Vermögenswerte und Steigerung unseres Angebots für Einzelhändler durch die selektive Erweiterung unserer bereits stabilen und erfolgreichen Investitionen weiter verbessern;
- Weiterer Ausbau der Atrium-Marke und Stärkung der Beziehungen zu unseren Schlüsselkunden, während wir gleichzeitig bestrebt sind, mit neuen Einzelhändlern zu arbeiten, die in die und in der Region expandieren; und
- Weitere Optimierung unserer Kapitalstruktur und der Effizienz des Bilanzbildes der Gruppe.

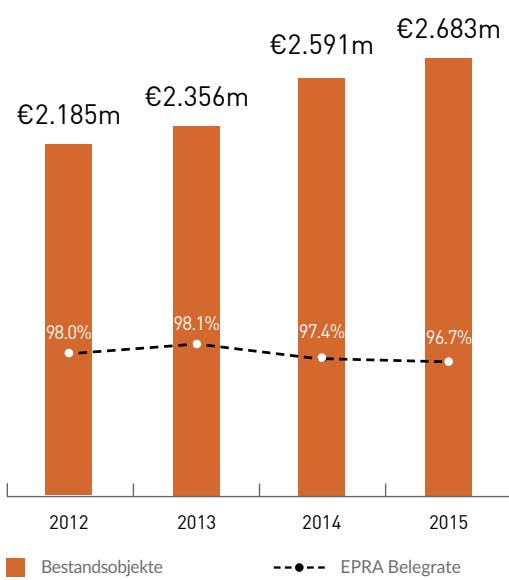


Atrium Biala, Białystok, Poland

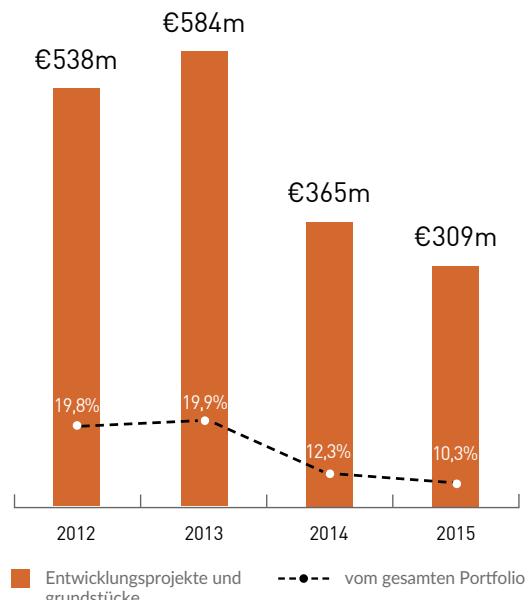
1 Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden und € 117,5 Millionen (repräsentiert 10 Vermögenswerte in der Tschechischen Republik und 3 Vermögenswerte in Polen), die zum 31. Dezember 2015 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden.

# HÖHEPUNKTE

## BESTANDSOBJEKTE UND EPRA BELEG RATE\*



## ENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

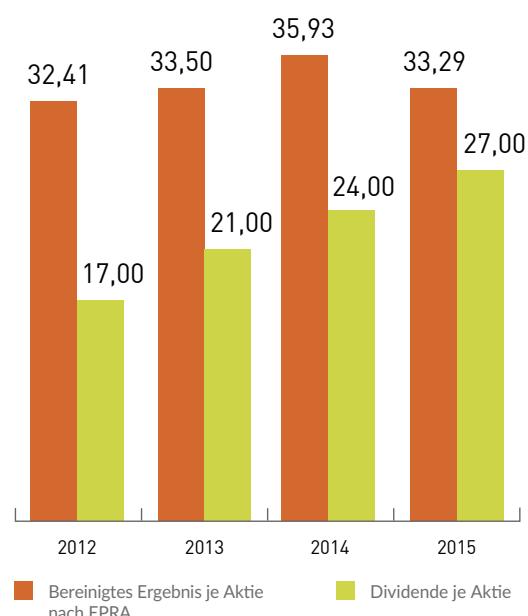


## NETTOMIETERLÖSE (NET RENTAL INCOME - NRI)



## BEREINIGTES ERGEBNIS JE AKTIE NACH EPRA UND DIVIDENDE JE AKTIE

Alle Daten in €cents

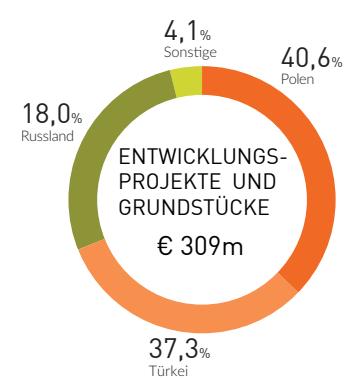
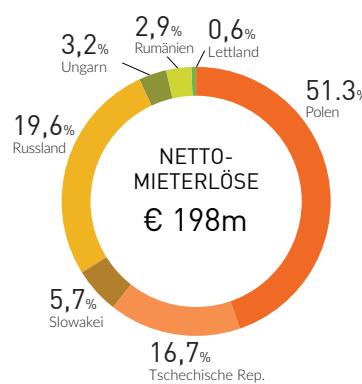
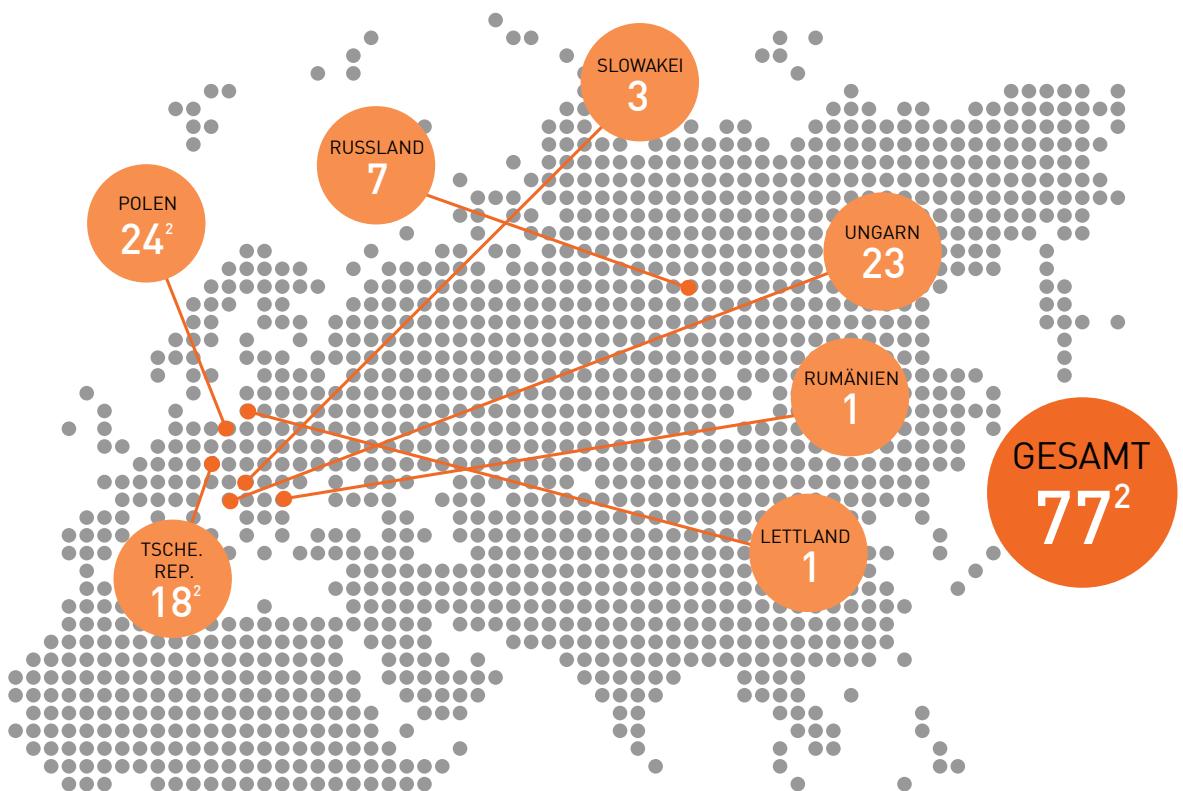


\* Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden und € 117,5 Millionen (repräsentiert 10 Vermögenswerte in der Tschechischen Republik und 3 Vermögenswerte in Polen), die am 31. Dezember 2015 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden. Zum 31. Dezember 2014 waren € 71 Millionen enthalten, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden.



# UNSER GESCHÄFT

## PORTFOLIO-SPREAD BEI VERMIETETEN IMMOBILIEN



Wichtige Fakten	Polen	Tschechische Rep.	Slowakei	Russland	Ungarn	Rumänien	Lettland
Kreditrisikorating (S&P)	BBB+/Negative	AA-/Stable	A+/Stable	BB+/Negative	BB+/Stable	BBB-/Stable	A-/Stable
Kreditrisikorating (Fitch)	A-/Stable	A+/Stable	A+/Stable	BBB-/Negative	BB+/Positive	BBB-/Stable	A-/Stable
Bevölkerung	38,0 Mio	10,5 Mio	5,4 Mio	146,3 Mio	9,9 m	19,9 m	2,0 m
Bruttomietfläche von Atrium in m²	535.800	203.700	65.600	240.900	100.900	54.100	20.400

Quelle: S&P ratings, Fitch ratings, PMR Publications

2 Beinhaltet 10 Vermögenswerte in der Tschechischen Republik und 3 Vermögenswerte in Polen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden und das Arkady Pankrac Einkaufszentrum, das durch ein Joint Ventures gehalten wurde.

# BEDEUTENDE KENNZAHLEN

WICHTIGE FINANZZAHLEN DER GRUPPE	EINHEIT	2015	2014	ÄNDERUNG %
Bruttomieterlöse	€'000	207.372	214.484	(3,3%)
Bruttomieterlöse auf Vergleichsbasis nach EPRA	€'000	170.506	189.303	(9,9%)
Nettomieterlöse	€'000	197.871	204.037	(3,0%)
Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis nach EPRA	€'000	164.240	183.752	(10,6%)
Operative Umsatzrendite	%	95,4	95,1	0,3%
EBITDA, ausgenommen Bewertungsänderungen, Veräußerungen und Wertminderungen	€'000	148.782	174.019	(14,5%)
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	€'000	125.171	134.820	(7,2%)
Aufwertung von Bestandsobjekten	€'000	(48.678)	(94.065)	
Aufwertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	€'000	(50.403)	(74.012)	
Jahresgewinn (-verlust)	€'000	4.812	(57.756)	
Nettогeldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	€'000	116.776	151.977	(23,2%)
Liquide Mittel	€'000	224.368	420.544	(46,6%)
Summe Aktiva	€'000	3.282.936	3.450.783	(4,9%)
Eigenkapital	€'000	2.031.126	2.110.418	(3,8%)
Kapitalaufnahmen	€'000	1.012.781	1.068.074	(5,2%)
LTV (brutto)	%	33,8	36,1	(2,3%)
LTV (netto)	%	26,3	21,9	4,4%
<b>WICHTIGE FINANZZAHLEN DER GRUPPE OHNE RUSSLAND</b>				
Nettomieterlöse	€'000	159.127	148.690	7,0%
Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis nach EPRA	€'000	125.496	124.889	0,5%
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	€'000	90.955	89.921	1,2%
Aufwertung von Bestandsobjekten	€'000	49.636	(16.829)	
<b>WESENTLICHE PORTFOLIOKENNZAHLEN</b>				
Anzahl an Bestandsobjekten	Anzahl	77	153	-
Bestandsobjekte zum Zeitwert	€'000	2.682.943	2.591.459	3,5%
Nettodurchschnittsrendite (gewichteter Durchschnitt)	%	7,3	8,0	(0,7%)
Belegungsrate nach EPRA	%	96,7	97,4	(0,7%)
Entwicklungsprojekte und Grundstücke zum Zeitwert	€'000	309.398	365.016	(15,2%)
<b>ERGEBNIS JE AKTIE</b>				
Ergebnis (Verlust) je Aktie nach IFRS	Cent	1,29	(15,4)	
Bereinigte Einnahmen nach EPRA je Aktie	Cent	33,3	35,9	(7,2%)
Dividende je Aktie	€	0,27	0,24	12,5%
NAV je Aktie nach IFRS	€	5,40	5,62	(3,9%)
NAV je Aktie nach EPRA	€	5,64	6,08	(7,2%)
Aktienkurs am Ende des Jahres	€	3,57	4,09	(12,7%)

In den bedeutenden Kennzahlen sind Vermögenswerte enthalten, die als zum Verkauf gehalten klassifiziert wurden und eine 75% Beteiligung an Vermögenswerten die durch Joint Ventures gehalten werden.





“DIE SCHRITTE, DIE WIR IN DEN LETZTEN JAHREN GESETZT HABEN, UM UNSER PORTFOLIO IN RICHTUNG UNSERER KERNGEBIETE POLEN, DER TSCHECHISCHEN REPUBLIK UND DER SLOWAKEI NEU ZU GEWICHTEN, HABEN SICH ALS ERFOLGREICH ERWIESEN UND UNS GEHOLFEN, EINE PLATTFORM ZU SCHAFFEN, DIE NACHHALTIGES EINKOMMEN LIEFERN KANN”

Wenn man die Gruppe als Gesamtes betrachtet, erfreut es mich berichten zu dürfen, dass sich jene Schritte, die wir in den letzten Jahren gesetzt haben, um unser Portfolio in Richtung unserer Kerngebiete, der dicht besiedelten, urbanen Märkte in Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei, neu zu gewichten, als erfolgreich erwiesen haben und Atrium in allen drei dieser Gebiete von einem Wachstum der Nettomietelerlöse auf Vergleichsbasis während des Jahres 2015 berichten kann. Dies hat uns nicht nur dabei geholfen eine Plattform zu schaffen, die

## STELLUNGNAHME DES VORSITZENDEN

nachhaltiges Einkommen und Wachstum liefern kann, sondern auch teilweise die Auswirkungen aus Russland abgeschwächt.

Vor diesem Hintergrund war 2015 für Atrium ein Jahr, das durch soliden strategischen und operativen Fortschritt gekennzeichnet gewesen wäre und zu weiterem Wachstum und einer positiven finanziellen Performance geführt hätte, wäre da nicht die fortgesetzte Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage in Russland und die aus unserer Sicht sehr bedeutende, beträchtliche Abwertung des Rubels. Obwohl wir keinen direkten Einfluss auf die geopolitische Situation in Russland nehmen können, haben wir, mit dem Ziel die Auslastung und Attraktivität unserer Zentren aufrecht zu erhalten, die enge Zusammenarbeit mit unseren Mietern fortgesetzt.

Die laufende Strategie, um die Qualität des Portfolios der Gruppe und den langfristigen Cashflow zu verbessern, wurde während des ganzen Jahr stetig fortgesetzt. In Polen haben wir die Erweiterung von Atrium Copernicus in Toruń fertiggestellt, wobei auch die Erweiterung und die Renovierung unserer Vorzeigemobilie in Warschau, Atrium Promenada, mit der Eröffnung der ersten Einheiten im ersten Quartal 2016 gefolgt von der Fertigstellung der ersten Phase später in diesem Jahr, auf einem guten Weg ist. Gesamtheitlich betrachtet wird das Portfolio der Gruppe durch diese Initiativen um rund 61.300 m<sup>2</sup> an vermietbarer Fläche vergrößert. Diese zwei Projekte sind auch sehr gute Beispiele um zu zeigen, wie wir die weitreichende Erfahrung unseres Teams nutzen können, um sicherzustellen, dass unsere Zentren in ihren Einzugsgebieten eine führende Stellung behalten und in einer Zeit der wandelnden Verbraucher- und Einzelhandelsgewohnheiten gefragt und attraktiv bleiben. Wir untersuchen auch weiterhin andere Möglichkeiten der Wertschöpfung innerhalb unseres Portfolios, da dieser fortlaufende Prozess ein zentraler Schwerpunkt für Atrium bleibt.

Der Fortschritt in der Tschechischen Republik war, mit dem Erwerb eines 75% Anteils am Arkády Pankrác Einkaufszentrum letzten Juni und des Palác Pardubice Ende 2014, besonders signifikant. Darüber hinaus haben wir in den letzten 14 Monaten Veräußerungen von 87 kleineren, nicht strategischen Vermögenswerten für etwa € 185 Millionen abgeschlossen. Das den verkauften Immobilien zurechenbare Einkommen wurde durch höherwertigeres und nachhaltigeres Einkommen ersetzt

und somit wurde das Einkommensprofil des tschechischen Portfolios der Gruppe grundlegend verbessert.

Die Gruppe nutzte weiterhin die gegenwärtigen günstigen Kreditmärkte, um ihr Bilanzbild weiter zu verbessern und ihre Kapitalstruktur zu optimieren. Wir haben rund € 110 Millionen von unseren älteren und teureren Anleihen entweder vor oder zu deren Fälligkeitzeitpunkt zurückgekauft oder zurückgezahlt und konnten dadurch belastete Immobilien in Höhe von € 400 Millionen freisetzen. Außerdem haben wir die Anleihen aus dem Jahr 2014 um € 150 Millionen aufgestockt und folglich unser Schuldenprofil zu niedrigeren Kosten erweitert. Zusätzlich haben wir einmal mehr einen neuen Kreditrahmen über weitere € 100 Millionen erhalten. Daher verfügt Atrium jetzt über revolvierende Kreditrahmen in Höhe von € 150 Millionen. Dadurch genießen wir größere Flexibilität, um unsere Pläne in der Zukunft verfolgen zu können.

Das Board of Directors fasste, auch vor dem Hintergrund der fortbestehenden Unsicherheit in Russland, aufgrund der fortgesetzten soliden Performance der Gruppe in ihren Kerngebieten Mut. Dies zeigt klar den spürbaren Fortschritt, der bei der Neugewichtung des Portfolios in Richtung urbanerer Märkte mit höheren Eintrittsbarrieren gemacht wurde und der einer der wesentlichen Faktoren war, welcher dem Board of Directors Zuversicht verliehen hat, die Dividende von € 0,27 pro Aktie beizubehalten.

Im Laufe des Jahres durchlief das Board of Directors eine Reihe von Veränderungen. Wir verabschiedeten uns zuletzt von Aharon Soffer, der im August 2015 aus dem Board of Directors zurücktrat. Sein Abgang folgte jenen von Joseph Azrack und Roger Orf, die als zwei von Apollo nominierte

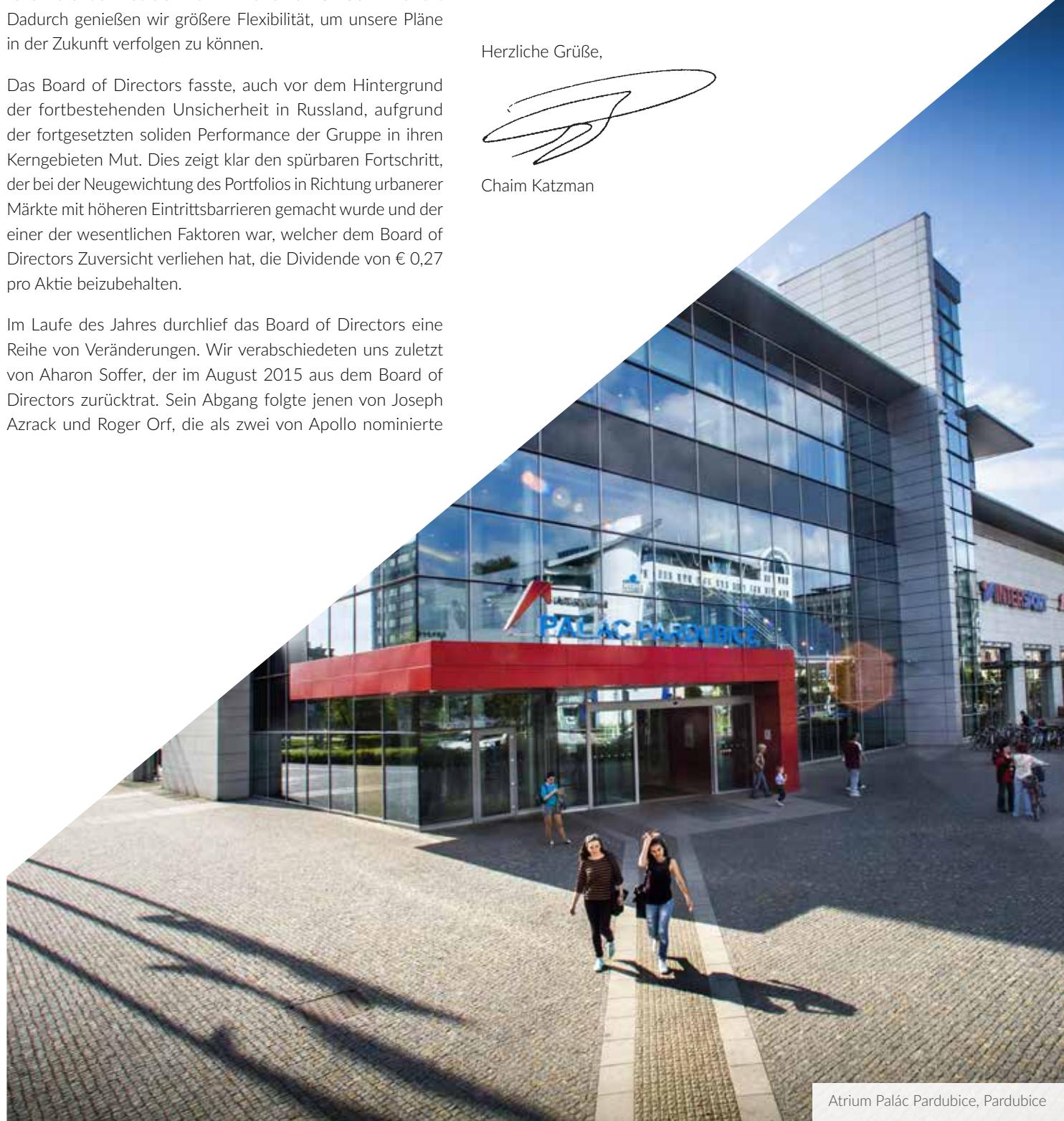
Direktoren im Jänner zurücktraten, nachdem Apollo seinen Anteil in Atrium veräußert hat. Wir bleiben weiterhin dankbar für all ihre harte Arbeit und ihren Einsatz für Atrium. Im Juni haben wir das Board of Directors weiter verstärkt, als wir Frau Karine Ohana als unabhängige nicht-geschäftsführende Direktorin willkommen hießen.

Ich möchte einmal mehr unserem Führungsteam und unserer Belegschaft für ihre durchgehend harte Arbeit während des Jahres danken. Atrium befindet sich in guter Verfassung und ihr Beitrag dazu ist wesentlich. Ich will auch all unseren Aktionären und Anleiheinhabern für ihre laufende Unterstützung danken und ihnen, wie immer versichern, dass wir vollkommen darauf fokussiert bleiben, langfristigen Wert für sie zu schaffen.

Herzliche Grüße,



Chaim Katzman





**“WIR HABEN WÄHREND DES JAHRES 2015 EINE REIHE VON VERSCHIEDENEN MAßNAHMEN IN UNSEREM KERNPORTFOLIO GESETZT, MIT DEM ZIEL, DAS EINKOMMENSPROFIL DER VERMÖGENSWERTE KONTINUERLICH ZU VERBESSERN UND SICHERZUSTELLEN, DASS SIE DIE FÜHRENDE ANBIETER IN IHREN EINZUGSGEBIETEN BLEIBEN”**

Ich bin erfreut über ein weiteres Jahr des Fortschritts der Gruppe in ihren Kernmärkten berichten zu dürfen. Wir haben ein Wachstum der Nettonieterlöse auf Vergleichsbasis erreicht und die operative und finanzielle Performance unserer Immobilien in Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei, wo die Wirtschaft weiterhin wächst, stetig

# STELLUNGNAHME DES CHIEF EXECUTIVE OFFICERS

vorangetrieben und damit unser Angebot für Einzelhändler und Kunden kontinuierlich verbessert. Die Situation in Russland war das ganze Jahr hindurch deutlich weniger positiv, vor allem das letzte Quartal, in dem wir eine größer werdende Kluft zwischen den externen und den inländischen Faktoren beobachteten, die im Vergleich zur positiven Leistung in unseren Kernmärkten negative Auswirkungen auf Russlands Wirtschaft hatte. Daher haben wir unseren Mieter in Russland in Folge der Abwertung des Rubels vorausschauend Mietnachlässe gewährt. Nachdem wir in den letzten Jahren erfolgreich Schritte gesetzt haben, um unser Portfolio in Richtung der solidesten und stabilsten Volkswirtschaften Zentral- und Osteuropas neu zu gewichten, unser russisches Portfolio abgewertet wurde und wir anderswo positive Neubewertungen erfahren haben, repräsentiert Russland derzeit nur einen Anteil von 10% an unserem Portfolio und hat somit einen abgeschwächten Einfluss auf die zugrundeliegende Performance der Gruppe.

Im Hinblick auf unser finanzielles Ergebnis, war die Performance der Gruppe, mit Ausnahme von Russland, ermutigend, mit Nettonieterlösen auf Vergleichsbasis, die um 0,5% auf € 125,5 Millionen (2014: € 124,9 Millionen) gestiegen sind und mit vergleichbarem Wachstum in allen drei unserer Kernmärkte. Zusätzlich zu diesem organischen Wachstum beinhalteten die Ergebnisse der Gruppe, das neue Einkommen aus dem Palác Paradubice und der Focus Mall Bydgoszcz, die Ende 2014 erworben wurden und auch einen sechsmonats Beitrag von Arkády Pankrác, nach dem Abschluss des Erwerbes im Juni 2015.

Das EBITDA, Bewertungsänderungen, Veräußerungen und Wertminderungen ausgenommen, betrug für das Jahr € 148,8 Millionen (2014: € 174,0 Millionen), was den Einkommensverlust durch den Verkauf von nicht-strategischen Immobilien in der Tschechischen Republik, dem geringeren Einkommen in Russland und einen Anstieg der Rechtsberatungskosten für Altlasten von € 21,9 Millionen wiederspiegelt. Mit Ausnahme dieser Aspekte und ohne Russland ist die Leistung der Gruppe ermutigender und ein besserer Indikator für die zugrundeliegende Verfassung des Kerngeschäfts, mit einem Wachstum des EBITDA von 10,6% oder € 13,2 Millionen auf € 137,6 Millionen (2014: € 124,5 Millionen), trotz des Einkommensverlustes aus dem Verkauf der tschechischen Vermögenswerte. Das bereinigte Ergebnis

je Aktie nach EPRA verringerte sich um 7,2 % auf 33,3 Cent (2014: 35,9 Cent).

Wir sind weiterhin auf das effektive Management unseres Portfolios fokussiert und konnten eine hohe Belegrate von 96,7% (2014: 97,4%) beibehalten – sogar in Russland, wo diese 94,4% betrug. Unsere operative Umsatzrendite verbesserte sich leicht auf 95,4% (2014: 95,1%). Dies spiegelt die durchgehend harte Arbeit unseres Expertenteams wieder, welches durch die gute Beziehung zu unseren Mietern sicherstellt, dass wir neue Mietverträge rasch und effektiv aushandeln können, was sowohl für den Mieter als auch den Vermieter vorteilhaft ist und schlussendlich auch dem Verbraucher zu Gute kommt, der unsere Zentren besucht.

Wir haben während des Jahres 2015 eine Vielzahl verschiedener Maßnahmen in unserem Kernportfolio gesetzt, um schwächere Mieter zu ersetzen, mit dem Ziel stetig den Mix und Qualität innerhalb jedes Zentrums zu verbessern und sicherzustellen, dass sie führender Anbieter in ihren Einzugsgebieten bleiben. Wir sind auch bemüht die Zentren durch Renovierungen und Erweiterungen zu verbessern und zu vergrößern und dadurch zu gewährleisten, dass wir weiterhin ein Best-In-Class Produkt anbieten. Obwohl diese Maßnahmen den Einsatz von Kapital erforderten, werden unsere Asset Management Initiativen mittel- bis langfristig Werte schaffen, wie auch schon die 57 Zusagen von neuen Mieter in unserem kürzlich vergrößerten Atrium Copernicus Einkaufszentrum in Toruń belegen.

Die finanzielle Lage der Gruppe bleibt weiterhin solide, unterstützt wird dies durch mehrere bedeutende Transaktionen, die wir erfolgreich im vergangenen Jahr abgeschlossen haben, wobei wir weiterhin die Vorteile der gegenwärtigen Kreditmärkte nutzen, um unser Bilanzbild zu stärken und unsere Kapitalstruktur zu verbessern. Im Mai emittierten wir weitere ungesicherte Eurobonds im Wert von € 150 Millionen, indem wir die € 350 Millionen 3,625% Eurobonds der Gruppe aufgestockt haben, die im Oktober 2022 fällig sind. Dies führte zu einer Gesamtrendite von 2,9 % für die aufgestockte Emission. Im gleichen Monat führten wir die freiwillige Rückzahlung eines polnischen Bankkredites von € 105,3 Millionen, einschließlich der aufgelaufenen Zinsen und Kosten, durch. Darüber hinaus haben wir einen neuen revolvierenden Kreditrahmen aufgenommen, durch den uns zusätzliche € 100 Millionen zur Verfügung gestellt werden. Im Dezember konnten wir Vermögenswerte im Wert von € 400 Millionen aus unserem polnischen Portfolio lastenfrei stellen. Sowohl Standard & Poor's als auch Fitch haben unser BBB- Investment-Grade Rating mit einem beständigen Ausblick bestätigt und die Solidität unserer Bilanz, die Qualität unseres Portfolios und die effektive Strategie, die wir weiterhin verfolgen, erkannt.

## DAS PORTFOLIO

Anschließend an die während des Jahres 2014 erreichten Dynamik, machten wir auch im Verlauf des Jahres Fortschritte

beim Bestreben unser Portfolio auf größere und führende Einkaufszentren und höherwertigere Cashflows, sowohl durch die Veräußerung von nicht-strategischen Vermögenswerten und dem bedachten Einsatz unseres Kapitals beim Erwerb von erstklassigen Vermögenswerten sowie Asset Management Initiativen, auszurichten. Unser Portfolio wuchs während des Jahres 2015 auf € 2,7<sup>3</sup> Milliarden (31. Dezember 2014: € 2,6 Milliarden) und insgesamt erweiterten wir unsere erstklassige Einzelhandelsfläche um 57.300 m<sup>2</sup>, wobei ein Mehrheitsanteil an einem großen führenden Einkaufszentrum in der Tschechischen Republik und wesentliche Erweiterungen und Renovierungsarbeiten in unserem polnischen Portfolio davon umfasst sind.

Wir erwarben im Juni einen neuen bedeutenden Vermögenswert für unser Portfolio, als wir den Kauf des 75 % Anteils am 40.000 m<sup>2</sup> großen Arkády Pankrác Einkaufszentrum in Prag für € 162 Millionen abschlossen. Diese erstklassige Immobilie wurde 2008 erbaut, ist zu 99,6% belegt und befindet sich in guter Lage in Prag 4, einem Wohngebiet mit einer hohen Bevölkerungsdichte, welches sich gerade auch als Wirtschaftsstandort entwickelt. Dies hat im Anschluss an den Erwerb des Palác Pardubice Zentrums in Pardubice Ende 2014 erheblich zur Erschließung dieses Kernmarktes beigetragen.

Hinsichtlich des Themas Asset Management schlossen wir im März die Erweiterung von Atrium Copernicus in Toruń ab, wobei wir diese wichtige Immobilie um fast 60% an Bruttomietfläche vergrößerten und mit 57 neuen Einheiten und einem Angebot von 144 Geschäften dieses Zentrum das größte in einem Umkreis von 150 km ist. Dadurch wird auch dessen Status als führende lokale Einzelhandels- und Freizeitdestination gestärkt. Die Sanierung unserer Vorzeigimmobilie in Warschau, Atrium Promenada, ist mit der geplanten Eröffnung der ersten Einheiten im März 2016 und der Fertigstellung der Phase eins zu einem späteren Zeitpunkt im Jahr 2016, auf einem guten Weg. Das gesamte Projekt soll schlussendlich zu einer Erweiterung im Ausmaß von 44.000 m<sup>2</sup> und einem Umbau des bestehenden Einkaufszentrums führen. Beide Projekte haben zum Ziel, die führenden operativen Zentren neu zu positionieren und zu verbessern und stehen im Einklang mit unserer Strategie stetig nach neuen Wegen zu suchen, um unsere bestehenden Immobilien zu vergrößern, zu verbessern und aufzuwerten.

Gleich bedeutend wie dieser Prozess waren die Veräußerungen, die wir in den letzten 14 Monaten in der Tschechischen Republik durchgeführt haben. Zuerst fand die Veräußerung eines tschechischen Portfolios bestehend aus 72 kleineren Einzelhandelsimmobilien für € 69 Millionen statt, die am Anfang des Jahres abgeschlossen wurde, während wir im Oktober den Verkauf eines weiteren Portfolios von nicht strategischen Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik um € 14 Millionen abschlossen.

Ich bin erfreut berichten zu können, dass diese exzellente Dynamik durch den Verkauf 10 weiterer nicht-strategischer

<sup>3</sup> Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden und € 117,5 Millionen (repräsentiert 10 Vermögenswerte in der Tschechischen Republik und 3 Vermögenswerte in Polen), die zum 31. Dezember 2015 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden.



kleinerer, tschechischer Einzelhandelsimmobilien um € 102,6 Millionen, der im Februar abgeschlossen werden soll, auch im Jahr 2016 weitergeführt wird.

Diese Verkäufe sind beispielhaft für unsere Fähigkeiten und unsere Ambitionen unser Portfolio auf renommierte und führende Einkaufszentren auszurichten und unseren Einkommensfluss weg von einer Vielzahl kleinerer Immobilien hin zu hochwertigeren Cashflows zu gewichten.

Als Ergebnis dieser Initiativen umfasst Atriums Präsenz in der Tschechischen Republik jetzt acht Grundstücke im Gegensatz zu 95 vor zwei Jahren, von denen die erstklassigen Vermögenswerte das Atrium Flora in Prag, das Atrium Palác in Pardubice und unser 75% Anteil im Arkády Pankrác sind, die alle in den letzten vier Jahren erworben wurden und mehr als 95% des Wertes des gesamten tschechischen Portfolios ausmachen.

### BOARD OF DIRECTORS UND MANAGEMENT

Im Jahr 2015 gab es zusätzlich zu den Veränderungen im Board of Directors, die in der Stellungnahme des Vorsitzenden erwähnt sind, beachtliche Veränderungen im Führungsteam der Gruppe.

Mit Wirkung zum 1. April wurde Ryan Lee zu unserem neuen Chief Financial Officer der Gruppe bestellt, als Nachfolger von Soňa Hýbnerová. Ryan verfügt über 24 Jahre Erfahrung im Bereich der internationalen Finanzen und kam von der Central European Distribution Corporation (CEDC) zu uns, wo er Group CFO war.

Liad Barzilai ist von seiner Position als Chief Investment Officer der Gruppe am 14. November 2015 zurückgetreten, um die Position als Chief Investment Officer bei Gazit-Globe zu übernehmen. Er wird der Gruppe weiterhin seine Dienste beim Erwerb und bei Veräußerungen zur Verfügung stellen.

Ich bin davon überzeugt, dass wir über ein erstklassiges Führungsteam verfügen, welches aus einer Reihe talentierter und erfahrener Experten aus ganz Europa besteht.

### NACHHALTIGKEIT

Als führender Eigentümer und Betreiber von Einkaufszentren und Einzelhandelsimmobilien haben wir uns nachhaltigem Wachstum und nachhaltiger Entwicklung verschrieben. Wir sind in all unseren Angelegenheiten auf wirtschaftliche Effizienz, soziale Fairness und ökologische Nachhaltigkeit bedacht.

Wir sind fest davon überzeugt, dass ein nachhaltiges Unternehmen zu führen bedeutet, wirtschaftliches Verständnis aufzubringen, zukünftige regulatorische Anforderungen vorherzusehen und Kosteneinsparungen zu fördern und die richtigen Handlungen zu setzen.

### DIVIDENDE

Nach einem weiteren Jahr in dem wir auf nachweisliche soliden Erfolgen bauen können und in dem sich unser

Kernportfolio in einer soliden Position befindet, sind wir optimistisch hinsichtlich unserer Aussichten für 2016 und darüber hinaus. In Folge dessen traf das Board of Directors im November, trotz des negativen Hintergrundes, der sich auf Grund der fortbestehenden Unsicherheit in Russland ergab, die Entscheidung eine Dividende von € 0,27 pro Aktie für das Jahr 2016 (abhängig von rechtlichen und behördlichen Voraussetzungen und Beschränkungen der wirtschaftlichen Durchführbarkeit) beizubehalten und damit sein Vertrauen in Atriums Fähigkeit einen soliden Cashflow zu generieren, zu demonstrieren.

Die gesamte für das Berichtsjahr gezahlte Dividende betrug € 0,27 pro Aktie.

### AUSBLICK

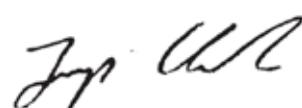
Vorausschauend bleiben wir mit einem hoch-qualitativen Portfolio weiterhin gut positioniert und können die vorteilhaften Bedingungen der soliden inländischen Nachfrage, sich verbessernder Arbeitsmärkte und die niedrige Inflation in unseren Kernmärkten nutzen. Ungeachtet all dessen, belasten die turbulenten Bedingungen in Russland die Leistung unserer Vermögenswerte in diesem Markt und wir werden die Situation weiterhin genau beobachten.

Während uns weiterhin bewusst ist, dass politische und externe Faktoren Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistung von jedem Land haben können, halten wir an unserer Absicht fest, geeignete Investitionsgelegenheiten in unseren Kernmärkten Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei zu finden. Dies beinhaltet die finanzielle und operative Leistung unserer bestehenden Immobilien voranzutreiben und Bereiche zu finden, in denen wir unsere Expertise im aktiven Asset Management nutzen können, um unser Angebot für Einzelhändler und Verbraucher – und schlussendlich unsere Aktionäre – zu verbessern.

Zusammengefasst stellen unsere solide Bilanz, die eine geringe Verschuldung aufweist und unser gutes Liquiditätsprofil und eine solide operative Performance eine sichere Grundlage für unser Vertrauen in die Zukunft dar.

Schlussendlich will ich all meinen Kollegen für ihre Unterstützung und ihre harte Arbeit danken. Ich freue mich auf ein erfolgreiches Jahr 2016.

Herzliche Grüße,



Josip Kardun

# INHALTS- VERZEICHNIS

<b>01</b>	<b>KONZERNLAGEBERICHT</b>	12
	Operative Geschäftstätigkeit	14
	Portfolio Entwicklungsprojekte und Grundstücke	23
	Sonstige Ereignisse während und nach dem Berichtszeitraum	24
	Management	26
	Fallstudie:	
	Einkaufszentrum Arkady Pankrac	27
	Börse und Information zum Aktienkurs	29
	Berichterstattung nach EPRA	30
	Nachhaltigkeit	33
	Erklärung des Board of Directors der Atrium European Real Estate Limited gemäß § 82 des Österreichischen Börsengesetzes	35
	Erklärung bezüglich zukunftsgerichteter Aussagen	36
	Corporate Governance Bericht	37
<b>02</b>	<b>JAHRESABSCHLUSS</b>	50
	Bericht der Direktoren	52
	Konzernbilanz	53
	Anhang zum Jahresabschluss	57
<b>03</b>	<b>EIGENSTÄNDIGER FINANZBERICHT VON ATRIUM</b>	116
<b>04</b>	<b>BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE GESELLSCHAFTER DER ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED</b>	126
<b>05</b>	<b>DIREKTOREN, FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE, PROFESSIONELLE BERATER UND WESENTLICHE STANDORTE</b>	129

# 01

## KONZERN- LAGE- BERICHT





# OPERATIVE GESCHÄFT- STÄTIGKEIT

## UNSERE MÄRKTE

Generell wurden im Laufe des letzten Jahres, die bereits zuvor im Jahr 2014 beobachteten Trends fortgesetzt, wobei es zu einer größeren Kluft zwischen unseren Kernmärkten Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei auf der einen Seite und Russland auf der anderen Seite kam. In unseren Kernmärkten blieb die inländische Nachfrage solide und wurde durch sich verbesserte Arbeitsmärkte und niedrige Inflation gefördert. Dies führte wiederum dazu, dass in den meisten CEE-Ländern die Haushaltsausgaben vom gegenwärtigen lokalen wirtschaftlichen Umfeld profitierten. Währenddessen herrscht in Russland ein schlechtes Klima aufgrund negativer externer als auch inländischer Faktoren. Die angespannten geopolitischen Beziehungen, Wirtschaftssanktionen und die unvorhersehbaren Ölpreise haben zu einer instabilen und schwächer werdenden Währung, höherer Inflation und schlussendlich zu einem Rückgang der Einzelhandelsumsätze geführt.

Basierend auf den jüngsten Prognosen des IMF ist zu erwarten, dass die CEE Region im Jahr 2016 ein Wachstum des BIPs in Höhe von 3,1 % erfahren wird, mit erwarteten Wachstumsraten pro Land von 3,5 % in Polen, 2,6 % in der Tschechischen Republik und 3,6 % in der Slowakei. Ähnlich sehen die Prognosen für unsere anderen Märkte ein Wachstum von 3,9 % in Rumänien und 2,5 % in Ungarn vor. Im Gegensatz dazu wird erwartet, dass die Rezession in Russland auch in diesem Jahr anhält und daher liegt die Wachstumsprognose für das BIP bei -1,0 %. Insgesamt soll die CEE-Region im Jahr 2017 um 3,4 % wachsen. Allgemein gesprochen hat der IWF einen plötzlichen Anstieg bei der globalen Risikoaversion, ohne Bezug auf einen Auslöser, bemerkt. Diese Beobachtung deckt sich mit den jüngsten Turbulenzen auf vielen Finanzmärkten, obwohl sich die fundamentalen Bedingungen nicht geändert haben.

Als das einzige europäische Land, das die Rezession in der Krise 2008/2009 vermeiden konnte, hatte Polen zwischen 1995 und 2015 eine durchschnittliche BIP Wachstumsrate von 4,15%. Insbesondere ist die Volkswirtschaft Polens, in den letzten sieben Jahren um beeindruckende 20% gewachsen, was eine Zahl darstellt, die kein anderes europäisches Land in dieser Zeitspanne erreichen konnte. Auch heute kann unser größter Kernmarkt solide makroökonomische Grundlagen ausweisen, die von einer gesunden inländischen Nachfrage angetrieben werden, wie zum Beispiel dem Wachstum des Haushaltkonsums Jahr für Jahr welches im Jahr 2015 3,1 % erreichte und der makroökonomischen Stabilität. Die Auswirkungen der jüngsten politischen Wende seit dem Regierungswechsel im späten Oktober letzten Jahres werden gegenwärtig noch untersucht und wir erachten es als zu früh, die mittel- bis langfristigen Auswirkungen klar abschätzen zu können. Die neu gewählte Partei "Recht und Gerechtigkeit", die eine absolute Mehrheit im Land erreichte, hat begonnen eine Reihe von Maßnahmen zu implementieren, die zu Meinungsverschiedenheiten unter einigen EU Politikern und internationalen Investoren geführt haben, welche meinen, dass diese eher populistisch als wirtschaftlich motiviert sind. Während dies Auswirkungen auf die Performance der polnischen Finanzmärkte hatte und bis zu einem gewissen Grad

auch auf das Image des Landes als Wirtschaftsstandort, haben wir bis jetzt keine bedeutende Veränderung, weder positiv noch negativ, beim Handel oder bei der Stimmung der Konsumenten in unseren Zentren beobachten können. Tatsächlich wird Polen weiterhin von allen wesentlichen Ratingagenturen als medium-grade Investment bewertet. Fitch hat sein A-/stable Rating im Jänner 2016 bestätigt. Standard and Poor's hat sein Rating um nur eine Stufe auf BBB+/negative gesenkt, jedoch hauptsächlich auf Grundlage ihrer Einschätzung, dass die neue Regierung möglicherweise die Unabhängigkeit von Institutionen geschwächt hat und nicht als Ausdruck der polnischen makroökonomischen Grundlagen.

Mit Blick auf den Immobilienmarkt kann die CEE-Region 2015 ein historisch hohes Transaktionsvolumen ausweisen, welches Jahr für Jahr um 19% auf geschätzte € 9,5 Milliarden stieg. Zwei unserer Kernmärkte waren hierfür einmal mehr die treibenden Kräfte und zwar Polen mit einem Investitionsvolumen von € 4,1 Milliarden (bis zu 31% Jahr für Jahr) und die Tschechische Republik mit einem Investitionsvolumen von € 2,7 Milliarden (bis zu 33% Jahr für Jahr). Laut CBRE "stellt Polens kometenhafte Performance einen Beweis für das ausgezeichnete makroökonomische Wachstum und die Stabilität des Landes dar", während in der Tschechischen Republik das Wachstum auf Grundlage von zwei großen Investmentdeals, die 2015 unterschrieben wurden, zustande kam, inklusive unseres Erwerbs eines 75% Anteils am Arkady Pankrac. Die große Nachfrage nach guten Einzelhandelsprodukten, die 2013 und 2014 erwiesenermaßen vorlag, hat 2015 zu soliden Zahlen geführt, wobei der Einzelhandel bis zu 43% des gesamten Investitionsvolumens in CEE ausmachte. CBRE erwartet, dass dieser stabile Trend 2016 fortgesetzt wird und betont, dass ein bedeutender Faktoren, der wahrscheinlich zu dem steigenden Interesse in dieser Region beitragen wird, die solide Entwicklung der ausgewiesenen Verkaufsumsätze in der Region ist.

## AUSBLICK

Mit Blick in die Zukunft bleiben wir mit einem qualitativ-höherwertigeren Portfolio weiterhin gut positioniert und wir sind bereit die besser werdenden Bedingungen, der soliden inländischen Nachfrage und des sich erholsenden Arbeitsmarktes in unseren Kernmärkten im vollen Ausmaß zu nutzen. Ungeachtet dessen mindern die turbulenten Bedingungen in Russland, die schlussendlich zu einem erheblichen Rückgang der Einzelhandelsumsätze führten, die Performance unserer Vermögenswerte in diesem Markt und werden wir die Situation weiterhin genau beobachten. Zur gleichen Zeit haben wir die Kontroversen hinsichtlich der von der neuen polnischen Regierung getroffenen Maßnahmen zur Kenntnis genommen. Trotz der Tatsache, dass externe und politische Faktoren sicherlich Auswirkungen auf die Wirtschaftsleistung eines jeden Staates haben können, weiten wir unsere Geschäftstätigkeit auf Basis solider makroökonomischer Grundlagen in unseren Kernmärkten und der Expertise unserer lokalen Teams weiter aus. Wir werden weiterhin die finanzielle und operative Performance unserer bestehenden Vermögenswerte vorantreiben und uns auf aktives Asset Management konzentrieren, um unser Angebot für Einzelhändler und Verbraucher zu verbessern. Unsere solide Bilanz, die eine geringe Verschuldung aufweist und unser gutes Liquiditätsprofil und unsere solide operative Leistung stellen eine solide Grundlage für unser Vertrauen in die Zukunft dar.

## ERTRAGSGENERIERENDES PORTFOLIO

Zum 31. Dezember 2015 umfasste Atriums ertragsgenerierendes Portfolio 77 Bestandsobjekte mit einem Marktwert von € 2,7 Billionen<sup>4</sup>.

Unsere Vermögenswerte haben eine Bruttomietfläche (Gross letable Area - "GLA") von 1,2 Millionen m<sup>2</sup> und generierten im Jahr 2015

4 Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden und €117,5 Millionen (repräsentiert 10 Vermögenswerte in der Tschechischen Republik und 3 Vermögenswerte in Polen), die am 31. Dezember 2015 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden.

Bruttomieterträge in der Höhe von € 207,4 Millionen. Das Portfolio ist über sieben Länder in Zentral- und Osteuropa verteilt.

Vierunddreißig der Vermögenswerte, die zum Jahresende im Eigentum der Gruppe standen, waren Einkaufszentren, von denen neunzehn über 30.000 m<sup>2</sup> an Bruttomietfläche umfassen, während die anderen fünfzehn zwischen 10.000 m<sup>2</sup> und 30.000 m<sup>2</sup> an Bruttomietfläche umfassen. Bei den übrigen 43 Vermögenswerten handelt es sich hauptsächlich um kleinere Immobilien, die an verschiedene Einzelhändler vermietet werden, von Lebensmittelgeschäften bis hin zu Baufachmärkten und Elektronikgeschäften.

Ankermieter der operativen Vermögenswerte der Gruppe sind Supermärkte, Hypermärkte, bedeutende Modemietner, die die Stabilität der Portfolios und deren Fokus, die täglichen Bedürfnisse der Verbraucher zu decken, unterstützen.

Unser detailorientierte, vorausschauende und proaktive Ansatz im Hinblick auf das Asset Management unserer zu Investitionszwecken gehaltenen Vermögenswerte bleibt der Schlüssel zur Schaffung zusätzlichen Einkommens und der Wertschöpfung. Durch unsere lokalen Managementteams vor Ort, die uns wichtige Einsichten in die lokalen Anforderungen an unsere Vermögenswerte und die Dynamik des Marktes liefern können, halten eine enge Zusammenarbeit mit unseren Mietern aufrecht. Dieser Ansatz ist ein wichtiger Bestandteil für

die beständige Höhe der Mieterlöse und den Cashflow, der durch die operativen Tätigkeiten der Gruppe in ihren Kernregionen generiert wird.

Der Marktwert der 77<sup>5</sup> Bestandsobjekte der Gruppe stieg im Laufe des Jahres um 3,5% oder € 91,5 Millionen, auf € 2.683 Millionen, verglichen mit € 2.591 Millionen zum selben Zeitpunkt im Jahr 2014. Der Anstieg ist hauptsächlich die Folge der Akquisition eines 75 % Anteils am Arkady Pankrac Einkaufszentrum in Prag, Tschechische Republik, für den Inventarwert von € 162 Millionen, der Eröffnung der Erweiterung des Atrium Copernicus Einkaufszentrums in Toruń, Polen, im März 2015, mit einem anfänglichen Wert von € 31 Millionen, und der € 28,2 Millionen Investitionen in Asset Management Programme in unseren bestehenden Zentren, gemeinsam mit € 49,6 Millionen Zuwachs über das ganze Jahr in unserem Portfolio von Vermögenswerten außerhalb von Russland. Dies wurde jedoch durch eine Abwertung unseres russischen Portfolios in der Höhe von € 98,3 Millionen ausgeglichen, die hauptsächlich auf die niedrigeren Mieten und niedrigeren erwarteten Mietwerte, sowie auf den Verkauf von zwei Portfolios von kleinen Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik mit einem Gesamtwert von € 85,4 Millionen zurückzuführen ist.

## DIE LÄNDERDIVERSIFIZIERUNG DES ERTRAGSGENERIERENDEN PORTFOLIOS DER GRUPPE WIRD UNTENSTEHEND ANGEFÜHRT:

Bestandsobjekte	Anzahl an Bestandsobjekten		Bruttomietfläche		Marktwert		Neubewertung	
	Land	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€'000	€'000	€'000
Polen	21	24	520.200	519.100	1.498.095	1.437.862	27.542	(11.753)
Tschechische Republik	7	22	87.500	188.400	327.770	419.522	12.271	4.659
Slowakei	3	3	65.600	65.500	148.096	144.500	2.315	(4.688)
Russland	7	7	240.900	240.700	275.286	369.346	(98.314)	(77.236)
Ungarn	23	23	100.900	100.900	64.810	68.625	(4.620)	(2.648)
Rumänien	1	1	54.100	54.100	71.030	70.700	89	3.303
Lettland	1	1	20.400	20.400	11.864	9.884	1.933	(1.639)
<b>Gesamt</b>	<b>63</b>	<b>81</b>	<b>1.089.600</b>	<b>1.189.100</b>	<b>2.396.951</b>	<b>2.520.439</b>	<b>(58.784)</b>	<b>(90.002)</b>
Investitionen in Joint Ventures (75%)	1	-	30.000	-	168.525	-	5.584	-
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Bestandsobjekte	13	72	101.800	176.900	117.467	71.020	4.522	(4.063)
<b>Bestandsobjekte gesamt</b>	<b>77</b>	<b>153</b>	<b>1.221.400</b>	<b>1.366.000</b>	<b>2.682.943</b>	<b>2.591.459</b>	<b>(48.678)</b>	<b>(94.065)</b>

Die Hauptantriebskraft hinter der Abwertung von 1,9 % oder € 48,7 Millionen in unserem Portfolio zum 31. Dezember 2015 war die gegenwärtige wirtschaftliche Situation und Unsicherheit in Russland, die sich in der zusätzlichen € 98,3 Millionen Abwertung unseres russischen Portfolios wiederspiegeln, hauptsächlich auf Grund von niedrigeren Mieten und niedrigeren erwarteten Mietwerten, ausgeglichen durch die positiven Neubewertungen auf Grund von Renditerückgängen in unseren Kernmärkten in Polen, der Tschechischen Republik, und der Slowakei.

Das polnische Portfolio wurde um 1,9% oder € 27,2 Millionen aufgewertet, hauptsächlich als Folge des Renditerückgangs, was teilweise durch unseren Kapitalaufwand in den Zentren ausgeglichen

wurde. In der Tschechischen Republik war die positive Bewertung hauptsächlich Folge eines Renditerückgangs bei unseren bedeutenden Vermögenswerten, was durch den Rückgang der erwarteten Mietwerte in bestimmten Immobilien und Kapitaleinsatz ausgeglichen wurde. Die positive Neubewertung in der Slowakei wurde wieder durch einen Renditerückgang herbeigeführt, während in Ungarn und Lettland die Bewertungsergebnisse hauptsächlich durch die Änderung der Bewertungsspannen beeinflusst wurden.

5 Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden und €117,5 Millionen (repräsentiert 10 Vermögenswerte in der Tschechischen Republik und 3 Vermögenswerte in Polen), die am 31. Dezember 2015 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden.



DIE RENDITEDIVERSIFIZIERUNG DES  
ERTRAGSGENERIERENDEN PORTFOLIOS DER  
GRUPPE WIRD UNTENSTEHEND ANGEFÜHRT:

Land	Nettodurchschnittsrendite* (gewichteter Durchschnitt)		Nettoanfangsrendite nach EPRA (NIY) **	
	2015	2014	2015	2014
Polen <sup>6</sup>	6,5%	6,7%	6,5%	6,7%
Tschechische Republik <sup>7</sup>	6,2%	7,6%	6,1%	7,5%
Slowakei	7,4%	7,6%	7,4%	7,6%
Russland	12,7%	12,9%	12,3%	12,5%
Ungarn	9,7%	9,8%	10,5%	9,3%
Rumänien	8,7%	8,8%	7,9%	8,2%
Lettland	10,1%	10,1%	8,9%	6,8%
<b>Durchschnitt</b>	<b>7,3%</b>	<b>8,0%</b>	<b>7,2%</b>	<b>7,8%</b>

\* Bei der Nettodurchschnittsrendite werden die derzeitigen und potenziellen Nettomieterträge, die Belegung und der Ablauf der Mietverträge berücksichtigt.

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

Die Nettodurchschnittsrendite und die Nettoanfangsrendite nach EPRA des Portfolios verringerten sich auf 7,3 % und 7,2 % (31. Dezember 2014: 8,0 % und 7,8 %), hauptsächlich als Folge des Verkaufes kleinerer Immobilienportfolios in der Tschechischen Republik, dem Erwerb des Arkády Pankrác und des Renditenrückgangs in Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei sowie der verringerten Gewichtung auf Russland. Die aufgefüllte alternative Nettoanfangsrendite nach EPRA (alternative EPRA "topped up" NIY) verringerte sich zum 31. Dezember 2015 auf 8,0% (31. Dezember 2014: 8,2%), hauptsächlich auf Grund der oben erwähnten Änderungen des Portfolios, die durch erhöhte Mietnachlässe in Russland ausgeglichen wurden.

AKQUISITIONEN UND FERTIGSTELLUNG VON  
ENTWICKLUNGSPROJEKTEN



ARKÁDY PANKRÁC,  
TSCHECHISCHE  
REPUBLIK

Ende Juni 2015 schloss die Gruppe den Erwerb eines 75 % Anteils am Arkády Pankrác Einkaufszentrum in Prag, Tschechische Republik, für € 162 Million von Unibail-Rodamco S.E. ab, die 75 % des Zentrums gemeinsam mit der Otto Familie in einem Joint Venture hielt. Die Otto Familie bleibt weiterhin Eigentümer der übrigen 25 %. Nach der Akquisition führte die ECE Projektmanagement GmbH & Co KG das Management des Zentrums weiter und arbeitet eng mit Atriums internen Team von Experten zusammen.

Das Zentrum, welches 40.000 m<sup>2</sup> an vermietbarer Fläche und einem Parkplatz für rund 1.100 Autos umfasst, ist derzeit zu 99,6% belegt. Die

Ankermieter sind bedeutende Einzelhändler wie Interspar Hypermarket, ein Datart Elektronikgeschäft, H&M, New Yorker, Humanic, Peek & Cloppenburg, Inditex und Modemarken der LLP Gruppe.



atrium copernicus,  
polen

Im März 2015 eröffneten wir die Erweiterung des Atrium Copernicus Einkaufszentrum in Toruń, Polen, wobei das Zentrum um zusätzliche 17.300 m<sup>2</sup> an Bruttomietfläche und um weitere 640 Parkplätze vergrößert wurde. Atrium Copernicus bietet nun 144 Geschäfte, 47.400 m<sup>2</sup> an Bruttomietfläche und 1.470 Parkplätze und ist damit das größte Einkaufszentrum innerhalb eines Radius von 150 km im Großraum Toruń. Die zusätzlichen Parkplätze und die neuen internationalen und inländischen Markennamen haben das Angebot des Zentrums gestärkt, im Einklang mit unserer Strategie stetig Wege zu suchen, um unsere bestehenden Immobilien aufzuwerten und unsere schon führenden Zentren zu verbessern.

VERÄUßERUNGEN

Im Jänner 2015 schloss die Gruppe den Verkauf eines Portfolios von 72 kleinen Einzelhandelsimmobilien, in der Tschechischen Republik, mit einer vermielbaren Gesamtfläche von 177.000 m<sup>2</sup> für einen Gesamtkaufpreis von CZK 1.925 Millionen (rund € 69 Millionen) an einen von Peakside Capital Advisors gemanagten Private Client Account ab. Der Kaufpreis setzte sich aus einem Barkaufpreis von CZK 1.670 Millionen (rund € 60 Millionen) und einem besicherten Verkäuferdarlehen über den Restbetrag zusammen. Die Transaktion führte zu einem kleinen Verlust von € 1,0 Millionen. Zusätzlich wurden € 10,4 Millionen der nicht baren Währungsumrechnungsrücklage, bilanziert im Eigenkapital, die aus vergangenen Schwankungen der Tschechischen Krone stammen, der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung zugeordnet, obwohl dies netto keinen Effekt auf das Eigenkapital der Gruppe hatte.

Im Oktober 2015 schloss die Gruppe den Verkauf von fünf weiteren kleineren Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik, mit einer vermielbaren Gesamtfläche von rund 16.300 m<sup>2</sup> an JMB Durzstvo für einen Barkaufpreis von CZK 390 Millionen (rund € 14,0 Millionen) ab. Der Nettogewinn aus dieser Transaktion belief sich auf € 1,7 Millionen.

Im Februar 2016 schloss die Gruppe den Verkauf eines weiteren Portfolios von zehn kleineren Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik, mit einer vermielbaren Gesamtfläche von rund 86.200 m<sup>2</sup> an einen von Palmer Capital gemanagten Private Client für einen Inventarwert von rund € 102,6 Millionen ab. Der erwartete Nettogewinn aus dieser Transaktion beläuft sich auf € 2,0 Millionen.

Diese Verkäufe bilden einen Teil der Strategie der Gruppe ihr Portfolio durch eine selektive Rotation der Immobilien und einem Fokus auf großformatigen, etablierten Einkaufszentren, die in ihren Einzugsgebiet in Atriums Kermärkten führend sind, zu verbessern.

6 Beinhaltet € 16,0 Millionen (repräsentiert 3 Vermögenswerte) die zum 31. Dezember 2015 als zur Veräußerung klassifiziert wurden.

7 Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint-Ventures gehalten werden und € 101,5 Millionen (repräsentiert 10 Vermögenswerte) die zum 31. Dezember 2015 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden. Zum 31. Dezember 2014 waren € 71 Millionen enthalten die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden.

## BELEGRETE

Die Belegrate von Atrium blieb während des Jahres mit 96,7 % und 96,9 % sowohl auf Berechnungsbasis nach EPRA als auch der Bruttomietfläche solide<sup>8</sup>.

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

## ANALYSE DER BELEGRETE

Land	Belegrate nach EPRA		Belegrate nach Bruttomietfläche	
	2015	2014	2015	2014
Polen <sup>9</sup>	96,6%	97,6%	96,5%	97,1%
Tschechische Republik <sup>10</sup>	97,7%	96,8%	97,5%	95,6%
Slowakei	98,7%	98,7%	97,7%	98,5%
Russland	94,4%	96,9%	96,4%	98,3%
Ungarn	97,7%	97,3%	97,5%	96,9%
Rumänien	99,5%	100,0%	99,8%	100,0%
Lettland	95,3%	96,5%	94,6%	96,6%
<b>Gruppe</b>	<b>96,7%</b>	<b>97,4%</b>	<b>96,9%</b>	<b>97,1%</b>

## VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN

Durch den Schwerpunkt von Atrium auf dem Asset Management und dem Aufbau von Beziehungen zu Mietern wurden im Laufe des Jahres 689 Mietverträge unterzeichnet (2014: 831 Mietverträge), wobei es sich bei 511 (2014: 580) dieser Mietverträge um zuvor belegte Flächen handelt und bei 178 (2014: 251) Verträgen um Einheiten, die zuvor frei standen (einschließlich restrukturierter Einheiten).

	Einheit	2015
<b>Zuvor belegt (vergleichbare Einheiten)</b>		
Anzahl Vermietungen	Anzahl	511
Vermietete Bruttomietfläche	m <sup>2</sup>	154.576
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> von Neuverträgen	€	12,6
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> von bestehenden Verträgen	€	14,4
<b>Zuvor freistehende (einschließlich restrukturierter Einheiten)</b>		
Anzahl Vermietungen	Anzahl	178
Vermietete Bruttomietfläche	m <sup>2</sup>	37.849
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> aus Neuverträgen	€	12,7
<b>Neuvermietungen gesamt</b>		
Anzahl Vermietungen	Anzahl	689
Vermietete Bruttofläche	m <sup>2</sup>	192.425
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> aus Neuverträgen	€	12,6
<b>Abgelaufene Mietverträge</b>		
Anzahl Vermietungen	Anzahl	739
Bruttomietfläche ablaufender Mietverträge	m <sup>2</sup>	133.186

Die 689 unterzeichneten Mietverträge repräsentieren ein jährliches Mieteinkommen von rund € 29 Millionen, bei einer durchschnittlichen monatlichen Miete von € 12,6 pro Quadratmeter und diese halfen uns bei der Beibehaltung der Belegrate des Portfolios sowie der durchschnittlichen Mietdauer.

<sup>8</sup> 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

<sup>9</sup> Beinhaltet € 16,0 Millionen (repräsentiert 3 Vermögenswerte) die zum 31. Dezember 2015 als zur Veräußerung klassifiziert wurden.

<sup>10</sup> Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint-Ventures gehalten wurden und € 101,5 Millionen (repräsentiert 10 Vermögenswerte), die zum 31. Dezember 2015 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden. Zum 31. Dezember 2014 waren € 71 Millionen enthalten die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden.



## ABLAUF VON MIETVERTRÄGEN

30,9 % der Mietverträge der Gruppe haben jetzt eine Restvertragslaufzeit von mehr als fünf Jahren (2014: 31,0 %). Diese Prozentsätze werden mit Hilfe der jährlichen Mieterlöse berechnet (annualised rental income - "ARI"), wobei die vereinbarte Grundmiete und Preisnachlässe und die umsatzabhängige Miete zum Ende 2015 berücksichtigt wird. Zudem sind die Fälligkeitszeiträume zwischen 2016 und 2020 gut verteilt. Dies bietet der Gruppe einen hohen Grad an Transparenz hinsichtlich der voraussichtlichen zukünftigen Cashflows in den kommenden Jahren.

Ende des Jahres 2015 betrug die durchschnittliche Dauer der Mietverhältnisse im Portfolio 5,1 Jahre (2014: 5,3 Jahre).

Die folgende Tabelle zeigt den Ablauf bestehender Mietverträge auf Basis der jährlichen Mieterlöse des Jahres 2015:

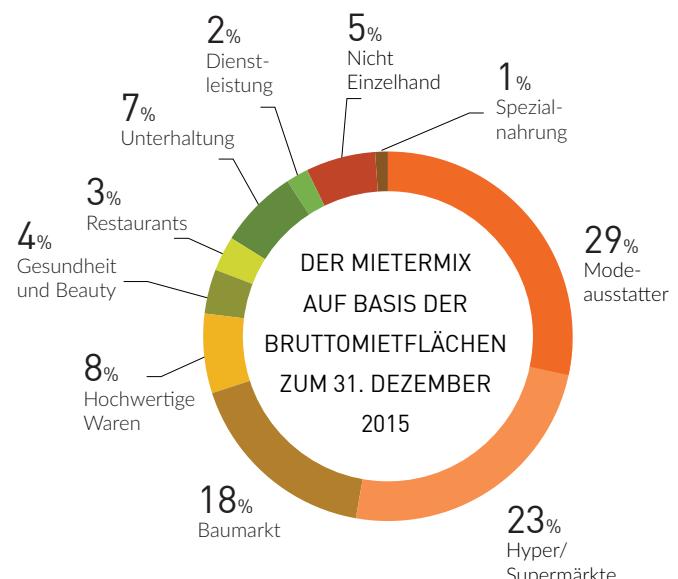
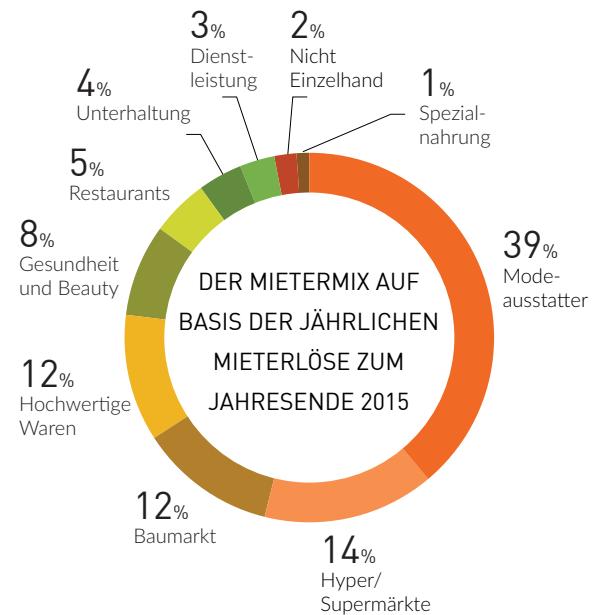
Aufstellung Ablauf der Mietverträge	% der jährlichen Mieterlöse	Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge	Fläche gemäß der endenden Mietverträge (in m <sup>2</sup> '000)
2016	11,3%	738	119
2017	11,0%	444	129
2018	21,9%	691	189
2019	12,7%	422	120
2020	10,5%	384	105
> 2020	30,9%	433	496
unbestimmt	1,7%	128	25
<b>Gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.240</b>	<b>1.183</b>

85,0 % der Mietverträge der Gruppe gemessen an den Bruttomieteinnahmen lauten auf Euro, weshalb das Risiko im Zusammenhang mit Mieterlösen auf Fluktuationen in der nationalen Währung beschränkt ist. Von den Übrigen lauten 5,3 % auf tschechische Kronen, 5,7 % auf polnische Zloty, 1,7 % auf US Dollar und 2,3 % auf andere Währungen.

Bei Währungen wie dem Rubel erwarten wir in Zukunft Belastungen durch Währungsschwankungen, weshalb Atrium seinen Mietern durch die Gewährung von Nachlässen aktiv Schutz anbietet.

## MIETERMIX

Sicherzustellen, dass unsere Zentren eine solide und diversifizierte Auswahl von Einzelhändlern und Anbietern von Freizeitaktivitäten bieten, welche für die Verbraucher ansprechend sind, ist ein Kernanliegen der Gruppe und daher überprüfen unsere Asset Manager permanent den Mietermix. Wir überprüfen die Möglichkeit Verbesserungen durchzuführen, zu natürlichen Zeitpunkten oder Unterbrechungen innerhalb des Mietzyklus bzw. bei Möglichkeiten oder in Situationen, die diesen Prozess begünstigen könnten. Alle größeren Einkaufszentren der Gruppe verfügen über eine Reihe solider internationaler Hyper-/Supermärkte sowie bekannter Modehäuser als Ankermieter. Diese Partnerschaften ziehen Laufkundschaft an, befriedigen gleichzeitig den Bedarf der Endkunden und ergänzen andere Mieter, wobei all dies dazu beiträgt den Wert des Objekts letztendlich langfristig zu steigern. Im Jahr 2015 repräsentierten Mieter aus dem Bereich Mode und Bekleidung den prozentuell größten Anteil an der Bruttomietfläche mit 29 % und den prozentuell größten Anteil an den jährlichen Mieterlösen mit 39 %.



## DIE ZEHN GRÖßTEN MIETER

Ende 2015 war Ahold mit 4,6% der gesamten jährlichen Mieterlöse der größte Mieter der Gruppe. Die zehn größten Mieter repräsentierten 24,2% der gesamten jährlichen Mieterlöse und 32,7% der Bruttomietfläche der Gruppe, was die hohe Diversität an Mietern im Portfolio verdeutlicht.

Die zehn größten Mieter in Prozent nach den gesamten jährlichen Mieterlösen und der gesamten Bruttomietfläche sind nachfolgend angeführt:

Die zehn größten Mieter	Hauptmarken	Geschäftsbereich	In % der gesamten jährlichen Mieterlöse 2015	In % der gesamten Bruttomietfläche 2015
Ahold	Albert	Internationaler Hyper- /Supermarkt	4,6%	6,7%
AFM	Auchan, Decathlon	Internationaler Hypermarkt und Sportartikel	3,5%	6,7%
Metro Group	Media Markt, Saturn	International hypermarket and Internationaler Hypermarkt und Elektronik	3,4%	4,9%
LPP	Reserved, House, Mohito, Cropp	Mode	3,3%	3,0%
Hennes & Mauritz	H&M	Mode	2,2%	2,8%
Inditex	Bershka, Pull&Bear, Zara	Mode	2,1%	2,1%
Kingfisher	Castorama	Baumarkt	1,5%	1,7%
EMF	Empik, Smyk	Medien & Mode	1,2%	1,2%
ASPIAG	Interspar, Spar	Internationaler Hyper- /Supermarkt	1,2%	1,8%
Tengelmann Group	OBI, KIK	Baumarkt	1,2%	1,8%
<b>Die zehn größten Mieter gesamt</b>			<b>24,2%</b>	<b>32,7%</b>

## DIE ZEHN GRÖßTEN BESTANDSOBJEKTE

Die unten stehende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn größten Bestandsobjekte der Gruppe auf Grundlage der Marktwerte zum

31. Dezember 2015. Zu diesem Zeitpunkt lagen die zehn größten Bestandsobjekte in unseren stärksten Märkten Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei und repräsentierten 59,3 % (2014: 55,9 %) des gesamten Werts der Bestandsobjekte.

Objektname	Stadt	Land	Marktwert € '000 <sup>11</sup>	Brutto- mietfläche m <sup>2</sup>	Jahr der Eröffnung	Anzahl der Händler	Ankermieter im Lebens- mittelbereich	EPRA Belegungsrate
Atrium Promenada	Warschau	Polen	249.313	55.300	1996	159	Alma	93,5%
Atrium Flora	Prag	Tschechische Republik	217.585	40.200	2003	115	Albert	96,4%
Atrium Targowek	Warschau	Polen	173.260	31.300	1998	133	Carrefour	99,4%
Arkády Pankrác <sup>12</sup>	Prag	Tschechische Republik	168.525	30.000	2008	119	Albert	99,6%
Galeria Dominikańska	Wroclaw	Polen	168.220	32.500	2001	99	Carrefour	100,0%
Atrium Koszalin	Koszalin	Polen	130.530	56.600	2008	115	Tesco	98,2%
Atrium Felicity	Lublin	Polen	129.803	54.600	2014	111	Auchan	96,7%
Atrium Copernicus	Torun	Polen	120.252	47.400	2005	129	Auchan	95,5%
Focus Mall	Bydgoszcz	Polen	119.750	41.200	2008	124	Alma	94,1%
<b>Die größten zehn Bestandsobjekte</b>			<b>1,591,854</b>	<b>437,200</b>				

<sup>11</sup> Beinhaltet vermietete Grundstücke

<sup>12</sup> Repräsentiert unseren 75% Anteil an dem Zentrum



## MIETERLÖSE

Die als Finanzinvestition gehaltenen Bestandsobjekte der Gruppe brachten im Berichtszeitraum entsprechend den EPRA-Richtlinien die folgenden Ergebnisse an Brutto- und Nettomieterlöhnen sowie an Mieterlöhnen auf Vergleichsbasis:

### BRUTTOMIETERLÖSE

Land	2015		2014	Änderung	Änderung
	€'000	% AN BRUTTO-MIETERLÖSEN	€'000	€'000	%
Polen	103.410	49,9%	91.084	12.326	13,5%
Tschechische Republik	30.195	14,6%	35.435	(5.240)	(14,8%)
Slowakei	11.297	5,4%	11.175	122	1,1%
Russland	42.136	20,3%	61.395	(19.259)	(31,4%)
Ungarn	7.492	3,6%	7.515	(23)	(0,3%)
Rumänien	6.392	3,1%	6.341	51	0,8%
Lettland	1.555	0,7%	1.539	16	1,0%
<b>Gesamt</b>	<b>202.477</b>	<b>97,6%</b>	<b>214.484</b>	<b>(12.007)</b>	<b>(5,6%)</b>
Investition in Joint Ventures (75%)	4.895	2,4%	-	4.895	
<b>Bruttomieterlöse gesamt</b>	<b>207.372</b>	<b>100,0%</b>	<b>214.484</b>	<b>(7.112)</b>	<b>(3,3%)</b>

### NETTOMIETERLÖSE

Land	2015		2014	Änderung	Änderung
	€'000	% AN NETTO-MIETERLÖSEN	€'000	€'000	%
Polen	101.450	51,3%	91.513	9.937	10,9%
Tschechische Republik	28.581	14,4%	32.526	(3.945)	(12,1%)
Slowakei	11.272	5,7%	11.149	123	1,1%
Russland	38.744	19,6%	55.347	(16.603)	(30,0%)
Ungarn	6.395	3,2%	6.729	(334)	(5,0%)
Rumänien	5.826	2,9%	5.817	9	0,2%
Lettland	1.073	0,6%	956	117	12,2%
<b>Gesamt</b>	<b>193.341</b>	<b>97,7%</b>	<b>204.037</b>	<b>(10.696)</b>	<b>(5,2%)</b>
Investition in Joint Ventures (75%)	4.530	2,3%	-	4.530	
<b>Nettomieterlöse gesamt</b>	<b>197.871</b>	<b>100,0%</b>	<b>204.037</b>	<b>(6.166)</b>	<b>(3,0%)</b>

Trotz eines Rückgangs der russischen Bruttomietelöse um 31,4%, sanken die Bruttomietelöse der Gruppe nur um 3,3% auf € 207,4 Millionen im Vergleich zur gleichen Periode letztes Jahr, was den Fortschritt der Gruppe bei der Erzielung von Erlösen in ihren Kernländern, die wirtschaftlich stabiler sind, widerspiegelt. Die Kennzahl der Bruttomietelöse berücksichtigt eine Steigerung von 13,5% in Polen, die hauptsächlich auf den Beitrag der Focus Mall Bydgoszcz nach ihrem Erwerb im November 2014, die Eröffnung des neuen Atrium Felicity Einkaufszentrums in Lublin im März 2014 und die Eröffnung des erweiterten Atrium Copernicus Einkaufszentrums in Toruń im März 2015 zurückzuführen ist. In der Tschechischen Republik war der Rückgang von 14,8% im Wesentlichen eine Folge der Veräußerung von 72 nicht Kernimmobilien, obwohl dies teilweise durch die Einnahmen des Palác Pardubice Zentrums, welches im November letztes Jahr erworben wurde sowie den sechs Monats Beitrag vom 75% Anteil am Arkády Pankrác in Prag, welcher letzten Juni erworben wurde, ausgeglichen wurde.

Die Nettomietelöse der Gruppe folgten einem ähnlichen Muster, mit einem Rückgang von 30,0 % in Russland, jedoch einem Rückgang von lediglich 3,0 % auf € 197,9 Millionen insgesamt. Polens Nettomietelöse stiegen um 10,9 %, während der Hauptgrund für die unterschiedliche Höhe und Leistung der Netto- und Bruttomietelöse in Ungarn und Rumänien die Einbringlichkeit einer bereits zuvor bestehenden einmaligen Forderung in der ersten Hälfte des Jahres 2014 war.



## OPERATIVE UMSATZRENDITE

Land	2015 (in %)	2014 (in %)	Änderung (in %)
Polen	98,1%	100,5%	(2,4%)
Tschechische Republik	94,4%	91,8%	2,6%
Slowakei	99,8%	99,8%	0,0%
Russland	92,0%	90,1%	1,9%
Ungarn	85,4%	89,5%	(4,1%)
Rumänien	91,1%	91,7%	(0,6%)
Lettland	69,0%	62,1%	6,9%
<b>Operative Umsatzrendite gesamt</b>	<b>95,4%</b>	<b>95,1%</b>	<b>0,3%</b>

Die Grundmiete unter Berücksichtigung von Mietvergünstigungen pro m<sup>2</sup> stieg von € 145 zum 31. Dezember 2014 auf € 154 zum 31. Dezember 2015. Die operative Umsatzrendite blieb solide bei 95,4 %.

## BRUTTOMIETERLÖSE NACH EPRA AUF VERGLEICHSBASIS

Land	2015 €'000	2015 % Gesamt	2014 €'000	Änderung €'000	Änderung %
Polen	78.407	37,8%	77.875	532	0,7%
Tschechische Republik	23.226	11,2%	23.789	(563)	(2,4%)
Slowakei	11.297	5,4%	11.175	122	1,1%
Russland	42.136	20,3%	61.069	(18.933)	(31,0%)
Ungarn	7.492	3,6%	7.515	(23)	(0,3%)
Rumänien	6.392	3,1%	6.341	51	0,8%
Lettland	1.556	0,8%	1.539	17	1,1%
<b>Bruttomieterlöse auf Vergleichsbasis</b>	<b>170.506</b>	<b>82,2%</b>	<b>189.303</b>	<b>(18.797)</b>	<b>(9,9%)</b>
Sonstige Bruttomieterlöse	36.866	17,8%	25.083	11.783	47,0%
Währungsumrechnungseffekt*	-	-	98	(98)	-
<b>Bruttomieterlöse gesamt</b>	<b>207.372</b>	<b>100,0%</b>	<b>214.484</b>	<b>(7.112)</b>	<b>(3,3%)</b>

\* Zur besseren Vergleichbarkeit der Bruttomieterlöse wurden die Objektwerte für den Vorjahresvergleich gemäß der EPRA Best Practice Empfehlungen mit den Wechselkursen 2015 erneut berechnet

## NETTOMIETERLÖSE NACH EPRA AUF VERGLEICHSBASIS

Land	2015 €'000	2015 % Gesamt	2014 €'000	Änderung €'000	Änderung %
Polen	79.187	40,0%	78.653	534	0,7%
Tschechische Republik	21.743	11,0%	21.577	166	0,8%
Slowakei	11.272	5,7%	11.149	123	1,1%
Russland	38.744	19,6%	58.863	(20.119)	(34,2%)
Ungarn	6.395	3,2%	6.737	(342)	(5,1%)
Rumänien	5.826	2,9%	5.817	9	0,2%
Lettland	1.073	0,6%	956	117	12,2%
<b>Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis gesamt</b>	<b>164.240</b>	<b>83,0%</b>	<b>183.752</b>	<b>(19.512)</b>	<b>(10,6%)</b>
Sonstige Nettomieterlöse	33.631	17,0%	24.011	9.620	40,1%
Währungsumrechnungseffekt*	-	-	(3.726)	3.726	-
<b>Nettomieterlöse gesamt</b>	<b>197.871</b>	<b>100,0%</b>	<b>204.037</b>	<b>(6.166)</b>	<b>(3,0%)</b>

\* Zur besseren Vergleichbarkeit der Nettomieterlöse wurden die Objektwerte für den Vorjahresvergleich gemäß der EPRA Best Practice Empfehlungen mit den Wechselkursen 2015 neu berechnet.



Die Bruttomieterlöse der Gruppe auf Vergleichsbasis verringerten sich um 9,9% auf € 170,5 Millionen, während sich die Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis um 10,6% auf € 164,2 Millionen verringerten. Dies ist im Wesentlichen einmal mehr auf den Rückgang der Mieterlöse in Russland zurückzuführen. In der Tschechischen Republik sind die Nettozahlen auf Vergleichsbasis positiv verglichen mit den Bruttozahlen, Grund dafür sind im Wesentlichen höhere Einnahmen aus Betriebskosten. Im übrigen Portfolio spiegelten die Zahlen auf Vergleichsbasis jene der gesamten Brutto- und Nettomieterlöse wieder.

Das EBITDA, ohne Bewertungsänderungen und Auswirkungen von Veräußerungen und Wertminderungen, verringerte sich um 14,5 % auf € 148,8 Millionen im Vergleich zum Vorjahr. Dieses Ergebnis ist primär zurückzuführen auf einen Rückgang der Nettomieterlöse von € 10,7 Millionen gemeinsam mit einem Anstieg der Verwaltungsausgaben von € 27,1 Millionen, die im Wesentlichen

aus erhöhten Rechtsberatungskosten für Altlasten in der Höhe von € 21,9 Millionen stammen (für Details siehe Erläuterung 2.24 des Anhangs zum Jahresabschluss), kompensiert durch einen erhaltenen Anteil am Gewinn von € 10,1 Millionen aus Joint Ventures im Jahr 2015. Als solches verringerte sich das bereinigte Ergebnis nach EPRA um 7,2% auf € 125,2 Millionen, verglichen mit € 134,8 Millionen im Jahr 2014 (für weitere Details betreffend die Ergebnisse nach EPRA siehe Seite 30).

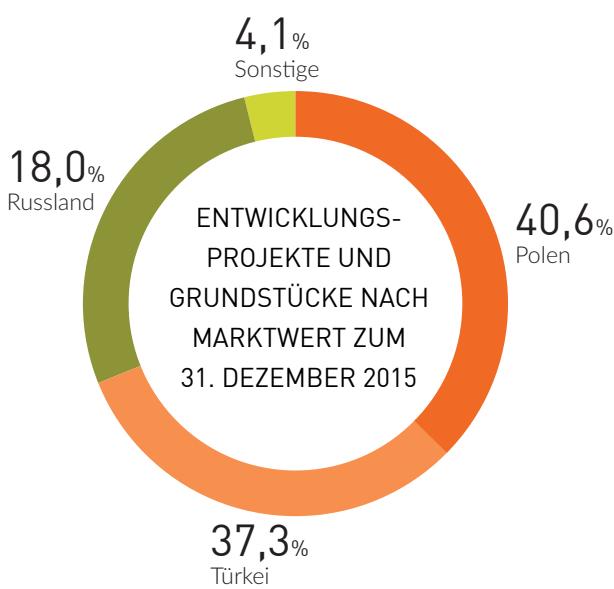


# PORTFOLIO ENTWICKLUNGS- PROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

Zum 31. Dezember 2015 wurde Atriums Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke mit einem Wert von € 309<sup>13</sup> Millionen bewertet, im Vergleich zu € 365 Millionen zum 31. Dezember 2014. Die Werte spiegeln Atriums fortgesetzte Strategie wieder, nicht-Kern und nicht-ertragsgenerierende Vermögenswerte unter den Entwicklungsprojekten und Grundstücken zu veräußern, dies umfasst den Verkauf von kleinen Grundstücken in Balcova in der Türkei für einen Kaufpreis von € 7,0 Millionen sowie die Auswirkungen der aktuellen Wirtschaftslage in Russland auf unser Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke.

Das Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke erfuhr im Jahr 2015 eine Abschreibung in der Höhe von € 50,4 Millionen. Die Hauptursache dafür war eine Abschreibung in der Höhe von € 45,1 Millionen in Russland, die durch die aktuelle Wirtschaftslage und Unsicherheit im Land verursacht wurde.

Länderdiversifizierung des Portfolios Entwicklungsprojekte und Grundstücke der Gruppe sind nachstehend angeführt:



Im Laufe des Jahres haben wir es vorsichtig fortgesetzt, zu beurteilen, welche Projekte über das meiste Potential verfügen, den Wert unseres Portfolios zu erhöhen. Unser Fokus ist dahingehend ausgerichtet, unser Portfolio in den größten und solidesten Städten und Binnenwirtschaften unserer Kernländer zu erweitern und zu verstärken. Die Entscheidung, ein Projekt zu entwickeln, ist von seiner Lage, Größe, der Wirtschaftslage in der/m entsprechenden Stadt oder Land, der Konkurrenz und dem Gesamtrisikoprofil abhängig. Der Entscheidungsprozess berücksichtigt

auch eine Vielzahl an weitreichenden Erwägungen wie Nachfrage, Preise die bis dato für die Verkäufe von Grundstücken realisiert wurden, unserer Präferenz ertragsgenerierende Immobilien zu erwerben und unsere Abneigung dagegen unverhältnismäßige Verpflichtungen für die Entwicklung einzugehen. Daher ist es unser Ziel, Wert hauptsächlich dadurch zu erzeugen, indem wir Erweiterungen an unseren existierenden und bewährten Vermögenswerten vornehmen, während wir weiterhin die Möglichkeit spezifische Grundstücke zu veräußern prüfen und das Potenzial von neuen Entwicklungsprojekten analysieren.

## ENTWICKLUNGSAKTIVITÄTEN

Wie oben erwähnt, haben wir die Erweiterung des Atrium Copernicus Einkaufszentrums in Toruń, Polen, im März 2015 abgeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt wurde der gesamte Buchwert der Erweiterung in das ertragsgenerierende Portfolio übertragen.

Derzeit ist das einzige aktive Entwicklungsprojekt Phase eins der Sanierung des Atrium Promenada Zentrums in Warschau, Polen, wobei die Arbeiten im September 2014 begannen. Das Gesamtprojekt umfasst eine erhebliche Erweiterung um 44.000 m<sup>2</sup> sowie die Umgestaltung des vorhandenen Einkaufszentrums.

Phase eins der Sanierung, die sich schätzungsweise auf € 49 Millionen belaufen wird, besteht aus zwei Erweiterungen um insgesamt 7.800 m<sup>2</sup> an zusätzlicher Bruttomietfläche, der Umgestaltung eines Teils des bestehenden Zentrums und dem Erwerb eines angrenzenden Grundstücks, welches für die weiteren Phasen der Erweiterung genutzt werden soll. Es wird erwartet, dass Phase eins im Jahr 2016 abgeschlossen wird, wobei die ersten Geschäftseinheiten im ersten Quartal 2016 öffnen sollen. Die gesamten Netto-Zusatzkosten für die Fertigstellung dieser Phase werden zum 31. Dezember 2015 mit rund € 32 Millionen beziffert.



Darstellung von Atrium Promenada, Warschau, Polen

<sup>13</sup> Beinhaltet € 1,6 Millionen (repräsentiert 1 Vermögenswert in Polen), die zum 31. Dezember 2015 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden.



# SONSTIGE EREIGNISSE WÄHREND UND NACH DEM BERICHTS-ZEITRAUM

## FINANZTRANSAKTIONEN

Im Mai 2015 emittierte Atrium eine weitere € 150 Millionen 3,625% Anleihe, die im Oktober 2022 fällig wird, die mit der von Atrium im Oktober 2014 begebenen € 350 Millionen 3,625% Anleihe, die im Oktober 2022 fällig wird, konsolidiert wurde und mit dieser eine einheitliche Serie bildet. Der Emissionskurs betrug 106,395 % des Nennbetrags, was eine Rendite von 2,9% widerspiegelt. Der Barerlös betrug € 159,6 Millionen inklusive € 3,0 Millionen angefallener Stückzinsen.

Ebenfalls im Mai 2015 hat die Gruppe die freiwillige Rückführung eines Bankkredites der Berlin-Hannoversche Hypotheken AG in Polen mit einer Gesamtsumme von € 105,3 Millionen abgeschlossen, dies beinhaltet angefallene Stückzinsen, die Rückzahlung eines Sicherungsinstruments und Kosten für die vorzeitige Rückführung.

Außerdem kaufte Atrium während des Berichtszeitraums Anleihen zurück, die 2005 begeben wurden und 2017 fällig werden. Der gesamte Nominalwert der zurückgekauften Anleihen betrug zum 31. Dezember 2015 € 81,0 Millionen. Der Nennbetrag der verbleibenden Anleihen beträgt € 3,9 Millionen. Der Umfang der Sicherheiten, die zur Sicherung des ausstehenden Nennbetrags verpfändet wurden, hat sich geändert, sodass sich der Wert der Vermögensgegenstände, die als Sicherheit gegeben wurden, von € 435,3 Millionen auf einen Wert von € 29,8 Millionen zum 31. Dezember 2015 reduziert hat.

Die Erlöse aus der oben erwähnten Aufstockung der Anleihe stärkten die Liquidität der Gruppe und stellten zusätzliche Mittel dar, um die oben erwähnten Rückzahlungen durchzuführen, was zur weiteren Optimierung der Kapitalstruktur und Effizienz der Bilanz der Gruppe beitrug.

Weitere € 31 Millionen von den Anleihen 2005 der Gruppe erreichten im August 2015 ihre Fälligkeit und wurden zurückbezahlt.

Im Oktober 2015 unterzeichnete die Gruppe eine neue unbesicherte revolvierende Rahmenkreditlinie in Höhe von € 125 Millionen mit einer Laufzeit von fünf Jahren, welche aus einem neuen Kredit in Höhe von € 100 Millionen und einer bestehenden Linie von € 25 Millionen besteht, der verlängert wurde. Der Rahmen wurde

von einem Syndikat aus ING Bank N.V., Citibank N.A. und HSBC Bank plc bereitgestellt. Nach dieser Transaktion verfügt Atrium über € 150 Millionen an nicht beanspruchten revolvierenden Rahmenkreditlinien.

## ÄNDERUNGEN BEI DEN BETEILIGUNGEN NAHESTEHENDER UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Jänner 2015 erwarb Gazit-Globe Ltd ("Gazit-Globe") über eine zwischengeschaltete Holdinggesellschaft zusätzliche 52.069.622 Stammaktien an 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 der Folge hält Gazit-Globe nunmehr 206.681.552 Stück Stammaktien an Atrium, dies entspricht 54,9% der ausgegebenen und ausstehenden Aktien sowie der Stimmrechte in Atrium. Apollo hält keine Stammaktien an Atrium mehr.

## VERÄNDERUNGEN IM BOARD OF DIRECTORS UND IM FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE

Nach der Akquisition von Apollos Beteiligung durch Gazit-Globe im Jänner 2015 sind die zwei von Apollo nominierten Atrium Direktoren, Joseph Azrack und Roger Orf, vom Board of Directors zurückgetreten.

Im Juni 2015 gab Atrium die Bestellung von Frau Karine Ohana M.Sc in das Board of Directors als unabhängige nicht Geschäftsführende Direktorin mit Wirkung der Bestellung zur Direktorin zum 24. Juni 2015 bekannt. Frau Ohana ist derzeit als Managing Partner bei Ohana & Co., welcher sie im Jahr 1998 beigetreten ist und als Social Entrepreneur tätig. Frau Ohana war von 2013 bis 2015 auch als Direktorin von Citycon tätig.

Am 1. August 2015, wie detailliert im Halbjahresbericht der Gruppe beschrieben, stimmte Rachel Lavine einem Wechsel zu einer Beratungsvereinbarung zu, unter welcher sie weiterhin Managementdienstleistungen, einschließlich der Aufsicht über die Gruppenstrategie, der Gruppe zur Verfügung stellt. Frau Lavine wird ihre Funktion als Vice Chairman weiterhin wahrnehmen, obwohl sie jetzt in einer nicht Geschäftsführenden Rolle agiert.

Aharon Soffer ist mit Wirkung zum 31. August 2015 vom Board of Directors zurückgetreten

Im Jänner 2015 hat Atrium die Bestellung von Ryan Lee als neuen Chief Financial Officer der Gruppe bekannt gegeben. Ryan kam am 2. Februar 2015 zum Führungsteam der Gruppe und seine Bestellung zum CFO der Gruppe wurde, nach einer ordnungsgemäßen Übergabe, mit 1. April 2015 wirksam. Herr Lee kam zu Atrium von Central European Distribution Corporation (CEDC), CEEs größtem integrierten Spirituosenunternehmen, wo er zwei Jahre als Chief Financial Officer der Gruppe verbrachte, nachdem er von seiner Position als CFO der Russian Alcohol Gruppe, einer CEDC Tochtergesellschaft, befördert wurde.

Liad Barzilai ist von seiner Position als Chief Investment Officer der Gruppe am 14. November 2015 zurückgetreten, um die Position als Chief Investment Officer bei Gazit-Globe zu übernehmen. Er wird weiterhin seine Dienste beim Erwerb und bei Veräußerungen der Gruppe zur Verfügung stellen.

## SONSTIGES

Atrium gab im Jänner 2016 bekannt, dass der niederländische Rechtsstreit, der von „Stichting Atrium claim“ eingeleitet worden war, beigelegt wurde, und dass eine Vereinbarung getroffen wurde, einen Entschädigungsfonds einzurichten, durch den Streitigkeiten, die derzeit vor österreichischen Zivilgerichten geführt werden und Anschlüsse von Einzelpersonen sich anhängigen Strafverfahren als Privatbeteiligte anzuschließen, beizulegen. Für weitere Einzelheiten siehe Erläuterung 2.40 des Anhangs zum Jahresabschluss.

## AUSZEICHNUNGEN

Nachdem ähnliche Auszeichnungen in den vergangenen Jahren erhalten worden sind, ist Atrium als mit dem Titel "Retail Investor of the Year" bei den 2015 Europa Property CEE Investment and Green Building Awards sowie "Investor of the Year" und "Overall Company of the Year" bei den 2015 CEE Retail Awards ausgezeichnet worden. Zusätzlich wurde Atrium Felicity, unser 75.000 m<sup>2</sup> an Bruttomietfläche Greenfield Entwicklungsprojekt, das im Frühling 2014 eröffnet wurde, als "Retail Development of the Year" bei den 2015 CEEQA Awards anerkannt.



# MANAGEMENT

---

Am 31. Dezember 2015 bestand das Führungsteam der Gruppe aus Josip Kardun, Chief Executive Officer, Ryan Lee, Chief Financial Officer, Rüdiger Dany, Chief Operating Officer, Thomas Schoutens, Chief Development Officer, Geraldine Copeland-Wright, General Counsel und Ljudmila Popova, Leiter Asset Management und Investor Relations. Dieses Team wird von lokalen Managementteams unterstützt, die für das tägliche Asset Management und die Kundenbeziehungen in jedem Land, in dem wir tätig sind, die Verantwortung tragen.

Am 31. Dezember 2015 stellte sich die Aufteilung der 351 Mitarbeiter der Gruppe wie folgt dar: Allgemeines Management - 9 Mitarbeiter; Operativer Betrieb - 177 Mitarbeiter; Entwicklungsabteilungen - 18 Mitarbeiter; Finanzen und Verwaltung - 97 Mitarbeiter; Informationssysteme - 7 Mitarbeiter; Rechtsabteilung - 15 Mitarbeiter; Sonstige - 28 Mitarbeiter.

## UNSER AKTUELLES MANAGEMENT-TEAM:



**Alice Augustova**  
CFO, Tschechische Republik und Slowakei



**Ildiko Braun**  
CFO und MD Ungarn



**Geraldine Copeland - Wright**, General Counsel der Gruppe



**Anna Dafna**  
CFO, Polen



**Rolf Rüdiger Dany**  
COO der Gruppe



**Scott Dwyer**  
CEO, Polen



**Murat Gursev**  
COO, Russland



**Ondrej Jirak**  
COO, Tschechische Republik und Slowakei



**Asi Kahana**  
CEO, Rumänien und Ungarn



**Josip Kardun**  
CEO der Gruppe



**Ryan Lee**  
CFO der Gruppe



**Tatyana Mironova**  
CFO, Russland



**Claudiu Muscalu**  
CFO, Rumänien



**Eshel Pesti**  
CEO, Russland



**Ljudmila Popova**  
Leiter Asset Management und Investor Relations der Gruppe



**Thomas Schoutens**  
CDO der Gruppe<sup>14</sup>



**Oldrich Spurek**  
CEO, Tschechische Republik und Slowakei



**Jolanta Wawrzyszuk**  
Amtierender COO, Polen

# FALLSTUDIE: EINKAUFS- ZENTRUM ARKÁDY PANKRÁC

## WICHTIGE FAKTEN ÜBER ARKÁDY PANKRÁC ZUM 31. DEZEMBER 2015

Na Pankraci 86  
140 00 Prag 4, Tschechische Republik

**Jahr der Eröffnung:** 2008

**Bruttomietfläche:** 40.000 m<sup>2</sup> (Anteil von Atrium 30.000 m<sup>2</sup>)

**Marktwert:** € 224,7 Millionen (Anteil von Atrium € 168,5 Millionen)

**Anteil von Atrium:** 75%

**Belegrate nach EPRA:** 99,6% (Bruttomietfläche 99,4%)

**Anzahl der Händler:** 119

**Lebensmittel Ankermieter:** Albert

**Parkplätze:** 1.100

**Internetseite:** [www.arkady-pankrac.cz](http://www.arkady-pankrac.cz)

Prag ist die Hauptstadt der Tschechischen Republik (ein EU-Mitgliedstaat) und das natürliche Zentrum für Bildung, Politik, Kultur und Wirtschaft. Mehr als 25% des nationalen BIP wird in der Stadt erwirtschaftet und alle wichtigen tschechischen Banken, Versicherungsunternehmen und sonstigen Finanzdienstleistungsunternehmen sowie IT-Unternehmen wie Microsoft, Google, Avast und Unicorn haben ihren Sitz in Prag. Prag hat eine Einwohnerzahl von 1,25 Millionen, von insgesamt 10,5 Millionen in der Tschechischen Republik und die niedrigste Arbeitslosenrate im Land, welche mit 4,20 % eine der niedrigsten in Europa ist. Der durchschnittliche Monatslohn in Prag beträgt um 27 % mehr als der nationale Durchschnitt.

Arkády Pankrác befindet sich in Prag 4, einem dicht besiedelten Wohngebiet, welches hauptsächlich in den 1970er Jahren erbaut wurde. Obwohl die Bevölkerung demographisch älter ist als der tschechische Durchschnitt, verändert sich das Gebiet allmählich, mit 250.000 m<sup>2</sup> an Bürofläche in unmittelbarer Nähe von Arkády Pankrác, wobei weitere Büroflächen von rund 50.000 m<sup>2</sup> in Planung sind. Die Immobilie befindet sich an der Kreuzung zweier Hauptverkehrsstraßen in Prag in unmittelbarer Nähe zum Autobahnnetz und profitiert von einem direkten Anschluss des Zentrums an die U-Bahn sowie von zwei Buslinien und einer Straßenbahnlinie in unmittelbarer Nähe.

Arkády Pankrác wurde am 14. November 2008 eröffnet und 2015 von über 12 Millionen Kunden besucht.

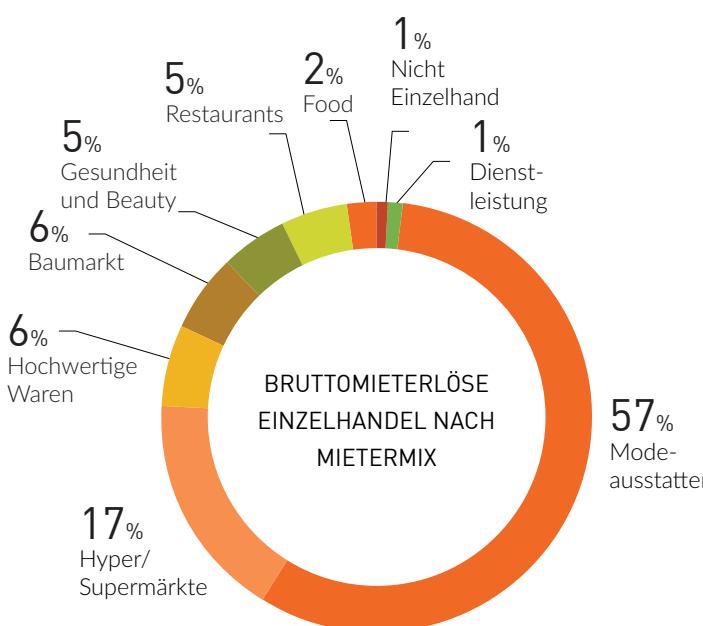


Arkády Pankrác, Prag



In Jänner 2015 erwarb Atrium einen 75% Anteil, an der Gesellschaft, in deren Eigentum Arkády Pankrác steht, von Unibail-Rodamco S.E um € 162 Millionen. Die ECE Gruppe bleibt weiterhin Eigentümer der restlichen 25%. ECE wird das Arkády Pankrác Einkaufszentrum verwalten und mit Atriums eigenem Team von Experten für Einzelhandelsimmobilien eng zusammenarbeiten. Atrium hat seinen 75% Anteil an der Gesellschaft, in dessen Eigentum Arkády Pankrác steht, als Joint-Venture klassifiziert, das unter der Equity-Methode bilanziert wird.

Arkády Pankrác beherbergt 119 Geschäfte und Einrichtungen, einschließlich einiger der populärsten und beliebtesten Modemarken wie H&M, die Inditex Gruppe (Zara, Bershka, Stradivarius, Pull & Bear, Massimo Dutti), die LPP Gruppenmarken (Reserved, Cropp), Peek&Cloppenburg und New Yorker. Der Gesundheits- und Schönheitssektor ist durch Sephora, dm drogerie markt und Douglas vertreten. Die wichtigsten Ankermieter sind ein 6.700 m<sup>2</sup> Hypermarkt, betrieben von Ahold Tschechische Republik unter der Marke Albert und ein 1.900 m<sup>2</sup> Datart Elektronikfachmarkt.



## INTERVIEW MIT ONDREJ JIRAK (COO, TSCHECHISCHE REPUBLIK UND SLOWAKEI)

„Arkády Pankrác ist ein modeorientiertes Einkaufszentrum, das ein bekanntes Wahrzeichen Prags ist und wir freuen uns sehr, diese Immobilie in unserem Portfolio zu haben. Mehr als 12 Millionen Kunden besuchten das Zentrum im Jahr 2015 und das Einkaufszentrum ist beinahe zu 100% belegt.“

Das Einkaufszentrum befindet sich in Prag 4, einem dicht besiedelten Wohngebiet, welches sich derzeit auch gut entwickelt, weil es tausende Quadratmeter an Bürofläche beherbergt und mehrere neue Wohnprojekte entweder im Bau oder in Planung sind. Dies soll das zukünftige Wachstum des Einkaufszentrums begünstigen und ist ein positives Argument für eine eventuelle Erweiterung.

Der Mietermix ist ausgewogen und beinhaltet zahlreiche populäre Marken wie H&M und das einzige P&C Geschäft in Prag sowie Inditex und LPP Marken. Das Zentrum zieht nicht nur Kunden aus der Nachbarschaft an, sondern auch aus weiter entfernten Teilen Prags und sogar von außerhalb der Stadt.

Arkády Pankrác profitiert nicht nur von seiner ausgezeichneten Erreichbarkeit mit dem Auto, weil es sich in der Nähe der Hauptautobahn befindet, sondern auch vom öffentlichen Verkehr, weil es über eine direkte Verbindung zur U-Bahnstation verfügt.“

## INTERVIEW MIT ROMAN PUCHALA (CCC SCHUHE & TASCHEN, GENERAL MANAGER TSCHECHISCHE REPUBLIK UND SLOWAKEI)

“Wir sind sehr zufrieden mit dem Betrieb unseres Geschäfts im Arkády Pankrác. Wir erreichen unsere Umsatzziele, die einem Wachstumstrend folgen. Zusätzlich dazu verläuft unsere Zusammenarbeit mit der Verwaltung des Zentrums reibungslos und ohne Probleme, sowohl den Betrieb als auch das Marketing betreffend. Wir sind davon überzeugt, dass unsere Zusammenarbeit in Zukunft erfolgreich fortgesetzt wird.“

# BÖRSE UND INFORMATION ZUM AKTIENKURS

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

**ISIN:** JE00B3DCF752

**Bloomberg tickers**

Wien: ATRS AV

Euronext: ATRS NA

**Reuters tickers**

Wien: ATRS.VI

Euronext: ATRS.AS

**Gesamtrendite 2015**

Im Jahr 2015 gestaltete sich die Rendite der Aktionäre von Atrium wie folgt:

## ATRIUMS AKTIENKURS<sup>15</sup> IM VERGLEICH ZU DEN EPRA-INDIZES



Ausgegebene Aktien zum 31. Dezember 2015 376.174.317

Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2015 € 1.343 Millionen

Niedrigster Aktienkurs 2015 €3,51 zum 22. Dezember 2015

Höchster Aktienkurs 2015 €4,65 zum 14. April 2015

## DIVIDENDE

Atrium zahlte eine Dividende von € 0,0675 je Aktie in Form einer Kapitalrückzahlung jeweils am 31. März 2015, 30. Juni 2015, 30. September 2015 und am 29. Dezember 2015. Die gesamten Dividendenzahlungen des Jahres 2015 betrugen insgesamt € 101,5 Millionen (2014: € 90,1 Millionen).

Im November 2015 genehmigte das Board of Directors der Gesellschaft die Beibehaltung der jährlichen Dividenden für das Jahr 2016 von € 0,27 pro Aktie, die in vierteljährlichen Teilzahlungen beginnend mit Ende März 2016 gezahlt wird (abhängig von rechtlichen und behördlichen Voraussetzungen und Beschränkungen der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

## WIENER BÖRSE

Schlusskurs 2014	€ 4,09
Schlusskurs 2015	€ 3,57
Bewegung des Aktienkurses	€ (0,52)
Rentabilität der Aktie	(12,7%)
Dividende für 2015	€ 0,27
Dividendenertrag	6,6%
Gesamtrendite je investierter Aktie zum 31. Dezember 2014	€ (0,25) oder (6,11%)

## HAUPTAKTIONÄRE

Nach bestem Wissen des Managements hielt während des Jahres endend zum 31. Dezember 2015 kein einzelner Aktionär von Atrium mehr als 5% der Stammaktien der Gesellschaft, mit Ausnahme von Gazit-Globe, die nach eigenen Angaben 55 % (2014: 41,1 %) der Aktien zum 31. Dezember 2015 hielt, wie von ihr gemeldet wurde.

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



# BERICHTERSTATTUNG NACH EPRA

## A. EINNAHMEN NACH EPRA

	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014
	€ '000	€ '000
<b>Inhabern von Aktien der Muttergesellschaft zurechenbare Einnahmen</b>	<b>4.866</b>	<b>(57.705)</b>
Wertänderung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	104.665	168.077
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.446	3.711
Firmenwertabschreibung und Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	2.000	9.265
Latente Steuern in Bezug auf Bereinigungen nach EPRA	(11.837)	(14.633)
Glattstellungskosten für Finanzinstrumente	12.449	2.004
Joint Venture Beteiligung in Bezug auf die oben genannten Bereinigungen	(5.584)	-
<b>Einnahmen nach EPRA</b>	<b>116.005</b>	<b>110.719</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien	376.005.016	375.179.750
<b>Einnahmen je Aktie nach EPRA (in Cent)</b>	<b>30,9</b>	<b>29,5</b>
<b>Bereinigungen des Unternehmens<sup>16</sup>:</b>		
Rechtliche Altlasten	25.259	3.399
Wertminderungen	496	790
Währungsumrechnungsdifferenzen	1.669	(12.506)
Nicht mit Neubewertungen zusammenhängende latente Steuern	(31.727)	32.127
Änderung des Zeitwerts von Finanzinstrumenten	4.283	291
Nicht wiederkehrende Steuerbelastungen	6.475	-
Geschäftsrestrukturierungskosten	2.711	-
<b>Bereinigte Einnahmen nach EPRA</b>	<b>125.171</b>	<b>134.820</b>
<b>Bereinigtes Ergebnis je Aktie nach EPRA (in Cent)</b>	<b>33,3</b>	<b>35,9</b>

<sup>16</sup> Die „Bereinigungen des Unternehmens“ stellen die Bereinigungen sonstiger einmaliger Posten dar, die das Betriebsergebnis von Atrium verzerrten können. Diese einmaligen Posten werden separat von der Betriebsleistung gezeigt, um Interessengruppen die relevanten Informationen hinsichtlich der Leistung des zugrundeliegenden Immobilienportfolios zu bieten.

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

	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014	
	€'000	in € je Stammaktie	€'000	in € je Stammaktie
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.031.126</b>		<b>2.110.418</b>	
Nicht kontrollierende Anteile	845		791	
<b>NAV gemäß Jahresabschluss</b>	<b>2.031.971</b>	<b>5,40</b>	<b>2.111.209</b>	<b>5,62</b>
Auswirkung der Ausübung von Optionen	16.683		19.962	
<b>Verwässerter NAV nach Optionsausübung</b>	<b>2.048.654</b>	<b>5,38</b>	<b>2.131.171</b>	<b>5,60</b>
Zeitwert von Finanzinstrumenten	6.872		12.328	
Latente Steuern	91.498		172.349	
<b>NAV nach EPRA</b>	<b>2.147.024</b>	<b>5,64</b>	<b>2.315.848</b>	<b>6,08</b>

C. TRIPLE NAV ("NNNAV") NACH EPRA

	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014	
	€'000	in € je Stammaktie	€'000	in € je Stammaktie
<b>NAV nach EPRA</b>	<b>2.147.024</b>		<b>2.315.848</b>	
Zeitwert von Finanzinstrumenten	(6.872)		(12.328)	
Auswirkung der Verbindlichkeiten zum Zeitwert	(38.689)		(37.612)	
Latente Steuern	(91.498)		(172.349)	
<b>NNNAV nach EPRA</b>	<b>2.009.965</b>	<b>5,28</b>	<b>2.093.559</b>	<b>5,50</b>
Anzahl ausstehender Aktien	376.174.317		375.508.176	
Anzahl ausstehender Aktien und Optionen	380.502.476		380.627.373	

D. NIY NACH EPRA NIY UND "TOPPED UP" NIY

	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014
	€'000	€'000
Zu Investitionszwecken gehaltene Immobilien – (100%)	2.823.816	2.956.475
Investition in Joint Venture (75%)	168.525	-
Geringere Entwicklungen	(309.398)	(365.016)
<b>Abgeschlossenes Immobilienportfolio</b>	<b>2.682.943</b>	<b>2.591.459</b>
Wertberichtigungen für geschätzte Anschaffungskosten	47.955	46.317
<b>Abgeschlossene Bruttobewertung des Immobilienportfolios (B)</b>	<b>2.730.898</b>	<b>2.637.776</b>
Jährliche Barmieteinnahmen	206.384	220.095
Ausgaben für Immobilien	(9.866)	(13.224)
<b>Jährliche Nettomieten (A)</b>	<b>196.518</b>	<b>206.871</b>
Ergänzend: fiktiver Mietablauf für mietfreie Zeiten oder Mietvergünstigungen	21.874	9.744
<b>Aufgefüllte jährliche Nettomiete (C)</b>	<b>218.392</b>	<b>216.615</b>
<b>NIY nach EPRA A/B</b>	<b>7,2%</b>	<b>7,8%</b>
<b>NIY "topped up" nach EPRA C/B</b>	<b>8,0%</b>	<b>8,2%</b>

E. EPRA LEERSTANDSQUOTE

	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014
	€'000	€'000
Geschätzter Mietenwert für leerstehenden Raum	6.065	5.330
Geschätzter Mietenwert für das ganze Portfolio	183.738	203.772
<b>EPRA Leerstandsquote</b>	<b>3,3%</b>	<b>2,6%</b>



## F. EPRA KOSTENQUOTE

	31. Dezember 2015 €'000	31. Dezember 2014 €'000
Verwaltungsaufwendungen	52.072	24.953
Exklusive einmaliger Kosten für rechtliche Altlasten und Geschäftsrestrukturierung	(27.970)	(3.399)
Weitere Abschreibungen	3.005	2.678
Kosten in Zusammenhang mit der Entwicklung	2.601	5.065
Nettoimmobilienaufwendungen netto ohne Einnahmen aus Betriebskosten	9.136	10.447
Anteil an Joint Venture Kosten	338	-
<b>EPRA Kosten (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A)</b>	<b>39.182</b>	<b>39.744</b>
Direkte Kosten des Leerstands	(2.834)	(1.931)
<b>EPRA Kosten (ohne direkte Leerstandskosten) (B)</b>	<b>36.348</b>	<b>37.813</b>
Anteil am Joint Venture Einkommen	4.895	-
Bruttomieteinahmen	202.477	214.484
<b>Gesamteinkommen (C)</b>	<b>207.372</b>	<b>214.484</b>
<b>EPRA Kostenquote (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A/C)</b>	<b>18,9%</b>	<b>18,5%</b>
<b>EPRA Kostenquote (ohne direkten Leerstandskosten) (B/C)</b>	<b>17,5%</b>	<b>17,6%</b>

# NACHHALTIGKEIT

Atrium hat sich 2014 öffentlich dazu verpflichtet, seine Bestrebungen, seine Nachhaltigkeitsstrategie zu formalisieren, weiterzuführen und zu erhöhen, und die Transparenz seines Nachhaltigkeitsberichtswesens zu verbessern. Seit dem Jahr 2014 wurden diese Bestrebungen weiter verfolgt, nicht nur intern, sondern auch mit Hilfe von erfahrenen externen Beratern. Atriums Bemühungen wurden bereits durch mehrere wichtige Zertifizierungen ausgezeichnet. Über das ganze Jahr 2015 wurde der Schwerpunkt unserer Arbeit weiter auf unsere drei strategischen Prioritätsbereiche (die schon definiert wurden) gelegt, nämlich Unsere Kunden, Unsere Standorte und Unsere Mitarbeiter. Unten angeführt sind mehrere Fallstudien, die Atriums neuesten Leistungen in dieser Hinsicht veranschaulichen:

## UNSERE KUNDEN

## Fallstudie: Atriums Partnerschaft mit JLL Poland

Ende 2015 ging das polnische Atrium Team eine Partnerschaft mit JLL Polen ein, um ein detailliertes Verständnis ihrer Kunden zu erlangen, die in einem Forschungsbericht mit dem Titel: "Enthusiasten und Stammgäste - Generationen X und Y in Einkaufszentren". Basierend auf den Aussagen von über 2.000 Umfrageteilnehmern im Alter von 25-34 und 45-54 aus mehreren Städten untersucht der Bericht die unterschiedlichen Einkaufsstile innerhalb des Einzugsbereichs des Zentrums, zum Beispiel sozialer Shopper, rationaler Shopper, zielorientierter Shopper, Shopaholic, und Mehrzweckshopper. Diese Forschungsinitiative spiegelt Atriums Bestreben wider sich um ihre Kunden zu kümmern und sich mit ihnen auseinanderzusetzen, um ihre Bedürfnisse und Erwartungen besser zu erfüllen, indem sie einen relevanten Einblick in ihr Verhalten machen.

## UNSERE STANDORTE

## Fallstudie: Atrium Flora

Im September 2011, erworben als Teil der größten Immobilientransaktion des Jahres, ist das Atrium Flora eines der besten Einkaufszentren in der tschechischen Hauptstadt und bleibt weiterhin eine der besten Immobilien von Atrium. In einem wohlhabenden Wohngebiet mit einer exzellenten Verkehrsverbindung gelegen, umfasst die Immobilie eine Bruttomietfläche von über 40.000 m<sup>2</sup>, ist zu 96% belegt und zieht jährlich über 8 Millionen Besucher an. Nach einem umfangreichen Begutachtungsverfahren wurde dieser Immobilie im Dezember 2015 das Excellent In-use-certificate von BREEAM, einer der weltweit bedeutendsten ökologischen Begutachtungsmethoden und Bewertungssysteme für Gebäude, verliehen. Diese Begutachtungsmethode untersucht sieben Kategorien: Energie, Wasser, Materialien, Umweltverschmutzung, Flächennutzung, und Ökologie, Gesundheit, Wohlbefinden und Management. Atrium Flora erreichte ein perfektes Rating sowohl in den Kategorien Wasser und Flächennutzung und Ökologie, und rund 90% in allen anderen Kategorien, mit Ausnahme von Energie. Das exzellente 5-Sterne BREAM In-use Ranking stellt einen Meilenstein in Atriums Strategie dar, Einkaufszentren mit einer optimalen und nachhaltigen Leistung zu besitzen, betreiben und zu verwalten.



## UNSERE MITARBEITER

**Fallstudie: Atriums Unternehmenswerte definiert vom neuen HR Director der Gruppe**

Im Jahr 2015 hat das Führungsteam der Gruppe Atriums Unternehmenswerte definiert, die im Laufe der nächsten Jahre in die Organisation und unser Personal integriert werden.

Mit den Worten unseres Gruppen HR Direktors: "Ich bin überzeugt davon, dass unsere Mitarbeiter in ganz Europa Atriums Unternehmenswerte und Kompetenzen teilen und das Gefühl haben, dass sie einem wirklich aufregenden, professionellen und führenden Unternehmen angehören. Ein Ort, an dem sie etwas bewegen können, wo sie sich selbst und ihr Umfeld entwickeln können. Mitarbeiter sollen, unabhängig davon, wo sich ihr Büro befindet, spüren und erleben, dass sie ein Teil der Atrium Gruppe, dem bevorzugten Arbeitgeber, sind."

Die Atrium Unternehmenswerte spiegeln unsere Bestrebungen eine talentierte Belegschaft, die stolz darauf ist innerhalb der Atrium Gruppe zu arbeiten, Beachtung zu finden, zu unterstützen, zu entwickeln und zu erhalten, wie unten definiert, wieder.

**Accountability** (Verantwortung) – Verantwortung dafür zu übernehmen Resultate zu bringen und für diese Resultate verantwortlich sein.

**Trust** (Vertrauen) – Integrität und Transparenz in allem, was wir tun.

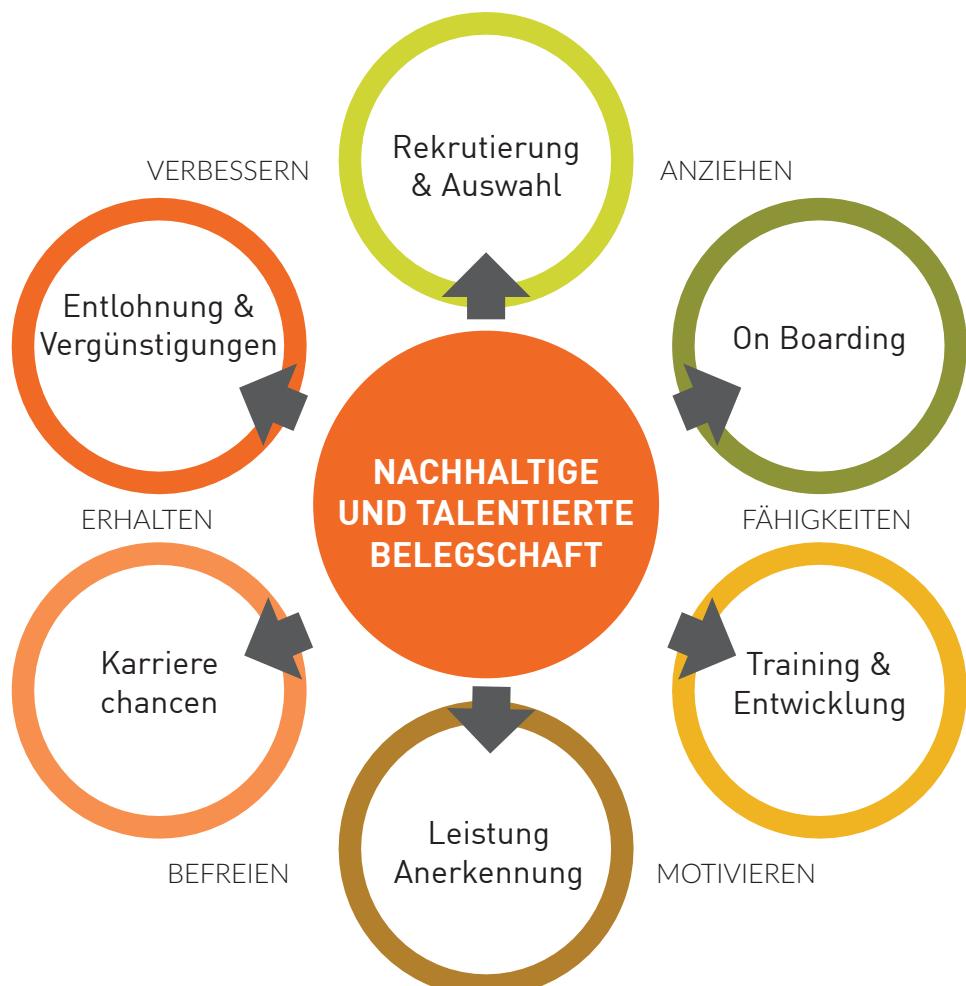
**Respect** (Respekt) – Die Bedeutung und den Wert Anderer verstehen.

**Innovation** – Eine unternehmerische flexible Einstellung, verbunden mit einer schnellen Antwort.

**Unity** (Einheit) – Im Team arbeiten, einander dabei helfen einen Wettbewerbsvorteil zu erreichen.

**Motivation** – Unsere Bemühungen maximieren und auf diesem Weg Spaß haben.

Es wurde auch ein HR-Rahmenplan eingerichtet, um Atriums langfristige Bestrebungen als Arbeitgeber zu unterstützen, die von den oben beschriebenen Unternehmenswerten angetrieben werden.



# 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 eigenständiger Jahresabschluss nach ihrem besten Wissen in Übereinstimmung mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandardserstellt wurden und ein getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und von Atrium wiederspiegeln; und
- B** dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf und das Geschäftsergebnis und die Lage der Gruppe und von Atrium in einer Weise präsentiert, die ein getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mit einer Beschreibung der wesentlichen Risiken und Unsicherheiten wiedergibt, denen die Gruppe und Atrium ausgesetzt sind.

## DAS BOARD OF DIRECTORS



**CHAIM KATZMAN**

Chairman des Board of Directors



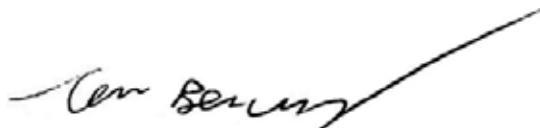
**RACHEL LAVINE**

Vice-Chairman und Direktor



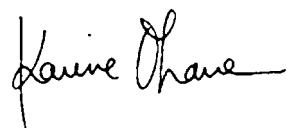
**PETER LINNEMAN**

Direktor



**NOAM BEN-OZER**

Direktor



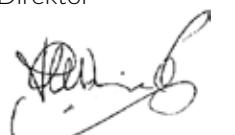
**KARINE OHANA**

Direktor



**SIMON RADFORD**

Direktor



**THOMAS WERNINK**

Direktor



**ANDREW WIGNALL**

Direktor



# ERKLÄRUNG BEZÜGLICH ZUKUNFTS- GERICHTETER 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 Jahresfinanzberichtes und umfassen Aussagen über Absichten, Pläne, Ziele, Überzeugungen oder derzeitige Erwartungen von Atrium. Bereits 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 zukunftsgerichteter Aussagen, auch wenn sich die Lage von Atrium oder der Gruppe in der Zukunft ändern mag.

Alle Informationen in diesem Jahresabschluss und insbesondere die in die Zukunft gerichteten Aussagen, werden durch diese Warhnhinweise 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 („ATRS“) und seit August 2009 an der Euronext Amsterdam Stock Exchange notiert.

Als zertifizierter Jersey Listed Fund muss Atrium die Einhaltung des Jersey Listed Fund Guides sicherstellen und ihren Geschäftsbetrieb in Übereinstimmung mit diesem und den detaillierten Regeln des Jersey Codes of Practice for Certified Funds (gemeinsam die „Kodizes“) gestalten. Die Kodizes ordnen verschiedene grundlegende Prinzipien an, welche Corporate Governance, interne Systeme und Kontrollen, Anti-Geldwäsche-Regeln und Finanzberichterstattung beinhalten. Das Recht von Jersey schreibt generelle Sorgfaltspflichten sowie eine Verpflichtung der Direktoren bezüglich Sorgfalt, Gewissenhaftigkeit und Fachkompetenz vor, wobei 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 AIC Code und den UK Combined Code, wie in AICs Corporate Governance Guide for Investment Companies festgelegt, bei Angelegenheiten einzuhalten, die sich auf die Unabhängigkeit der Direktoren und die Zusammensetzung des Board of Directors beziehen. Der Österreichische Corporate Governance Kodex (zuletzt geändert im Jänner 2015) („Österreichischer Kodex“) 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](http://www.corporate-governance.at)). Erklärungen der Abweichungen von den anwendbaren Regelungen finden sich auf Seite 47.

## BOARD OF DIRECTORS UND MANAGEMENT STRUKTUR

Atriums Management Struktur besteht aus einem einstufigen Board of Directors.

Entsprechend der Satzung (articles of association) 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 2015 waren sechs der acht Direktoren gemäß dieser Regeln unabhängig, nämlich Herr Ben-Ozer, Herr Linneman, Herr Radford, Herr Wernink, Frau Ohana und Herr Wignall. Die unabhängigen Direktoren haben keinen Aktienbesitz in Atrium der 10 % übersteigt. Sie vertreten auch nicht die Interessen von Aktionären, deren Investment in Atrium 10 % übersteigt.

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 Mobiliarvermögen und jeglichen anderen gesetzlichen oder gerichtlichen Transaktionen, Handlungen und Angelegenheiten vor jeglichen Gerichten.

Zum 31. Dezember 2015 bestand das Board of Directors, wie unten dargestellt, aus acht Direktoren. Zuvor, Anfang Jänner 2015 bestand das Board of Directors aus zehn Direktoren bis 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 ihre Funktionen im Board of Directors zurücklegten. Im Juni 2015 erfolgte Karine Ohanas Bestellung in das Board of Directors. Aharon Suffer trat im August 2015 als Direktor zurück. Rachel Lavine wurde als eine von Gazit-Globe nominierte Vertreterin am 1. August 2015 zum Board of Directors bestellt.



Name	Audit-Gremium	Vergütungs- und Nominierungs-gremium	Ständiges Sondergremium	Operations Gremium	Investitions-gremium	Geburtsdatum	Mandatsbeginn
Chaim Katzman	✓	✓				04.11.1949	01.08.2008
Rachel Lavine	✓ <sup>2</sup>		✓		✓	09.12.1965	01.08.2008
Joseph Azrack <sup>1</sup>		✓	✓			08.04.1947	15.08.2011
Noam Ben-Ozer	✓	✓				22.06.1963	24.11.2009
Peter Linneman	✓	✓	✓			24.03.1951	01.08.2008
Karine Ohana	✓ <sup>3</sup>					27.12.1964	24.06.2015
Roger Orf <sup>1</sup>		✓				28.07.1952	11.11.2013
Simon Radford	✓			✓	✓	03.02.1957	06.03.2008
Aharon Soffer <sup>2</sup>	✓					03.03.1971	17.05.2011
Thomas Wernink	✓	✓				10.12.1945	01.08.2008
Andrew Wignall	✓			✓	✓	11.05.1964	06.03.2008

<sup>1</sup> Schied mit Wirkung zum 22. Jänner 2015 aus

<sup>2</sup> Aharon Soffer schied mit Wirkung zum 31. August 2015 aus, danach wurde Rachel Lavine zum Mitglied des Audit-Gremium bestellt.

<sup>3</sup> Bestellt mit Wirkung zum 13. August 2015

Das Mandat der jeweiligen Direktoren endet mit dem Datum der auf ihre Bestellung folgenden Hauptversammlung. Für das Ausscheiden eines jeden Direktors bei jeder Hauptversammlung werden Vorkehrungen getroffen, und die Aktionäre können durch Beschluss (mit einfacher Mehrheit) einen ausscheidenden Direktor erneut wählen (falls dieser für eine Wiederwahl in Betracht kommt). Kommt kein solcher Beschluss zustande, gilt ein ausscheidender Direktor als wiedergewählt, außer wenn (a) ein Beschluss zur Wahl 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 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 2016.



### CHAIM KATZMAN

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

Chaim Katzman ist Gründer, Mehrheitsaktionär und Vorsitzender der Gazit-Globe, 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) Herzlya.



### RACHEL LAVINE

Nicht-geschäftsführende Direktorin und Vice Chairman (Stellvertretende Vorsitzende)  
Mitglied, Audit-Gremium, Ständiges Sondergremium und Investitionsgremium

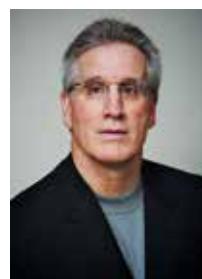
Rachel Lavine ist seit 1. Dezember 2014 Vice Chairman, nachdem sie davor seit August 2008 als Chief Executive Officer tätig gewesen war und während dieser Zeit dem Board of Directors angehörte. Frau Lavine ist momentan Chief Executive Officer und Mitglied des Board of Directors von Gazit-Globe. Sie ist derzeit Mitglied des Boards von Citycon and EPRA. Frau Lavine war vormals President und CEO von Plaza Centres (Europe) BV und ist ehemaliger Präsident und CEO von Elscint Ltd. Frau 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 schloss 2008 einen Executive MBA der Kellogg School of Management ab.



### 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. Herr Ben-Ozer hat weitreichende Erfahrung mit der Finanz- und Geschäftsplanung, Kapitalbeschaffung (Fund Raising), Verhandlung und Vertragsgestaltung (Deal Structuring) sowie der Projektfinanzierung. Herr Ben-Ozer hält 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 Politik an der Wharton School of Business der University of Pennsylvania. Er war als Direktor von elf 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.





### KARINE OHANA

Nicht geschäftsführende Direktorin  
Mitglied, Audit-Gremium

Karine Ohana ist unabhängige, nicht geschäftsführende Direktorin und wurde am 24. Juni 2015 in das Board of Directors berufen. Frau Ohana ist momentan ein Managing Partner bei Ohana & Co. und war früher bei Société Générale, nachdem sie ihre Karriere bei Merrill Lynch anfing. Frau Ohana war Direktorin von Citycon von 2013 bis 2015 und ist Autorin des Buches "Les Banques de Groupe en France" (Kommerzbanken in Frankreich). Frau Ohana besitzt einen Master-Abschluss in Finanzen von der Université Paris-Dauphine.



### THOMAS WERNINK

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

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 und European Direct Real Estate Fund (SICAF). Zudem ist er ehemaliger Vorsitzender von Corio und Vorsitzender der European Public Real Estate Association.



### SIMON RADFORD

Nicht geschäftsführender Direktor  
Mitglied, Audit-Gremium, Investitionsgremium und Operations 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 and Wales. In der Zeit von 2006 bis 2008 war er Vorsitzender des Institute of Directors auf Jersey.



### ANDREW WIGNALL

Nicht geschäftsführender Direktor  
Mitglied, Audit-Gremium, Investitionsgremium und Operations 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 and 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 wurden durch die Jersey Financial Services Commission autorisiert. 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 Befugnis 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 fünf permanente Gremien eingerichtet: (i) das Audit-Gremium, (ii) das Vergütungs- und Nominierungsgremium und (iii) das Ständige Sondergremium. (iv) das Operations Gremium und (v) das Investitionsgremium. Die letzten beiden wurden im Jahr 2015 eingerichtet. Im Jahr 2015 wurden weitere, temporäre Gremien eingerichtet, die sich mit spezifischen Strategischen Angelegenheiten beschäftigten. Das Board of Directors sowie die Gremien halten Sitzungen ab und können auch schriftliche Beschlüsse fassen.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015 hat das Board of Directors acht Sitzungen abgehalten und zwei schriftliche Beschlüsse gefasst.

### AUDIT GREMIUM

Das Audit-Gremium besteht mehrheitlich aus unabhängigen Direktoren. 2015 waren die Mitglieder des Audit-Gremiums Peter Linneman, Rachel Lavine (mit Wirkung seit 31. August 2015), Noam Ben-Ozer, Karine Ohana (mit Wirkung seit 13. August 2015), Simon Radford, Aharon Soffer (bis zum 31. August 2015 als er als Direktor zurücktrat), Thomas Wernink und Andrew Wignall. Der Vorsitzende des Audit-Gremiums ist Peter Linneman.

Das Audit-Gremium übernimmt branchenübliche Funktionen und ist überwiegend 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 Präsentation 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 2015 hielt das Audit-Gremium vier Versammlungen ab.

### VERGÜTUNGS UND NOMINIERUNGSGREMIUM

2015, waren die Mitglieder des Vergütungs- und Nominierungsgremiums Joseph Azrack (bis zum 22. Jänner 2015 als er als Direktor zurücktrat), Noam Ben-Ozer (mit Wirkung seit 16. Februar 2015), Chaim Katzman, Peter Linneman, Roger Orf (bis zum 22. Jänner 2015 als er als Direktor zurücktrat) und Thomas Wernink. Der Vorsitzende des Vergütungs- und Nominierungsgremiums ist Noam Ben-Ozer.

Das Vergütungs- und Nominierungsgremium beschäftigt sich mit allen wesentlichen Aspekten der Vergütung von Führungskräften. 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 Vergünstigungen für Führungskräfte zu treffen.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015 hielt das Vergütungs- und Nominierungsgremium acht Versammlungen ab.

### STÄNDIGES SONDERGREMIUM

2015 bestand das Ständige Sondergremium aus Joseph Azrack (bis zum 22. Jänner 2015 als er als Direktor zurücktrat), Chaim Katzman, Rachel Lavine und Peter Linneman. Der Vorsitzende des Ständigen Sondergremiums ist Chaim Katzman.

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 Geschäftsvorschläge der Gruppe zu prüfen und Entscheidungen zu treffen.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015, hielt das ständige Sondergremium keine Sitzungen ab und fasste drei schriftliche Beschlüsse.

### OPERATIONS GREMIUM

Das Operations Gremium wurde im Laufe des Jahres 2015 eingerichtet und die Mitglieder sind Andrew Wignall und Simon Radford. Der Vorsitzende des Operations Gremiums ist Andrew Wignall.

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

In der Zeit seit seiner Einrichtung im August 2015 bis zum 31. Dezember 2015 das Operations Gremium drei Sitzungen ab.

### INVESTITIONSGREMIUM

Das Investitionsgremium wurde im Laufe des Jahres 2015 eingerichtet und die Mitglieder sind Rachel Lavine, Andrew Wignall und Simon Radford.

Das Investitionsgremium wurde mit dem Zweck eingerichtet, vorab Angelegenheiten im Zusammenhang mit vorgeschlagenen Transaktionen, bevor sie dem Board of Directors oder dem Ständigen Sondergremium zur Genehmigung vorgelegt wurden, zu adressieren, sofern dies angemessen ist.



In der Zeit seit seiner Einrichtung im August 2015 bis 31. Dezember 2015 hielt das Investitionspremium eine Sitzung ab.

Alle Mitglieder des Board of Directors und alle Personen im Führungsteam der Gruppe wurden auf der Grundlage ihrer beruflichen und persönlichen Qualifikationen ernannt. Die Atrium Gruppe pflegt eine Politik der Chancengleichheit für Zwecke der Rekrutierung von Personal auf allen Ebenen. Zum 31. Dezember 2015 lag das Alter der Mitglieder des Board of Directors zwischen 50 und 70 Jahren und die Direktoren repräsentierten fünf verschiedene nationale Herkünfte. Derzeit sind zwei der acht Direktoren Frauen, obwohl Atrium keine besonderen Maßnahmen ergreift, um die Berufung von Frauen in das Board of Directors oder in Topföhrungspositionen der Gruppe zu fördern, außer die Beachtung ihrer Leistung.

## FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE

Während des Jahres 2015, setzte sich das Führungsteam der Gruppe, welches die tägliche Verantwortung für den Geschäftsbetrieb der Atrium Gruppe übernimmt, wie unten beschrieben zusammen. Jedes Mitglied des Führungsteams der Gruppe ist für die Dauer seines/ihres Anstellungsvertrages bestellt und hält ein Mandat während der gesamten Dauer seines/ihres Anstellungsvertrages.

Name	Position	Geburtsdatum	Mandates beginn
Josip Kardun	Chief Executive Officer der Gruppe	11.04.1974	30.11.2014
Soňa Hýbnerová	Chief Financial Officer der Gruppe	03.02.1977	01.09.2013 <sup>1</sup>
Ryan Lee	Chief Financial Officer der Gruppe	19.08.1968	01.04.2015
Rolf Rüdiger Dany	Chief Operating Officer der Gruppe	28.02.1963	01.10.2014
Thomas Schoutens	Chief Development Officer der Gruppe <sup>2</sup>	01.01.1969	01.02.2010
Geraldine Copeland-Wright	General Counsel der Gruppe	25.03.1971	14.06.2013
Liad Barzilai	Chief Investment Officer der Gruppe	25.11.1978	11.09.2013 <sup>3</sup>
Ljudmila Popova	Leiter Asset Management & Leiter Investor Relations der Gruppe	03.04.1980	07.10.2013

<sup>1</sup> Soňa Hýbnerová trat als Group Chief Financial Officer am 31. März 2015 zurück. Sie wurde als Chief Financial Officer der Gruppe durch Ryan Lee ersetzt, dessen Mandat am 1. April 2015 begann, nachdem er der Gruppe am 1. Februar 2015 beigetreten war.

<sup>2</sup> Die Position des Group Chief Development Officer wird derzeit umorganisiert.

<sup>3</sup> Liad Barzilai trat als Chief Investment Officer der Gruppe am 14. November 2015 zurück, um die Position als Chief Investment Officer bei Gazit-Globe anzunehmen, trotzdem wird er weiterhin der Gruppe seine Dienste bei Erwerben und Veräußerungen zur Verfügung stellen.

**JOSIP KARDUN****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 zur Atrium Gruppe gekommen war. Bevor er zur Atrium Gruppe kam, war Josip als Chief Investment Officer und Head of Mergers & Acquisitions and 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, einem Teil der internationalen für Einkaufszentren zuständigen Entwicklungs- und Managementgruppe Sonae Sierra, für Leasingaktivitäten und Zentrumsverwaltung verantwortlich.

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

**RYAN LEE****Chief Financial Officer der Gruppe**

Ryan kam im Februar 2015 zur Atrium-Gruppe und übernahm mit 1. April 2015 die Position als Chief Financial Officer der Gruppe, nachdem Soňa Hýbnerový die Gruppe verlassen hatte.

Ryan, der als Wirtschaftsprüfer 24 Jahre an Erfahrung im internationalen Finanzsektor mitbringt, kam zu Atrium von der Central European Distribution Corporation (CEDC), dem größten Spirituosen-Unternehmen 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 Zeit 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 bei deren Konzernköchtern und hatte eine Reihe von Führungspositionen im Finanzbereich in einer Vielzahl verschiedener Gebiete inne.

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

**ROLF RÜDIGER DANY****Chief Operating Officer der Gruppe**

Rüdiger Dany kam im Oktober 2014 als Chief Operating Officer der Gruppe zur Atrium Gruppe.

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 Polen, Tschechische Republik, Slowakei und Rumänien für ECE tätig. Vor seiner Zeit bei ECE war Rüdiger Managing Director bei Dany Fachhandel GmbH, Deutschland.

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

**THOMAS SCHOUTENS****Chief Development Officer der Gruppe<sup>17</sup>**

Thomas begann im Februar 2010 als Chief Development Officer der Gruppe bei der Atrium Gruppe und ist für die Aufsicht über sämtliche 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 Aufsicht über die Expansion und das Anlagevermögen in Polen und Russland sowie die Weiterentwicklung von Carrefour und seinem Immobilienportfolio 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 hält einen Abschluss in Business Administration and Engineering der ICHEC Business School, Brüssel.

**GERALDINE COPELAND-WRIGHT****General Counsel der Gruppe**

Geraldine begann bei der Atrium Gruppe im Juni 2013 als General Counsel der 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 der europäischen grenzüberschreitenden Immobilientransaktionen erlangte.

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

**LJUDMILA POPOVA****Leitung Asset Management & Investor Relations der Gruppe**

Ljudmila begann im April 2009 bei der Atrium Gruppe als Financial Analyst der Gruppe. Sie arbeitet gemeinsam mit dem CEO der Gruppe und CFO der Gruppe und war zunächst für Bewertungen zuständig. Seitdem hat sie seine beträchtliche Anzahl von zusätzlichen Verantwortlichkeiten über. Aktuell beaufsichtigt sie sämtliche Asset Management Funktionen und Beziehungen zu Investoren und Anleiheninhabern der Gruppe. Ljudmila leitet zudem die Rechercheabteilung der Gruppe.

Vor der Atrium Gruppe 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 hält einen Master- und Bachelorabschluss in Volkswirtschaft der Universität Amsterdam.



## VERGÜTUNGSBERICHT

### VERGÜTUNGEN DER DIREKTOREN

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

In der ersten Hälfte des Jahres 2015 hatten die nicht-geschäftsführenden Direktoren jeweils Anspruch auf eine ordentliche Vergütung von € 50.000 pro Jahr sowie auf ein Sitzungsgeld von € 1.000 pro Sitzung. Die von Gazit-Globe und zuvor Apollo ernannten nicht geschäftsführenden Direktoren, mit Ausnahme von Chaim Katzman und Rachel Lavine, hatten jeweils Anspruch auf eine Vergütung von € 25.000 pro Jahr sowie auf ein Sitzungsgeld von € 1.000 pro Sitzung.

Im Anschluss an eine Überprüfung der Vergütung der nicht-geschäftsführenden Direktoren, einschließlich Vorschlägen von externen Beratern im August 2015, genehmigte das Vergütungs- und Nominierungsgremium die Revision der ordentlichen Vergütung der nicht-geschäftsführenden Direktoren mit Wirkung zum 1. Juli 2015. Die nicht-geschäftsführenden Direktoren, mit Ausnahme derer, die von Gazit-Globe nominiert wurden, sind berechtigt ihre Vergütung in zwei Komponenten zu erhalten: eine fixe Barvergütung von € 65.000 pro Jahr gemeinsam mit einem Sitzungsgeld von € 1.500 pro Sitzung und einem Sitzungsgeld von € 1.000 pro Sitzung für die telefonische Teilnahme an der Sitzung und Stammaktien im Wert von € 65.000 pro Jahr, die nach einer Haltefrist von zwei Jahren ausbezahlt werden. Aktien, die an einen nicht-geschäftsführenden Direktor als Teil seiner ordentlichen Vergütung ausgegeben werden, sind nach der Haltefrist folgenden Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerung von Aktien unterworfen: nach einer Veräußerung müssen die übrigen Aktien des nicht geschäftsführenden Direktors einen Gesamtwert von mindestens € 130.000 haben. Ein Direktor, der als Vorsitzender des Audit-Gremiums oder des Vergütungs- und Nominierungsgremiums, mit Ausnahme von Direktoren, die von Gazit-Globe nominiert wurden, fungiert, hat Anspruch eine zusätzliche Vergütung in der Höhe von € 25.000 pro Jahr zu erhalten und jedes Mitglied eines anderen Gremiums, mit Ausnahme von Direktoren, die von Gazit-Globe nominiert wurden, haben Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung von € 10.000 pro Jahr. Der Vorsitzende des Operations Gremiums hat Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung von € 20.000 pro Jahr und jedes Mitglied des Operations Gremiums auf eine zusätzliche Vergütung von € 15.000 pro Jahr.

Die Barkomponente der ordentlichen Vergütung kann nach Wahl der dazu berechtigten Direktoren in Form von Stammaktien der Gesellschaft anstelle der ganzen oder teilweisen ordentlichen Barvergütung bezogen werden. Die den Direktoren zahlbare Vergütung ist auf Tagesbasis zu leisten. Zum Ende des Geschäftsjahres am 31. Dezember 2015 hatten weder Herr Katzman als Chairman des Board of Directors noch Frau Lavine als Vice Chairman Anspruch auf eine Direktorenvergütung.

Zusätzlich kann das Board of Directors einem Direktor mit einer Leitungsfunktion oder der sonstige Leistungen erbringt, die nach Ansicht der Direktoren über die normalen Tätigkeiten von Direktoren hinausgehen, wie die Teilnahme in Gremien, eine Sondervergütung zusprechen. Sondervergütungen können als Honorare, als Provision oder in Form von sonstigen Vergünstigungen 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 sonstiger Vergünstigungen erfolgen, auf die der Direktor Anspruch hat. Außer Herrn Katzman und Frau Lavine erhielten im zum 31. Dezember

2015 endenden Geschäftsjahr Herr Linneman, Frau Ohana, Herr Wignall und Herr Ben-Ozer Sondervergütungen im Zusammenhang mit speziellen Aktivitäten in Gremien.

Atrium hat mit Herrn Katzman einen Beratervertrag abgeschlossen, unter dem Herr Katzman verschiedene Beratungsleistungen erbringt, 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 die Dauer von einem Jahr beginnend mit 1. August 2008 abgeschlossen und wird Jahr für Jahr um ein weiteres Jahr laufend verlängert, soweit dieser nicht von einer der Parteien gekündigt wird. Das jährliche Honorar im Rahmen dieser Vereinbarung beträgt € 550.000.

Durch die Übernahme der Position als Vice Chairman mit Wirkung zum 1. Dezember 2014 und der Verantwortung für die Aufsicht über die Strategie der Gruppe steht Frau Lavine Anspruch auf eine fixe Vergütung in Höhe von € 380.000 pro Jahr und eine zusätzliche jährliche Gewährung von Aktienoptionen im Wert von € 120.000 zu, welche in vierteljährlichen Tranchen von je € 30.000 jeweils am 28. Februar, 31. Mai, 31. August und 30. November jedes Jahres zugeteilt werden. Die erste Gewährung von 4.582 Stammaktien wurde im März 2015 zugeteilt und die zweite Gewährung von 4.361 neuen Aktien wurde im Juni 2015 zugeteilt, in beiden Fällen netto nach Steuern.

Im Juli 2015 genehmigte das Vergütungs- und Nominierungsgremium einen Beratervertrag mit Paragon Management Company Limited, unter dem Frau Lavine weiterhin Managementdienstleistungen an die Gruppe erbringt, welcher jedoch die oben genannten Anstellungsbedingungen von Frau Lavine ersetzt. Unter dieser neuen Vereinbarung, die am 1. August 2015 in Kraft trat, erhält Frau Lavine eine jährliche Beratungsgebühr von € 475.000 pro Jahr. Der Beratervertrag hat eine Laufzeit von 16 Monaten, bis zum 30. November 2016, und wird danach automatisch für einen Zeitraum von 12 Monaten verlängert, es sei denn, dass eine Partei kündigt. Frau Lavine ist Vice Chairman, in einer nicht-geschäftsführenden Position, und Mitglied des Board of Directors als eine von Gazit-Globe nominierte Direktorin. Bei Kündigung ihres Anstellungsvertrages wurden Frau Lavine 3.036 Aktien für die Periode vom 1. Juni bis zum 31. Juli 2015 anteilig, netto nach Steuern, gewährt, und im August 2015 ausgegeben. Unter der neuen Vereinbarung hat Frau Lavine keinen Anspruch auf eine weitere Gewährung von Aktien.

Die übrigen Direktoren (in ihrer Funktion als Direktoren) hatten Anspruch auf eine Vergütung in Gesamthöhe von € 598.000 im Jahr 2015 (2014: € 386.000).

## ÜBERBLICK ÜBER DIE VERGÜTUNG DER DIREKTOREN IM JAHR 2015

Name	Fixe Direktoren- vergütung	Sonstige Vergütungen der Direktoren (Beinhaltet Sitzungsgelder)	Beraterhonorar	Vergütung des Vice Chairmans	Gesamtsumme 2015	Gesamtsumme 2014
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Chaim Katzman <sup>1</sup>	-	-	550	-	550	550
Rachel Lavine <sup>1, 2</sup>	-	-	198	257	455	1.846
Joseph Azrack <sup>3</sup>	-	-	-	-	-	32
Noam Ben-Ozer	75	36	-	-	111	58
Peter Linneman	75	51	-	-	126	64
Simon Radford	75	11	-	-	86	58
Aharon Soffer <sup>1</sup>	13	2	-	-	15	25
Thomas Wernink	68	19	-	-	87	61
Andrew Wignall	78	35	-	-	113	60
Roger Orf <sup>3</sup>	-	-	-	-	-	28
Karine Ohana	37	23	-	-	60	-
<b>GESAMT</b>	<b>421</b>	<b>177</b>	<b>748</b>	<b>257</b>	<b>1.603</b>	<b>2.782</b>

<sup>1</sup> Von Gazit-Globe nominiertes Mitglied des Board of Directors<sup>2</sup> Grundgehalt, Zulagen und Vergünstigungen<sup>3</sup> Von Apollo nominiertes Mitglied des Board of Directors

## VERGÜTUNG DES FÜHRUNGSTEAMS DER GRUPPE

Im Rahmen der allgemeinen Vergütungspolitik von Atrium hat jedes Mitglied des Führungsteams der Gruppe Anspruch auf ein Grundgehalt, einen jährlichen leistungsbasierten Bargeldbonus, der einen garantierten Betrag beinhaltet sowie auf die Teilnahme an Atriums Aktienoptionsplan für Angestellte („ESOP“) und ein langfristiges Incentive-Programm.

Die Jahresvergütung, die jedem Mitglied des Führungsteams der Gruppe für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015 gezahlt wurde oder zu zahlen ist, einschließlich Grundgehalt, garantierter Jahresbonus, Zulagen und Vergünstigungen, ist untenstehend dargestellt:

Name	Jahresvergütung für 2015	Jahresbonus 2014 (einschließlich garantiertem Mindestbonus)
Josip Kardun	626.179	325.000
Ryan Lee <sup>1</sup>	425.603	-
Rolf Rüdiger Dany <sup>2</sup>	438.533	35.000 <sup>2</sup>
Thomas Schoutens	356.600	130.900
Geraldine Copeland-Wright	389.090	123.210
Ljudmila Popova	245.740	67.200
Liad Barzilai <sup>3</sup>	445.114	90.000
Soňa Hýbnerová <sup>4</sup>	347.031	80.000
<b>GESAMT</b>	<b>3.273.890</b>	<b>851.310</b>

<sup>1</sup> Ryan Lee begann am 1. Februar 2015 mit seiner Tätigkeit bei der Gruppe. Er wurde zum Chief Financial Officer der Gruppe mit Wirkung zum 1. April 2015 bestellt, nach dem Rücktritt von Soňa Hýbnerová.

<sup>2</sup> Rolf Rüdiger Dany begann am 1. Oktober 2014 mit seiner Tätigkeit bei der Gruppe. Deshalb erhielt er für 2014 nur einen anteiligen Bonus.

<sup>3</sup> Liad Barzilai ist von seiner Position als Chief Investment Officer der Gruppe am 14. November 2015 zurückgetreten. Er wird der Gruppe weiterhin, unter den Bedingungen einer Servicevereinbarung mit Gazit-Globe, mit Leistungen im Zusammenhang mit Erwerben und Veräußerungen zur Verfügung stehen. Seine

Jahresvergütung für 2015 beinhaltet anteilig den jährlichen Bonus für 2015 bis zum Zeitpunkt der Beendigung seiner Anstellung.

<sup>4</sup> Soňa Hýbnerová verließ die Gruppe am 31. März 2015. Ihre Jahresvergütung für 2015 beinhaltet den jährlichen Bonus für 2015 anteilig bis zum Zeitpunkt der Beendigung ihrer Anstellung.

Der jährliche Bonus für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015 wird seitens des Board of Directors zu gegebener Zeit festgelegt und basiert auf der Gesamtperformance der Gruppe unter Berücksichtigung der individuellen Performance jeder Führungskraft in Bezug auf eine Reihe spezifischer Elemente im Rahmen der individuellen Verantwortlichkeiten und Funktionen. Der garantierter Jahresbonus für das Führungsteam der Gruppe für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015, der einen Teil des jährlichen Bonus darstellt, beträgt € 400.417.

Als Teil seiner Vergütung hat Josip Kardun einen Anspruch auf die Gewährung von Aktien, die € 400.000 entsprechen, die in vier gleichen Tranchen jeweils am ersten, zweiten, dritten und vierten Jahrestag nach Beginn seiner Anstellung ohne Haltefrist ausgegeben werden. Die erste Emission von 15.329 Stammaktien, die € 100.000 netto nach Steuern entsprechen, fand im Februar 2015 statt. Die zweite Emission von 19.515 Stammaktien, die ebenfalls € 100.000 netto nach Steuern entsprechen, fand im Februar 2016 statt.

## AKTIENOPTIONSPLAN FÜR ANGESTELLTE UND LANGFRISTIGES INCENTIVE-PROGRAMM

Im Rahmen des Aktienoptionsplans („ESOP“) werden bedeutenden Mitarbeiter, Führungskräfte, Direktoren und Konsulenten von Atrium und ihren Tochtergesellschaften Optionen gewährt. Derzeit gelten zwei Pläne: der ESOP, der von den Aktionären am 23. Mai 2013 genehmigt wurde („ESOP 2013“) und der ESOP, der von den Aktionären am 6. April 2009 genehmigt wurde („ESOP 2009“), obwohl keine Gewährungen mehr unter ESOP 2009 stattfinden dürfen. Die Direktoren können ESOP 2009 und ESOP 2013 abändern, 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 derartigen Optionsinhaber.

Die folgenden Optionen wurden Direktoren und den Mitgliedern des Führungsteams der Gruppe gewährt und von ihnen ausgeübt (einschließlich jener Mitarbeiter, die die Gruppe im Jahr 2015 verlassen haben):

### OPTIONSGEWÄHRUNGEN UND -AUSÜBUNGEN UNTER ATRIUMS ESOP 2009

Name	Gewährungs-datum	Anzahl gewährter Optionen	In den Vorjahren ausgeübt	2015 ausgeübt	Übertragen, aber nicht zum 31.12.2015 ausgeübt	Optionspreis von übertragenen, aber nicht ausgeübten Optionen zum 31.12.2015
Chaim Katzman	21.08.2012	127.119	-	-	127.119	2,83
Chaim Katzman (zweite Gewährung)	29.11.2013	200.000	-	-	100.000	4,38 <sup>1</sup>
Rachel Lavine	09.03.2009	1.500.000	1.500.000	-	-	N/A
Rachel Lavine (zweite Gewährung)	16.03.2010 <sup>3</sup>	1.000.000	-	-	1.000.000	3,38
Rachel Lavine (dritte Gewährung)	29.11.2013 <sup>3</sup>	1.600.000 <sup>2</sup>	-	-	533.330	4,38 <sup>1</sup>
Thomas Schoutens	16.03.2010	300.000	200.000	100.000	-	N/A
Thomas Schoutens (zweite Gewährung)	29.11.2013	186.666	-	-	93.332	4,38 <sup>1</sup>
Soňa Hýbnerová	01.05.2009	50.000	50.000	-	-	N/A
Soňa Hýbnerová (zweite Gewährung)	01.09.2013	306.011 <sup>4</sup>	-	-	153.006	4,23 <sup>1</sup>
Geraldine Copeland-Wright	01.07.2013	397.163	-	-	198.582	4,38 <sup>1</sup>
Liad Barzilai	09.03.2009	30.000	30.000	-	-	N/A
Liad Barzilai (zweite Gewährung)	20.08.2010	20.000	-	20.000	-	N/A
Liad Barzilai (dritte Gewährung)	29.11.2013	133.333 <sup>5</sup>	-	-	66.667	4,38 <sup>1</sup>
Ljudmila Popova	01.04.2009	20.000	20.000	-	-	N/A
Ljudmila Popova (zweite Gewährung)	20.08.2010	15.000	-	15.000	-	N/A
Ljudmila Popova (dritte Gewährung)	29.11.2013	120.000	-	-	60.000	4,38 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Diese Gewährungen wurde unter ESOP 2013 getätig. Keine Optionen, die unter dem ESOP 2013 gewährt wurden, sind bis jetzt ausgeübt worden.

<sup>2</sup> Von diesem Betrag wurden 1.066.670 Optionen widerrufen, als Frau Lavine am 1. Dezember 2014 Vice Chairman wurde.

<sup>3</sup> Als Teil der Vereinbarungen über die Beendigung von Frau Lavines Anstellungsvertrags und ihrer ernennung als Beraterin wurde mit Wirkung zum 1. August 2015 die Zeitspanne für die Ausübung der Optionen verlängert auf, im Falle der ESOP 2009 Gewährung, jenes Datum, das sieben Monate nach dem letzten Tag ihrer Beschäftigung als Beraterin oder als Mitglied des Board of Directors liegt, oder, im Falle der ESOP 2013 Gewährung, jenes Datum, das 18 Monate nach dem letzten Tag ihrer Beschäftigung als Beraterin oder als Mitglied des Board of Directors liegt, aber in beiden Fällen mit einer maximalen Periode von zehn Jahren nach dem ursprünglichen Datum an dem die Optionen gewährt wurden.

<sup>4</sup> Von diesem Betrag wurden 153.005 Optionen widerrufen, als Frau Hýbnerová die Gruppe verließ.

<sup>5</sup> Von diesem Betrag wurden 66.666 Optionen widerrufen, als Herr Barzilai die Gruppe verließ.

Im August 2015 überprüfte das Vergütungs- und Nominierungsgremium das langfristige Incentive-Programm ("LIP") der Gruppe. Das LIP ist als Rahmenwerk konzipiert, unter dem Mitglieder des Führungsteams der Gruppe und andere Führungskräfte, unter Bezugnahme auf die mittel- bis langfristige Performance der Gruppe, belohnt werden können. Dies vereint die Interessen der Gesellschafter und jene der bedeutenden Führungskräfte und fördert gleichzeitig die langfristige Bindung von Führungskräften. Das Programm funktioniert derart, als Teilnehmern nach einer drei jährigen Halteperiode, ein Recht auf die Zuteilung von Stammaktien der Gesellschaft haben, vorbehaltlich spezifischer Bedingungen, einschließlich einer aufrechten Beschäftigung

in der Gruppe. Zum 31. Dezember 2015 wurden 4 Gewährungen unter dem LIP durchgeführt, jede davon mit Wirkung zum 1. Juni 2015.

Die Atrium Gruppe unterhält keinen Pensionsfonds. Vorbehaltlich anderer Bestimmungen schließen die Grundgehälter 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 ÖSTERREICHISCHEN 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 typischen 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-23, L-24, L-26a, L-32, L-33, L-34, L-35, C-37, C-38, C-41, C-43, L-60 und C-82a.

Darüber hinaus sieht der Österreichische Kodex für Gesellschaften, die dem Unternehmensrecht eines Landes unterliegen das nicht Mitglied der EU oder des EWR ist und an der Wiener Börse notiert sind, wie dies bei Atrium (einer in Jersey registrierten Gesellschaft, deren Aktien an der Wiener Börse und an der Euronext Amsterdam Stock Exchange notieren) der Fall ist, vor, dass die L-Regeln (gesetzliche Regelungen) des 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. Anfang 2015 waren die wesentlichen Aktionäre Gazit-Globe und Apollo; seit dem Erwerb der Aktien von Apollo durch Gazit-Globe im Jänner 2015 ist Gazit-Globe aus diesem Grund der einzige wesentliche Aktionär. Eine Beschreibung dieser Sonderrechte finden Sie in Teil III des shareholder circulars vom 17. September 2009 auf der Website von Atrium unter [www.aere.com](http://www.aere.com).

Apollo und Gazit-Globe wurden gemäß der 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](http://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 Niederlanden enthält keine Bestimmungen über ein Pflichtübernahmangebot, 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](http://www.aere.com) verfügbar ist.

**L-Regel 4:** Die Satzung sieht im Hinblick auf alle Hauptversammlungen eine Einladungsfrist von mindestens 14 Tagen vor, wie dies entsprechend dem Recht von Jersey vorgeschrieben ist.

**L-Regel 8:** Atrium ist verpflichtet, das Recht von Jersey einzuhalten. Gemäß dem Recht von Jersey besteht keine Begrenzung bezüglich der Aktienanzahl, die zurückgekauft werden kann, sofern sich mindestens eine Aktie im Umlauf befindet. Zur Rechtfertigung solcher Rückkäufe ist die Genehmigung der Aktionäre in Form eines Sonderbeschlusses (66 % Stimmehrheit) erforderlich. Werden Aktien außerhalb des Marktes gekauft, hat dieser Kauf mittels Abschluss eines Vertrages zu erfolgen, der einer vorherigen Genehmigung der Aktionäre durch einen Mehrheitsbeschluss bedarf (wobei die Inhaber der dem Erwerb unterliegenden Aktien über kein Stimmrecht verfügen). Werden Aktien am Markt gekauft, kann Atrium von den Aktionären ermächtigt werden, in einem Zeitraum von 5 Jahren ab Erteilung der Ermächtigung Aktien zu kaufen. Die Gesellschaft 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:** 2015 wurden die erforderlichen Materialien und Unterlagen für die vierteljährlichen Sitzungen des Board of Directors mindestens 5 Tage vor der jeweiligen Sitzung verteilt, was sowohl nach dem Recht von Jersey als auch mit den internen Regelungen im Einklang steht.

**L-Regel 13:** Atriums Management-Struktur ist ein einstufiges Board of Directors. Das Board of Directors trägt die alleinige Verantwortung für 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 Verantwortlichkeitsbereich.

**C-Regel 18:** Atriums interne Revisionsstelle ist zurzeit ausgelagert und berichtet mindestens vierteljährlich direkt an das Audit-Gremium.

**L-Regel 25:** Atrium verlangt von seinen Direktoren vollumfängliche Informationen in Bezug auf zusätzliche berufliche Aktivitäten. Dennoch sind Atriums Direktoren nicht



verpflichtet, die Genehmigung des Board of Directors einzuholen, um ein Unternehmen zu führen oder ein Mandat in der Geschäftsleitung einer Gesellschaft zu übernehmen, die nicht zur Atrium Gruppe gehört. Atrium ist der Ansicht, dass jene Personen, die zu Mitgliedern des Board of Directors bestellt werden, die besten Bedingungen mitbringen (hinsichtlich ihrer entsprechende Erfahrung und/oder Expertise), um zu den Tätigkeiten des Boards beizutragen, sodass jede Einschränkung unter dieser Regel nicht im besten Interesse von Atrium wäre.

**C-Regel 26:** Die Direktoren von Atrium können mehr als vier Vorstandsmandate von Aktiengesellschaften innehaben, die nicht zur Atrium Gruppe gehören. Atrium sind die zusätzlichen Mandate seiner Direktoren bekannt. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass jene Personen, die zu Mitgliedern des Board of Directors bestellt werden, die besten Bedingungen mitbringen (hinsichtlich ihrer entsprechende Erfahrung und Expertise), um zu den Tätigkeiten des Boards beizutragen, sodass jede Einschränkung unter dieser Regel nicht im besten Interesse von Atrium wäre.

**C-Regel 27:** Wir beziehen uns auf die Erklärung in C-Regel 30 unten. Mit der Ausnahme von Herrn Katzman und Frau Lavine, besteht die als Entschädigung an die Direktoren zahlbare ordentliche Vergütung aus einer fixen Bargeldkomponente oder nach Wahl der dazu berechtigten Direktoren aus Stammaktien des Unternehmens anstelle der ordentlichen Barvergütung zu beziehen und einer Gewährung von Stammaktien des Unternehmens, die nach einer Haltefrist von zwei Jahren übertragen werden. Zusätzlich dazu kann das Board of Directors Sonderzahlungen an Direktoren tätigen, der eine leitende Position inne hat oder sonstige Dienste leistet, welche über die normalen Verpflichtungen eines Direktors hinausgehen, wie etwa die Teilnahme an Gremien. Sonderzahlungen können in der Form von Honoraren, Provisionen oder anderen Vergünstigungen ausbezahlt werden oder sie werden in einer anderen Form ausbezahlt, die von dem Board of Directors beschlossen wird. Solche Sonderzahlungen können entweder zusätzlich zu oder anstatt von anderen Honoraren, Ausgaben oder anderen Vergünstigungen gezahlt werden, auf die ein Direktor Anspruch hat. Es gibt jedoch keine spezifischen Leistungskriterien für die Gewährung solcher Sonderzahlungen.

**C-Regel 27a:** Mit der Ausnahme von Herrn Katzman und Frau Lavine besteht die den Direktoren als Entschädigung zahlbare reguläre Vergütung aus einer fixen Bargeldkomponente und der Gewährung von Stammaktien des Unternehmens, die nach einer Haltefrist von zwei Jahren übertragen werden. Solche Vergütungen, einschließlich Beratungsgebühren zahlbar an Herrn Katzman und Frau Lavin sind auf Tagesbasis zu leisten und für die übrigen Direktoren auf Basis der Teilnahme an Sitzungen.

**C-Regel 28:** Im Mai 2013 führte Atrium ESOP 2013 ein, der ESOP 2009 ersetzt, unter dem 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. 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 Direktoren und das Führungsteam der Gruppe unter ESOP 2009 und ESOP 2013 sind auf den Seiten 59 angeführt.

Während kein spezifischer vorbestimmter Sollwert in Bezug auf die angemessene Anzahl an Aktien, die jeder Direktor oder jedes Mitglied des Führungsteams der Gruppe als persönliches Investment halten sollte, besteht, schaffen die Aktienoptionen nach Ansicht des Board of Directors einen Eigenkapital bezogen Anreiz und eine Ausrichtung auf die selben Interessen wie jene der anderen Aktionäre.

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

**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 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 Vorschriften der New York Stock Exchange Börse eingeführt, um die Unabhängigkeit seiner Direktoren zu bewerten. Zum 31. Dezember 2015 waren sechs von den sieben Mitgliedern des Audit-Gremiums, drei der vier Mitglieder des Vergütungs- und Nominierungsgremiums und eines der drei Mitglieder des Ständigen Sondergremiums gemäß den Vorschriften der New Yorker Börse unabhängig. Bei den Personen, die als Mitglieder in Gremien des Board of Directors fungieren, handelt es sich um jene Direktoren, die nach Ansicht des Board of Directors die besten Voraussetzungen mitbringen (aufgrund der vorherigen Erfahrungen und/oder Expertise), zu den Beratungen des Gremiums beizutragen und demnach ist Atrium der Ansicht, dass die aktuelle Zusammensetzung der Gremien 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 2015 war der Vorsitzende des Vergütungs- und Nominierungsgremiums nicht mit dem Vorsitzenden des Board of Directors identisch.

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

**L-Regel 52:** Es wurden keine spezifischen Maßnahmen in Bezug auf Diversität hinsichtlich der Vertretung beider Geschlechter, der Altersstruktur und der Internationalität der Mitglieder des Board of Directors gesetzt, da die Gesellschaft der Ansicht ist, dass derartige Maßnahmen nicht im besten Interesse von Atriums wären. Atrium ist der Meinung, dass jene Personen, die zu Mitgliedern des Board of Directors bestellt sind, die besten Bedingungen hinsichtlich der entsprechende Erfahrungen und/oder Expertise um ihre Funktion zu erfüllen. Atrium verfolgt eine Politik der Chancengleichheit bei Rekrutierungen und Beförderungen auf allen Ebenen innerhalb der Gruppe. Derzeit sind zwei der acht Direktoren Frauen (inklusive des Vice Chairmans); das Alter der Direktoren reicht von 50 bis 70 Jahren und die Direktoren repräsentieren fünf verschiedene nationale Herkünfte.

**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 2015 waren sechs von Atriums acht Direktoren gemäß den erwähnten Vorschriften unabhängig

**L-Regel 56:** Atrium wendet diese Regelung nur auf seine 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. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass jene Personen, die zu Mitgliedern des Board of Directors bestellt sind die besten Bedingungen mitbringen (in Bezug auf relevante Erfahrung und Expertise), um einen Beitrag zu den Tätigkeiten des Board of Directors zu leisten, so dass Beschränkungen unter dieser Regelung nicht im besten Interesse von Atrium wären.

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

## THE BOARD OF DIRECTORS

### CHAIM KATZMAN

Chairman des Board of Directors



### PETER LINNEMAN

Direktor



### SIMON RADFORD

Direktor



### THOMAS WERNINK

Direktor



### RACHEL LAVINE

Vice-Chairman und Direktor



### NOAM BEN-OZER

Direktor



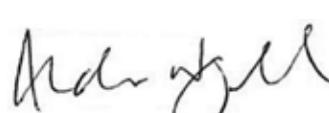
### KARINE OHANA

Direktor



### ANDREW WIGNALL

Direktor




# 02

JAHRES-  
ABSCHLUSS





# BERICHT DER DIREKTOREN

Die Direktoren unterbreiten ihren Bericht und den geprüften konsolidierten Jahresabschluss von Atrium European Real Estate Limited („Atrium“ oder „die Gesellschaft“) und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen mit Atrium, die „Gruppe“) für das Jahr endend zum 31. Dezember 2015.

## GRÜNDUNG

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

## HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEITEN

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

## ERGEBNISSE

Die Ergebnisse für das Jahr endend zum 31. Dezember 2015 sind in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung auf Seite 54 angeführt.

## DIVIDENDE

Für das Jahr endend zum 31. Dezember 2015 haben die Direktoren eine Dividende von mindestens € 0,27 je Aktie genehmigt, die vierteljährlich in Höhe von mindestens € 0,0675 je Aktie am Ende jedes Quartals zu zahlen ist. Die gesamte Dividende, die im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015 als Kapitalrückzahlung ausbezahlt wurde, betrug insgesamt € 10,15 Millionen (2014: € 90,1 Millionen).

Im November 2015 genehmigte das Board of Directors der Gesellschaft eine jährliche Dividende € 0,27 je Aktie für das Jahr 2016 – im Einklang mit der Dividende 2015. Diese Dividende wird als Kapitalrückzahlung in gleichmäßigen vierteljährlichen Tranchen, erstmals Ende März 2016 ausgezahlt (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

## DIREKTOREN

Die während des Berichtszeitraums und zum Zeitpunkt der Genehmigung dieses Jahresabschlusses amtierenden Direktoren von Atrium sind auf Seite 37 im Corporate Governance Bericht angeführt.

## SECRETARY DER GESELLSCHAFT

Aztec Financial Services (Jersey) Limited („Aztec“) ist Company Secretary von Atrium. Atrium hat mit Aztec eine Vereinbarung über die Bereitstellung von Diensten als Company Secretary und Verwaltungsdienstleistungen abgeschlossen. Am 31. Dezember 2015 hielt Aztec eine Aktie von Atrium, siehe Erläuterung 2.16 des Anhangs zum Jahresabschluss.

## 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 („IFRS“) anzuwenden, die durch das International Accounting Standards Board („IASB“) ausgegebenen und durch die Europäische Union („EU“) übernommen worden sind. Das Gesellschaftsrecht verlangt von den Direktoren für jedes Geschäftsjahr einen Jahresabschluss zu erstellen, der ein wahrheitsgetreues und angemessenes Bild von den Verhältnissen von Atrium und dem Gewinn oder Verlust von Atrium für dieses Jahr wiedergibt. Bei der Erstellung dieses Jahresabschlusses sind die Direktoren verpflichtet:

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

Die Direktoren 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 dafür verantwortlich, das Vermögen von Atrium zu sichern und angemessene Schritte zur Vermeidung und Aufdeckung von Betrug und anderen Unregelmäßigkeiten zu unternehmen.

### Im Auftrag des Board of Directors

9. März 2016

## KONZERNBILANZ

	Erläuterung	31. Dezember 2015 €'000	31. Dezember 2014 €'000
<b>AKTIVA</b>			
<b>Anlagevermögen</b>			
Bestandsobjekte	2.4	2.396.951	2.520.439
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	2.5	307.845	365.016
Sachanlagen	2.6	2.505	3.013
		<b>2.707.301</b>	<b>2.888.468</b>
Immaterielle Vermögenswerte	2.7	5.064	7.038
At-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	2.8	169.408	-
Latente Steueransprüche	2.9	1.239	1.086
Langfristige Kredite	2.10	13.086	8.114
Sonstiges Anlagevermögen*	2.11	18.537	16.404
		<b>207.334</b>	<b>32.642</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Forderungen gegenüber Mietern	2.12	12.499	11.882
Vorauszahlungen	2.13	2.965	14.106
Sonstige Forderungen*	2.14	6.185	8.969
Ertragsteuerforderungen		2.632	1.694
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	2.15	119.652	72.478
Liquide Mittel*		224.368	420.544
		<b>368.301</b>	<b>529.673</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>3.282.936</b>	<b>3.450.783</b>
<b>EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital	2.16	2.574.836	2.673.166
Aktienbasierte Vergütungsrücklage	2.16	4.153	4.360
Hedge-Rücklage	2.16	(5.566)	(9.986)
Gewinnrücklage		(442.381)	(447.247)
Währungsumrechnungsrücklage		(96.449)	(98.645)
Währungsumrechnungsrücklage für zu Veräußerungsgruppe	2.15	(2.622)	(10.439)
Nicht kontrollierende Anteile		(845)	(791)
		<b>2.031.126</b>	<b>2.110.418</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige Kapitalaufnahmen	2.17	1.011.392	1.034.524
Derivate	2.18	6.872	12.328
Rückstellungen	2.24	-	2.626
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.19	67.511	120.955
Langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasings	2.20	31.529	36.277
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.21	15.163	17.802
		<b>1.132.530</b>	<b>1.224.512</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.22	33.246	38.279
Rechnungsabgrenzungsposten	2.23	45.360	38.617
Kurzfristige Kapitalaufnahmen	2.17	1.389	33.550
Einkommensteuerverbindlichkeit		4.852	1.946
Verbindlichkeiten zu Veräußerungszwecken gehalten	2.15	11.878	2.946
Rückstellungen	2.24	22.555	515
		<b>119.280</b>	<b>115.853</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>		<b>3.282.936</b>	<b>3.450.783</b>

Der Jahresabschluss wurde seitens des Board of Directors am 9. März 2016 genehmigt, zur Veröffentlichung freigegeben und ordnungsgemäß im Namen des Board of Directors von Chaim Katzman, Chairman des Board of Directors, Peter Linneman, Vorsitzender des Audit-Gremiums und und Josip Kardun, Chief Executive Officer unterzeichnet.

\* die Werte zum 31.12.2014 wurden angepasst, siehe Erläuterung 2.2



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

	Erläuterung	2015 €'000	2014 €'000
Bruttomieterlöse	2.25	202.477	214.484
Erträge aus Betriebskosten	2.26	73.783	74.475
Nettoimmobilienaufwand	2.27	(82.919)	(84.922)
<b>Nettomieterlöse</b>		<b>193.341</b>	<b>204.037</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen		(9.446)	(3.711)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten		(2.601)	(5.065)
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	2.4.2.5	(104.665)	(168.077)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	2.28	(3.501)	(11.091)
Verwaltungsaufwendungen	2.29	(52.072)	(24.953)
Anteil am Gewinn für at-equity bewertete Investitionen in Joint Ventures	2.8	10.114	-
<b>Nettobetriebsgewinn/(verlust)</b>		<b>31.170</b>	<b>(8.860)</b>
Nettozinsaufwand	2.30	(39.670)	(32.723)
Währungsumrechnungs(gewinn)/-verlust		(1.669)	12.506
Sonstige Finanzaufwendungen	2.31	(20.704)	(7.905)
<b>Verlust vor Steuern</b>		<b>(30.873)</b>	<b>(36.982)</b>
Steuerertrag/(-aufwand) für den Berichtszeitraum	2.32	35.685	(20.774)
<b>Gewinn/ (Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>		<b>4.812</b>	<b>(57.756)</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>			
Eigentümer der Gesellschaft		4.866	(57.705)
Nicht-kontrollierende Anteile		(54)	(51)
		<b>4.812</b>	<b>(57.756)</b>
Unverwässerte und verwässerte Einnahmen (Verluste) je Aktie in Cent, davon entfallen auf die Aktionäre	2.33	<b>1,29</b>	<b>(15,4)</b>

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

	2015 €'000	2014 €'000
Gewinn (Verlust) für das Geschäftsjahr	4.812	(57.756)
<b>Positionen, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurden oder werden können:</b>		
Währungsdifferenzen, die aus der Umrechnung ausländischer Betriebe entstehen (netto nach latenten Steuern)	916	(11.496)
Änderung bei Hedge-Rücklagen (netto nach latenten Steuern)	2.209	(464)
Beträge, die in den Gewinn oder Verlust bezüglich Cashflow Hedges umgegliedert werden (netto nach latenten Steuern)	2.211	-
Beträge, die in den Gewinn oder Verlust bezüglich Währungsumrechnungsdifferenzen aus der Veräußerung ausländischer Betriebsstätten während des Berichtszeitraums umgegliedert werden	9.097	-
<b>Summe Gesamtergebnis (Verlust) für das Geschäftsjahr</b>	<b>19.245</b>	<b>(69.716)</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>		
Eigentümer der Gesellschaft	19.299	(69.665)
Nicht-kontrollierende Anteile	(54)	(51)
	<b>19.245</b>	<b>(69.716)</b>

## KONSOLIDIERTE CASHFLOW ÜBERSICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR ENDEND ZUM 31. DEZEMBER

	2015 €'000	2014 €'000
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		
Verlust vor Steuern	(30.873)	(36.982)
<b>Berichtigungen für:</b>		
Sonstige Abschreibung und Wertminderung	3.501	11.091
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, netto	104.665	168.077
Währungsumrechnungsverluste (Gewinne)	1.669	(12.506)
Veränderung gesetzlicher Rückstellungen	19.404	200
Aufwendungen für aktienbasierte Vergütung	905	1.356
Ergebnisse aus Joint Ventures, netto ohne erhaltene Dividenden	(6.330)	-
Nettoergebnis aus Veräußerungen	9.446	3.711
Finanzierungsleasingzinsaufwendungen	3.462	4.819
Kosten der Wertminderung von langfristig gewährten Krediten	4.256	307
Nettoverlust aus Anleiherückkäufen und vorzeitigen Rückführung von Krediten	12.433	2.004
Zinsaufwendungen	40.679	33.933
Zinserträge	(1.009)	(1.210)
<b>Operativer Cashflow vor Kapitalveränderungen</b>	<b>162.208</b>	<b>174.800</b>
Abnahme im Handel, sonstige Forderungen und Vorauszahlungen*	2.766	7.121
Abnahme/(Zunahme) im Handel, sonstige Verbindlichkeiten und aufgelaufenen Kosten, netto	(1.969)	1.569
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>163.005</b>	<b>183.490</b>
Gezahlte Zinsen	(40.980)	(31.011)
Zinserträge	709	870
Gezahlte Körperschaftssteuer, netto	(5.958)	(1.372)
<b>Netto Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>116.776</b>	<b>151.977</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Ausgaben für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte	(210.198)	(266.293)
Erlöse aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	76.958	70.268
<b>Netto Mittelabfluss aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>(133.240)</b>	<b>(196.025)</b>
<b>Netto Cashflow vor Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>(16.464)</b>	<b>(44.048)</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten</b>		
Erlöse aus der Ausgabe von Grundkapital	2.090	1.545
Rückzahlung langfristiger Kredite	(226.066)	(85.885)
Erhalt von langfristigen Krediten	155.486	347.147
Veränderung der verfügbungsbeschränkten Barmittel*	(3.853)	1.149
Zahlungen für Finanzierungsleasing	(4.185)	(5.072)
Gezahlte Dividenden	(101.532)	(90.055)
<b>Nettogeldfluss aus (für) Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>(178.060)</b>	<b>168.829</b>
<b>Netto (Rückgang) / Anstieg der liquiden Mittel</b>	<b>(194.524)</b>	<b>124.781</b>
<b>Liquide Mittel zu Beginn des Geschäftsjahres*</b>	<b>420.544</b>	<b>299.624</b>
Als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte klassifizierte liquide Mittel	(571)	(272)
Auswirkungen von Wechselschwankungen auf gehaltene liquid Mittel	(1.081)	(3.589)
<b>Liquide Mittel zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>224.368</b>	<b>420.544</b>

\* die Werte zum 31.12.2014 wurden angepasst, siehe Erläuterung 2.2



## KONSOLIDIERTE VERÄNDERUNG IM EIGENKAPITAL

	Erläu- terung	Grundkapital	Rücklage für Aktien- basierte Vergütung	Hedge- Rücklage	Ein- behaltene Gewinne/ (Verluste)	Währungs- umrech- nungs- rücklage	Währungs- umrech- nungs- rücklage für Veräuße- rungen	Den Eigentümern zurechen- bares Eigen- kapital	Nicht kontrol- lierende Anteile	Summe Eigenkapital
		€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Jänner 2015</b>		<b>2.673.166</b>	<b>4.360</b>	<b>(9.986)</b>	<b>(447.247)</b>	<b>(98.645)</b>	<b>(10.439)</b>	<b>2.111.209</b>	<b>(791)</b>	<b>2.110.418</b>
Gewinn für das Geschäftsjahr		-	-	-	4.866	-	-	4.866	(54)	4.812
Sonstiges Gesamtergebnis (Aufwendungen)		-	-	4.420	-	(426)	10.439	14.433	-	14.433
<b>Summe sonstiges Gesamtergebnis</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.420</b>	<b>4.866</b>	<b>(426)</b>	<b>10.439</b>	<b>19.299</b>	<b>(54)</b>	<b>19.245</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft</b>										
Aktienbasierte Vergütung	2.16	-	905	-	-	-	-	905	-	905
Ausgabe von nennwertlose Stückaktien	2.16	3.202	(1.112)	-	-	-	-	2.090	-	2.090
Dividenden	2.16	(101.532)	-	-	-	-	-	(101.532)	-	(101.532)
Zu Veräuße- rungszwecken gehaltene Vermögenswerte	2.15	-	-	-	-	2.622	(2.622)	-	-	-
<b>Saldo zum 31. Dezember 2015</b>		<b>2.574.836</b>	<b>4.153</b>	<b>(5.566)</b>	<b>(442.381)</b>	<b>(96.449)</b>	<b>(2.622)</b>	<b>2.031.971</b>	<b>(845)</b>	<b>2.031.126</b>
	Erläu- terung	Grundkapital	Rücklage für Aktien- basierte Vergütung	Hedge- Rücklage	Ein- behaltene Gewinne/ (Verluste)	Währungs- umrech- nungs- rücklage	Währungs- umrech- nungs- rücklage für Veräuße- rungen	Den Eigentümern zurechen- bares Eigen- kapital	Nicht kontrol- lierende Anteile	Summe Eigenkapital
		€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Jänner 2014</b>		<b>2.760.335</b>	<b>4.346</b>	<b>(9.522)</b>	<b>(389.542)</b>	<b>(97.588)</b>	-	<b>2.268.029</b>	<b>(740)</b>	<b>2.267.289</b>
Verlust/ Gewinn für das Geschäftsjahr		-	-	-	(57.705)	-	-	(57.705)	(51)	(57.756)
Sonstiges Gesamtergebnis (Aufwendungen)		-	-	(464)	-	(11.496)	-	(11.960)	-	(11.960)
<b>Summe sonstiges Gesamtergebnis</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(464)</b>	<b>(57.705)</b>	<b>(11.496)</b>	-	<b>(69.665)</b>	<b>(51)</b>	<b>(69.716)</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft</b>										
Aktienbasierte Vergütung	2.16	-	1.008	-	-	-	-	1.008	-	1.008
Ausgabe von nennwertlose Stückaktien	2.16	2.886	(994)	-	-	-	-	1.892	-	1.892
Dividenden	2.16	(90.055)	-	-	-	-	-	(90.055)	-	(90.055)
Zu Veräuße- rungszwecken gehaltene Vermögenswerte	2.15	-	-	-	-	10.439	(10.439)	-	-	-
<b>Saldo zum 31. Dezember 2014</b>		<b>2.673.166</b>	<b>4.360</b>	<b>(9.986)</b>	<b>(447.247)</b>	<b>(98.645)</b>	<b>(10.439)</b>	<b>2.111.209</b>	<b>(791)</b>	<b>2.110.418</b>

# ANHANG ZUM JAHRES- ABSCHLUSS

## 2.1 BERICHTERSTATTENDES UNTERNEHMEN

Atrium European Real Estate Limited ist eine Gesellschaft gegründet und mit Sitz in Jersey. Der Firmensitz befindet sich in 11-15 Seaton Place, St. Helier, Jersey, Kanalinseln, und die Geschäftsadresse in Jersey lautet Lister House Chambers, 35 The Parade, St Helier, Jersey, Kanalinseln.

Die Aktien von Atrium werden öffentlich an der Wiener Börse als auch an der Euronext Amsterdam Stock Exchange unter dem Börsekürzel ATRS gehandelt.

Der konsolidierte Jahresabschluss von Atrium vom und für das Jahr endend zum 31. Dezember 2015 bezieht sich auf Atrium und ihre Tochtergesellschaften (zusammen die „Gruppe“).

Die Hauptgeschäftstätigkeit der Gruppe ist das Halten von Eigentum an sowie die Verwaltung und das Betreiben von Gewerbeimmobilien 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 der Gruppe erfolgte in Übereinstimmung mit den durch das International Accounting Standards Board („IASB“) ausgegebenen und durch die Europäische Union (die „EU“) übernommenen International Financial Reporting Standards („IFRS“).

### GRUNDLAGE DER ERFASSUNG

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

- Bestandsobjekte sowie Entwicklungsprojekte und Grundstücke („Finanzanlagen“) werden zu ihrem Zeitwert ausgewiesen; und
- Derivative Finanzinstrumente werden zu ihrem Zeitwert ausgewiesen.

### FUNKTIONALE WÄHRUNG UND DARSTELLUNGSWÄHRUNG

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

In den einzelnen Jahresabschlüssen bei jeder der Konzerngesellschaften wird die Währung des primären Wirtschaftsumfelds, in dem das jeweilige Unternehmen tätig ist, als funktionale Währung verwendet. Als Hauptindikator für die Festlegung der funktionalen Währung dieser

Gesellschaften wird die Währung betrachtet, in der die Mieterlöse generiert werden, wobei andere Cashflows ebenfalls berücksichtigt werden.

Der Euro wurde als funktionale Währung für die Gesellschaften der Gruppe festgelegt, mit Ausnahme bestimmter Tochtergesellschaften in der Tschechischen Republik, bei denen die Tschechische Krone („CZK“) als funktionale Währung verwendet wird.

### REKLASSIFIZIERUNG

Die Gruppe hält verfügbungsbeschränkte Barmittel als Sicherheit für Anleihen, Darlehen und Mieterkautionen. Zuvor wies die Gruppe die verfügbungsbeschränkten Barmittel als Teil der liquiden Mittel aus, jedoch werden beginnend mit diesem Jahresabschluss die verfügbungsbeschränkten Barmittel als Teil der sonstigen Vermögenswerte und sonstigen Forderungen ausgewiesen. Siehe auch Erläuterung 2.11 und 2.14.

Die Gruppe hat die vergleichbaren Informationen zum 31. Dezember 2014 in der Bilanz und der Cashflow Übersicht umgegliedert, damit diese Darstellung mit der Darstellung in der gegenwärtigen Periode konform ist.

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

- IFRS 9 - Financial Instruments (veröffentlicht im Juli 2014, noch nicht von der EU übernommen). Im Juli 2014 veröffentlichte das IASB die letzte Version von IFRS 9 Finanzinstrumente, die IAS 39 Financial Instruments: Ansatz und Bewertung und alle früheren Versionen von IFRS 9 ersetzt. IFRS 9 fügt alle drei Aspekte des Projekts Bilanzierung von Finanzinstrumenten zusammen: Klassifizierung und Messung, Wertminderung und Bilanzierung von Hedge Accounting. IFRS 9 ist auf solche Geschäftsjahre beginnend mit oder nach dem 1. Jänner 2018 anwendbar, die Zulässigkeit einer früheren Anwendbarkeit ist abhängig von der Übernahme durch die EU. Bis auf die Bilanzierung von Hedge Accounting, ist eine rückwirkende Anwendung für alle Vergleichsperioden notwendig. Für die Bilanzierung von Finanzsicherungsinstrumenten werden die Vorschriften, bis auf wenige festgelegten Ausnahmen, generell prospektiv angewandt. Die Gruppe prüft derzeit die Auswirkungen des neuen Standards.
- Jährliche Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2012-2014 (veröffentlicht im September 2014, von der EU übernommen). Am 25. September 2014 hat das International Accounting Standards Board (IASB) jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2012-2014 veröffentlicht. Die Verbesserungen enthalten fünf Änderungen zu vier Standards beinhalten. Die Änderungen gelten ab 1. Jänner 2016 entweder zukünftig oder rückwirkend. Es wird nicht erwartet, dass die Änderungen eine wesentliche Auswirkung auf den Jahresabschluss der Gruppe 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 2018 in Kraft. Die Gruppe prüft derzeit die Auswirkungen des neuen Standards.

- IFRS 16 – Leasingverhältnisse (veröffentlicht im Jänner 2016, noch nicht von der EU übernommen). Im Jänner 2016 veröffentlichte das IASB einen neuen Standard, IFRS 16 Leasingverhältnisse. Dieser neue Standard vereint die meisten Leasingverhältnisse in der Bilanz für Leasingnehmer unter einem einzigen Modell und beseitigt die Unterscheidung zwischen operativem und Finanzierungsleasing. Die Bilanz des Leasinggebers bleibt jedoch großteils unverändert und die Unterscheidung zwischen operativem und Finanzierungsleasing wird beibehalten. IFRS 16 ersetzt IAS 17 “Leasingverhältnisse” und die dazugehörigen Interpretationen und findet auf die am oder nach dem 1. Jänner 2019 beginnenden Geschäftsjahre Anwendung, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist, abhängig von der Übernahme durch die EU, wenn auch IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden angewendet wird. Die Gruppe prüft derzeit die Auswirkungen des neuen Standards.
- Änderungen zu IAS 7 - Offenlegungsinitiativen (veröffentlicht im Jänner 2016, noch nicht von der EU übernommen). Im Jänner 2016 veröffentlichte das IASB die Änderungen zu IAS 7 Kapitalflussrechnung. Die Änderungen sollen IAS 7 näher erläutern, um die Informationen zu verbessern, die den Adressaten von Finanzberichten über die Finanzierungsaktivitäten einer Körperschaft zur Verfügung gestellt werden. Sie finden auf die am oder nach dem 1. Jänner 2017 beginnenden Geschäftsjahre Anwendung, wobei die frühere Anwendung, abhängig von der Übernahme durch die EU, zulässig ist. Die Gruppe prüft derzeit die Auswirkungen dieser Änderungen.
- Änderungen zu IAS 12 - Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste (veröffentlicht im Jänner 2016, noch nicht von der EU übernommen). Im Jänner 2016 veröffentlichte das IASB die endgültigen Änderungen zu IAS 12 Ertragssteuern. Das IASB kam zum

Schluss, dass die Unterschiede in der Praxis hinsichtlich des Ansatzes latenter Steueransprüche, die sich auf eine Schuldeninstrumente bewertet zum Zeitwert beziehen, im Wesentlichen der Unsicherheit über die Anwendung einiger Prinzipien von IAS 12 zuzurechnen sind. Aus diesem Grund bestehen die Änderungen aus einigen klarstellenden Paragrafen und einem illustrierenden Beispiel. Die Änderungen finden auf die am oder nach dem 1. Jänner 2017 beginnenden Geschäftsjahre Anwendung. Die frühere Anwendung ist, abhängig von der Übernahme durch die EU, zulässig. Die Gruppe prüft derzeit die Auswirkungen dieser Änderungen.

- Änderungen zu IAS 16 und IAS 38 - Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden (veröffentlicht im Mai 2014, von der EU übernommen). IAS 16 und IAS 38 legen beide das Prinzip für die Basis der Abschreibung, den erwarteten Verlauf des Verbrauchs des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswertes fest. Das IASB hat klargestellt, dass die Verwendung der erlösbasierten Methode für die Berechnung der Abschreibung eines Vermögenswertes nicht sachgerecht sei, da Erlöse aus einer Tätigkeit, welche die Nutzung eines Vermögenswertes mit einschließen, 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 mit 1. Jänner 2016 in Kraft und müssen zukünftig angewendet werden. Es wird nicht erwartet, dass die Änderungen wesentliche Auswirkungen auf auf den Jahresabschluss der Gruppe haben werden.
- Änderungen zu IFRS 11: Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit (veröffentlicht im Mai 2014, 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 prospektiv angewendet werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Änderungen eine Auswirkung auf den Jahresabschluss der Gruppe 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 im 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 Vermögenswerte betrifft die keinen Geschäftsbetrieb darstellen, selbst wenn diese Vermögenswerte in einer Tochtergesellschaft untergebracht sind. Im August 2015 schlug das IASB vor, das Wirksamkeitsdatum für unbestimmte Zeit aufzuschieben, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Änderungen Auswirkungen auf den Jahresabschluss der Gruppe haben werden.
- Änderungen an IAS 1: Angabeninitiative (veröffentlicht im Dezember 2014, von der EU übernommen). Die Änderungen



an IAS 1 Darstellung des Abschlusses berücksichtigen einige der geäußerten Bedenken bezüglich der bestehenden Darstellungs- und Angabepflichten und stellen 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. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Änderungen Auswirkungen auf den Jahresabschluss der Gruppe haben werden.

## VERWENDUNG VON BEWERTUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Erstellung des Jahresabschlusses gemäß IFRS erfordert seitens des Managements Bewertungen, Schätzungen und Annahmen, die sich auf den Ansatz von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sowie Erträgen und Aufwendungen und der Offenlegung von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Die Schätzungen und damit zusammenhängenden Annahmen basieren auf historischen Erfahrungswerten und anderen Faktoren, die unter den gegebenen Umständen als sinnvoll angesehen wurden und deren Ergebnisse die Grundlage für die Bewertungen der 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 entscheidenden Bewertungen mit den wesentlichsten Auswirkungen auf die erfassten Beträge im Konzernabschluss dargelegt, welche das Management bei der Anwendung der Bilanzierungsrichtlinien des Konzerns vorgenommen hat:

■ **Akquisition von Tochtergesellschaften** – Die Gruppe erwirbt Tochtergesellschaften, die Eigentümer von Immobilien sind. Zum Zeitpunkt der Akquisition einer Tochtergesellschaft prüft das Management, ob es sich bei jeder Akquisition um eine Akquisition eines Unternehmens oder eine Akquisition eines Vermögenswertes handelt. Die Gruppe bilanziert eine Akquisition als Unternehmenszusammenschluss, sofern eine Reihe von Tätigkeiten gemeinsam mit dem Erwerb der Immobilien übernommen wurden. Konkret werden die folgenden Kriterien, welche die Akquisition eines Unternehmens implizieren, berücksichtigt: Die Anzahl an erworbenen Immobilien, das Ausmaß, in dem strategische Management- und Betriebsprozesse übernommen werden und die Komplexität dieser Prozesse.

Wenn der Erwerb einer Tochtergesellschaft keinen Erwerb eines Unternehmens darstellt, wird er als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten bilanziert. Die Kosten des Erwerbs werden den erworbenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, bewertet zu deren relativen Zeitwerten, zugerechnet, wobei der Firmenwert oder latente Steuern nicht berücksichtigt werden.

■ **Ertragssteuern** - Bei der Ermittlung des Betrages der 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; jede derartige Änderung wirkt sich auf den Steueraufwand im Berichtszeitraum aus, in dem sie erfolgt.

■ **Gemeinsame Vereinbarungen** - Die Gruppe ist Miteigentümer einer Beteiligung, in der sie einen 75% Eigentumsanteil hält. Die Gruppe hat festgelegt, dass sie das Beteiligungsunternehmen nicht kontrolliert, und dass sie sich die Kontrolle mit dem anderen 25% Miteigentümer teilt. Die Beteiligung stellt eine gemeinsame Vereinbarung dar. Die Gruppe hat (nach Berücksichtigung der Struktur und Form der Vereinbarung, die von den Parteien in der vertraglichen Vereinbarung bestimmten Bedingungen und die aus der Vereinbarung entstehenden Rechte und Pflichten der Gruppe) ihre Beteiligung als Joint Venture klassifiziert. Folglich bilanziert sie ihre Beteiligung unter Verwendung der At-Equity-Methode.

## WESENTLICHE QUELLEN VON SCHÄTZUNGSUNSICHERHEITEN

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

■ **Zeitwert-Bewertungen und Bewertungsprozesse – Bestandsobjekte, Entwicklungsprojekte und Grundstücke sowie Derivate** werden in der Bilanz mit ihrem Zeitwert ausgewiesen. Das Management 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 2.35 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, wird eingeschätzt und festgestellt, ob mögliche Rückstellungen und Offenlegungen in den Abschlüssen erforderlich sind. Bei der Einschätzung, ob ein bestimmter Umstand eine Rückstellung erforderlich macht (einschließlich des Betrages), berücksichtigt die Gruppe die folgenden Hauptfaktoren: Potenzielle finanzielle Risiken, Bewertungen und Empfehlungen externer Rechtsberater in Bezug auf die Position der Gruppe, das Stadium des Verfahrens und die Zeitspanne, bevor ein endgültiges und rechtsbindendes Urteil erfolgt, sowie vergangene Erfahrungen der Gruppe bei ähnlichen Rechtsstreitigkeiten.

## 2.3 WESENTLICHE BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die untenstehenden Bilanzierungsgrundsätze wurden einheitlich während aller in diesem konsolidierten Jahresabschluss enthaltenen Berichtszeiträume angewandt und wurden innerhalb der Gruppe von allen Gesellschaften einheitlich angewandt.



## GRUNDLAGE DER KONSOLIDIERUNG

### TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Der Konzernabschluss beinhaltet die Abschlüsse der Gesellschaft und der Beteiligungsunternehmen, die direkt oder indirekt durch die Gesellschaft beherrscht bzw. kontrolliert werden („Tochtergesellschaften“). Eine Beherrschung eines Beteiligungsunternehmens durch die Gruppe liegt vor, wenn die Gruppe eine veränderliche Rendite durch die Beteiligung an dem Unternehmen erhält bzw. über die diesbezüglichen Rechte verfügt und befähigt ist, diese Rendite durch die Kontrolle über das Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. Bei der Einschätzung der Beherrschung berücksichtigt die Gruppe ihre potenziellen Stimmrechte sowie die potenziellen Stimmrechte anderer Parteien, um festzustellen, ob sie über die erforderliche Beherrschung verfügt. Diese potenziellen Stimmrechte werden lediglich in Betracht gezogen, wenn es sich um substantielle Rechte handelt. Die Gesellschaft 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 Bilanzierungsgrundsätze mit denen in Einklang zu bringen, die von der Gruppe angewendet werden.

Zum Zwecke der Konsolidierung werden sämtliche konzerninterne Transaktionen, Salden, Erträge und Aufwendungen außer Betracht gelassen.

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

### NICHT KONTROLLIERENDE ANTEILE

Die nicht beherrschende Beteiligung an Tochtergesellschaften repräsentiert den Anteil der nicht beherrschenden 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 kontrollierende Anteile werden im Eigenkapital separat von jenem den Aktionären der Gesellschaft zurechenbaren Eigenkapital ausgewiesen.

Der Erwerb von nicht kontrollierenden Anteilen seitens der Gruppe wird als 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 Veräußerungserlös und dem Buchwert der Minderheitsbeteiligung an der Tochtergesellschaft erfasst, die zum Eigenkapital der Gruppe hinzugefügt worden ist. Dabei werden ferner die Veräußerung des Firmenwerts 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 Minderheitsbeteiligungen 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 At-Equity-Methode berechnet, sofern weiterhin ein erheblicher Einfluss behalten 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 Geschäftsbetriebe handelt, wird der Kaufpreis zwischen den erworbenen und feststellbaren Vermögenswerten und Verbindlichkeiten aufgeteilt, basierend auf deren relativen Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt, wobei dem Firmenwert oder latenten Steuern keine Beträge zugerechnet werden. Nicht beherrschende Beteiligungen, sofern vorhanden, werden mit ihrem relativen Anteil am Zeitwert des feststellbaren Nettovermögens zum Erwerbszeitpunkt berücksichtigt. Direkt zurechenbare Kosten werden im Rahmen der Anschaffungskosten erfasst.

### UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Unternehmenszusammenschlüsse werden mit Hilfe der Erwerbsmethode bilanziert, sofern die Kontrolle an die Gruppe übertragen wird. Die Akquisition wird als Summe des des zum Erwerbsdatum mit dem Zeitwert bewerteten Kaufpreises und der nicht kontrollierenden Beteiligung am erworbenen Unternehmen, angesetzt. Für jeden Unternehmenszusammenschluss bewertet der Erwerber den nicht kontrollierenden Anteil am erworbenen Unternehmen entweder mit dem Zeitwert oder mit dem proportionalen Anteil an den Nettovermögenswerten des erworbenen Unternehmens. Erwerbsbezogene Kosten werden als Aufwand je nach deren Anfall erfasst.

Erwirbt die Gruppe ein Beteiligung, beurteilt sie die geeignete Klassifizierung und Einstufung der finanziellen Vermögenswerte und übernommenen Verbindlichkeiten in Übereinstimmung mit den vertraglichen Bedingungen, wirtschaftlichen Umständen und der zum Erwerbszeitpunkt vorherrschenden Bedingungen. Dies beinhaltet eine Trennung der in Basisverträgen des erworbenen Unternehmens eingebetteten Derivate.

Wenn der Unternehmenszusammenschluss in Phasen abgeschlossen wird, so wird die Beteiligung mit dem Zeitwert zum Erwerbsdatum bewertet und jeder daraus resultierende Gewinn und Verlust bei den Gewinnen oder Verlusten angesetzt.

Jede vom Erwerber zu übertragende bedingte Gegenleistung wird mit dem Zeitwert zum Erwerbsdatum angesetzt. Die bedingte Gegenleistung, die als Vermögenswert oder Verbindlichkeit klassifiziert wird, und ein Finanzinstrument innerhalb des Anwendungsbereiches von IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung darstellt, wird zum Zeitwert bewertet, wobei die Änderungen im Zeitwert entweder bei den Gewinnen oder Verlusten oder als Veränderung des sonstigen Gesamtergebnisses ausgewiesen werden. Wenn die bedingte Gegenleistung nicht in den Anwendungsbereich von IAS 39 fällt, wird sie in Übereinstimmung mit den passenden IFRS bewertet. Eine bedingte Gegenleistung, die dem Eigenkapital zugeordnet wird, wird nicht neu bewertet und eine in der Folge erbrachte Leistung wird im Eigenkapital angesetzt.

## AT-EQUITY BILANZIERTE INVESTITIONEN IN JOINT VENTURES

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

Die Überlegungen, die notwendig sind, um die gemeinsame Kontrolle zu regeln, ähneln solchen zur Regelung der Kontrolle über Tochtergesellschaften.

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

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

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

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

Nach der Anwendung der At-Equity-Methode legt die Gruppe fest, ob es notwendig ist die Wertminderungen ihrer Investitionen in Joint Ventures zu berücksichtigen. Zu jedem Berichtsdatum prüft die Gruppe, ob es objektive Belege dafür gibt, dass die Investition in Joint Ventures eine Wertminderung erfahren hat. Falls solche Belege vorliegen, berechnet die Gruppe die Höhe der Wertminderung als den Unterschied zwischen dem aus den Joint Ventures erzielbaren Betrag und dem Buchwert und setzt dann den Verlust in der Gewinn- und Verlustrechnung als Anteil am Gewinn (Verlust) der at-Equity bilanzierten Investitionen in Joint Ventures an.



## KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der konsolidierte Jahresabschluss der Gruppe umfasst die folgenden Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2015:

Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
ABERGAVENNY INVESTMENTS LIMITED	Zypern	70%
ATTILO HOLDINGS LIMITED	Zypern	100%
BROADVALE HOLDINGS LIMITED	Zypern	100%
DALSEN SERVICES LIMITED	Zypern	90%
DANELDEN ENTERPRISES LIMITED	Zypern	100%
ETHERLAND INVESTMENTS LIMITED	Zypern	100%
MALL GALLERY 1 LIMITED	Zypern	63%
MALL GALLERY 2 LIMITED	Zypern	100%
MD CE HOLDING LIMITED	Zypern	100%
MD REAL ESTATE MANAGEMENT LIMITED	Zypern	100%
MD RUSSIA HOLDING LIMITED	Zypern	100%
MD TIME HOLDING LIMITED	Zypern	100%
NOKITON INVESTMENTS LIMITED	Zypern	100%
PATTONGATE TRADING LIMITED	Zypern	100%
ATRIUM 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 OSTRAVA CZECH REPUBLIC S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM PALÁC PARDUBICE S.R.O. <sup>1</sup>	Tschechische Republik	100%
ATRIUM PANKRÁC S.R.O. <sup>2</sup>	Tschechische Republik	100%
ATRIUM PARDUBICE CZECH REPUBLIC S.R.O.	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. (IN LIQUIDATION)	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 (IN LIQUIDATION)	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%
MANHATTAN DEVELOPMENT KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT PROJEKT KFT.	Ungarn	100%

Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
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%
atrium agromex scsp <sup>2</sup>	Luxemburg	100%
atrium biala scsp <sup>2</sup>	Luxemburg	100%
atrium bydgoszcz scsp <sup>2</sup>	Luxemburg	100%
atrium copernicus scsp <sup>2</sup>	Luxemburg	100%
atrium dominikanska scsp <sup>2</sup>	Luxemburg	100%
atrium kalisz scsp <sup>2</sup>	Luxemburg	100%
atrium koszalin gp s.à r.l. <sup>2</sup>	Luxemburg	100%
atrium koszalin scsp <sup>2</sup>	Luxemburg	100%
atrium moło scsp <sup>2</sup>	Luxemburg	100%
atrium plejada scsp <sup>2</sup>	Luxemburg	100%
atrium poland holding gp s.à r.l. <sup>3</sup>	Luxemburg	100%
atrium promenada 2 scsp <sup>2</sup>	Luxemburg	100%
atrium promenada gp s.à r.l. <sup>2</sup>	Luxemburg	100%
atrium promenada scsp <sup>2</sup>	Luxemburg	100%
atrium reduta scsp <sup>2</sup>	Luxemburg	100%
atrium targówek scsp <sup>2</sup>	Luxemburg	100%
atrium europe b.v.	Niederlande	100%
atrium european coöperatief u.a.	Niederlande	100%
atrium everest holding 1 bv <sup>2</sup> (in liquidation)	Niederlande	100%
atrium everest holding 2 bv <sup>2</sup> (in liquidation)	Niederlande	100%
atrium group services b.v.	Niederlande	100%
atrium hungarian holding 1 b.v.	Niederlande	100%
atrium hungarian holding 2 b.v.	Niederlande	100%
atrium hungarian holding 3 b.v.	Niederlande	100%
atrium hungarian holding 4 b.v.	Niederlande	100%
atrium hungarian holding 5 b.v.	Niederlande	100%
atrium hungarian holding 6 b.v.	Niederlande	100%
atrium hungarian holding 7 b.v.	Niederlande	100%
atrium hungarian holding 8 b.v.	Niederlande	100%
atrium russian holding 1 b.v.	Niederlande	100%
atrium russian holding 2 b.v.	Niederlande	100%
atrium turkey adana bossa b.v. (in liquidation)	Niederlande	100%
atrium turkey b.v.	Niederlande	100%
atrium turkey goetzepe b.v.	Niederlande	100%
atrium turkey kahramanmaraş b.v.	Niederlande	100%
atrium turkey samsun b.v.	Niederlande	100%
atrium turkey urfa b.v. (in liquidation)	Niederlande	100%
A100 atrium poland sp. z o.o. <sup>1</sup>	Polen	100%



Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. AGROMEX DEVELOPMENT SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. BIAŁA SP.K. <sup>4</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. BIAŁA 2 SP.K. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. BYDGOSZCZ SP.K. <sup>4</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. BYDGOSZCZ 2 SP.K. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. COPERNICUS SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. COPERNICUS 2 SP.K. <sup>4</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. DOMINIKAŃSKA SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. DOMINIKAŃSKA 2 SP.K. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. KALISZ SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. KALISZ 2 SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. MOŁO SP.K. <sup>4</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. MOŁO 2 SP.K. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. PLEJADA SP.K. <sup>4</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. PLEJADA 2 SP.K. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. PROMENADA SP.K. <sup>4</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. PROMENADA 2 SP.K. <sup>4</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. REDUTA SP.K. <sup>4</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. REDUTA 2 SP.K. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. TARGÓWEK SP.K. <sup>4</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. TARGÓWEK 2 SP.K. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. KOSZALIN 2 SP.K. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM FELICITY SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM GALERIA LUBLIN SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM GDAŃSK 1 SP. Z O.O. <sup>1</sup>	Polen	100%
ATRIUM JASTRZĘBIE SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM KOSZALIN 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 3 SP. Z O.O. <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND REAL ESTATE MANAGEMENT SP. Z O.O	Polen	100%
CENTRUM HANDLOWE NEPTUNCITY SP. Z O.O.	Polen	100%
GALERIA NA WYSPIE SP. Z O.O.	Polen	100%
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 SP. Z O.O. S.K.A. (IN LIQUIDATION)	Polen	100%
ATRIUM ROMANIA REAL ESTATE MANAGEMENT SRL	Rumänien	100%
LAND DEVELOPMENT PROJECT SRL	Rumänien	100%
PROPERTY DEVELOPMENT ONE SRL	Rumänien	100%
PROPERTY DEVELOPMENT TWO SRL	Rumänien	100%

Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
OOO BUGRY	Russland	100%
OOO DELTA	Russland	100%
OOO ENGINEERICS	Russland	100%
OOO EVEREST	Russland	100%
OOO MALL MANAGEMENT	Russland	100%
OOO MANHATTAN BRATEEVO	Russland	100%
OOO MANHATTAN DEVELOPMENT	Russland	100%
OOO MANHATTAN REAL ESTATE MANAGEMENT	Russland	100%
OOO MANHATTAN SIGNALNY	Russland	100%
OOO MANHATTAN YEKATERINBURG	Russland	100%
OOO MD TOGLIATTI	Russland	100%
OOO RETAIL TOGLIATTI	Russland	100%
OOO ZVEZDNYI GOROD	Russland	100%
OOO MEGAPOLIS	Russland	100%
OOO NAUTILUS	Russland	100%
OOO PATERA	Russland	100%
ZAO UNIVERSAL-URAL	Russland	51%
MANHATTAN DEVELOPMENT SK S.R.O.	Slowakei	100%
MANHATTAN REAL ESTATE MANAGEMENT SK S.R.O. <sup>5</sup>	Slowakei	100%
PALM CORP S.R.O.	Slowakei	100%
SLOVAK INVESTMENT GROUP S.R.O.	Slowakei	100%
atrium European Real Estate Spain S.L.U.	Spanien	100%
TRETTIOENCORP AB	Schweden	100%
MANHATTAN GAYRIMENKUL YÖNETİMİ LIMITED SİRKETİ	Türkei	100%
MEL 1 GAYRIMENKUL GELİSTİRME YATIRIM INSAAT VE TİCARET 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	Ukraine	100%
VORONTSOVSKI VEZHI LLC	Ukraine	70%

<sup>1</sup> Gesellschaften wurden im Jahr 2015 fusioniert

<sup>2</sup> Gesellschaften wurden im Jahr 2015 gegründet oder neu erworben

<sup>3</sup> Gesellschaften wurden während des Jahres 2015 umbenannt

<sup>4</sup> Gesellschaften wurden im Jahr 2015 in Kommanditgesellschaften (sp.k) umgewandelt

<sup>5</sup> Umgewandelt von JSC (a.s.) in LLC (sro)



## FREMDWÄHRUNG

### FREMDWÄHRUNGSTRANSAKTIONEN

Auf Fremdwährung lautende Transaktionen werden zu dem am Tag der Transaktion geltenden Wechselkurs in die funktionale Währung des Unternehmens der Gruppe umgerechnet. Monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die am Bilanzstichtag auf ausländische Währungen lauten, werden mit dem an diesem Tag geltenden Wechselkurs in die funktionale Währung umgerechnet. Auf ausländische Währungen lautende nicht-monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, deren Bewertung zu Anschaffungskosten in einer ausländischen Währung erfolgt, werden mit dem am Tag der Transaktion geltenden Wechselkurs umgerechnet. Nicht-monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die auf ausländische Währungen lauten und zu deren Zeitwert ausgewiesen sind, werden mit solchen Wechselkursen in die funktionale Währung umgerechnet, die zum Zeitpunkt der Ermittlung der Zeitwerte Gültigkeit hatten.

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

Wechselkursdifferenzen, 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, bis zur Veräußerung der ausländigen Einheit. 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 Anteil ihrer Beteiligung an einer Tochtergesellschaft, die einen ausländischen Geschäftsbetrieb einschließt, und behält 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 einen wesentlichen Einfluss, wird der entsprechende Teil des kumulativen Betrags in die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Handelt es sich bei dem ausländischen Geschäftsbetrieb um keine hundertprozentige Tochtergesellschaft, wird der entsprechende Anteil der Umrechnungsdifferenz dem nicht beherrschenden Anteil zugeordnet. Wechselkursdifferenzen bei Positionen, die Teil der Nettoinvestition in ein ausländisches Unternehmen darstellen, werden ebenfalls bis zur Veräußerung der Nettoinvestition in der Gesamtergebnisrechnung und als separate Position im Eigenkapital erfasst.

## BESTANDSOBJEKTE

Zu den Bestandsobjekten zählen Immobilien, die als Einkommensquelle für Mieterlöse gehalten werden sowie die zu den Immobilien gehörenden Grundstücke. Bestandsobjekte werden zunächst zu ihren Anschaffungskosten ausgewiesen, einschließlich Kosten, die der Akquisition direkt zurechenbar sind, und anschließend mit ihrem Zeitwert angesetzt. Die Zeitwerte aller Bestandsobjekte wurden auf Basis der von Cushman & Wakefield und Jones 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 2.35.

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

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

Gewinne oder Verluste aufgrund von Änderungen des Zeitwerts von Bestandsobjekten werden in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung unter der Überschrift „Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (netto)“ ausgewiesen. Im Falle von Einheiten, 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 Bestandsobjekten 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 Bestandsobjekte 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 aktiviert Finanzierungskosten, wenn diese der Anschaffung oder dem Bau eines entsprechenden Vermögenswertes direkt zuzuordnen sind. Die Aktivierung von Finanzierungskosten beginnt, wenn mit den Tätigkeiten 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. Die Aktivierung endet, wenn das Projekt abgeschlossen oder abgebrochen wurde. Die Kapitalisierungsrate wird unter Bezugnahme auf die tatsächlich zahlbare Effektivverzinsung der Kapitalaufnahme 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

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 2015 wurde auf Basis der Bewertungen von Cushman & Wakefield, einem externen unabhängigen und internationalen Immobilienbewertungs- und Beratungsunternehmen, ermittelt. Rund 24% (2014: 26%) wurden intern bewertet. Für weitere Einzelheiten siehe Erläuterungen 2.5 und 2.35.

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 Vermögenswertes, die in der Regel zwischen fünf und zehn Jahren liegt, wobei der erwartete Restwert am Ende der Nutzungsdauer berücksichtigt wird.

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

## FIRMENWERT (GOODWILL)

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

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

Die Feststellung, ob eine Wertminderung des Firmenwertes vorliegt, erfordert eine Schätzung des erzielbaren Veräußerungserlöses der zahlungsmittelgenerierenden Unternehmen, denen der Firmenwert zugeordnet wurde. Zahlungsmittelgenerierende Unternehmen werden auf der Grundlage der Einheiten, denen der Firmenwert ursprünglich zugeordnet wurde, festgelegt. Der erzielbare Veräußerungserlös ist entweder der Zeitwert abzüglich der Veräußerungskosten oder der 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 das zahlungsmittelgenerierende Unternehmen anfallen, sowie einen angemessenen Abzinsungssatz zur Berechnung des Barwerts heranzuziehen.

Künftige Zahlungsströme von Immobiliengesellschaften leiten sich in erster Linie aus den Cashflows der Bestandsobjekten und der künftigen Bestandsobjekten 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. Wertberichtigung mit Bezug auf den Firmenwert werden nicht wieder 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 KLASIFIZIERT 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 muss äußerst wahrscheinlich sein, dass eine Veräußerung innerhalb eines Jahres ab dem Tag der Umgliederung abgeschlossen wird. Die Abschreibung der Vermögenswerte endet am Tag der erstmaligen 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 Finanzinvestition 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, Forderungen von Miethaltern und sonstigen 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.

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Ansprüche auf die Geldflüsse aus dem finanziellen Vermögenswert erlöschene oder die Gesellschaft ihre vertraglichen Rechte auf Geldflüsse aus dem finanziellen Vermögenswert übertragen hat oder eine Verpflichtung zur Zahlung der erhaltenen Geldflüsse ohne wesentliche Verzögerung in voller Höhe an einen Dritten besteht und im Wesentlichen alle Risiken und Entgelte des finanziellen Vermögenswertes übertragen wurden oder zwar alle wesentlichen Risiken und Entgelte aus dem Vermögenswert weder übertragen noch zurück behalten wurden, jedoch die Kontrolle über diese Vermögenswerte übertragen wurde.

**Finanzverbindlichkeiten** werden als Finanzverbindlichkeiten erfolgswirksam zum Zeitwert bewertet oder als sonstige Finanzverbindlichkeiten klassifiziert.

- Finanzverbindlichkeiten die erfolgswirksam zum Zeitwert bewertet werden, umfassen 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 Kapitalaufnahmen, Finanzierungsleasings, sonstige langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Rückstellungen und angefallene Aufwendungen.

Sonstige Finanzverbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen 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.

Eine Finanzverbindlichkeit wird ausgebucht, wenn diese erlischt, daher, wenn die Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen ist. Eine Finanzverbindlichkeit ist erloschen, wenn der Schuldner (die Gruppe):

- die Verbindlichkeit durch Barzahlung oder Zahlung mit sonstigen finanziellen Vermögenswerten, Waren oder Dienstleistungen erfüllt; oder
- rechtswirksam aus der Haftung für die Verbindlichkeit entlassen wird.

Wird eine bestehende Finanzverbindlichkeit durch eine andere Finanzverbindlichkeit von dem selben Kreditgeber mit substanziel verschieden Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit in erheblichem Ausmaß geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen dem Buchwert der zuvor genannten Verbindlichkeit wird als Gewinn und Verlust erfasst. Wenn der Austausch oder die Änderung unerheblich ist, wird er als eine Änderung der Bedingungen der ursprünglichen Verbindlichkeit angesehen und es wird kein Gewinn oder Verlust aus dem Austausch verbucht. Bei der Bestimmung, ob eine Austauschtransaktion eines Schuldinstruments wesentliche Änderungen darstellt, berücksichtigt die Gesellschaft sowohl quantitative als auch qualitative Kriterien.

Finanzielle Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten werden saldiert und der Nettobetrag wird in der Bilanz dargestellt, wenn und nur wenn für die Gesellschaft ein Recht besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und beabsichtigt ist, die Glatstellung auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

Neben der Darstellung in Erläuterung 2.35 ist die Gruppe der Ansicht, dass sich die Buchwerte von finanziellen Vermögenswerten und Finanzverbindlichkeiten, die im Jahresabschluss zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, nicht wesentlich von ihrem Zeitwert unterscheiden. Darlehen an Drittparteien mit einem Buchwert von €4,0 Millionen (31. Dezember 2014: € 8,0 Millionen) wurden auf ihren geschätzten erzielbaren Betrag abgeschrieben.

## LIQUIDE MITTEL

Liquide Mittel umfassen Bargeld bei einer Bank sowie in der Kasse, kurzfristige Einlagen mit einer Laufzeit von drei Monaten oder weniger und sonstige kurzfristige hoch liquide Vermögenswerte, die umgehend in einen bekannten Bargeldbetrag umgewandelt werden können und einem unbedeutenden Wertänderungsrisiko unterliegen.

## DERIVATE FINANZINSTRUMENTE UND HEDGE ACCOUNTING

Die Gruppe hält derivative Finanzinstrumente zur Absicherung ihrer Zinssatzrisiken.

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 Marktwerts 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 Zeitwertes 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 könnte, wird der effektive Teil der Änderung des Markwertes des entsprechenden Derivats im sonstigen Gesamtergebnis erfasst und im Eigenkapital in der Hedging-Rücklage ausgewiesen. Unwirksame Teile der Änderungen des Markwertes 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 (für die gesonderte Bilanzierungsmethoden anzuwenden sind), prüft das Management der Gruppe 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 Cashflows aus diesem Vermögenswert ausgewirkt hat (haben).

Zu objektiven Belegen für Wertminderungen zählen der 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 Vermögenswerte oder seiner zahlungsmittelgenerierenden Einheit höher ist als der Veräußerungserlös. Verluste durch Wertminderungen werden umgehend in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Verlust aus der Wertminderung in Bezug auf ein Darlehen oder eine Forderung wird aufgehoben, falls der folgende Anstieg des erzielbaren Betrages objektiv betrachtet auf ein Ereignis, das nach dem Verlust auf der Wertminderung liegt, zurückzuführen ist. In Bezug auf andere Vermögenswerte wird im Falle einer Änderung bei den Schätzungen zur Bestimmung des erzielbaren Veräußerungserlöses die Wertminderung aufgehoben.

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 festgesetzt werden. Im Berichtszeitraum ausgeschüttete Dividenden werden als Minderung des ausgewiesenen Grundkapitals von Atrium dargestellt.

## VEREINBARUNGEN ÜBER AKTIENBASIERTE VERGÜTUNGEN

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

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

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

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

## KAPITALAUFNAHMEN

Kapitalaufnahmen werden erstmals zum Zeitwert abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten angesetzt. Nach dem erstmaligen Ansatz werden mit Hilfe der Effektivzinsmethode verzinsliche Anleihen und Kapitalaufnahmen mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Gebühren, die für die Einrichtung von Kreditlinien bezahlt werden, werden als Transaktionskosten des Darlehens anerkannt, sofern es wahrscheinlich ist, dass ein Teil davon, beziehungsweise die ganze Kreditlinie, in Anspruch genommen wird. In diesem Fall werden die Gebühren aufgeschoben, bis die Inanspruchnahme stattfindet. Soweit

es keinen Hinweis dafür gibt, dass die es wahrscheinlich ist, dass ein Teil, beziehungsweise die ganze Kreditlinie, in Anspruch genommen wird, werden die Gebühren als eine Vorauszahlung für Liquiditätsdienste aktiviert und über den Zeitraum der Kreditlinie, auf den sie sich bezieht, abgeschrieben.

Kapitalaufnahmen werden als laufende Verbindlichkeiten klassifiziert, es sei denn, dass der Gruppe ein unbedingtes Recht zur Aufschiebung der Erfüllung der Verpflichtung um mindestens zwölf Monate nach der Berichtsperiode zukommt.

Wenn ein von Atrium ausgegebener Teil einer Anleihe vor Fälligkeit zurückgekauft wird, wird der Buchwert der Anleihe zwischen dem Teil, der weiterhin bestehen bleibt und dem Teil, der auf der Grundlage des relativen Zeitwertes zum Zeitpunkt des Rückkaufs ausgebucht werden, aufgeteilt. Die Differenz zwischen (a) dem Buchwert, der dem ausgebuchten Teil 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

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. Bestandsobjekte 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.

## ERLÖSERFASSUNG

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

## MIETERLÖSE

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

## VON MIETERN ZU TRAGENDE BETRIEBSKOSTEN UND AUFWENDUNGEN

Erlöse die sich aus den Mietern weiterverrechneten Kosten ergeben, werden in der Periode in der die Ausgleichszahlung zu leisten ist, erfasst. Betriebskosten und andere solche Gebühren werden mit dem Bruttobetrag der Nebenkosten in den Umsatz einbezogen, da die Gruppe diesbezüglich als Geschäftsinhaber agiert.

## NETTOERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG VON IMMOBILIEN

Das durch den Verkauf von Immobilien erzielte Nettoergebnis wird als Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Buchwert des Objekts ermittelt und in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht, wenn die 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 Zinsen für Finanzierungsleasing, 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 dem Saldo der latenten Steuern, mit Ausnahme der latenten Steuern, die durch Transaktionen oder Ereignisse auftreten die 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 Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten im Jahresabschluss und ihrer Besteuerungsgrundlage. Latente Steuernforderungen und Aufwendungen 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, in einem solchen Fall wird diese direkt im Eigenkapital oder im Gesamtergebnis verbucht.

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

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

### ERGEBNIS JE AKTIE

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

Zur Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie wird der den Stammaktionären zustehende Gewinn und der gewichtete Durchschnitt der im Umlauf befindlichen Aktien auf Basis des Einflusses aller potenziellen 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 Geschäftsaktivitäten umfasst, 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 Bestandsobjekte umfasst sämtliche gewerbliche Objekte, die zur Erzielung von Mieterlösen gehalten werden; und
- Das Segment der Entwicklungsprojekte umfasst alle Entwicklungsaktivitäten und Aktivitäten mit Bezug zu Grundstücken.

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

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

Die Bilanzierungsgrundsätze der operativen Segmente sind die gleichen wie diejenigen, die in der Zusammenfassung der wesentlichen



Bilanzierungsgrundsätze beschrieben werden. Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Segmente umfassen Positionen, die einem Segment direkt zurechenbar sind, und solche, die zuverlässig zugeordnet werden können. Die Gruppe evaluiert die Performance des Segments der Bestandsobjekte auf der Grundlage der Gewinne oder Verluste vor Steuern abzüglich Devisengewinne und -verluste. Die Bewertung der Performance des Segments der Entwicklungsprojekte basiert auf der erwarteten Kostenrendite.

Die geographischen Informationen beruhen auf den geographischen Standorten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Gruppe ist in den folgenden Ländern tätig: Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Russland, Ungarn, Rumänien, 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 BESTANDSOBJEKTE

Das derzeitige Portfolio der Bestandsobjekte besteht aus 63<sup>1</sup> Bestandsobjekten (2014: 81<sup>1</sup>) mit 21 Objekten in Polen (2014: 24), 7 Objekten in der Tschechischen Republik (2014: 22), 3 Objekten in der Slowakei (2014: 3), 7 Objekten in Russland (2014: 7), 23 Objekten in Ungarn (2014: 23), 1 Objekt in Rumänien (2014: 1) und 1 Objekt in Lettland (2014: 1).

Die folgende Tabelle zeigt eine Fortschreibung des Portfolios der Bestandsobjekte:

Bestandsobjekte	31. Dezember 2015 €'000	31. Dezember 2014 €'000
Saldo zum 1. Jänner	2.520.439	2.356.164
Zugänge – neue Objekte	-	199.030
Zugänge – technische Verbesserungen, Erweiterungen	28.202	23.179
Veränderungen - Finanzierungsleasing	655	281
Umgliederung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	31.036	113.938
Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	(117.467)	(71.020)
Währungsumrechnungsdifferenz	2.778	(2.066)
Neubewertung von Bestandsobjekten	(54.262)	(94.065)
Veräußerungen	(14.430)	(5.002)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>2.396.951</b>	<b>2.520.439</b>

Der Hauptgrund für die Abwertung von € 54,3 Millionen zum 31. Dezember 2015 unseres Portfolio war die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Verunsicherung in Russland, die sich in einer Abwertung des russischen Portfolios von € 98,3 Millionen (2014: € 77,2 Millionen) hauptsächlich aufgrund von niedrigeren Mieten und niedrigeren erwarteten Mieteinnahmen ausgeglichen durch positive Neubewertungen in unseren Kernmärkten Polen, Tschechische Republik und Slowakei, hauptsächlich aufgrund von sinkender Renditen.

## BEDEUTENDE EREIGNISSE UND TRANSAKTIONEN:

Im Jänner 2015 schloss die Gruppe den Verkauf eines Portfolios von 72 kleineren Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik für einen Kaufpreis von CZK 1.925 Millionen (rund € 69 Millionen) ab. Der Kaufpreis umfasst einen Barkaufpreis von CZK 1.670 Millionen (rund € 60 Millionen), und der verbleibende Betrag wurde durch ein besichertes Verkäuferdarlehen an den Käufer ausgeglichen. Der Verlust aus dieser Transaktion belief sich auf € 1,0 Millionen. Zusätzlich wurde eine dem Eigenkapital zurechenbare nicht-bare Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von € 10,4 Millionen, die aus vergangenen Schwankungen der Tschechischen Krone stammt, der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung zugeordnet. Dies hatte netto keinen Einfluss auf das Eigenkapital der Gruppe.

Der Verkaufsvertrag beinhaltet eine Option für den Käufer, dass er 50 % seiner Kosten nach dem erfolgreichen Aufkauf von bestimmten grundstücksgleichen Rechten und zwar bis zu einem Maximalbetrag von € 2 Millionen in den ersten zwei Jahren nach dem Abschluss des Verkaufs (welcher im Jänner 2015 stattfand) und bis zu maximal € 1 Million im dritten Jahr von der Gruppe fordern kann. Die Gesellschaft schätzt den Zeitwert dieser Verbindlichkeit auf € 0,75 Million zum 31. Dezember 2015. Dieser Betrag ist im Verlust aus der Veräußerung inkludiert.

Im März 2015 wurde die Erweiterung des Atrium Copernicus Zentrums in Toruń, Polen, eröffnet und das Objekt wurde von dem Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke in das Portfolio der Bestandsobjekte übertragen.

Im Oktober 2015 schloss die Gruppe den Verkauf von fünf weiteren kleineren Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik für einen Barkaufpreis von CZK 390 Millionen (rund € 14,0 Millionen) ab. Der Nettogewinn in Höhe von € 1,7 Millionen aus dieser Transaktion beinhaltet eine Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von € 1,3 Millionen, die nach dem Abschluss der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag zugeordnet wurde.

Im März 2014 wurde das Einkaufszentrum Atrium Felicity in Lublin, Polen, eröffnet und von dem Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke in das Portfolio der Bestandsobjekte übertragen.

Im November 2014 schloss die Gruppe den Erwerb der Focus Mall in Bydgoszcz, Polen und des Einkaufszentrums AFI Palác in Pardubice, Tschechische Republik, für einen vereinbarten Anlagenwert von € 122,0 Millionen bzw. € 83,1 Millionen ab. Die Transaktionen wurden als Anschaffungen von Vermögenswerten 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 Finanzierungsleasing nicht auszuüben) und wurde zudem eine Lagerhalle in Ungarn veräußert. Der Nettoverlust aus diesen Transaktionen belief sich auf € 1,1 Millionen.

Zum 31. Dezember 2015 betrug der Gesamtwert der vermieteten Grundstücke € 30,9 Millionen (2014: € 37,2 Millionen).

1 Ausgenommen 10 Vermögenswerte in der Tschechischen Republik und 3 Vermögenswerte in Polen, die zum 31. Dezember 2015, als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte klassifiziert sind  
Ausgenommen 72 Vermögenswerte in der Tschechischen Republik, die zum 31. Dezember 2014, als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte klassifiziert sind

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

### EPRA NETTOANFANGSREDITE (NIY)

Bestandsobjekte	2015	2014
Polen	6,5%	6,7%
Tschechische Republik	6,5%	7,5%
Slowakei	7,4%	7,6%
Russland	12,3%	12,5%
Ungarn	10,5%	9,3%
Rumänien	7,9%	8,2%
Lettland	8,9%	6,8%
<b>Durchschnitt</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,8%</b>

Für weitere Informationen über den Marktwert der Bestandsobjekte, siehe Erläuterung 2.35.

### ZEITWERT DER SICHERHEITEN

Am 31. Dezember 2015 hatte die Gruppe insgesamt 4 Bestandsobjekte (2014: 15) mit einem Zeitwert von € 378 Millionen (2014: € 1.015 Millionen) verpfändet.

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

2015	Buchwert €'000	Anzahl an Sicherungsobjekten	Zeitwert der Sicherheit €'000
Besicherte Anleihen 2005	3.819	2	29.766
Besicherte Bankdarlehen	158.530	2	348.115
<b>Gesamt</b>	<b>162.349</b>	<b>4</b>	<b>377.881</b>

Nachdem Atrium Anleihen die im Jahr 2005 ausgegeben wurden im Wert von € 81,0 Millionen, in 2015 zurückkaufte, wurde der Umfang der Sicherheit die zur Sicherstellung des ausstehenden reduzierten Nennbetrags der Anleihen dienen auf Vermögensgegenstände im Wert von € 29,8 Millionen reduziert.

2014	Buchwert €'000	Anzahl an Sicherungsobjekten	Zeitwert der Sicherheit €'000
Besicherte Anleihen 2005	114.239	12	435.991
Besicherte Bankdarlehen	260.144	3	579.282
<b>Gesamt</b>	<b>374.383</b>	<b>15</b>	<b>1.015.273</b>



## 2.5 ENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

Das derzeitige Portfolio an Entwicklungsprojekten und Grundstücken der Gruppe besteht aus 24<sup>2</sup> Projekten (31. Dezember 2014: 28).

Entwicklungsprojekte und Grundstücke	2015 €'000	2014 €'000
Saldo zum 1. Jänner	365.016	583.637
Zugänge – Kosten für Grundstücke und Errichtung	25.500	40.742
Veränderungen - Finanzierungsleasing	163	(3.296)
Umgliederung auf Bestandsobjekte	(31.036)	(113.938)
Umgliederung auf Vorauszahlungen	-	(3.068)
Umgliederungen auf zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	(1.553)	-
Veräußerungen	(1.022)	(65.873)
Kapitalisierte Zinsen	1.077	849
Währungs- umrechnungsdifferenz	103	(25)
Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	(50.403)	(74.012)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>307.845</b>	<b>365.016</b>

Abwertungen in Höhe von € 45,1 Millionen (2014: € 26,6 Millionen) wurden 2015 in Russland durchgeführt. Die Hauptursache dafür war die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Verunsicherung im Land. Für Informationen über den Zeitwert der Entwicklungsprojekte und Grundstücke, siehe Erläuterung 2.35.

## BEDEUTENDE EREIGNISSE UND TRANSAKTIONEN:

Im März 2015, wurde die Erweiterung des Atrium Copernicus Zentrums in Toruń, Polen, eröffnet und von dem Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke in das Portfolio der Bestandsobjekte übertragen.

Im März 2014 wurde das Einkaufszentrum Atrium Felicity in Lublin, Polen, eröffnet und von dem Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke in das Portfolio der Bestandsobjekte übertragen.

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 7.800 m<sup>2</sup> 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 € 32 Millionen beziffert. Das Atrium Promenada Zentrum war das einzige aktive Entwicklungsprojekt der Gruppe zum 31. Dezember 2015.

Während des Jahres 2014 veräußerte die Gruppe vier hundertprozentige Tochtergesellschaften, die jeweils ein Grundstück besaßen, für einen Gesamtkaufpreis von € 71,4 Millionen. Zwei der Grundstücke befinden sich in der Türkei, eines in Bulgarien und eines in Georgien. Der Nettoverlust aus diesen Transaktionen belief sich auf € 2,7 Millionen.

Der für die durchschnittliche Kapitalisierung der Kreditkosten angewendete Kapitalisierungszinssatz betrug für das Jahr 2015 3,7 % (2014: 3,8 %).

Zum 31. Dezember 2015 hatte die Gruppe keine belasteten Entwicklungsprojekte (2014: vier Entwicklungsprojekte mit einem Marktwert von € 4,0 Millionen).

Der Gesamtwert der Grundstücke betrug € 3,7 Millionen zum 31. Dezember 2015 (2014: € 9,9 Millionen).

## 2.6 SACHANLAGEN

Sachanlagen	31. Dezember 2015 €'000	31. Dezember 2014 €'000
Büroausstattung	911	1.011
Sonstige Sachanlagen	1.594	2.002
<b>Gesamt</b>	<b>2.505</b>	<b>3.013</b>



2 Mit Ausnahme von einem Vermögenswert in Polen, der zum 31. Dezember 2015 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte klassifiziert wurde

## 2.7 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Immaterielle Vermögenswerte beziehen sich im Wesentlichen auf Software.

		Immaterielle Vermögenswerte €'000
<b>Kosten</b>		
<b>Saldo zum 1. Jänner 2014</b>		<b>9.623</b>
Zugänge		1.705
Währungsumrechnungsdifferenzen		(3)
<b>Saldo zum 31. Dezember 2014</b>		<b>11.325</b>
Zugänge		35
Veräußerungen		(34)
Währungsumrechnungsdifferenzen		(1)
<b>Saldo zum 31. Dezember 2015</b>		<b>11.325</b>
<b>Kumulierte Abschreibung und Wertminderungen</b>		
<b>Saldo zum 1. Jänner 2014</b>		<b>(2.503)</b>
Abschreibungen		(1.792)
Währungsumrechnungsdifferenzen		8
<b>Saldo zum 31. Dezember 2014</b>		<b>(4.287)</b>
Abschreibungen		(2.001)
Veräußerungen		34
Währungsumrechnungsdifferenzen		(7)
<b>Saldo zum 31. Dezember 2015</b>		<b>(6.261)</b>
<b>Buchwert</b>		<b>5.064</b>

## 2.8 AT-EQUITY BILANZIERTE INVESTITIONEN IN JOINT VENTURES

Die folgenden Joint Ventures stehen im indirekten Eigentum der Gesellschaft:

Name des Joint Venture	Land der Gründung	Anteil am Eigenkapital des Joint Ventures 31. Dezember 2015	Investition in das Joint Venture 31. Dezember 2015
Pankrac Shopping Centre k.s.	Tschechische Republik	75%	167.987
EKZ 11 k.s.	Tschechische Republik	75%	1.421
<b>Gesamt</b>			<b>169.408</b>

Im Jänner 2015 unterzeichnete Atrium einen Vertrag, um einen 75% Anteil am Arkády Pankrác Einkaufszentrum in Prag, Tschechische Republik, für einen Kaufpreis von rund € 162 Millionen zu erwerben. Atrium vereinbarte den Anteil von Unibail-Rodamco S.E., welche 75% des Zentrums durch ein gemeinsames Joint Venture mit der Otto Familie besaß, zu erwerben. Die Otto Familie wird weiterhin Eigentümerin der restlichen 25% des Joint Ventures bleiben. Die Gesellschaft schloss den Erwerb im Juni 2015 ab.

Die Transaktion wurde als Erwerb eines Vermögenswertes, der keinen Geschäftsbetrieb darstellt, bilanziert, weshalb die Gruppe keine latenten Steuern auf temporäre Unterschiede bei der erstmaligen Bilanzierung erfasst hat.

Die Gruppe hat festgelegt, dass eine gemeinsame Kontrolle mit dem anderen 25% Eigentümer besteht. Die Gruppe hat (nach Berücksichtigung der Struktur und der Form der Vereinbarung, der von den Parteien in der Vereinbarung festgelegten Bedingungen und der sich aus der Vereinbarung ergebenden Rechte und Pflichten der Gruppe) ihre Anteile unter der gemeinsamen Vereinbarung als Joint Venture klassifiziert.

Der 75% Anteil der Gruppe am Joint Venture wird indirekt über zwei Gesellschaften, nämlich Pankrac Shopping Centre k.s und EKZ 11 k.s., gehalten.

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

		31. Dezember 2015 €'000
Bestandsobjekte		224.700
Liquide Mittel		2.634
Sonstiges Umlaufvermögen		1.142
Langfristige Verbindlichkeiten		(837)
Kurzfristige Verbindlichkeiten		(1.762)
<b>Nettovermögen (100%)</b>		<b>225.877</b>
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen (75%)</b>		<b>169.408</b>
<b>Buchwert der Beteiligung an Joint Ventures</b>		<b>169.408</b>

		31. Dezember 2015 €'000
Bruttomieteinnahmen		6.527
Sonstige Positionen inklusive Neubewertung		6.958
<b>Ergebnisse der Joint Ventures (100%)</b>		<b>13.485</b>
<b>Anteil am Ergebnis aus at-Equity bewerteten Investitionen in Joint Ventures (75%)</b>		<b>10.114</b>
<b>Erhaltene Dividenden der Gruppe</b>		<b>(3.784)</b>

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



## 2.9 LATENTE STEUERANSPRÜCHE

Latente Steueransprüche 2015	Saldo zum 1. Jänner 2015 €'000	Latente Steuerguthaben/ (Verbindlichkeiten) in der Gewinn- und Verlustrechnung €'000	Saldo zum 31. Dezember 2015 €'000
------------------------------	--------------------------------------	---	---

### Die latenten Steueransprüche ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(747)	(3.042)	(3.789)
Sonstige Vermögenswerte	271	(281)	(10)
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	477	(410)	67
Steuerliche Verlustvorträge	1.085	3.886	4.971
<b>Gesamte latente Steueransprüche</b>	<b>1.086</b>	<b>153</b>	<b>1.239</b>

Latente Steueransprüche 2014	Saldo zum 1. Jänner 2014 €'000	Latente Steuerguthaben/ (Verbindlichkeiten) in der Gewinn- und Verlustrechnung €'000	Latente Steuern in Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen €'000	Saldo zum 31. Dezember 2014
------------------------------	--------------------------------------	--	--	--------------------------------

### Die latenten Steueransprüche ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(2.701)	1.954	-	(747)
Sonstige Vermögenswerte	(184)	455	-	271
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	6.634	(2.544)	(3.613)*	477
Steuerliche Verlustvorträge	4.323	(3.238)	-	1.085
Sonstige	995	(995)	-	-
<b>Gesamte latente Steueransprüche</b>	<b>9.067</b>	<b>(4.368)</b>	<b>(3.613)</b>	<b>1.086</b>

\* Die Position der netto latenten Steuern von verbundenen Rechtsträgern veränderte sich Ende 2014 von einem Vermögenswert zu einer Verbindlichkeit, was zu einer Klassifizierung von € 3,6 Millionen an latente Steuerverbindlichkeiten geführt hat, siehe dazu Erläuterung 2.19.

## 2.10 KREDITE

Kredite	31. Dezember 2015 €'000	31. Dezember 2014 €'000
Kredite an Dritte	26.615	17.031
Wertminderung von Krediten an Dritte	(13.141)	(8.885)
<b>Gesamt</b>	<b>13.474</b>	<b>8.146</b>
Innerhalb von 12 Monaten fällige Beträge (im Umlaufvermögen enthalten)	388	32
Nach über 12 Monaten fällige Beträge	13.086	8.114

Ein unbesicherter Kredit an eine Drittpartei mit einem Buchwert von € 4,0 Millionen (2014: € 8,0 Millionen) zum 31. Dezember 2015 und einem variablen Zinssatz auf Basis des 3-Monats-EURIBOR plus 150 Basispunkte pro Jahr wurde wiederum wertgemindert, um den erzielbaren Betrag widerzuspiegeln.

Ein besichertes Verkäuferdarlehen in Höhe von CZK 255 Millionen (rund € 9,0 Millionen) wurde dem Käufer eines Portfolios von 72 Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik im Jänner 2015 gewährt. Das Darlehen wurde in tschechischen Kronen gewährt und hat einen 6% Zinssatz, siehe auch Erläuterung 2.4.

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

## 2.11 SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Sonstige Vermögenswerte	31. Dezember 2015 €'000	31. Dezember 2014 €'000
Umsatzsteuerforderungen	11.643	13.284
Verfügungsbeschränkte Barmittel bei Kreditinstituten	6.261	3.056
Andere	633	64
<b>Gesamt</b>	<b>18.537</b>	<b>16.404</b>

Die Gruppe hielt Barmittel in Höhe von € 6,3 Millionen (31. Dezember 2014: € 3,1 Millionen), die als Sicherheiten für Anleihen, Kredite und Mietkautionen verfügbegrenzt sind.

Langfristige Umsatzsteuerforderungen entstehen primär durch die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in der Türkei.

## 2.12 FORDERUNGEN VON MIETERN

Forderungen von Mietern 2015	Brutto	Wertberichtigung für ausfallsgefährdete Salden €'000	Netto
Fälligkeit der Forderung:	€'000		€'000
Innerhalb der Frist	6.958	(172)	6.786
Überfällig 0-30 Tage	3.402	(528)	2.874
Überfällig 31-90 Tage	2.247	(650)	1.597
Überfällig 91-180 Tage	2.330	(1.253)	1.077
Überfällig 181-360 Tage	2.311	(2.175)	136
Überfällig 361 Tage und mehr	9.471	(9.442)	29
<b>Gesamt</b>	<b>26.719</b>	<b>(14.220)</b>	<b>12.499</b>

Forderungen von Mietern 2014	Brutto	Wertberichtigung für ausfallsgefährdete Salden €'000	Netto
Fälligkeit der Forderung:	€'000		€'000
Innerhalb der Frist	7.317	(643)	6.674
Überfällig 0-30 Tage	4.438	(586)	3.852
Überfällig 31-90 Tage	2.089	(1.146)	943
Überfällig 91-180 Tage	1.384	(1.124)	260
Überfällig 181-360 Tage	2.147	(2.051)	96
Überfällig 361 Tage und mehr	8.433	(8.376)	57
<b>Gesamt</b>	<b>25.808</b>	<b>(13.926)</b>	<b>11.882</b>

Die Beschreibung der gehaltenen Sicherheiten in Bezug auf Mieter erfolgt in Erläuterung 2.38 unter Kreditrisiko.

Wertberichtigungen für schwer einbringliche Forderungen werden auf Basis der Kenntnisse des Managements in Bezug auf die Mieter, das Gewerbe und dem Markt berechnet.

Die unten stehende Tabelle enthält einen Abgleich der Änderungen bei den Wertberichtigungen im Verlauf des Jahres:

Wertberichtigungen für schwer einbringliche Forderungen	31. Dezember 2015 €'000	31. Dezember 2014 €'000
<b>Am 1. Jänner</b>	<b>(13.926)</b>	<b>(12.502)</b>
Freisetzung	2.001	2.226
Zugänge	(2.295)	(2.198)
Zugänge von einem während des Jahres erworbenen Unternehmen *	-	(1.900)
Als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert**	-	448
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>(14.220)</b>	<b>(13.926)</b>

\* Für weitere Anmerkungen siehe Erläuterung 2.4

\*\* Für weitere Anmerkungen siehe Erläuterung 2.15

## 2.13 VORAUSZAHLUNGEN

Vorauszahlungen	31. Dezember 2015 €'000	31. Dezember 2014 €'000
Vorausgezahlte Nebenkosten	735	627
Vorauszahlungen für Grundstücke	145	17.508
Sonstige	2.085	2.023
<b>Brutto gesamt</b>	<b>2.965</b>	<b>20.158</b>
Wertberichtigung von Vorauszahlungen für Grundstücke	-	(6.052)
<b>Gesamt</b>	<b>2.965</b>	<b>14.106</b>

## 2.14 SONSTIGE FORDERUNGEN

Sonstige Forderungen	31. Dezember 2015 €'000	31. Dezember 2014 €'000
Finanzforderungen*	3.589	6.465
Nicht-finanzielle Forderungen	2.596	2.504
<b>Gesamt</b>	<b>6.185</b>	<b>8.969</b>

\* Inklusive € 0,9 Millionen (31. Dezember 2014: € 1,7 Millionen) an gehaltenen verfügbungsbeschränkten Barmittel als Sicherheit für Anleihen, Kredite und Mietkautionen.



## 2.15 ZU VERÄUßERUNGSZWECKEN GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Zum 31. Dezember 2015 enthalten die zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ein Portfolio von 10 kleineren Vermögenswerten in der Tschechischen Republik mit einer gesamten vermieter Fläche von etwa 86.200 m<sup>2</sup>, welche im Februar 2016 für einen Wert von € 102,6 Millionen verkauft wurde und ein Portfolio von drei kleineren Einzelhandelsimmobilien in Polen, mit einem Wert von rund € 17,5 Millionen und einer vermieter Fläche von rund 15.600 m<sup>2</sup>.

Im Dezember 2014 unterschrieb die Gruppe einen Vertrag mit einer Drittspartei über den Verkauf eines Portfolios von 72 kleineren Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik. Diese Tochtergesellschaften wurden zum 31. Dezember 2014 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert und wurde die Transaktion für einen Kaufpreis von CZK 1.925 Millionen (rund € 69,0 Millionen) im Jänner 2015 abgeschlossen. Der Kaufpreis setzt sich aus einem Barkaufpreis von CZK 1.670 Millionen (rund € 60,0 Millionen) und einem besicherten Verkäuferdarlehen zusammen. Das Darlehen hat eine Laufzeit von 5 Jahren und wird mit 6,0 % verzinst.

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

	31. Dezember 2015 €'000	31. Dezember 2014 €'000
<b>Anlagevermögen</b>		
Bestandsobjekte	117.467	71.020
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	1.553	-
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>632</b>	<b>1.458</b>
<b>Zu Veräußerungszwecken gehaltenes Vermögen</b>	<b>119.652</b>	<b>72.478</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	687	1.308
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10.687	473
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>504</b>	<b>1.165</b>
<b>Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>11.878</b>	<b>2.946</b>
<b>Direkt der Veräußerungsgruppe zugeordnetes Nettovermögen</b>	<b>107.774</b>	<b>69.532</b>
<b>In der Gesamtergebnisrechnung enthaltene Beträge:</b>		
Währungs- umrechnungs- rücklage	(2.622)	(10.439)
<b>Rücklage der Veräußerungsgruppe die als zu Veräußerungszwecken gehalten qualifiziert werden</b>	<b>(2.622)</b>	<b>(10.439)</b>

## 2.16 GRUNDKAPITAL, RÜCKLAGE FÜR AKTIENBASIERTE VERGÜTUNGEN UND HEDGE-RÜCKLAGE

### GRUNDKAPITAL

Zum 31. Dezember 2015 waren die genehmigten und ausgegebenen Stammaktien von Atrium mit uneingeschränktem Stimmrecht und ohne Nennwert ausgestattet.

Am 31. Dezember 2015 betrug die Gesamtzahl der ausgegebenen Stammaktien 376.174.317 (2014: 375.508.176 Aktien), wovon 376.163.241 Stammaktien auf den Namen Nederlands Centraal Instituut voor Giraal Effectenverkeer B.V. (handelnd 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 2015 gestalteten sich wie folgt:

- ▶ Ausgabe von Aktien, um die Ausübung von Optionen in Höhe von € 3,0 Millionen (2014: € 2,1 Millionen) zu ermöglichen;
- ▶ Ausgabe von Aktien als Teil der Vergütung des CEO und des Vice Chairman von € 0,2 Millionen (2014: € 0,8 Millionen inkludiert die Ausgabe von 4.662 Aktien anstelle der Direktorenvergütung an einen Direktor);
- ▶ Dividendenzahlungen in Höhe von € 101,5 Millionen (2014: 90,1 Millionen).

Für das Geschäftsjahr 2015 hat das Board of Directors der Gesellschaft eine Dividende von mindestens € 0,27 je Aktie genehmigt, welche als Kapitalrückzahlung in vierteljährlichen Tranchen von € 0,0675 je Aktie am Ende jedes Quartals gezahlt wurde.

Im November 2015, genehmigte das Board of Directors der Gesellschaft eine jährliche Dividendenzahlung von € 0,27 je Aktie für 2016, im Einklang mit der Dividende 2015. Diese wird in vierteljährlichen Tranchen von € 0,0675 je Aktie als Kapitalrückzahlung, erstmals Ende März 2016 ausgezahlt werden (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

Nach der Zustimmung der Aktionäre am 18. Mai 2010 zur Bevollmächtigung der Direktoren, 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 Ausübungspunkt 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. Kein Direktor traf eine solche Wahl im Jahr 2015 (2014: 4.662 Aktien an einen Direktor).

## RÜCKLAGE FÜR AKTIENBASIERTE VERGÜTUNGEN

### DETAILS ÜBER DIE AKTIENOPTIONSPLÄNE FÜR ANGESTELLTE DER GESELLSCHAFT

- Im Jahr 2009 führte Atrium einen von den Aktionären genehmigten Aktienoptionsplan für Angestellte („ESOP 2009“) ein, im Rahmen dessen das Board of Directors Aktienoptionen an leitende Mitarbeiter zuteilen kann. Die Anzahl der seitens des Board of Directors im Rahmen des ESOP 2009 maximal zuteilbaren Optionen betrug 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 die Gesellschaft eine Barine dividende ausschüttet, wird der Ausübungspreis der Optionen um den Betrag der Dividende je Aktie verringert. Nicht ausgeübte Optionen gewähren keine

Stimmrechte. Ab 23. Mai 2013 dürfen unter dem ESOP 2009 keine weiteren Zuteilungen 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 leitende Mitarbeiter, Führungskräfte oder Berater zuteilen können. Die anfängliche Anzahl an Aktien, die zur Ausübung von Optionen gemäß ESOP 2013 ausgegeben werden können, ist 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 Zuteilung von Optionen hat dem durchschnittlichen Marktwert über 30 Handelstage zu entsprechen, die unmittelbar dem Datum der Zuteilung vorausgehen, es sei denn, das Board of Directors legt andere Kriterien fest. Optionen sind in der Regel in vier gleichen jährlichen Tranchen ab dem Datum der Gewährung ausübbar und verfallen am 10. Jahrestag der Gewährung. Nicht ausgeübte Optionen gewähren weder Stimmrechte noch einen Dividendenanspruch.

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

	2015		2014	
	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis
Zum 1. Jänner	2.534.293	3,45	3.139.294	3,65
Ausgeübt *	(638.833)	3,26	(461.667)	3,35
Verfallen	(40.000)	3,86	(143.334)	3,56
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>1.855.460</b>	<b>3,21</b>	<b>2.534.293</b>	<b>3,45</b>

\* Der gewichtete durchschnittliche Aktienpreis der im Jahr 2015 ausgeübten Optionen war € 4,31 zum Zeitpunkt der Ausübung der Optionen (2014: € 4,25)

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

	2015		2014	
	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis
Zum 1. Jänner	2.429.835	4,35	3.629.838	4,36
Verfallen	(219.671)	4,28	(1.200.003)	4,38
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>2.210.164</b>	<b>4,36</b>	<b>2.429.835</b>	<b>4,35</b>

Die folgende Tabelle zeigt die Ausübungsjahre und die gewichteten durchschnittlichen Ausübungspreise der ausstehenden Option unter ESOP 2009 zum 31. Dezember 2015:

Aus- übungsjahr	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis
2011	16.668	2,74
2012	636.668	3,39
2013	790.006	3,21
2014	244.999	2,93
2015	167.119	3,04
<b>Gesamt</b>	<b>1.855.460</b>	<b>3,21</b>

Die folgende Tabelle zeigt die Ausübungsjahre und die gewichteten durchschnittlichen Ausübungspreise der ausstehenden Option unter ESOP 2013 zum 31. Dezember 2015:

Aus- übungsjahr	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis
2014	874.129	4,36
2015	607.457	4,35
2016	364.290	4,37
2017	364.288	4,37
<b>Gesamt</b>	<b>2.210.164</b>	<b>4,36</b>



## DETAILS ÜBER DIE AKTIENOPTIONSPLÄNE FÜR ANGESTELLTE UND DIREKTOREN DES UNTERNEHMENS

Im August 2015 hat das Vergütungs- und Nominierungsgremium eine Änderung der Vergütung der nicht geschäftsführenden Direktoren mit Wirkung zum 1. Juli 2015 beschlossen, die sie berechtigt Stammaktien des Unternehmens im Wert von € 65.000 pro Jahr zu erhalten, die nach zwei Jahren übertragen werden können. Aktien, die an nicht-geschäftsführende Direktoren als Teil ihrer Vergütung vergeben werden, unterliegen nach ihrer Haltefrist bei der Veräußerung solchen Beschränkungen, dass nach jeder Veräußerung der verbleibende Aktienbestand dieses nicht-geschäftsführenden Direktors einem gesamten Betrag von mindestens € 130.000 entsprechen muss.

Im August 2015 konzipierte das Vergütungs- und Nominierungsgremium ein Rahmenwerk in dessen Rahmen Mitgliedern des Führungsteams der Gruppe und anderen leitenden Angestellten, unter Bezugnahme auf die mittel- bis langfristige Leistung der Gruppe, mit Aktien prämiert werden können. Den Teilnehmern wird ein Anspruch auf die Zuteilung von Stammaktien an der Gesellschaft, unter bestimmten Bedingungen, nach einer dreijährigen Periode, gewährt.

## DETAILS ÜBER DIE AKTIENAUSGABE GEMÄß VERTRÄGLICHER VEREINBARUNGEN:

- Josip Kardun hat einen aufgrund seines Anstellungsvertrages einen Anspruch auf Zuteilung von Aktien im Gegenwert von € 400.000. Diese Aktien werden ohne Beschränkungen in vier jährlichen gleichmäßigen Tranchen über eine Periode von vier Jahren ausgegeben. Die erste Zuteilung im Gegenwert von € 100.000 erfolgte am 14. Februar 2015, die zweite am 14. Februar 2016, danach erfolgen die Zuteilungen am dritten und vierten Jahrestag, der auf den 14. Februar 2014 folgt, 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 Anstellungsvertrages von Rachel Lavine, welche im Juli 2014 unterzeichnet und mit 30. November 2014 wirksam wurde, erhielt Frau Lavine frei verfügbare Aktien im Wert von € 80.000. Der Aktienpreis im Zeitpunkt der Gewährung betrug € 4,18. Ein Beratungsvertrag, der mit 1. August 2015 wirksam wurde, ersetzt den Anstellungsvertrag von Frau Lavine sowie die zuvor erwähnte Ergänzung. Für weiter Informationen siehe Erläuterung 2.39.

## HEDGE-RÜCKLAGE

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

## 2.17 KAPITALAUFNAHMEN

Kapitalaufnahmen	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014
	€'000	€'000
Anleihen	854.251	807.930
Bankkredite	158.530	260.144
<b>Gesamt</b>	<b>1.012.781</b>	<b>1.068.074</b>

Die Kapitalaufnahmen sind rückzahlbar wie folgt:

Kapitalaufnahmen	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014
gesamt	€'000	€'000
Fällig innerhalb eines Jahres	1.389	33.550
Fällig in zwei Jahren	53.203	100.046
Fällig innerhalb von drei bis fünf Jahren	353.280	136.944
Fällig nach fünf Jahren	604.909	797.534
<b>Gesamt</b>	<b>1.012.781</b>	<b>1.068.074</b>

## ANLEIHEN

Im Mai 2015 emittierte Atrium eine weitere € 150,0 Millionen 3,625 % Anleihe, fällig im Oktober 2022, die mit der von Atrium im Oktober 2014 begebenen € 350,0 Millionen 3,625% Anleihe, fällig im Oktober 2022, konsolidiert wurde und mit dieser eine einheitliche Serie bildet. Der Emissionskurs betrug 106,395 % des Nennbetrags und spiegelt eine Rendite von 2,9 % wider. Der Barerlös betrug € 159,6 Millionen inklusive € 3,0 Millionen angefallener Stückzinsen.

Während des Jahres kaufte Atrium Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von € 81,0 Millionen, die 2005 ausgegeben wurden und 2017 fällig sind, zurück. Der aus den Rückkäufen resultierende Nettoverlust betrug € 7,9 Millionen. Der Nominalbetrag der ausstehenden Teilschuldverschreibungen beträgt € 3,9 Millionen. Die Höhe der verpfändeten Sicherheiten für den reduzierten ausstehenden Nennbetrag der Anleihen wurde korrigiert, sodass Immobilien mit einem Gesamtwert bewertet zum 31. Dezember 2015 von € 29,8 Millionen als Sicherheit dienten.

Im August 2015 wurde eine weitere € 31 Millionen Anleihen der Gruppe aus dem Jahr 2005 Fälligkeit und wurden zurückgezahlt.

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

Während des Jahres 2014 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.

Die zwischen 2013 und 2014 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 im Jahr 2013 emittierten Anleihen, unterliegen auch einer vierten Verpflichtung: das Verhältnis zwischen unbesicherten konsolidierten Vermögenswerten und unbesicherten konsolidierten Verbindlichkeiten beträgt mindestens 150 %. Alle diese Bedingungen wurden im Laufe des Jahres stets erfüllt.

2015

Anleihe/Ausgabejahr	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Restlaufzeit	Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektivzinssatz
					€'000	€'000	
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,0%*	1,6	2017	3.819	3.991	4,4%
Atrium European Real Estate Limited 2013	EUR	4,0%	4,4	2020	347.201	372.405	4,2%
Atrium European Real Estate Limited 2014	EUR	3,625%	6,9	2022	503.231	515.458	3,5%
<b>Gesamt/Durchschnitt</b>		<b>3,8%</b>	<b>5,8</b>		<b>854.251</b>	<b>891.854</b>	<b>3,8%</b>

\* 10J Swapsatz, Floor 4%

2014

Anleihe/Ausgabejahr	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Restlaufzeit	Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektivzinssatz
					€'000	€'000	
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,4%	0,6	2015	5.368	5.475	4,9%
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,0%*	2,6	2017	83.653	88.464	4,5%
Atrium European Real Estate Limited 2005	CZK	6 M pribor+120bp	0,6	2015	25.218	25.114	2,0%
Atrium European Real Estate Limited 2013	EUR	4,0%	5,4	2020	346.689	368.779	4,2%
Atrium European Real Estate Limited 2014	EUR	3,625%	7,9	2022	347.002	356.463	3,7%
<b>Gesamt/Durchschnitt</b>		<b>3,8%</b>	<b>6,0</b>		<b>807,930</b>	<b>844,295</b>	<b>4,0%</b>

\* 10 J Swapsatz, Floor 4 %

Sicherheit	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie
	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014
	€'000	€'000
Anleihe 2005	29.766	438.786

## KREDITE

Im Mai 2015 schloss die Gruppe die freiwillige Rückführung eines Bankkredites der Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG in Polen mit einer Gesamtsumme von € 105,3 Millionen ab. Dies beinhaltet angefallene Stückzinsen, die Rückzahlung eines Sicherungsinstruments und die Kosten für die vorzeitige Rückführung.

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

Die zwei verbleibenden Kredite unterliegen verschiedenen Finanzverpflichtungen, einschließlich Loan To Value („LTV“) und Debt Service Coverage Ratio („DSCR“), deren Kriterien während des Jahres vollständig erfüllt wurden.



2015

Kreditgeber	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Restlaufzeit	Fälligkeit	Buchwert €'000	Zeitwert	Effektivzinssatz
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	3,1%	1,9	2017	48.052	49.546	3,6%
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	4,1%*	5,8	2021	110.478	110.071	4,3%
<b>Gesamt/Durschnitt</b>		<b>3,8%</b>	<b>4,6</b>		<b>158.530</b>	<b>159.617</b>	<b>4,0%</b>

2014

Kreditgeber	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Restlaufzeit	Fälligkeit	Buchwert €'000	Zeitwert	Effektivzinssatz
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	4,7%*	1,4	2016	100.331	100.075	5,2%
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	3,1%	2,9	2017	48.317	50.190	3,6%
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	4,1%*	6,8	2021	111.496	111.126	4,3%
<b>Gesamt/Durschnitt</b>		<b>4,1%</b>	<b>4,0</b>		<b>260.144</b>	<b>261.391</b>	<b>4,3%</b>

\* Abgesicherte Zinssätze

Sicherheit	Zeitwert der veränderten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Zeitwert der veränderten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	
	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014	
	€'000	€'000	
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	348.115	580.181	
Ceska sporitelna a.s. (hypothekenbelastet im Rahmen eines Finanzierungsleasing)	619	714	
<b>Gesamt</b>	<b>348.734</b>	<b>580.895</b>	

Für weitere Information bezüglich des Zeitwertes von Kapitalaufnahmen, siehe Erläuterung 2.35.

## 2.18 DERIVATE

Die Gruppe hat während des Jahres 2011 zwei Zinsswapverträge (Interest Rate Swap - "IRS") in Verbindung mit zwei Bankkrediten abgeschlossen, die durch zeitgleich erworbene Objekte besichert wurden. Im Rahmen dieser Swaps werden variable gegen feste Zinssätze getauscht. Die Swaps sind Cashflow-Hedges und derart konzipiert, das Cashflow Risiko der Gruppe bei Bankkrediten mit variablem Zinssatz zu verringern. Die IRS werden zum Zeitwert mit Hilfe der diskontierten Cash-Flow-Methode ausgewiesen.

Nach der freiwilligen Rückführung des Bankkredites in Polen im Mai 2015 (siehe Erläuterung 2.17), hat die Gruppe auch den damit verbundenen Zinsswapvertrag in Höhe von € 2,7 Millionen zurückgezahlt.

Der Zinsswap hat vierteljährliche Kupons. Der variable Zinssatz der IRS ist der 3-Monats-Euribor und der feste Zinssatz beträgt 2,17 %.

Zum 31. Dezember 2015 war der verbleibende IRS in einer Passivposition und hatte einen Zeitwert von € 6,9 Millionen (2014: zwei IRS mit Verbindlichkeiten von € 12,3 Millionen).

Die Bestimmung des Zeitwertes des IRS erfolgt aufgrund anderen Inputfaktoren, als Kursnotierungen in aktiven Märkten. Bei den Inputfaktoren für die Bestimmung zukünftiger Cashflows handelt es sich um die 3 Monats-Euribor Forward-Kurve und einem angemessenen Diskontierungsfaktor. Die Inputfaktoren werden entweder direkt (d.h. als Kurse) oder indirekt (d.h. aus Kursen abgeleitet) zugrunde gelegt. Dieser IRS wurde daher gemäß IFRS 13 als Stufe 2 Bewertung des Zeitwertes klassifiziert.

Für weitere Informationen über den Zeitwert von Derivaten siehe Erläuterung 2.35.

## REVOLVIERENDE RAHMENKREDITE

Im Oktober 2015 unterschrieb die Gruppe eine neue unbesicherte revolvierende Rahmenkreditlinie mit einer Kreditlaufzeit von fünf Jahren, bei 3 Montaten Euribor +1,5 % und einem Volumen von insgesamt € 125 Millionen. Die Linie besteht aus einem neuen Kredit in Höhe von € 100 Millionen und einer bestehenden Kreditlinie von € 25 Millionen (2014 erhalten), die verlängert wurde. Der Rahmen wurde von einem Syndikat aus ING Bank N.V., Citibank N.A. und HSBC Bank plc bereitgestellt. Nach dieser Transaktion verfügt Atrium über € 150 Millionen an nicht abgerufenen revolvierenden Rahmenkreditlinien.

Im Oktober 2014 erhielt Atrium zwei revolvierende Rahmenkreditlinien mit einer Kreditlaufzeit von jeweils fünf Jahren und einem Volumen von insgesamt € 50 Millionen (€ 25 Millionen wurden wie oben dargestellt verlängert). Der genutzte Rahmenkreditbetrag wird auf der Basis des Euribor (für Einlagen mit derselben Dauer wie die Inanspruchnahme) zuzüglich einer Marge von 1,5% verzinst. Diese Rahmenkredite unterliegen den gleichen Finanzverpflichtungen wie die in 2014 begebenen Anleihen.

## 2.19 LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

Latente Steuerverbindlichkeiten 2015	Saldo zum 1. Jänner 2015	Latente Steuerguthaben/ (Verbindlichkeiten) in der Gewinn- und Verlustrechnung	Latente Steuern in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen*	Latente Steuerverbindlichkeiten als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert	Saldo zum 31. Dezember 2015
	€'000	€'000	€'000	€'000	

**Latente Steuerverbindlichkeiten ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen:**

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(173.944)	85.023	-	10.894	(78.027)
Sonstige Vermögenswerte	1.992	372	-	-	2.364
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	19.202	(13.210)	(1.130)	(54)	4.808
Steuerliche Verlustvorträge	31.779	(28.136)	-	(259)	3.384
Sonstige	16	(56)	-	-	(40)
<b>Gesamte latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>(120.955)</b>	<b>43.993</b>	<b>(1.130)</b>	<b>10.581</b>	<b>(67.511)</b>

\* Ein Betrag in Höhe von €1,1 Millionen bezieht sich auf den latenten Steueraufwand aus Sicherungsinstrumenten.

Während des Jahres 2015 finalisierte die Gruppe die Umsetzung einer neuen Holding-Struktur in Polen für einige ihrer polnischen Vermögenswerte. Das unter der neuen Struktur von diesen Vermögenswerten generierte Einkommen ist auf der Ebene eines polnischen geschlossenen Investmentfonds zu besteuern, welcher von der Körperschaftssteuer (einschließlich Kapitalerträge) jedoch befreit ist.

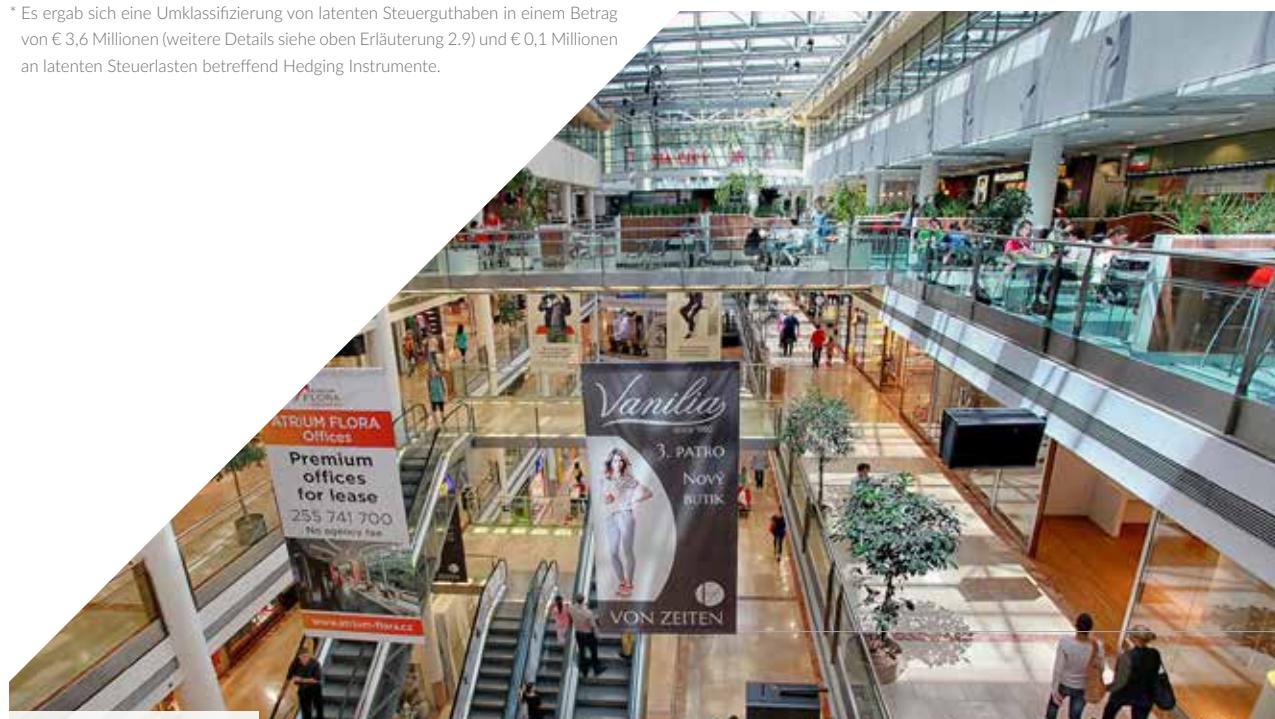
Folglich hat die Gruppe während des Jahres die latenten Steuerverbindlichkeiten mit einem Gesamtbetrag von € 59,9 Millionen an Steuergutschrift für die bereits unter der neuen Struktur befindlichen Vermögenswerte aufgelöst, welche teilweise durch eine Wideraberkennung von latenten Steuerguthaben im Zusammenhang mit einigen russischen Tochtergesellschaften ausgeglichen wurde.

Latente Steuerverbindlichkeiten 2014	Saldo zum 1. Jänner 2014	Latente Steuerguthaben/ (Verbindlichkeiten) in der Gewinn- und Verlustrechnung	Latente Steuern in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen	Saldo zum 31. Dezember 2014
	€'000	€'000	€'000	€'000

**Latente Steuerverbindlichkeiten ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen:**

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(155.221)	(18.723)	-	(173.944)
Sonstige Vermögenswerte	743	1.249	-	1.992
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	7.527	7.953	3.722*	19.202
Steuerliche Verlustvorträge	33.661	(1.882)	-	31.779
Sonstige	1.728	(1.712)	-	16
<b>Gesamte latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>(111.562)</b>	<b>(13.115)</b>	<b>3.722</b>	<b>(120.955)</b>

\* Es ergab sich eine Umklassifizierung von latenten Steuerguthaben in einem Betrag von € 3,6 Millionen (weitere Details siehe oben Erläuterung 2.9) und € 0,1 Millionen an latenten Steuerlasten betreffend Hedging Instrumente.



Atrium Flora, Prag

## 2.20 VERBINDLICHKEITEN AUS FINANZIERUNGSLEASING

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing zum 31. Dezember 2015 bestanden aus Verbindlichkeiten in Verbindung mit langfristigen Grundstücks mieten in Polen, der Tschechischen Republik, Slowakei, Russland und Lettland. Die Fälligkeit von Leasingzahlungen ist wie folgt:

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	31. Dezember	31. Dezember	31. Dezember	31. Dezember
	2015	2015	2014	2014
	Nettobarwert €'000	Nicht abgezinste Leasingzahlungen €'000	Nettobarwert €'000	Nicht abgezinste Leasingzahlungen €'000
Fällig innerhalb eines Jahres	2.722	2.914	4.006	4.332
Fällig im zweiten bis zum fünften Jahr	9.238	12.811	11.720	15.980
Fällig nach fünf Jahren	22.354	159.337	24.557	198.438
<b>Gesamt</b>	<b>34.314</b>	<b>175.062</b>	<b>40.283</b>	<b>218.750</b>
Betrag fällig innerhalb von 12 Monaten	2.722	2.914	4.006	4.332
Betrag fällig nach 12 Monaten	31.592	172.148	36.277	214.418

Die Leasingverbindlichkeiten lauten hauptsächlich auf die lokalen Währungen der betreffenden Länder. Die Gruppe verfügt über eine wesentliche Leasingvereinbarung: Atrium Promenada in Polen mit einem Nettobarwert von € 14,1 Millionen (2014: € 14,0 Millionen).

## 2.21 SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 15,2 Millionen (2014: € 17,8 Millionen) bestehen primär aus langfristigen Kautionen von Mietern im Wert von € 15,1 Millionen (2014: € 17,7 Millionen).

## 2.22 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31. Dezember	31. Dezember
	2015 €'000	2014 €'000
Kursfristige Kautionen von Mietern	8.832	7.411
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Entwicklung/Konstruktion	3.021	3.472
Kursfristige Verbindlichkeiten aus Leasing	2.722	4.006
Verbindlichkeiten für Versorgungsunternehmen	1.298	1.535
Verbindlichkeiten für Reparaturen und Wartung	178	621
Verbindlichkeiten für sonstige Dienste	940	690
Sonstige	3.713	4.658
<b>Gesamt sonstige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>20.704</b>	<b>22.393</b>
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	2.561	3.657
Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern und Abgaben	1.134	1.679
Rechnungsabgrenzungsposten	8.847	10.550
<b>Gesamte sonstige nicht Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>12.542</b>	<b>15.886</b>
<b>Gesamt</b>	<b>33.246</b>	<b>38.279</b>

## 2.23 RECHNUNGSABGRENZUNGSPosten

Rechnungs-abgrenzungsposten	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014
	€'000	€'000
Rückstellungen für Versorgungs-unternehmen	1.506	1.581
Rückstellungen für Beratungs- und Prüfungsleistungen	4.130	2.230
Rückstellungen für Bauleistungen	10.936	4.039
Rückstellungen für Zinsen	13.685	14.160
Rückstellungen für Mitarbeiter-vergütungen	4.399	4.224
Rückstellungen für Steuern	43	4.211
Rückstellungen für die Wartung	1.277	1.225
Sonstige	9.384	6.947
<b>Gesamt</b>	<b>45.360</b>	<b>38.617</b>

## 2.24 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen	Rückstellungen für rechtliche Altlasten €'000	Sonstige rechtliche Rückstellungen €'000	Gesamt €'000
Saldo zum 1. Jänner 2015	1.200	1.941	3.141
Zusätzliche Rückstellungen während des Berichtszeitraums	20.046	90	20.136
Genutzte während des Berichtszeitraums	(246)	(488)	(734)
Währungs-umrechnungs-differenzen	-	12	12
<b>Saldo zum 31. Dezember 2015</b>	<b>21.000*</b>	<b>1.555</b>	<b>22.555</b>
Davon			
Kurzfristiger Teil	21.000	1.555	22.555
Langfristiger Teil	-	-	-
<b>Gesamte Rückstellungen</b>	<b>21.000</b>	<b>1.555</b>	<b>22.555</b>

\* Die Rückstellungen für rechtliche Altlasten betragen am Ende des dritten Quartals € 4,5 Millionen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Entschädigungsvereinbarung im Jänner 2016, wie in Erläuterung 2.40 beschrieben, zurückzuführen.

## 2.25 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:

Länder	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015		Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2014	
	€'000	% of total GRI	€'000	% of total GRI
Polen	103.410	51,1%	91.084	42,5%
Tschechische Republik	30.195	14,9%	35.435	16,5%
Slowakei	11.297	5,6%	11.175	5,2%
Russland	42.136	20,8%	61.395	28,6%
Ungarn	7.492	3,7%	7.515	3,5%
Rumänien	6.392	3,2%	6.341	3,0%
Lettland	1.555	0,7%	1.539	0,7%
<b>Total</b>	<b>202,477</b>	<b>100%</b>	<b>214,484</b>	<b>100%</b>

## 2.26 ERTRÄGE AUS BETRIEBSKOSTEN

Die Erträge aus Betriebskosten in Höhe von € 73,8 Millionen (2014 € 74,5 Millionen) umfassen Einnahmen aus Leistungen, die Mieter 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 in der Postition Nettoimmobilienaufwand zusammen mit sonstigen, nicht umlagefähigen Betriebskosten erfasst.

## 2.27 NETTOIMMOBILIENAUFWAND

Nettoimmobilienaufwand	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015 €'000	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2014 €'000
Versorgungsunternehmen	(28.113)	(28.963)
Sicherheits, Reinigungs und ähnlichen Kosten	(10.839)	(10.835)
Grundsteuer	(11.341)	(13.007)
Reparatur und Wartung	(9.723)	(10.347)
Direkte Personalkosten	(9.092)	(9.946)
Marketing und sonstige Beratungskosten	(8.297)	(6.950)
Büroaufwendungen	(525)	(523)
Bildung von Rückstellungen und abgeschriebenen Forderungen von Mietern	(2.295)	(2.198)
Sonstiges	(2.694)	(2.153)
<b>Gesamt</b>	<b>(82.919)</b>	<b>(84.922)</b>

## 2.28 SONSTIGE ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015 €'000	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2014 €'000
Wertminderung	(496)	(8.413)
Sonstige Abschreibungen	(3.005)	(2.678)
<b>Gesamt</b>	<b>(3.501)</b>	<b>(11.091)</b>



## 2.29 VERWALTUNGSAUFWENDUNGEN

Verwaltungsaufwendungen	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2015	2014
	€'000	€'000
Gerichts- und Anwaltskosten	(2.196)	(1.808)
Rechtliche Altlasten	(25.259)	(3.399)
Personalkosten	(11.654)	(11.251)
Beratung und sonstige Beratungskosten	(4.144)	(3.074)
Prüfungskosten und Kosten für prüfungsnahen Leistungen	(1.488)	(1.241)
Aufwendungen für Direktoren	(801)	(510)
Aktienbasierte Vergütung	(865)	(1.058)
Sonstiges	(5.665)	(2.612)
<b>Gesamt</b>	<b>(52.072)</b>	<b>(24.953)</b>

Die Gruppe verfügt über keine wesentlichen leistungsorientierten Pensionspläne.

## 2.30 ZINSAUFWENDUNGEN, NETTO

Zinsaufwendungen, netto	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2015	2014
	€'000	€'000
Zinsertrag	1.009	1.210
Zinsaufwendung	(40.679)	(33.933)
<b>Gesamt</b>	<b>(39.670)</b>	<b>(32.723)</b>

Die Zinserträge in Höhe von € 1,0 Millionen (2014: € 1,2 Millionen) stammen primär aus Bankeinlagen und Zinsen aus an Dritte gewährte Kredite, die wertberichtigt wurden.

Die Zinsaufwendungen der Gruppe von € 40,7 Millionen (2014: € 33,9 Millionen) bestehen aus Finanzierungsaufwendungen für Bankkredite in Höhe von € 8,6 Millionen (2014: € 12,3 Millionen) und für Anleihen in Höhe von € 33,1 Millionen (2014: € 22,4 Millionen). Finanzierungsaufwendungen in Höhe von € 1,0 Millionen (2014: € 0,8 Millionen) wurden im Rahmen von Entwicklungsprojekten aktiviert, siehe auch Erläuterung 2.5.

## 2.31 SONSTIGE FINANZERTRÄGE UND -AUFWENDUNGEN

Sonstige Finanzerträge und -aufwendungen	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2015	2014
	€'000	€'000
Nettoverlust aus Anleihenrückkäufen	(7.940)	(1.883)
Vorzeitige Rückzahlung von Krediten	(4.493)	-
Wertminderung von Finanzinstrumenten	(4.256)	(307)
Zinsen auf Finanzierungsleasing	(3.462)	(4.819)
Sonstige finanzielle Erträge/ (Aufwendungen)	(553)	(896)
<b>Gesamt</b>	<b>(20.704)</b>	<b>(7.905)</b>

## 2.32 STEUERAUFWAND FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

Steueraufwand für das Geschäftsjahr	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2015	2014
	€'000	€'000
Körperschaftssteuer für laufendes Jahr	(1.486)	(2.606)
Latente Steuergutschrift/ (Aufwand)	43.563	(17.494)
Anpassung der Körperschaftssteuer für Vorjahre	(6.392)	(674)
<b>Ertragssteuern gutgeschrieben/(belastet) in der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>35.685</b>	<b>(20.774)</b>
<b>Ertragssteuern gutgeschrieben/(belastet) auf Absicherungsinstrumente im Gesamtergebnis</b>	<b>(518)</b>	<b>110</b>

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

Während 2015 finalisierte die Gruppe die Umsetzung einer neuen Holding-Struktur in Polen für einige seiner polnischen Vermögenswerte. Das unter der neuen Struktur von diesen Vermögenswerten generierte Einkommen, ist auf der Ebene eines polnischen geschlossenen Investmentfonds zu besteuern, welcher von der Körperschaftssteuer (einschließlich Kapitalerträge) befreit ist. Folglich hat die Gruppe während dieser Periode die latenten Steuerverbindlichkeiten mit einem Gesamtbetrag von € 59,9 Millionen an Steuergutschrift für die bereits unter der neuen Struktur befindlichen Vermögenswerte aufgelöst, welche teilweise durch eine Wiederaberkennung von latenten Steuerguthaben im Zusammenhang mit einigen russischen Tochtergesellschaften ausgeglichen wurde.

**Effektiver Steuersatz**

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

	2015 €'000	2015 %	2014 €'000	2014 %
Verlust vor Steuern	(30.873)		(36.982)	
Ertragsteuergutschrift für die gewichteten Durchschnittssteuersätze	10.225	33,12%	2.339	6,3%
Steuereffekt der nicht steuerbaren Erträge/(nicht abzugsfähigen Aufwendungen)	(2.693)		(3.589)	
Zuvor nicht angesetzte Steuereffekt von Verlusten	934		3.561	
Latente Steuerguthaben nicht angesetzt	(23.678)		(20.923)	
Steuerkorrektur für vergangene Jahre	(6.392)		(674)	
Steuereffekt der neuen polnischen Holdingstruktur	59.998		-	
Sonstige	(2.709)		(1.488)	
<b>Steuer (Aufwand)/Gutschrift</b>	<b>35.685</b>		<b>(20.774)</b>	
<b>Effektiver Steuersatz</b>	<b>127,6%</b>		<b>(56,2%)</b>	

Nicht erfasste latente Steueransprüche und Verbindlichkeiten:

Zum 31. Dezember 2015 wurden latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von € 118,7 Millionen (2014: € 99,6 Millionen), auf temporäre Differenzen zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes, der sich aus einer wie die Anschaffung von Vermögenswerten behandelten Transaktion von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergibt, gemäß der Ausnahmeregelung aus IAS 12, Ertragsteuern, nicht erfasst.

Die Gruppe hat latente Steueransprüche in Höhe von € 113,3 Millionen (2014: € 77,7 Millionen) nicht erfasst, da es nicht wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis in ausreichender Höhe vorhanden sein wird, mit welchem die Gruppe diese Steuervorteil nutzen könnte. Diese nicht erfassten latenten Steueransprüche ergaben sich primär aus der negativen Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Aberkennung von latenten Steueransprüchen in Bezug auf gewisse russische Tochtergesellschaften. Die latenten Steueransprüche verfallen gemäß lokalem Steuerrecht im Verlauf einiger Jahre, beginnend mit 2016.

**Nicht erfasste latente Steueransprüche**

Land	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014
	€'000	€'000
Polen	34.745	35.947
Tschechische Republik	1.192	2.360
Russland	62.606	21.738
Ungarn	1.187	797
Rumänien	6.645	6.833
Lettland	939	1.469
Türkei	5.937	7.504
Sonstige	71	1.086
<b>Gesamt</b>	<b>113.322</b>	<b>77.734</b>

Hinsichtlich der zu versteuernden Gewinne unterliegt die Gruppe in den folgenden Jurisdiktionen der Ertragssteuer mit den angeführten Steuersätzen:

Körperschaftssteuersätze	2015	2014
Polen	19,0%	19,0%
Tschechische Republik	19,0%	19,0%
Slowakei	22,0%	22,0%
Russland	20,0%	20,0%
Ungarn	10,0%	10,0%
Rumänien	16,0%	16,0%
Lettland	15,0%	15,0%
Türkei	20,0%	20,0%
Zypern	12,5%	12,5%
Dänemark	23,5% <sup>1</sup>	24,5%
Jersey	0,0%	0,0%
Niederlande	25,0% <sup>2</sup>	25,0% <sup>2</sup>
Schweden	22,0%	22,0%
Spanien	28,0% <sup>3</sup>	25,0% <sup>3</sup>
Ukraine	18,0%	18,0%

<sup>1</sup> Der Steuersatz verringerte sich von 24,5 % auf 23,5 % am 1. Jänner 2015.

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

<sup>3</sup> Der reguläre Körperschaftssteuersatz beträgt 28% (reduziert von 30 % am 1. Jänner 2015). Auf Gewinne von bis zu € 0,3 Millionen fällt ein Steuersatz von 25 % an, wenn der Jahresumsatz weniger als € 10 Millionen beträgt.



### 2.33 ERGEBNIS JE AKTIE

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des Ergebnisses je Aktie:

	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2015	2014
Den Eigentümern der Gesellschaft zurechenbarer Gewinn/(Verlust) für das Geschäftsjahr für das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie in (€'000)	4.866	(57.705)
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien verwendet für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	376.005.016	375.179.150
<b>Bereinigungen</b>		
Verwässernde Optionen	486.444	433.983
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien verwendet für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie	376.491.460	375.613.133
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €Cent</b>	<b>1,29</b>	<b>(15,4)</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in €Cent</b>	<b>1,29</b>	<b>(15,4)</b>

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

Anzahl der Aktien falls ausgeübt	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2015	2014
Optionen	2.210.164	2.429.835



## 2.34 SEGMENTBERICHTSERSTATTUNG

Segmentberichtserstattung 2015 Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015	Segment der Bestandsobjekte €'000	Segment der Entwicklungs projekte €'000	Überleitungsposition €'000	Gesamt €'000
Bruttomieterlöse	207.372	-	(4.895)	202.477
Erträge aus Betriebskosten	74.989	-	(1.206)	73.783
Nettoimmobilienaufwand	(84.444)	-	1.525	(82.919)
<b>Nettomietelöse</b>	<b>197.917</b>	<b>-</b>	<b>(4.576)</b>	<b>193.341</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	(9.706)	260	-	(9.446)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(2.601)	-	(2.601)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(48.678)	(50.403)	(5.584)	(104.665)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(2.252)	(886)	(363)	(3.501)
Verwaltungsaufwendungen	(11.674)	(599)	(39.799)	(52.072)
Anteil am Ergebnis für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	10.114	10.114
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>125.607</b>	<b>(54.229)</b>	<b>(40.208)</b>	<b>31.170</b>
Nettozinsaufwand	(31.499)	(926)	(7.245)	(39.670)
Währungsumrechnungsdifferenzen	(1.295)	(1.367)	993	(1.669)
Sonstige Finanzerträge/(Aufwendungen)	(15.570)	(140)	(4.994)	(20.704)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>77.243</b>	<b>(56.662)</b>	<b>(51.454)</b>	<b>(30.873)</b>
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	36.137	346	(798)	35.685
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>113.380</b>	<b>(56.316)</b>	<b>(52.252)</b>	<b>4.812</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	*2.682.943	**309.398	*** (168.525)	2.823.816
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	28.857	26.740	-	55.597
Vermögenswerte des Segments	2.735.896	322.824	****224.216	3.282.936
Verbindlichkeiten des Segments	1.030.132	59.974	161.704	1.251.810

\* Einschließlich € 117,5 Millionen, die zum 31. Dezember 2015 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden

\*\* Einschließlich € 1,6 Millionen, die zum 31. Dezember 2015 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden

\*\*\* Verrechnung unseres 75% Anteils an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die durch ein Joint-Venture gehalten wird

\*\*\*\* Der Betrag betrifft im Wesentlichen liquide Mittel



Segmentberichtserstattung 2014 Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2014	Segment der Bestandsobjekte €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Überleitungs- position €'000	Gesamt €'000
Bruttomiete Erlöse	214.484	-	-	214.484
Erträge aus Betriebskosten	74.475	-	-	74.475
Nettoimmobilienaufwand	(84.922)	-	-	(84.922)
<b>Nettomiete Erlöse</b>	<b>204.037</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>204.037</b>
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)
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>86.432</b>	<b>(80.777)</b>	<b>(14.515)</b>	<b>(8.860)</b>
Nettozinsaufwand	(23.332)	(2.265)	(7.126)	(32.723)
Währungsumrechnungsdifferenzen	2.564	11.051	(1.109)	12.506
Sonstige Finanzerträge/(Aufwendungen)	(5.444)	(453)	(2.008)	(7.905)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>60.220</b>	<b>(72.444)</b>	<b>(24.758)</b>	<b>(36.982)</b>
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	(18.318)	(582)	(1.874)	(20.774)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>41.902</b>	<b>(73.026)</b>	<b>(26.632)</b>	<b>(57.756)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	*2.591.459	365.016	-	2.956.475
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen 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 € 71 Millionen, die zum 31. Dezember 2014 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden

\*\* Der Betrag betrifft im Wesentlichen liquide Mittel.

## GEOGRAPHISCHE SEGMENTE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN IM JAHR 2015

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015	POLEN				TSCHECHISCHE REPUBLIK			
	Segment der Bestands-objekte €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Über- leitungs- position €'000	Gesamt €'000	Segment der Bestands-objekte €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Über- leitungs- position €'000	Gesamt €'000
Bruttomieterlöse	103.410	-	-	103.410	35.090	-	(4.895)	30.195
Erträge aus Betriebskosten	37.161	-	-	37.161	9.821	-	(1.206)	8.615
Nettoimmobilienaufwand	(39.120)	-	-	(39.120)	(11.753)	-	1.525	(10.228)
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>101.451</b>	-	-	<b>101.451</b>	<b>33.158</b>	-	<b>(4.576)</b>	<b>28.582</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	(9.706)	-	-	(9.706)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekte	-	(569)	-	(569)	-	-	-	-
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	27.222	(4.452)	-	22.770	22.697	(286)	(5.584)	16.827
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(1.310)	-	-	(1.310)	131	-	-	131
Verwaltungsaufwendungen	(5.960)	(368)	(1.066)	(7.394)	(2.647)	(6)	(609)	(3.262)
Anteil am Ergebnis für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	10.114	10.114
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>121.403</b>	<b>(5.389)</b>	<b>(1.066)</b>	<b>114.948</b>	<b>43.633</b>	<b>(292)</b>	<b>(655)</b>	<b>42.686</b>
Nettozinsaufwand	(17.430)	(147)	-	(17.577)	(13.319)	(13)	-	(13.332)
Währungs-umrechnungsdifferenzen	(772)	39	29	(704)	(131)	-	7	(124)
Sonstige Finanzerträge/(aufwendungen)	(10.660)	(137)	(128)	(10.925)	(3.145)	-	-	(3.145)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>92.541</b>	<b>(5.634)</b>	<b>(1.165)</b>	<b>85.742</b>	<b>27.038</b>	<b>(305)</b>	<b>(648)</b>	<b>26.085</b>
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	58.816	346	(16)	59.146	(7.305)	-	278	(7.027)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>151.357</b>	<b>(5.288)</b>	<b>(1.181)</b>	<b>144.888</b>	<b>19.733</b>	<b>(305)</b>	<b>(370)</b>	<b>19.058</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.514.061	125.672	-	1.639.733	597.796	3.987	(168.525)	433.258
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17.941	24.846	-	42.787	4.289	242	-	4.531
Vermögenswerte des Segments	1.535.998	126.934	2.868	1.665.800	612.394	3.987	(1.095)	615.286
Verbindlichkeiten des Segments	522.645	17.863	52	540.560	401.800	377	(1.950)	400.227



Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015	SLOWAKEI				RUSSLAND			
	Segment der Bestands- objekte €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Über- leitungs- position €'000	Gesamt €'000	Segment der Bestands- objekte €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Über- leitungs- position €'000	Gesamt €'000
Bruttomieterlöse	11.297	-	-	11.297	42.136	-	-	42.136
Erträge aus Betriebskosten	5.556	-	-	5.556	16.174	-	-	16.174
Nettoimmobilienaufwand	(5.581)	-	-	(5.581)	(19.566)	-	-	(19.566)
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>11.272</b>	-	-	<b>11.272</b>	<b>38.744</b>	-	-	<b>38.744</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	-	193	-	193
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekte	-	-	-	-	-	(502)	-	(502)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.315	-	-	2.315	(98.314)	(45.065)	-	(143.379)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(121)	-	-	(121)	(821)	-	-	(821)
Verwaltungsaufwendungen	(801)	-	(1)	(802)	(1.459)	(165)	(190)	(1.814)
Anteil am Ergebnis für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)</b>	<b>12.665</b>	-	(1)	<b>12.664</b>	<b>(61.850)</b>	<b>(45.539)</b>	<b>(190)</b>	<b>(107.579)</b>
Nettozinsaufwand	(153)	-	-	(153)	(414)	(69)	-	(483)
Währungs- umrechnungsdifferenzen	(5)	-	(1)	(6)	(331)	37	62	(232)
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	(81)	-	(2)	(83)	(1.564)	(1)	(45)	(1.610)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>12.426</b>	-	(4)	<b>12.422</b>	<b>(64.159)</b>	<b>(45.572)</b>	<b>(173)</b>	<b>(109.904)</b>
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	(2.190)	-	(58)	(2.248)	(13.311)	-	8	(13.303)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>10.236</b>	-	(62)	<b>10.174</b>	<b>(77.470)</b>	<b>(45.572)</b>	<b>(165)</b>	<b>(123.207)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	148.096	-	-	148.096	275.286	55.551	-	330.837
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.281	-	-	1.281	4.254	1.542	-	5.796
Vermögenswerte des Segments	150.169	-	231	150.400	285.958	56.063	3.346	345.367
Verbindlichkeiten des Segments	26.302	-	-	26.302	66.012	21.955	5	87.972

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015	UNGARN				RUMÄNIEN			
	Segment der Bestands- objekte €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Über- leitungs- position €'000	Gesamt €'000	Segment der Bestands- objekte €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Über- leitungs- position €'000	Gesamt €'000
Bruttomieterlöse	7.492	-	-	7.492	6.392	-	-	6.392
Erträge aus Betriebskosten	2.851	-	-	2.851	2.112	-	-	2.112
Nettoimmobilienaufwand	(3.949)	-	-	(3.949)	(2.678)	-	-	(2.678)
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>6.394</b>	-	-	<b>6.394</b>	<b>5.826</b>	-	-	<b>5.826</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekte	-	-	-	-	-	(83)	-	(83)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(4.620)	-	-	(4.620)	89	(600)	-	(511)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(109)	-	-	(109)	(22)	-	-	(22)
Verwaltungsaufwendungen	(306)	-	(173)	(479)	(517)	(28)	(19)	(564)
Anteil am Ergebnis für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)</b>	<b>1.359</b>	-	<b>(173)</b>	<b>1.186</b>	<b>5.376</b>	<b>(711)</b>	<b>(19)</b>	<b>4.646</b>
Nettozinsaufwand	(40)	-	4	(36)	(101)	(186)	-	(287)
Währungs- umrechnungsdifferenzen	(16)	-	(1)	(17)	(37)	(4)	6	(35)
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	(50)	-	(6)	(56)	(48)	(2)	(1)	(51)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>1.253</b>	-	<b>(176)</b>	<b>1.077</b>	<b>5.190</b>	<b>(903)</b>	<b>(14)</b>	<b>4.273</b>
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	(2)	-	(32)	(34)	129	-	-	129
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>1.251</b>	-	<b>(208)</b>	<b>1.043</b>	<b>5.319</b>	<b>(903)</b>	<b>(14)</b>	<b>4.402</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	64.810	-	-	64.810	71.030	8.910	-	79.940
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	805	-	-	805	241	110	-	351
Vermögenswerte des Segments	66.859	-	465	67.324	72.285	9.207	222	81.714
Verbindlichkeiten des Segments	7.909	-	-	7.909	3.799	5.301	64	9.164



Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015	LETTLAND				SONSTIGE LÄNDER			
	Segment der Bestands- objekte €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Über- leitungs- position €'000	Gesamt €'000	Segment der Bestands- objekte €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Über- leitungs- position €'000	Gesamt €'000
Bruttomiete Erlöse	1.555	-	-	1.555	-	-	-	-
Erträge aus Betriebskosten	1.314	-	-	1.314	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	(1.797)	-	-	(1.797)	-	-	-	-
<b>Nettomiete Erlöse</b>	<b>1.072</b>	-	-	<b>1.072</b>	-	-	-	-
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	-	67	-	67
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekte	-	-	-	-	-	(309)	-	(309)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.933	-	-	1.933	-	-	-	-
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	-	-	-	-	-	(886)	-	(886)
Verwaltungsaufwendungen	16	-	1	17	-	(32)	(292)	(324)
Anteil am Ergebnis für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)</b>	<b>3.021</b>	-	<b>1</b>	<b>3.022</b>	-	<b>(1.160)</b>	<b>(292)</b>	<b>(1.452)</b>
Nettozinsaufwand	(42)	-	-	(42)	-	(511)	-	(511)
Währungs- umrechnungsdifferenzen	(3)	-	(2)	(5)	-	(1.439)	(30)	(1.469)
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	(22)	-	-	(22)	-	-	(9)	(9)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>2.954</b>	-	<b>(1)</b>	<b>2.953</b>	-	<b>(3.110)</b>	<b>(331)</b>	<b>(3.441)</b>
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>2.954</b>	-	<b>(1)</b>	<b>2.953</b>	-	<b>(3.110)</b>	<b>(331)</b>	<b>(3.441)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.864	-	-	11.864	-	115.291	-	115.291
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	46	-	-	46	-	-	-	-
Vermögenswerte des Segments	12.233	-	38	12.271	-	126.633	134	126.767
Verbindlichkeiten des Segments	1.665	-	43	1.708	-	14.478	1.096	15.574

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015	Segment der Bestandsobjekte	ÜBERLEITUNG		
		Segment der Entwicklungs projekte	Überleitungsposition	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	-	-	-	-
Erträge aus Betriebskosten	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	-	-	-	-
<b>Nettomieterlöse</b>	-	-	-	-
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekte	-	(1.138)	-	(1.138)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	-	-
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	-	-	(363)	(363)
Verwaltungsaufwendungen	-	-	(37.450)	(37.450)
Anteil am Ergebnis für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	-	<b>(1.138)</b>	<b>(37.813)</b>	<b>(38.951)</b>
Nettozinsaufwand	-	-	(7.249)	(7.249)
Währungsumrechnungsdifferenzen	-	-	923	923
Sonstige Finanzerträge/(aufwendungen)	-	-	(4.803)	(4.803)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	-	<b>(1.138)</b>	<b>(48.942)</b>	<b>(50.080)</b>
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	-	-	(978)	(978)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	-	<b>(1.138)</b>	<b>(49.920)</b>	<b>(51.058)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-
Vermögenswerte des Segments	-	-	218.007	218.007
Verbindlichkeiten des Segments	-	-	162.394	162.394



## GEOGRAPHISCHE SEGMENTE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN IM JAHR 2014

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2014	POLEN				TSCHECHISCHE REPUBLIK			
	Segment der Bestands- objekte €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Über- leitungs- position €'000	Gesamt €'000	Segment der Bestands- objekte €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Über- leitungs- position €'000	Gesamt €'000
Brutтомieterlöse	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)
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>91.514</b>	-	-	<b>91.514</b>	<b>32.526</b>	-	-	<b>32.526</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	44	-	-	44	(833)	-	-	(833)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekte	-	(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)
<b>Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)</b>	<b>69.684</b>	<b>(8.457)</b>	<b>(467)</b>	<b>60.760</b>	<b>28.419</b>	<b>(164)</b>	<b>(512)</b>	<b>27.743</b>
Nettozinsaufwand	(12.917)	(391)	2	(13.306)	(6.369)	(11)	-	(6.380)
Währungs- umrechnungsdifferenzen	474	136	(303)	307	(30)	-	(47)	(77)
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	(1.976)	(1)	-	(1.977)	(1.088)	-	(3)	(1.091)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>55.265</b>	<b>(8.713)</b>	<b>(768)</b>	<b>45.784</b>	<b>20.932</b>	<b>(175)</b>	<b>(562)</b>	<b>20.195</b>
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	(5.198)	(565)	33	(5.730)	(9.123)	-	(119)	(9.242)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>50.067</b>	<b>(9.278)</b>	<b>(735)</b>	<b>40.054</b>	<b>11.809</b>	<b>(175)</b>	<b>(681)</b>	<b>10.953</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.437.862	136.314	-	1.574.176	490.542	3.928	-	494.470
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen 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 endend zum 31. Dezember 2014	SLOWAKEI				RUSSLAND			
	Segment der Bestands- objekte €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Über- leitungs- position €'000	Gesamt €'000	Segment der Bestands- objekte €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Über- leitungs- position €'000	Gesamt €'000
Brutтомieterlöse	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)
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>11.149</b>	-	-	<b>11.149</b>	<b>55.347</b>	-	-	<b>55.347</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekte	-	-	-	-	-	(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)
<b>Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)</b>	<b>3.389</b>	-	<b>(4)</b>	<b>3.385</b>	<b>(26.337)</b>	<b>(27.101)</b>	<b>(160)</b>	<b>(53.598)</b>
Nettozinsaufwand	(1.404)	-	-	(1.404)	(1.774)	(577)	1	(2.350)
Währungs- umrechnungsdifferenzen	-	-	2	2	2.486	10.503	-	12.989
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	(156)	-	(2)	(158)	(2.180)	(450)	(18)	(2.648)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>1.829</b>	-	<b>(4)</b>	<b>1.825</b>	<b>(27.805)</b>	<b>(17.625)</b>	<b>(177)</b>	<b>(45.607)</b>
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	(1.800)	-	(42)	(1.842)	834	(10)	(50)	774
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>29</b>	-	<b>(46)</b>	<b>(17)</b>	<b>(26.971)</b>	<b>(17.635)</b>	<b>(227)</b>	<b>(44.833)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	144.500	-	-	144.500	369.346	100.096	-	469.442
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen 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 endend zum 31. Dezember 2014	UNGARN				RUMÄNIEN			
	Segment der Bestands- objekte €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Über- leitungs- position €'000	Gesamt €'000	Segment der Bestands- objekte €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Über- leitungs- position €'000	Gesamt €'000
Bruttomieterlöse	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)
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>6.729</b>	-	-	<b>6.729</b>	<b>5.817</b>	-	-	<b>5.817</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	(208)	-	-	(208)	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekte	-	-	-	-	-	(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)
<b>Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)</b>	<b>3.443</b>	-	<b>(150)</b>	<b>3.293</b>	<b>8.572</b>	<b>(1.100)</b>	<b>(20)</b>	<b>7.452</b>
Nettozinsaufwand	(232)	-	2	(230)	(449)	(199)	-	(648)
Währungs- umrechnungsdifferenzen	(327)	-	(31)	(358)	(39)	-	(6)	(45)
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	(34)	-	(8)	(42)	(6)	(2)	(1)	(9)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>2.850</b>	-	<b>(187)</b>	<b>2.663</b>	<b>8.078</b>	<b>(1.301)</b>	<b>(27)</b>	<b>6.750</b>
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	(2.360)	-	(2)	(2.362)	(671)	-	8	(663)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>490</b>	-	<b>(189)</b>	<b>301</b>	<b>7.407</b>	<b>(1.301)</b>	<b>(19)</b>	<b>6.087</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	68.625	-	-	68.625	70.700	9.401	-	80.101
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen 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 endend zum 31. Dezember 2014	LETTLAND				SONSTIGE LÄNDER			
	Segment der Bestands- objekte €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Über- leitungs- position €'000	Gesamt €'000	Segment der Bestands- objekte €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Über- leitungs- position €'000	Gesamt €'000
Bruttomieterlöse	1.539	-	-	1.539	-	-	-	-
Erträge aus Betriebskosten	1.345	-	-	1.345	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	(1.929)	-	-	(1.929)	-	-	-	-
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>955</b>	-	-	<b>955</b>	-	-	-	-
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	-	(2.714)	-	(2.714)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekte	-	-	-	-	-	(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)
<b>Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)</b>	<b>(738)</b>	-	<b>159</b>	<b>(579)</b>	-	<b>(43.083)</b>	<b>(403)</b>	<b>(43.486)</b>
Nettozinsaufwand	(187)	-	-	(187)	-	(1.087)	-	(1.087)
Währungs- umrechnungsdifferenzen	-	-	-	-	-	412	(52)	360
Sonstige Finanzerträge/ (aufwendungen)	(4)	-	-	(4)	-	-	(134)	(134)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>(929)</b>	-	<b>159</b>	<b>(770)</b>	-	<b>(43.758)</b>	<b>(589)</b>	<b>(44.347)</b>
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>(929)</b>	-	<b>159</b>	<b>(770)</b>	-	<b>(43.765)</b>	<b>(589)</b>	<b>(44.354)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.884	-	-	9.884	-	115.277	-	115.277
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen 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 endend zum 31. Dezember 2014	Segment der Bestandsobjekte	ÜBERLEITUNG		
		Segment der Entwicklungs projekte	Überleitungsposition	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	-	-	-	-
Erträge aus Betriebskosten	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	-	-	-	-
<b>Nettomieterlöse</b>	-	-	-	-
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekte	-	(872)	-	(872)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	-	-
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	-	-	(383)	(383)
Verwaltungsaufwendungen	-	-	(12.575)	(12.575)
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	-	<b>(872)</b>	<b>(12.958)</b>	<b>(13.830)</b>
Nettozinsaufwand	-	-	(7.131)	(7.131)
Währungsumrechnungsdifferenzen	-	-	(672)	(672)
Sonstige Finanzerträge/(aufwendungen)	-	-	(1.842)	(1.842)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	-	<b>(872)</b>	<b>(22.603)</b>	<b>(23.475)</b>
Steuergutschrift/(-aufwand) für das Geschäftsjahr	-	-	(1.702)	(1.702)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	-	<b>(872)</b>	<b>(24.305)</b>	<b>(25.177)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-
Vermögenswerte des Segments	-	-	409.440	409.440
Verbindlichkeiten des Segments	-	-	359.652	359.652

### 2.35 ZEITWERT (FAIR VALUE)

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 die Gesellschaft zum Bewertungstichtag zugreifen kann;

- Stufe 2 Inputfaktoren sind andere Inputfaktoren als die in Stufe 1 enthaltenen notierten Marktpreise, die für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt beobachtbar sind; und
- Stufe 3 Inputfaktoren sind nicht beobachtbare Inputfaktoren für Vermögenswert oder Verbindlichkeit.

**Die folgende Tabelle zeigt die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe, die zum 31. Dezember 2015 zum Zeitwert bilanziert sind, einschließlich deren Stufe in der Zeitwert-Hierarchie:**

	Erläuterung	Stufe 2	Stufe 3	Zeitwert
		€'000	€'000	zum 31. Dezember 2015 €'000
<b>Bestandsobjekte</b>	2.4			
Polen			1.498.095	1.458.095
Tschechische Republik			327.770	327.770
Slowakei			148.096	148.096
Russland			275.286	275.286
Ungarn			64.810	64.810
Rumänien			71.030	71.030
Lettland			11.864	11.864
<b>Gesamte Bestandsobjekte</b>		<b>2.396.951</b>		<b>2.396.951</b>
<b>Entwicklungsprojekte und Grundstücke</b>	2.5			
Polen			124.119	124.119
Russland			55.551	55.551
Türkei			115.277	115.277
Sonstige			12.898	12.898
<b>Gesamte Entwicklungsprojekte und Grundstücke</b>		<b>307.845</b>		<b>307.845</b>
<b>Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (netto) der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte</b>	2.15	<b>107.774</b>	-	<b>107.774</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten bewertet zum Zeitwert</b>				
Zinsswaps eingesetzt zur Absicherung	2.18	<b>6.872</b>	-	<b>6.872</b>



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

	Erläuterung	Stufe 2	Stufe 3	Beizulegender Zeitwert per 31. Dezember 2014
		€'000	€'000	€'000
<b>Bestandsobjekte</b>	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
<b>Gesamt Bestandsobjekte</b>		<b>2.520.439</b>		<b>2.520.439</b>
<b>Entwicklungsprojekte und Grundstücke</b>	2.5			
Polen			136.314	136.314
Russland			100.096	100.096
Türkei			115.277	115.277
Sonstige			13.329	13.329
<b>Gesamte Entwicklungsprojekte und Grundstücke</b>		<b>365.016</b>		<b>365.016</b>
<b>Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (netto) der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte</b>	2.15	<b>69.532</b>	-	<b>69.532</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten bewertet zum Zeitwert</b>				
Zinsswaps eingesetzt zur Absicherung	2.18	<b>12.328</b>	-	<b>12.328</b>

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

	2015		2014	
	Bestands-objekte €'000	Entwicklungs- projekte und Grundstücke €'000	Bestands- objekte €'000	Entwicklungs- projekte und Grundstücke €'000
<b>Saldo zum 1. Jänner</b>	<b>2.520.439</b>	<b>365.016</b>	<b>2.356.164</b>	<b>583.637</b>
<b>Verluste enthalten in der Gewinn und Verlustrechnung</b>				
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (nicht realisiert)	(54.262)	(50.403)	(94.065)	(74.012)
<b>Zugänge und Veräußerungen</b>				
Neue Objekte	-	-	199.030	-
Bauten, technische Verbesserungen und Erweiterungen	28.202	25.500	23.179	40.742
Veräußerungen	(14.430)	(1.022)	(5.002)	(65.873)
<b>Sonstige Bewegungen</b>				
Änderungen - Finanzierungsleasing	655	163	281	(3.296)
Kapitalisierte Zinsen	-	1.077	-	849
Währungsumrechnungsdifferenzen	2.778	103	(2.066)	(25)
<b>Übertragung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken auf Bestandsobjekte</b>	<b>31.036</b>	<b>(31.036)</b>	<b>113.938</b>	<b>(113.938)</b>
Übertragung auf zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	(117.467)	(1.553)	(71.020)	-
Übertragung auf sonstige Vermögenswerte	-	-	-	(3.068)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>2.396.951</b>	<b>307.845</b>	<b>2.520.439</b>	<b>365.016</b>

**Beschreibung des Bewertungsverfahrens von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:**

Die Vorgehens- und Verfahrensweisen für die Bewertung von Bestandsobjekten und Entwicklungsprojekten und Grundstücken und die Auftragsvergabe an externe unabhängige Bewertungsunternehmen werden durch das Audit Gremium des Board of Directors genehmigt.

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

Externe Bewertungen des Großteils der Bestandsobjekte der Gruppe erfolgen vierteljährlich an jedem Zwischenberichtsstichtag mit Hilfe eines Desktop-Ansatzes. Eine vollständige Aktualisierung einer Bewertung einer Immobilie wird lediglich vorgenommen, wenn wesentliche Änderungen der jährlichen Nettomieterträge im Berichtszeitraum auftreten oder wenn dies seitens der Managements als erforderlich betrachtet wird.

Die Bewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken zum Zwecke der Zwischenberichterstattung erfolgt intern durch die unternehmensinterne Bewertungsgruppe um sicherzustellen, dass keine wesentlichen Veränderungen der zugrundeliegenden Annahme eingetreten sind. Sofern erforderlich, werden externe Bewertungen

zur Validierung und Unterstützung der internen Bewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken herangezogen.

Am Jahresende werden alle Bestandsobjekte und der Großteil der Entwicklungsprojekte und Grundstücke von externen Bewertungsunternehmen 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 Immobilien wird basierend auf den externen und internen Bewertungen ermittelt.

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



**Die Bewertungstechniken, die zur Festlegung des Zeitwertes von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten der Gruppe in der Bilanz zum 31. Dezember 2015 verwendet werden:**

**Bestandsobjekte:**

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

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

Wesentlicher nicht beobachtbarer Inputfaktoren 2015	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Erwartete Marktmiete <sup>3</sup> (Estimated rental value - "ERV")	€ 1 - € 178 pro m <sup>2</sup> pro Monat	€ 13 pro m <sup>2</sup> , pro Monat
Durchschnittsrendite	5,6 % - 14,4 %	7,4 %

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

2015	Geschätzte Änderung in € Millionen	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Millionen
Anstieg von 5 % des ERV <sup>1</sup>	119,1	2.532,3
Verringerung um 5 % des ERV <sup>1</sup>	(119,1)	2.294,1
Anstieg der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(82,0)	2.331,2
Verringerung Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	88,3	2.501,5

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

<sup>2</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen -55,4, Tschechische Republik -12,7, Slowakei- 4,8, Russland -5,2, Ungarn -1,6, Rumänien -2,0 und Lettland -0,3

<sup>3</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen -59,8, Tschechische Republik -13,8, Slowakei -5,2, Russland -5,4, Ungarn -1,7, Rumänien -2,1 und Lettland -0,3

Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren 2014	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Erwartete Marktmiete <sup>3</sup> ("ERV") pro m <sup>2</sup> pro Monat	€ 1-€ 155 pro m <sup>2</sup> pro Monat	€ 13 pro m <sup>2</sup> , pro Monat
Durchschnittsrendite	6,0%-14,4%	8,0%

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

2014	Geschätzte Änderung in € Millionen	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Millionen
Anstieg von 5 % des ERV <sup>1</sup>	124,2	2.644,7
Verringerung um 5 % des ERV <sup>1</sup>	(124,2)	2.396,2
Anstieg der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(80,3)	2.440,2
Verringerung der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	86,0	2.606,5

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

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 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

Die herrschende Situation in Russland und deren Einfluss auf die Bewertung der russischen Objekte der Gruppe war ein Bereich mit beachtlichem Ermessensspielraum im Jahresabschluss 2015 und besteht ein hoher Grad an erwarteter Unsicherheit bei der Entwicklung der Renditen und bei den erwarteten künftigen Mieteinnahmen.

**Entwicklungsprojekte und Grundstücke:**

Der Zeitwert von 29 % der Entwicklungsprojekte und Grundstücke (31. Dezember 2014: 39 %) wurde anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Das Vergleichswertverfahren legt der Bewertung die Verkaufspreise (Angebot und Listenpreis) von ähnlichen Objekten zugrunde, die in der jüngsten Zeit auf dem freien Markt veräußert wurden. Verkaufspreise werden unter Einbezug entsprechender Vergleichseinheiten analysiert und im Hinblick auf Differenzen mit dem bewerteten Objekt auf der Grundlage von Vergleichselementen wie beispielsweise Standort, Größe, Gebietsaufteilung, etc. angepasst. Solche Anpassungen werden nicht als beobachtbare Marktininputfaktoren betrachtet.

<sup>3</sup> Der Betrag, zu dem das Objekt am Bewertungstag zu angemessenen und marktüblichen Konditionen vermietet werden könnte.

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 2015	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Preis <sup>1</sup>	€ 20- € 224 pro m <sup>2</sup>	€53 pro m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ein Preis außerhalb der Bandbreite von € 615 pro m<sup>2</sup> bleibt in der Bandbreite unberücksichtigt

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Zeitwert-Bewertungen:

2015	Geschätzte Änderung in € Millionen	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Millionen
Anstieg von 5% des Preises <sup>1</sup>	4,4	93,8
Verringerung um 5% des Preises <sup>1</sup>	(4,4)	85,1

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

Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren 2014	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Preis <sup>1</sup>	€ 27- € 91 pro m <sup>2</sup>	€ 77 pro m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ein Preis außerhalb der Bandbreite von € 605 pro m<sup>2</sup> bleibt in der Bandbreite unberücksichtigt

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Zeitwert-Bewertungen:

2014	Geschätzte Änderung € in millions	Estimated total fair value following the change € in millions
Anstieg von 5% des Preises <sup>1</sup>	6,4	149,3
Verringerung um 5% des Preises <sup>1</sup>	(6,4)	136,5

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

Der Zeitwert der verbleibenden 71 % der Entwicklungsprojekte und Grundstücke (31. Dezember 2014: 61 %) wurde anhand des Restwertverfahrens ermittelt. Das Restwertverfahren basiert auf dem Barwert des Marktwerts, der künftig bei einem Bestandsobjekt nach Abschluss der Entwicklung und abzüglich der diesbezüglichen Kosten erwartet wird. Die Festsetzung der Mietniveaus erfolgt zum aktuellen

Marktniveau, die mit der Nettorendite aktiviert werden, welche die inhärenten Risiken der Netto-Cashflows reflektiert.

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

Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren 2015	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
ERV	€ 3,8-€ 17,8 pro m <sup>2</sup> pro Monat	€ 15,7 pro m <sup>2</sup> pro Monat
Durchschnittsredite	6,5 %-9,4 %	7,4%
Baukosten	€ 352-€ 1.655 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche	€ 1.455 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Zeitwert-Bewertungen:

2015	Geschätzte Änderung in € Millionen	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Millionen
Anstieg um 5% des ERV <sup>1</sup>	28,4	248,4
Verringerung um 5% des ERV <sup>1</sup>	(27,2)	192,7
Anstieg der Durchschnittsredite um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(17,0)	203,0
Verringerung der Durchschnittsredite um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	19,4	239,3
Anstieg um 5% der erwarteten Baukosten <sup>4</sup>	(24,7)	195,3
Verringerung um 5% der erwarteten Baukosten <sup>5</sup>	25,9	245,9

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

<sup>2</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen -10,2, die Türkei - 4,6, Andere -2,2

<sup>3</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen -12,2, die Türkei- 4,9, Andere - 2,3

<sup>4</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen -12,9, die Türkei -5,6, Andere - 6,2

<sup>5</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen - 14,1, die Türkei - 5,6, Andere - 6,2



Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren 2014	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
ERV	€ 4,4 - € 17,6 pro m <sup>2</sup> pro Monat	€ 13,2 pro m <sup>2</sup> pro Monat
Durchschnittsredite	6,9%-9,8%	7,8%
Baukosten	€ 461- € 2.238 pro m <sup>2</sup> Bruttmietfläche	€ 1.290 pro m <sup>2</sup> Bruttmietfläche

Wechselbeziehung zwischen bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren und Zeitwert-Bewertungen:

2014	Geschätzte Änderung in € Millionen	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Millionen
Anstieg um 5% des ERV <sup>1</sup>	24,3	246,5
Verringerung um 5% des ERV <sup>1</sup>	(24,3)	197,8
Anstieg der Durchschnittsredite um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(15,3)	206,8
Verringerung der Durchschnittsredite um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	16,3	238,5
Anstieg um 5% der erwarteten Baukosten <sup>4</sup>	(22,9)	199,2
Verringerung um 5% der erwarteten Baukosten <sup>4</sup>	22,9	245,0

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

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

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

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

#### **Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (netto) der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Gruppe von Vermögenswerten**

Zum 31. Dezember 2015 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 Stufe 2 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie, aufgrund der unterzeichneten Kaufverträge zwischen der Gruppe und Drittparteien. Zusätzliche Informationen finden sich in Erläuterung 2.15.

#### **Zinsswaps zur Absicherung**

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

Die folgende Tabelle zeigt die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe, die nicht mit dem Zeitwert zum 31. Dezember 2015 in der Bilanz ausgewiesen sind, einschließlich deren Stufe in der Zeitwert-Hierarchie:

Stufe	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014	
	Nettobuchwert €'000	Zeitwert €'000	Nettobuchwert €'000	Zeitwert €'000
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>				
Anleihen	2	854.251	891.854	807.930
Bankkredite	2	158.530	159.617	260.144
<b>Gesamt</b>		<b>1.012.781</b>	<b>1.051.471</b>	<b>1.068.074</b>
				<b>1.105.686</b>

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 Marktinputs 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 durchgeführter Markttransaktionen.

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



## 2.36 KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Gruppe unterscheidet folgende Kategorien von Finanzinstrumenten:

2015	Buchwert	Kredite und Forderungen	Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzverbindlichkeiten zum Zeitwert
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				
Langfristige Darlehen	13.086	13.086	-	-
Sonstige Vermögenswerte	6.261	6.261	-	-
Forderungen gegenüber Miatern	12.499	12.499	-	-
Sonstige Forderungen	3.589	3.589	-	-
Liquide Mittel	224.368	224.368	-	-
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	617	617	-	-
<b>Gesamte Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>260.420</b>	<b>260.420</b>	-	-
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>				
Langfristige Kapitalaufnahmen	1.011.392	-	1.011.392	-
Derivate	6.872	-	-	6.872
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	31.592	-	31.592	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	15.163	-	15.163	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.704	-	20.704	-
Rechnungsabgrenzungsposten	45.360	-	45.360	-
Kurzfristige Kapitalaufnahmen	1.389	-	1.389	-
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten	919	-	-	919
<b>Gesamte Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.133.391</b>	<b>-</b>	<b>1.125.600</b>	<b>7.791</b>

2014	Buchwert	Kredite und Forderungen	Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzverbindlichkeiten zum Zeitwert
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				
Langfristige Darlehen	8.114	8.114	-	-
Sonstige Vermögenswerte	3.056	3.056	-	-
Forderungen gegenüber Mietern	11.882	11.882	-	-
Sonstige Forderungen	6.465	6.465	-	-
Liquide Mittel	420.544	420.544	-	-
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	1.458	1.458	-	-
<b>Gesamte Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>451.519</b>	<b>451.519</b>	-	-
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristige Kapitalaufnahmen	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 Kapitalaufnahmen	33.550	-	33.550	-
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten	2.946	-	-	2.946
<b>Gesamte Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.198.952</b>	-	<b>1.183.678</b>	<b>15.274</b>

Die Zeitwerte der Kapitalaufnahmen, die unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen sind, werden in den Erläuterungen 2.17 und 2.35 beschrieben. Alle anderen Finanzverbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst, die in etwa dem Zeitwert entsprechen. Es wird angenommen, dass der Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte dem Buchwert entspricht. Die Gruppe hat manche liquide Mittel als Sicherheit verpfändet, nähere Informationen hierzu finden sich in Erläuterung 2.17.

## 2.37 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 der Gruppe hat sich gegenüber 2014 nicht geändert.

Die Kapitalstruktur der Gruppe besteht aus Kapitalaufnahmen (detailliert dargelegt in Erläuterung 2.17), liquiden Mitteln und Eigenkapital.

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

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

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

## 2.38 RISIKOMANAGEMENT

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

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

### Entwicklungsrisiko

Die Gruppe ist seit 2004 in der Immobilienentwicklung aktiv, wobei zuletzt der Fokus auf Sanierungen und Erweiterungen gelegt wurde. Die Gruppe ist daher bestimmten Entwicklungsrisiken ausgesetzt.

Das Entwicklungsrisiko bezieht sich auf den Bau von als Finanzinvestition gehaltene 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 Mieter 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 hält die Gruppe Sicherheitsleistungen von den Mieter, welche die finanziellen Auswirkungen auf die Gruppe reduzieren würden, sofern die Mieter ihren Verpflichtungen nicht nachkämen. Als Sicherheitsleistungen wird eine Kaution in Höhe von ein bis drei Monatsmieten hinterlegt. Im Jahr 2015 hat sich die Gruppe langfristige Kautionszahlungen in Höhe von € 15,1 Millionen (2014: € 17,9 Millionen) und kurzfristige Kautionszahlungen von € 8,8 Millionen (2014: € 7,4 Millionen) sowie Bankgarantien gesichert.

Die Tabelle in Erläuterung 2.12 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 2.37 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 von dem Board of Directors ausgewählt.

### Liquiditätsrisiko

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

Die Liquiditätsanforderungen der Gruppe entstehen im Wesentlichen aus der Notwendigkeit, ihre Sanierungsprojekte, 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 der Geschäftstätigkeit (einschließlich Mieterlöse und Betriebskosten) finanziert.

Die liquiden Mittel, bestehend aus Bargeld und anderen Barmitteläquivalenten beliefen sich zum 31. Dezember 2015 auf € 224,4 Millionen (2014: € 420,5 Millionen). Der gesamte Nettopbestand an liquiden Mitteln abzüglich kurzfristiger Kapitalaufnahmen betrug € 223,0 Millionen (2014: € 387,0 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.

2015	Buchwert	Gesamter vertraglicher Cashflow	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Kapitalaufnahmen und Derivate*	1.033.338	1.238.973	40.181	91.736	465.908	641.148
Sonstige Verbindlichkeiten**	100.053	240.801	53.490	6.400	19.083	161.828
<b>Gesamt</b>	<b>1.133.391</b>	<b>1.479.774</b>	<b>93.671</b>	<b>98.136</b>	<b>484.991</b>	<b>802.976</b>

2014	Buchwert	Gesamter vertraglicher Cashflow	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Kapitalaufnahmen und Derivate*	1.094.562	1.314.589	89.852	138.241	235.500	850.996
Sonstige Verbindlichkeiten**	104.390	282.857	50.693	7.627	23.803	200.734
<b>Gesamt</b>	<b>1.198.952</b>	<b>1.597.446</b>	<b>140.545</b>	<b>145.868</b>	<b>259.303</b>	<b>1.051.730</b>

\* Kapitalaufnahmen 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 wesentlichen nicht ermittelbaren, bei der Zeitwert-Bewertung verwendeten Inputfaktoren sind in Erläuterung 2.35 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 2.35. 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 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 über-vermietet werden. Derartige Fluktuationen könnten zudem dazu führen, dass diese Mieten für die betreffenden Mieter zu hoch werden, mit der Folge, dass die betroffenen Mieter Abschläge verlangen oder sogar ihren Verpflichtungen nicht nachkommen. Dies könnte in nächster Konsequenz zu einer Abnahme der aktuellen sowie der geschätzten Mieterlöse und somit zu einer Abwertung der jeweiligen Immobilien führen.



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

2015	Finanzielle	Finanz-	Nettorisiko
	Vermögens-	verbind-	
	werte	lichkeiten	
	€'000	€'000	€'000
CZK	13.227	(4.443)	8.784
HUF	1.681	(1.456)	225
PLN	18.037	(50.504)	(32.467)
RON	1.068	(448)	620
RUB	6.693	(8.376)	(1.683)
TRY	8	(6)	2
Sonstige	436	(411)	25

2014	Finanzielle	Finanz-	Nettorisiko
	Vermögens-	verbind-	
	werte	lichkeiten	
	€'000	€'000	€'000
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)
Sonstige	406	(1.350)	(944)

#### Sensitivitätsanalyse

Die unten stehende Tabelle stellt dar, wie eine zehnprozentige Stärkung der angeführten Währungen gegenüber dem Euro zum 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2014 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 zum Zeitwert bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen 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.

	2015 Gewinn/(Verlust) €'000	2014 Gewinn/(Verlust) €'000
CZK	878	(2.985)
HUF	23	30
PLN	(3.247)	(2.971)
RON	62	62
RUB	(168)	(936)
TRY	-	(367)
Sonstige	-	(94)

#### 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 2.35. Da alle Finanzinstrumente außer der Derivate im Jahr 2015 zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, entstanden 2015 keine Wertbewegungen aufgrund von Zinssatzschwankungen. Das Zinssatzrisiko beschränkte sich somit auf die Auswirkungen in der Gewinn- und Verlustrechnung aufgrund von Zinszahlungen im Rahmen variabler verzinslicher Kapitalaufnahmen. Der Buchwert der Kapitalaufnahmen mit variablen Zinssätzen betrug € 3,8 Millionen zum 31. Dezember 2015 (2014: € 108,9 Millionen).

Das Zinssatzrisiko aus langfristigen Kapitalaufnahmen wird regelmäßig analysiert. Zum 31. Dezember 2015 wurden fast alle der Kapitalaufnahmen der Gruppe mit einem fixen Zinssatz verzinst (2014: 89,8 %). Es werden verschiedene Szenarien simuliert, im Rahmen derer eine Refinanzierung, Erneuerung bestehender Positionen sowie eine alternative Finanzierung durch Anleihen berücksichtigt werden.

Zinssätze unterliegen dem Risiko von 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 Kapitalaufnahmen 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 Schuldentlastung 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.

### 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 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 Spannungen in der Ukraine und der Sanktionen gegen gewisse russische Personen und Unternehmen durch die USA, die EU und andere Länder als auch durch die als Vergeltung von Russland verhängten Gegensanktionen, ausgesetzt.

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

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

Die Gruppe versucht wie folgt die genannten Risiken zu minimieren: Einsatz erfahrener lokaler Managementteams in den verschiedenen Ländern in denen die Gruppe tätig ist; Einsatz lokaler Spezialisten und Experten; Annahme einer proaktiven Handhabung der Verwaltung der Objekte und ein strenger Due Diligence Prozess vor der Akquisition neuer Objekte.

## 2.39 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

### PARTEIEN

► Im Jänner 2015 erwarb Gazit-Globe über seine zwischengeschaltete Holdinggesellschaft zusätzlich 52.069.622 Stammaktien an Atrium von Apollo. In der Folge hält Gazit-Globe nunmehr 206.681.552 Stammaktien an Atrium, dies entspricht zum 31. Dezember 2015,

54,9% der ausgegebenen und ausstehenden Aktien sowie der Stimmrechte von Atrium. Apollo hält an Atrium keine Stammaktien mehr.

► Infolge dieser Beteiligungsänderung ist Gazit-Globe nunmehr die Muttergesellschaft von Atrium und Norstar Holdings Inc. die oberste Muttergesellschaft.

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

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

A Nach der Übertragung von 52.069.622 Stammaktien von Apollo an Gazit-Globe im Jänner 2015 wie oben erwähnt, sind die zwei von Apollo nominierten Atrium Direktoren, Joseph Azrack und Roger Orf, vom Board of Directors zurückgetreten.

B Im Juni 2015 hat Atrium die Bestellung von Frau Karine Ohana M.Sc in das Board of Directors als unabhängigen nicht geschäftsführenden Direktor bekannt gegeben. Ihre Bestellung als Direktorin wurde zum 24. Juni 2015 wirksam. Frau Ohana wurde mit Wirkung zum 13. August 2015 in das Audit-Gremium bestellt.

C Aharon Soffer ist mit Wirkung zum 31. August 2015 vom Board of Directors zurückgetreten.

D Chaim Katzman, Direktor und Chairman des Board of Directors hielt zum 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2014 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 2015 direkt und indirekt rund 9,6 % (2014: 7,4%) aller Aktien von Atrium.

Aufgrund seines Beratungsvertrags mit der Gruppe hatte Chaim Katzman, Chairman des Board of Directors, im Jahr 2015 Anspruch auf ein Beratungshonorar in Höhe von € 550.000 (2014: € 550.000) sowie den Ersatz von Aufwendungen, gemäß seinem Vertrag.

Atrium zahlte Flug- und Reisekosten in Höhe von € 0,3 Millionen (2014: € 0,2 Millionen) an MGN Icarus Inc., eine Tochtergesellschaft von Gazit-Globe. Die Reisekosten waren marktüblich und entstanden seitens des Chairman des Board of Directors und anderer Mitarbeiter aufgrund der Besichtigung von Immobilien und anderen Geschäftsaktivitäten.

E Rachel Lavine, Direktorin und Vice-Chairman des Board of Directors, hielt 484.308 Aktien an Atrium zum 31. Dezember 2015 und 472.329 Aktien zum 31. Dezember 2014.

Im März 2015 legte das Vergütungs- und Nominierungsgremium die jährlichen Mitarbeiter Bonuszahlungen für 2014 fest. Rachel Lavine, Chief Executive Officer der Gruppe bis 30. November 2014 und seitdem Vice-Chairman wurde ein Gesamtbonus von € 623.750 (der einen garantierten Mindestbonus von € 343.750 beinhaltet) für die Periode in der sie CEO der Gruppe war, gewährt.

Im Juli 2015 genehmigte das Vergütungs- und Nominierungsgremium den Abschluss eines Beratungsvertrages mit Paragon Management Company Limited, nach welchem Frau Lavine Managementdienstleistungen für die Gruppe, einschließlich der Aufsicht über die Gruppenstrategie, erbringt. Frau Lavine wird ein jährliches Beraterhonorar in Höhe von € 475.000 pro Jahr



erhalten. Der Beratungsvertrag wurde mit einer Befristung von 16 Monaten, bis 30. November 2016, abgeschlossen und verlängert sich danach automatisch um weitere 12 Monate, sofern er nicht von einer Partei gekündigt wird. Frau Lavine wird ihre Funktion als Vice Chairman, wenngleich in einer nicht geschäftsführenden Funktion, und Mitglied des Board of Directors als eine von Gazit-Globe nominierte Direktorin weiterhin wahrnehmen. Diese Vereinbarung ist mit Wirksamkeit zum 1. August 2015 in Kraft getreten und ersetzt das Anstellungsverhältnis von Frau Lavine vom 1. Dezember 2014, nach dem Ausscheiden von Frau Lavine aus der Position des CEO der Gruppe und Übernahme der Funktion des Vice Chairman. Infolgedessen erhielt Frau Lavine aufgrund der Beendigung ihres Anstellungsvertrages anteilig 3.036 Aktien, für den Zeitraum vom 1. Juni bis 31. Juli netto nach Steuern, die im August 2015 ausgegeben wurden. Frau Lavine ist nicht berechtigt weitere Aktienzuteilungen unter der früheren Vereinbarung zu erhalten.

Darüber hinaus hält Frau Lavine eine Million Aktienoptionen, die gemäß dem ESOP 2009 im März 2010 gewährt wurden und 533.333 Aktienoptionen, die gemäß dem ESOP 2013 im November 2013 gewährt wurden. Als Teil der oben genannten Vereinbarungen wurde die Frist für die Ausübung dieser Aktienoptionen auf den Datum, das 7 Monate bzw. im Fall der unter dem ESOP 2013 gewährten Aktienoptionen 18 Monate nach dem jeweils späteren Zeitpunkt, daher dem letzten Tag ihrer Beschäftigung als Beraterin oder als Mitglied des Board of Directors liegt, verlängert. In beiden Fällen gilt jedoch eine absolute Frist von zehn Jahren ab dem ursprünglichen Zuteilungsdatum der Aktienoptionen.

Frau Lavine wurde mit Wirkung zum 1. September 2015 in das Audit-Gremium bestellt.

F Zum 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2014 hielten die folgenden Direktoren Aktien an Atrium: Thomas Wernink 10.000 Aktien, Peter Linneman 31.291 Aktien, Simon Radford 11.065 Aktien.

G Im Jahr 2015 erwarb Noam Ben-Ozer, Direktor, 29.000 Aktien an Atrium hielt sie auch zum 31. Dezember 2015

H Nach einer Überprüfung der Vergütung der nicht-geschäftsführenden Direktoren durch das Vergütungs- und Nominierungsgremium und einer Empfehlung durch externe Berater, hat das Vergütungs- und Nominierungsgremium im August 2015 eine Änderung der Vergütung der nicht geschäftsführenden Direktoren mit Wirkung zum 1. Juli 2015 beschlossen. Die nicht geschäftsführenden Direktoren, ausgenommen den Direktoren die durch Gazit-Globe nominiert wurden, sind berechtigt, eine Vergütung von € 65.000 pro Jahr und Stammaktien der Gesellschaft im Wert von € 65.000 pro Jahr, die nach zwei Jahren übertragbar sind, ein Sitzungsentgelt bei physischer Anwesenheit von € 1.500 und ein Sitzungsentgelt bei telefonischer Teilnahme von € 1.000 zu erhalten. Aktien, die an nicht-geschäftsführender Direktoren als Teil ihrer Vergütung ausgegeben werden, unterliegen, nach der Haltefrist, bei der Veräußerung Beschränkungen, sodass nach jeder Veräußerung der verbleibende Aktienbestand dieses nicht-geschäftsführenden Direktors einem gesamten Nominalbetrag von mindestens € 130.000 entsprechen muss. Ein Direktor, der als Vorsitzender des Audit-Gremiums oder Vergütungs- und Nominierungsgremiums tätig wird, ausgenommen ein durch Gazit-Globe nominiert Direktor, ist berechtigt eine zusätzliche Vergütung von € 25.000 pro Jahr zu erhalten und jeder Direktor der ein Mitglied eines dieser Gremien ist, ausgenommen ein durch Gazit-Globe nominiert Direktor, ist berechtigt eine zusätzliche Vergütung von € 10.000 pro Jahr zu erhalten. Der Vorsitzende des Operations-Gremiums ist berechtigt eine zusätzliche Vergütung von von € 20.000 pro Jahr und jedes

Mitglied des Operations-Gremiums ist berechtigt eine zusätzliche Vergütung von € 15.000 pro Jahr zu erhalten.

- I Die gesamte jährliche Vergütung der Direktoren die ausgezahlt wurde oder noch zahlbar ist, betrug für das Jahr endend zum 31. Dezember 2015 € 1,6 Millionen (2014: 2,8 Millionen). Die gesamten Vergütungen von nicht-geschäftsführenden Direktoren, welche sich aus deren Verträgen ergeben, beliefern sich auf € 0,6 Millionen für das Jahr 2015 (2014: € 0,4 Millionen). Bitte beachten Sie die Aufgliederung auf Seite 45 .
- Außer in jenen in den folgenden Abschnitten beschriebenen Fällen, hat das Führungsteam der Gruppe keine Transaktionen mit Atrium und deren Tochtergesellschaften vorgenommen.
- A Im Jänner 2015 gab Atrium die Bestellung von Ryan Lee als neuen Chief Financial Officer der Gruppe bekannt. Ryan kam am 2. Februar 2015 zur Gruppe und seine Bestellung zum CFO der Gruppe wurde mit 1. April 2015 wirksam
- B Liad Barzilai ist von seiner Position als Chief Investment Officer der Gruppe am 14. November 2015 zurückgetreten um die Position als Chief Investment Officer bei Gazit-Globe Ltd wahrzunehmen. Er wird seine Dienste bei Akquisitionen und Veräußerungen der Gruppe weiterhin zur Verfügung stellen.
- C Die gesamten gezahlten bzw. zu zahlenden Vergütungen and as Führungsteam der Gruppe für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2015, einschließlich der Grundgehälter, jährlich garantierten Boni, Zulagen und Vergünstigungen beliefern sich auf € 3,3 Millionen (2014: € 4,8 Millionen). Darüber hinaus beliefern sich die aktienbasierten Vergütungskosten für das Führungsteam der Gruppe auf € 0,3 Millionen (2014: € 0,9 Millionen).
- D Im August 2015 konzipiert das Vergütungs- und Nominierungsgremium einen Rahmenplan, in dessen Rahmen Mitgliedern des Führungsteams der Gruppe und anderen leitenden Führungskräften mit Aktien prämiert werden können, unter Bezugnahme auf die Leistung der Gruppe und bestehende Beschäftigung in der Gruppe bei Ausübarkeit. Zum 31. Dezember 2015 wurde drei Führungskräfte ein Anspruch auf die Zuteilung von ordentlichen Aktien am Unternehmen zu einem Gesamtwert von € 1,6 Million gewährt. Die Aktien werden nach einer dreijährigen Periode ausgegeben und unterliegen gewissen Bedingungen. Für weitere Details, siehe Erläuterung 2.16.
- Gazit-Globe erstattete Atrium € 0,6 Millionen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Prüfungs- und SOX Aufwendungen, die für sie von Atrium übernommen wurden (2014: € 0,2 Millionen für Prüfungsaufwendungen).
- 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 betrug € 0,03 Millionen im Jahr 2015 (2014: € 0,2 Millionen). Die Beträge wurden zu marktüblichen Konditionen für derartige Dienstleistungen abgerechnet.
- Aufgrund des Vertrags mit der Aztec Financial Services (Jersey) Limited hat Atrium im Jahr 2015 Kosten in Höhe von € 0,06 Millionen (2014: € 0,2 Millionen) für Verwaltungstätigkeiten und Sekretariatsdienste gezahlt. Aztec Financial Services (Jersey) Limited gehört zur Aztec Gruppe, wo Simon Radford Direktor und Aktionär ist.

## 2.40 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Die Umstände des im August 2007 angekündigten Erwerbs von 88.815.500 Austrian Depositary Certificates ("ADCs"), die Atrium Aktien vertreten ("ADC Erwerbe"), Wertpapieremissionen und damit verbundene Ereignisse waren Gegenstand von regulatorischen Ermittlungen und anderen andauernden Verfahren in Österreich. Im Jahr 2012 bestätigte die Jersey Financial Services Commission im Anschluss an Ermittlungen ihr Ergebnis, dass mit den ADC Erwerben kein Verstoß gegen das Jersey Gesellschaftsrecht verbunden war und dass die Ermittlungen beendet wurden, ohne dass ein Fehlverhalten festgestellt werden konnte.

Atrium ist jedoch in Verfahren involviert, die von ADC Inhabern geführt werden, die Verluste aus Kursschwankungen im Jahr 2007 und potenzielle Ansprüche in diesem Zusammenhang geltend machen. Zum 8. März 2016, dem spätesten praktikablen Datum vor der Genehmigung dieses Berichtes, betrug der Gesamtstreitwert, in Verfahren in denen Atrium zu dem Zeitpunkt Partei war, rund € 27,0 Millionen. Es wird erwartet, dass die Anzahl der Klagen und die Höhe der geltend gemachten Ansprüche im Laufe der Zeit schwanken, da Verfahren sich fortentwickeln, und Klagen abgewiesen, zurückgezogen, verglichen oder auf eine andere Weise beigelegt werden. Die Verfahren befinden sich in unterschiedlichen Stadien und es wird erwartet, dass sie im Laufe mehrerer Jahre beigelegt werden.

Im Jänner 2016 wurde von der Gesellschaft über eine Feststellungsklage berichtet, die gegen die Gesellschaft in den Niederlanden im Oktober 2015 eingebracht wurde und die den selben Sachverhalt betrifft, wie jene Klagen, über die in Österreich derzeit Verfahren geführt werden sowie über den Abschluss einer Vereinbarung, einen Entschädigungsfonds einzurichten, durch den die österreichischen Verfahren und die Privatbeteiligtenanschlüsse in laufenden Strafverfahren, wie unten dargestellt, beigelegt werden sollen. Gemäß dieser Vereinbarung können dafür qualifizierte Anleger eine Entschädigung gemäß einer Standard-Methodik erhalten, welche Faktoren wie erhaltene Dividenden, aktueller Anteilsbesitz, Zeitpunkt der Investition und Gesamtbetrag der Investitionen berücksichtigt. Die Gesamtsumme, zu deren Leistung sich die Gesellschaft für den Entschädigungsfonds und dem damit verbundenen Verfahren bereit erklärt hat, beträgt (inklusive Kosten) rund € 32 Millionen.

Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass es wichtig ist, vernünftige Bestrebungen zu unternehmen, um eine endgültige Lösung in dieser langjährigen Streitfrage zu erlangen und ist daher der Vereinbarung als Partei beigetreten, um Altlasten hinter sich zu lassen und dadurch den Zeitaufwand der Verwaltung und damit verbundene Rechtsberatungskosten und Gebühren zu vermeiden, die nachteilig für ihre Aktionäre sind. Vorläufige Anzeichen zeigen ein vielversprechendes Interesse an der Lösung durch diese Vereinbarung, wobei die tatsächliche Höhe der Teilnahmen und der Entschädigung erst im Laufe der Zeit festgelegt wird. Für diejenigen, die sich dafür entscheiden die Verfahren gegen die Gesellschaft im Zusammenhang mit diesen rechtlichen Altlasten weiterzuführen, hat die Gesellschaft erneut bestätigt, dass sie diese Ansprüche zurückweist und sich weiterhin in allen Verfahren vehement verteidigen wird.

Basierend auf dem gegenwärtigen Wissensstand und der Beurteilung des Managements in Bezug auf das tatsächliche Ergebnis der Klagen in österreichischen Verfahren, den Bedingungen und der Methodik zur Entschädigungsvereinbarung und der erwarteten Kosten und Folgen der Umsetzung der Vereinbarung wurde von der Gesellschaft eine Gesamtrückstellung in der Höhe von € 21 Millionen angesetzt. Gewisse zusätzliche Informationen, die normalerweise unter IAS 37 "Rückstellungen, Eventualschulden, Eventualforderungen" notwendig sind, im Speziellen gewisse Details der Berechnung der gesamten

Rückstellung und die damit verbundenen Annahmen, wurden aus dem Grund noch nicht offengelegt, da wenn dies erfolgt wäre, dies die Beilegung dieser Streitigkeiten ernsthaft beeinflussen könnte.

Die Strafverfahren gegen Herrn Julius Meirl und andere, die Ereignisse betreffen, die 2007 und früher stattgefunden haben, laufen nach wie vor. Im Zusammenhang damit haben Anwaltskanzleien, die verschiedene Atrium Investoren vertreten, die zur Zeit dieser Ereignisse investiert hatten, behauptet, dass Atrium für verschiedene Fälle von Betrug, Vertrauensbruch und Verstöße gegen das österreichische Aktiengesetz und das österreichische Kapitalmarktgesezt haften würde. Der Staatsanwalt hat Atrium angewiesen auf diese Anschuldigungen zu antworten und hat ein strafrechtliches Ermittlungsverfahren auf der Grundlage des österreichischen Verbandsverantwortlichkeitsgesetzes eingeleitet. Es ist unklar, ob dieses Gesetz, das 2006 in Kraft trat, auf Atrium anzuwenden ist. In jedem Fall ist Atrium davon überzeugt, dass eine Verurteilung unangebracht wäre und beabsichtigt sich aktiv zu verteidigen.

Es herrscht anhaltende Unsicherheit in den verschiedenen Volkswirtschaften und Jurisdiktionen in denen die Gruppe tätig ist und Vermögenswerte besitzt. Diese Unsicherheiten betreffen die allgemeine wirtschaftliche und geopolitische Lage in solchen Regionen, insbesondere Russland und auch Veränderungen oder drohende Veränderungen bei dem rechtlichen, regulatorischen und finanzpolitischen Rahmen und dem Ansatz zur Durchsetzung der Titel von Immobilien oder Grundstücken der Gruppe.

Gewisse russische Tochtergesellschaften der Atrium Gruppe sind in Gerichts- und Verwaltungsverfahren mit Beteiligung russischer Steuerbehörden involviert. Diese Verfahren schaffen eine Unsicherheit bei der Steuerpolitik in Angelegenheiten, die bislang als gegeben galten, nun jedoch geänderten Interpretationen durch die russischen Steuerbehörden unterliegen. Während der Steuerprüfungen kam es zu Meinungsverschiedenheiten bezüglich der Kostenabzüge, deren Gesamtwirkung von Bedeutung sein könnte. Die Gesellschaft kann die mögliche Höhe der zusätzlichen Besteuerung und die damit verbundenen Kosten nicht zuverlässig abschätzen.

## 2.41 NACHTRÄGLICH EINGETRETENE EREIGNISSE

Im Februar 2016 schloss die Gruppe den Verkauf eines weiteren Portfolios von kleineren Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik an einen von Palmer Capital gemanagten Privat-Client-Account für einen Wert von € 102,6 Millionen ab. Das Portfolio besteht aus 10 Vermögenswerten mit einer vermietbaren Gesamtfäche von etwa 86.200 m<sup>2</sup>.

Atrium gab im Jänner 2016 bekannt, dass der niederländische Rechtsstreit, der von „Stichting Atrium claim“ eingeleitet worden war, beigelegt wurde und vereinbart wurde, einen Entschädigungsfonds einzurichten, durch den die Streitigkeiten, die derzeit vor den österreichischen Zivilgerichten geführt werden und Erklärungen von Einzelpersonen sich als Privatbeteiligte laufenden Strafverfahren anzuschließen, beigelegt werden sollen. Weitere Einzelheiten finden sich in Erläuterung 2.40.



# 03

EIGEN-  
STÄNDIGER  
FINANZBERICHT  
VON ATRIUM





Atrium Biala in Bialystok, Polen

# EIGEN- STÄNDIGER FINANZBERICHT VON ATRIUM

## 3.1 GRUNDLAGE DER ERSTELLUNG DES EIGENSTÄNDIGEN FINANZBERICHTES VON ATRIUM

Die maßgeblichen Rechnungslegungsgrundsätze von Atrium sind die gleichen wie jene 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 ausgebuht, 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.



Galeria Dominikanska, Wroclaw

## Bilanz von Atrium European Real Estate Limited zum 31. Dezember 2015

	Erläuterung	2015 €'000	2014 €'000	2014 €'000
<b>Aktiva</b>				
<b>Anlagevermögen</b>				
Finanzinvestitionen	3.2	4.000		4.745
Kredite und Forderungen	3.3	3.005.006		3.059.811
Sonstige Vermögenswerte		4.626		-
			<b>3.013.632</b>	<b>3.064.556</b>
<b>Umlaufvermögen</b>				
Sonstige Forderungen*		1.911		1.023
Liquide Mittel *		196.497		395.723
			<b>198.408</b>	<b>396.746</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>3.212.040</b>		<b>3.461.302</b>
<b>Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Grundkapital		2.574.837		2.673.166
Sonstige Rücklagen		4.154		4.357
Einbehaltene Gewinne	3.4	(262.703)		(42.647)
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>2.316.288</b>		<b>2.634.876</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>				
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Kapitalaufnahmen	3.5	854.251		777.341
Rückstellungen	3.7	-		1.200
			<b>854.251</b>	<b>778.541</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Kapitalaufnahmen	3.5	-		30.589
Sonstige Verbindlichkeiten		991		1.252
Rechnungsabgrenzungsposten	3.6	19.510		16.044
Rückstellungen	3.7	21.000		-
			<b>41.501</b>	<b>47.885</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>895.752</b>		<b>826.426</b>
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>		<b>3.212.040</b>		<b>3.461.302</b>

\* Die Werte zum 31.12.2014 wurden umklassifiziert, siehe Erläuterung 2.2

## Gewinn- und Verlustrechnung von Atrium European Real Estate Limited für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015

	Erläuterung	2015 €'000	2014 €'000	2014 €'000
<b>Verwaltungsaufwendungen</b>				
Verwaltungsaufwendungen	3.8	(32.518)		(6.705)
Wertminderung von Vermögenswerten	3.9	(519.171)		(39.393)
<b>Nettobetriebsverlust</b>		<b>(551.689)</b>		<b>(46.098)</b>
Zinserträge	3.10	269.367		233.763
Zinsaufwendungen	3.10	(33.113)		(22.406)
Sonstige finanzielle Erträge/(Aufwendungen)	3.11	95.379		(161.599)
<b>Summe Finanzerträge netto</b>		<b>331.633</b>		<b>49.758</b>
<b>Verlust) / Gewinn vor und nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>		<b>(220.056)</b>		<b>3.660</b>



### 3.2 FINANZINVESTITIONEN

Name der Tochtergesellschaft	Ort der Gründung und Betrieb	Hauptgeschäftstätigkeit	Eigentumsanteil		Buchwert	
			2015	2014	2015	2014
			%	€'000	€'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%	9.054	8.525
Manhattan Real Estate Management, s.r.o.	Tschechische Republik	Management Gesellschaft	100%	100%	1.756	1.756
Manhattan Real Estate Management Kft. <sup>4</sup>	Ungarn	Management Gesellschaft	100%	100%	911	860
Atrium Treasury Services Ltd.	Jersey	Holding Gesellschaft	100%	100%	4.000	4.000
SIA Manhattan Real Estate Management	Lettland	Management Gesellschaft	100%	100%	3	3
Atrium Poland Real Estate Management Sp. z o.o.	Polen	Management Gesellschaft	100%	100%	4.423	4.423
Atrium Romania Real Estate Management SRL <sup>5</sup>	Rumänien	Management Gesellschaft	100%	100%	255	6
OOO Manhattan Real Estate Management <sup>6</sup>	Russland	Management Gesellschaft	100%	100%	1.320	-
Manhattan Real Estate Management SK s.r.o.	Slowakei	Management Gesellschaft	100%	100%	211	211
Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited	Türkei	Management Gesellschaft	100%	100%	4	4
<b>Bruttowert gesamt</b>					<b>98.683</b>	<b>96.534</b>
Kumulierte Wertminderungsverluste					(94.683)	(91.789)
<b>Nettowert gesamt</b>					<b>4.000</b>	<b>4.745</b>

<sup>4</sup> Das Eigenkapital von Manhattan Real Estate Management Kft wurde um € 51.000 erhöht.

<sup>5</sup> Das Eigenkapital von Atrium Romania Real Estate Management SRL wurde um € 249.000 erhöht.

<sup>6</sup> Das Eigenkapital von Manhattan Real Estate Management wurde um € 1.320.000 erhöht.

### 3.3 KREDITE UND FORDERUNGEN

	2015 €'000	2014 €'000
Darlehen Drittparteien	17.133	16.879
Wertminderung von Forderungen gegenüber Dritten	(13.133)	(8.879)
Fällige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	3.955.125	3.493.153
Wertminderung von fälligen Forderungen an Tochterunternehmen	(954.119)	(441.342)
<b>Gesamt</b>	<b>3.005.006</b>	<b>3.059.811</b>

Die Wertminderung von Krediten und Forderungen zum 31. Dezember 2015 belief sich auf € 954,1 Millionen (2014: € 441,3 Millionen). Die Wertminderung 2015 wurde in erster Linie durch die aktuelle wirtschaftliche Situation und Unsicherheit in Russland und der Umstrukturierung von internen Darlehen ausgelöst.

### 3.4 EINBEHALTENE GEWINNE

	2015 €'000	2014 €'000
Anfangssaldo	(42.647)	(46.307)
Nettoergebnis für das Geschäftsjahr	(220.056)	3.660
<b>Schlusssaldo</b>	<b>(262.703)</b>	<b>(42.647)</b>

### 3.5 KAPITALAUFNAHMEN

Der Wert der ausgegebenen Anleihen netto ohne Transaktionskosten betrug zum Jahresende insgesamt € 854,3 Millionen (2014: € 807,9 Millionen). Die gesamte Summe ist in mehr als 12 Monaten fällig.

Im Mai 2015 emittierte Atrium eine weitere € 150,0 Millionen 3,625% Anleihe, mit Fälligkeit im Oktober 2022, die mit der von Atrium im Oktober 2014 begebenen € 350,0 Millionen 3,625% Anleihe, fällig im Oktober 2022, konsolidiert wurde und mit dieser eine einheitliche Serie bildet. Der Emissionskurs betrug 106,395% vom Nennbetrag, was eine Rendite von 2,9 % widerspiegelt. Die Barerlöse betrug € 159,6 Millionen inklusive € 3,0 Millionen angefallener Stückzinsen.

Während des Jahres kaufte Atrium Anleihen mit einem Nominalwert von € 81,0 Millionen, die 2005 ausgegeben wurden und 2017 fällig werden, zurück. Der aus den Anleiherückkäufen resultierende Nettoverlust betrug € 7,9 Millionen (siehe auch Erläuterung 3.11). Der Nennbetrag der verbleibenden Anleihen beträgt € 3,9 Millionen. Die Höhe der verpfändeten Sicherheiten zur Sicherung des reduzierten ausstehenden Nennbetrags der Anleihen wurde reduziert, sodass Immobilien mit einem Gesamtwert von € 29,8 Millionen bewertet zum 31. Dezember 2015 als Sicherheit zur Verfügung standen.

Weitere € 30,6 Millionen der Anleihen 2005 erreichten im August 2015 ihre Fälligkeit und wurden zurückbezahlt.

Im Oktober 2014 emittierte Atrium einen unbesicherten acht-jährigen € 350 Millionen Eurobond mit einem Kupon von 3,625 %. Die Anleihe wurde sowohl von S&P und als auch Fitch mit BBB- gerated und steht im Einklang mit Atriums eigenem Unternehmensrating. Der Eurobond läuft bis Oktober 2022 und der Emissionskurs betrug 99,788 %.

Während des Jahres 2014 kaufte Atrium Anleihen, welche 2005 ausgegeben und mit Fälligkeit im Jahr 2015 in einem Nominalwert von € 39,4 Millionen zurück. Der aus den Anleiherückkäufen resultierende Nettoverlust betrug € 1,9 Millionen.

Die im Jahr 2013 und 2015 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 Verpflichtungen wurden im Laufe des Jahres stets erfüllt. Für mehr Informationen über die oben erwähnten Anleihen, siehe Erläuterung 3.10.

Im Oktober 2015 unterschrieb Atrium eine neue fünfjährige unbesicherte revolvierende Rahmenkreditlinie in Höhe von € 125 Millionen mit einem Zinssatz von 3M Euribor + 1,5 %. Diese besteht aus einer neuen Kreditlinie in Höhe von € 100 Millionen und einem bestehenden Kreditrahmen von € 25 Millionen, der verlängert wurde. Der Rahmen wurde von einem Syndikat aus ING Bank N.V., Citibank N.A. und HSBC Bank plc bereitgestellt. In Folge dieser Transaktion verfügt Atrium über einen nicht beanspruchten Kreditrahmen von € 150 Millionen.

Im Oktober 2014 erhielt Atrium zwei revolvierende Rahmenkreditlinien mit einer Kreditlaufzeit von jeweils fünf Jahren und einem Volumen von insgesamt € 50 Millionen (€ 25 Millionen wurden davon wie oben beschrieben verlängert). Ein genutzter Rahmenkredit soll auf Basis des EURIBOR-Zinssatzes verzinst werden (für Einlagen mit derselben Dauer wie jede Inanspruchnahme), zuzüglich einer Gewinnmarge von 1,5 %. Die Rahmenkredite unterliegen den gleichen Finanzverpflichtungen wie die im Jahr 2014 ausgegebenen Anleihen.

### 3.6 RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	2015 €'000	2014 €'000
Aufgelaufene Stückzinsen	13.685	14.160
Aufgelaufene Kosten für Direktorenvergütungen	601	368
Aufgelaufene Beratungs- und Prüfungskosten	5.224	1.516
<b>Gesamt</b>	<b>19.510</b>	<b>16.044</b>

### 3.7 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen	€'000
Saldo zum 1. Jänner 2015	1.200
Zusätzliche Rückstellungen während des Zeitraums	20.046
Genutzt während des Zeitraums	(246)
Währungsumrechnungsdifferenzen	-
<b>Saldo zum 31.Dezember 2015</b>	<b>21.000*</b>
Davon	
Kurzfristiger Teil	21.000
Langfristiger Teil	-
<b>Gesamte Rückstellungen</b>	<b>21.000</b>

\* Die Rückstellungen für rechtliche Altlasten betragen am Ende des dritten Quartals € 4,5 Millionen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die im Jänner 2016 implementierte Entschädigungsvereinbarung, wie in Erläuterung 2.40 beschrieben, zurückzuführen.

### 3.8 VERWALTUNGSAUFWENDUNGEN

	2014 €'000	2013 €'000
Beratungsgebühren und sonstige Gebühren	(3.241)	(582)
Gebühren und Aufwendungen für Direktoren	(775)	(510)
Anwaltskosten	(1.094)	(698)
Kosten für rechtliche Altlasten	(5.459)	(3.399)
Rückstellungen für rechtliche Altlasten	(19.800)	(200)
Prüfungsgebühren	(755)	(727)
Sonstige Ausgaben	(1.394)	(589)
<b>Gesamt</b>	<b>(32.518)</b>	<b>(6.705)</b>

### 3.9 WERTMINDERUNG VON VERMÖGENSWERTEN

Die Wertminderung von Vermögenswerten für das Geschäftsjahr 2015 belief sich auf € 519,2 Millionen (2014: € 39,4 Millionen) und beinhaltet die Netto-Wertminderungen der fälligen Forderungen von Tochtergesellschaften in Höhe von € 516,3 Millionen (2014: Netto-Wertminderungen €28,0 Millionen) und den Netto-Wertminderungen aus Finanzinvestitionen in Höhe von € 2,9 Millionen (2014: Netto-Wertminderungen € 11,4 Millionen).



## 3.10 ZINSERTRÄGE UND ZINSAUFWENDUNGEN

	2015 €'000	2014 €'000
<b>Zinsertrag</b>		
Aus Darlehen an Tochtergesellschaften	269.011	232.652
Aus Guthaben, Darlehen an Dritte und Sonstigen	356	1.111
<b>Gesamt</b>	<b>269.367</b>	<b>233.763</b>
<b>Zinsaufwendungen</b>		
Zinsen auf Anleihen	(32.356)	(21.282)
Amortisation von Anleihenagios und Abschlägen	(757)	(1.124)
<b>Gesamt</b>	<b>(33.113)</b>	<b>(22.406)</b>

Die Zinsaufwendungen von Atrium in den Geschäftsjahren 2015 und 2014 sind Zinsen in Zusammenhang mit den von Atrium emittierten Anleihen:

2015	Währung	Zinsatz	Durchschnittliche Laufzeit	Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektivzinsatz
Anleihe/Ausgabejahr					€'000	€'000	
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,0%*	1,6	2017	3.819	3.991	4,4%
Atrium European Real Estate Limited 2013	EUR	4,0%	4,4	2020	347.201	372.405	4,2%
Atrium European Real Estate Limited 2014	EUR	3,625%	6,9	2022	503.231	515.458	3,5%
<b>Gesamt/Durchschnitt</b>		<b>3,8%</b>	<b>5,8</b>		<b>854.251</b>	<b>891.854</b>	<b>3,8%</b>

\* 10J Swapsatz, Floor 4%

2014	Währung	Zinsatz	Durchschnittliche Laufzeit	Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektivzinsatz
Anleihe/Ausgabejahr					€'000	€'000	
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,4%	0,6	2015	5.368	5.475	4,9%
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,0%*	2,6	2017	83.653	88.464	4,5%
Atrium European Real Estate Limited 2005	CZK 6M pibor+120bp		0,6	2015	25.218	25.114	2,0%
Atrium European Real Estate Limited 2013	EUR	4,0%	5,4	2020	346.689	368.779	4,2%
Atrium European Real Estate Limited 2014	EUR	3,625%	7,9	2022	347.002	356.463	3,7%
<b>Gesamt/Durchschnitt</b>		<b>3,8%</b>	<b>6,0</b>		<b>807.930</b>	<b>844.295</b>	<b>4,0%</b>

\* 10J Swapsatz, Floor 4%

Sicherheit	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
	31. Dezember 2015 €'000	31. Dezember 2014 €'000
Anleihe 2005	29.766	438.786

Im Dezember 2015 wurde die Höhe der verpfändeten Sicherheiten zur Sicherung des ausstehenden Nennbetrags der Anleihen 2005 korrigiert, sodass noch Immobilien mit einem Gesamtwert von € 29,8 Millionen zum 31. Dezember 2015 als Sicherheit zur Verfügung stehen.

## 3.11 SONSTIGE FINANZAUFWENDUNGEN

	2015 €'000	2014 €'000
Verlust aus Finanztransaktionen	(4.867)	(1.005)
Anleihen Rückkaufkosten	(7.940)	(1.883)
Wechselkursgewinne (Verluste)	108.186	(158.711)
<b>Gesamt</b>	<b>95.379</b>	<b>(161.599)</b>

Währungsumrechnungsverluste und -gewinne ergeben sich Großteils aus gewährten Fremdwährungskrediten an Tochtergesellschaften. Der Währungsumrechnungsgewinn 2015 stammt überwiegend aus Krediten an Tochtergesellschaften in russischen Rubel von € 56,2 Millionen (2014: Währungsumrechnungsverlust von € 199 Millionen) und in US Dollar € 52,4 Millionen (2014: Währungsumrechnungsgewinn von € 53 Millionen). Der Währungsumrechnungsverlust aus sonstigen Währungen beträgt € 0,4 Millionen (2014: Währungsumrechnungsverlust von € 12,7 Millionen). Der Verlust aus Finanztransaktionen beinhaltet die Wertminderung von € 4,3 Millionen (2014: € 0,3 Millionen) für ein Darlehen an eine Drittpartei.

### 3.12 STEUERN

Jersey führte mit Wirkung zum 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% oder 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:

2015	Buchwert	Kredite und Forderungen	Zur Veräußerung Verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				
Finanzinvestitionen	4.000	-	4.000	-
Langfristige Darlehen und Forderungen	3.005.006	3.005.006	-	-
Sonstige Vermögenswerte	4.626	4.626	-	-
Sonstige Forderungen	1.911	1.911	-	-
Liquide Mittel	196.497	196.497	-	-
<b>Gesamte Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>3.212.040</b>	<b>3.208.040</b>	<b>4.000</b>	-
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>				
Langfristige Kapitalaufnahmen	854.251	-	-	854.251
Sonstige Verbindlichkeiten	991	-	-	991
Rechnungsabgrenzungsposten	19.510	-	-	19.510
<b>Gesamte Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>874.752</b>	-	-	<b>874.752</b>

2014	Buchwert	Kredite und Forderungen	Zur Veräußerung Verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				
Finanzinvestitionen	4.745	-	4.745	-
Langfristige Darlehen und Forderungen	3.059.811	3.059.811	-	-
Sonstige Forderungen	786	786	-	-
Liquide Mittel	395.960	395.960	-	-
<b>Gesamte Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>3.461.302</b>	<b>3.456.557</b>	<b>4.745</b>	-
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>				
Langfristige Kapitalaufnahmen	777.341	-	-	777.341
Kurzfristige Kapitalaufnahmen	30.589	-	-	30.589
Sonstige Verbindlichkeiten	1.252	-	-	1.252
Rechnungsabgrenzungsposten	16.044	-	-	16.044
<b>Gesamte Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>825.226</b>	-	-	<b>825.226</b>



Die unter der Position langfristige und kurzfristige Kapitalaufnahmen erfasste Zeitwerte von Anleihen werden in Erläuterung 3.10. angeführt. Der Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte und restlichen Finanzverbindlichkeiten entspricht in etwa deren Buchwert. Finanzverbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen.

### 3.14 RISIKOMANAGEMENT

Mit Ausnahme der unten angeführten, entsprechen die Risikomanagementprozesse von Atrium jenen der Gruppe, wie sie in Erläuterung 2.38 beschrieben sind.

#### Kreditrisiko

Das Management 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 Finanzinvestitionen. 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 Kreditinstituten hinterlegt. Bevor eine Einlage erfolgt, wird eine Überprüfung der Kreditratings des Kreditinstituts durchgeführt und nur solche Banken mit einem Kreditrating "Investment Grade" oder

besser werden ausgewählt.

Im Jahr 2014 verringerte sich der Buchwert der Beteiligungen, was primär auf Wertminderungen in Bezug auf Tochtergesellschaften zurückzuführen war, und zwar infolge eines geringeren Zeitwertes dieser Gesellschaften. Fällige Forderungen von Tochterunternehmen unterlagen Wertminderungen, siehe dazu Erläuterung 3.9. Da gruppeninterne 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 Managements 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 umfassen belaufen sich auf einen Betrag von € 196 Millionen (2014: € 396 Millionen).

Die unten stehende Tabelle zeigt eine Analyse den Finanzverbindlichkeiten von Atrium auf Basis der Fälligkeiten, einschließlich Zinszahlungen. Bei den in der Tabelle aufgeführten Beträgen handelt es sich um die vertraglich nicht abgezinsten Cashflows.

2015	Buchwert €'000	Gesamter vertraglicher Cashflow €'000	1 Jahr oder weniger €'000	1 bis 2 Jahre €'000	2 bis 5 Jahre €'000	Mehr als 5 Jahre €'000
Kapitalaufnahmen und aufgelaufenen Zinsen	867.936	1.051.033	32.279	36.129	446.375	536.250
Sonstige Verbindlichkeiten	6.816	6.816	6.816	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>874.752</b>	<b>1.057.849</b>	<b>39.059</b>	<b>36.129</b>	<b>446.375</b>	<b>536.250</b>

2014	Buchwert €'000	Gesamter vertraglicher Cashflow €'000	1 Jahr oder weniger €'000	1 bis 2 Jahre €'000	2 bis 5 Jahre €'000	Mehr als 5 Jahre €'000
Kapitalaufnahmen und aufgelaufenen Zinsen	822.091	1.011.888	61.437	30.082	168.307	752.062
Sonstige Verbindlichkeiten	3.135	3.135	3.135	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>825.226</b>	<b>1.015.023</b>	<b>64.572</b>	<b>30.082</b>	<b>168.307</b>	<b>752.062</b>

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 Transaktionen innerhalb der Gruppe. 63 % der Finanzinstrumente von Atrium lauten derzeit auf EUR (2014: 62 %), 3 % auf USD (2014: 5 %), 20 % auf PLN (2014: 12 %), 0 % auf RUB (2014: 12 %) und 14 % auf andere Währungen (2014: 9 %). Gruppeninterne Kredite, die in RUB ausgewiesen waren, wurden 2015 in EUR umgerechnet.

In der folgenden Tabelle wird das gesamte Währungsrisiko von Atrium sowie das Nettorisiko gegenüber ausländischen Währungen bei den finanziellen Vermögenswerten und Finanzverbindlichkeiten dargelegt:

2015	Finanzielle	Finanz-	Nettorisiko
	Vermögenswerte	verbind- lichkeiten	
	€'000	€'000	€'000

CZK	276.072	-	276.072
HUF	49.850	-	49.850
PLN	457.431	-	457.431
RUB	-	-	-
USD	81.058	-	81.058

2014	Finanzielle	Finanz-	Nettorisiko
	Vermögenswerte	verbind- lichkeiten	
	€'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

### Sensitivitätsanalyse

Ein Anstieg des Euros um 10 Prozentpunkte gegenüber den folgenden Währungen zum 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2014 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

	2015 (Verlust)	2014 (Verlust)
	€'000	€'000
CZK	(27.607)	(15.304)
HUF	(4.985)	(5.087)
PLN	(45.743)	(32.554)
RUB	-	(31.670)
USD	(8.106)	(14.289)

Eine Abschwächung des Euros um 10 Prozentpunkte gegenüber den folgenden Währungen zum 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2014 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

	2015	2014
	Gewinn €'000	Gewinn €'000
CZK	27.607	15.304
HUF	4.985	5.087
PLN	45.743	32.554
RUB	-	31.670
USD	8.106	14.289

### Zinssatzrisiko

Ein Großteil der Finanzinstrumente, d.h. 99,6 % der Finanzverbindlichkeiten (2014: 87 %) und 76 % der finanziellen Vermögenswerte (2014: 76 %) wurden 2015 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 der unten stehenden Tabelle angeführt:

### Finanzinstrumente mit variablen Zinssätzen

	2015	2014
	€'000	€'000
Finanzielle Vermögenswerte	782.429	772.847
Finanzverbindlichkeiten	(3.819)	(108.873)
<b>Gesamt</b>	<b>778.610</b>	<b>663.974</b>

### Sensitivitätsanalyse

Zum 31. Dezember 2015 wurde geschätzt, dass eine allgemeine Reduktion der Zinssätze um einen Prozentpunkt (100 Basispunkte) die Zinserträge und den Gewinn von Atrium um ca. € 7,8 Millionen (2014: € 6,6 Millionen) verringern würde. Da Atrium diese Risiken nicht absichert, gilt das Gleiche bei einem Anstieg um einen Prozentpunkt (100 Basispunkte), wodurch der Gewinn um etwa den gleichen Betrag ansteigen würde.

## 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 2.40 und 2.41 offen gelegt.



# 04

## BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS





Atrium Reduta, Warchau

# BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- SPRÜFERS FÜR DIE GESELLSCHAFTER DER ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED

Wir haben den Konzern- und Jahresabschluss (der „Jahresabschluss“) der Atrium European Real Estate Limited als Mutterunternehmen für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015 geprüft. Der Jahresabschluss umfasst die konsolidierte Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns und des Mutterunternehmens, die konsolidierte Gesamtergebnisrechnung, die konsolidierte Cashflow Übersicht, die konsolidierte Veränderungen im Eigenkapital sowie den Anhang. Die Finanzberichterstattung wurden in Übereinstimmung mit den geltenden Gesetzen und den International Financial Reporting Standards, wie sie durch die EU übernommen wurden, 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 erststelles Urteil aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

## VERANTWORTUNG DER DIREKTOREN UND DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wie in ihrer Erklärung über die Aufgaben der Direktoren auf Seite 52 näher erläutert, 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 anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen und der International Standards on Auditing (Großbritannien und Irland) zu prüfen und 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 PRÜFUNG 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 ZUM JAHRESABSCHLUSS

Wir sind der Auffassung, dass:

- der Jahresabschluss ein getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns und des Mutterunternehmens zum 31. Dezember 2015 sowie von dem Verlust des Konzerns und dem Gewinn des Mutterunternehmens für das dann endende Geschäftsjahr vermittelt;
- der Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie von der EU übernommen wurden, erstellt wurde;
- die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und der Anhang des Mutterunternehmens in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie durch die EU übernommen wurden, 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 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 2015 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

9. März 2016

### Hinweis:

- Die Wartung 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 9. März 2016. KPMG Channel Islands Limited hat nach dem 9. März 2016 keine weiteren Handlungen in irgendeiner Weise vorgenommen, die dieses Datum verlängern würden.
- 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.



# 05

DIREKTOREN,  
FÜHRUNGS-  
TEAM DER GRUPPE,  
PROFESSIONELLE  
BERATER UND  
WESENTLICHE  
STANDORTE



# ATRIUM TARGÓWEK

 BEZPŁATNY - I i II poziom  
STRZEŻONY - I poziom

2,0m

2,0m



MYJNIA POZIOM +1  
ZAPRASZAMY

# DIREKTOREN, FÜHRUNGS- TEAM 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  
Karine Ohana (appointed 24 June 2015)

## FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE

**Josip Kardun**  
CEO der Gruppe  
**Rolf Rüdiger Dany**  
COO der Gruppe  
**Ryan Lee**  
CFO der Gruppe (seit 01.04.2015)  
**Soňa Hýbnerová**  
CFO der Gruppe (bis 31.03.2015)  
**Thomas Schoutens**  
CDO der Gruppe  
**Geraldine Copeland-Wright**  
GC der Gruppe  
**Liad Barzilai**  
CFO der Gruppe (bis 14.11.2015)  
**Ljudmila Popova**  
Leiter Asset Management & Investor Relations der Gruppe

## 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

## BEREITER MEDIENBEZIEHUNGEN

FTI Consulting  
200 Aldersgate, Aldersgate Street  
London, EC1A 4HD, UK

## FRIMENSITZ

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 B.V.  
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  
Warschau

### 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

## SO KONTAKTIEREN SIE UNS

**Internetseite** [www.aere.com](http://www.aere.com)

**Analysten & Investoren** [ir@aere.com](mailto:ir@aere.com)

**Medien** [atrium@fticonsulting.com](mailto:atrium@fticonsulting.com)

**Allgemeine Anfragen** [atrium@aere.com](mailto:atrium@aere.com)

Titelbild: Arkády Pankrác in Prag, Tschechische Republik  
Quelle: ECE, Arkady Pankrac, Prag



