

# JAHRES- FINANZ- BERICHT 2017

MARKTFÜHRER BEI  
EINKAUFSZENTREN  
IN ZENTRAL  
EUROPA



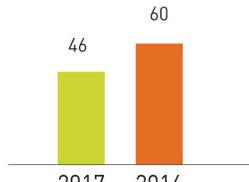
# UNSERE VISION

---

Atriums Vision liegt darin weiterhin einer der führenden Eigentümer und Verwalter von lokal dominierenden Einkaufszentren für die Bereiche Lebensmittel, Mode und Unterhaltung in den besten urbanen Lagen Zentraleuropas zu bleiben und die Marke Atrium in ein Markenzeichen im Bereich des hochwertigen Einzelhandels für Verbraucher und Einzelhändler zu entwickeln.

Unser Portfolio wird weiterhin vorrangig auf ertragsgenerierende Einkaufszentren in den ausgereiftesten und stabilsten Ländern in Zentraleuropa ausgerichtet sein, die langfristig einen soliden Cashflow erwirtschaften. Organisches Wachstum wird durch proaktives, pragmatisches Asset Management vorangetrieben, wodurch wir unseren Ansatz "Retail is Detail" sicherstellen. Weiteres Wachstum wird durch ausgewählte Neuentwicklungs-, Ausbau- und Erweiterungsprojekte sowie die selektive Akquisition von qualitativ hochwertigen Objekten in unseren Märkten erzielt. Unsere Bilanz wird weiterhin proaktiv gemanagt, um effizient zu bleiben und einen konservativen Verschuldungsgrad beizubehalten.

## ANZAHL AN VERMÖGENSWERTEN<sup>1</sup>



## LOAN-TO-VALUE (NETTO)



## BESTANDS-OBJEKTE<sup>1</sup>



## UNSER PROFIL

Die Atrium Gruppe besitzt ein Portfolio im Wert von € 2,6 Milliarden<sup>1</sup> bestehend aus 46 Einkaufszentren und kleineren Einzelhandelsimmobilien, welches während des Jahres 2017 Mieterlöse in Höhe von € 198,7 Millionen<sup>1</sup> erzielte. Diese Objekte befinden sich im Wesentlichen in Polen und der Tschechischen Republik und werden mit Ausnahme von zwei Objekten alle von Atriums internem Team von auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Experten verwaltet.

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

## UNSER FOKUS FÜR DAS JAHR 2018

- Fortgesetzte Verbesserung der Qualität unseres Portfolios durch den selektiven Austausch von Objekten, die Steigerung der operativen und finanziellen Performance unserer Objekte und die Erweiterung des Angebotes für Einzelhändler durch die entsprechende Erweiterung unserer bereits stabilisierten und erfolgreichen Investitions- und Neuentwicklungsobjekte. Durch diese Neuentwicklungen sollen über den Zeitraum der nächsten drei Jahre, vor allem in Warschau, mehr als 70.000m<sup>2</sup> Bruttomietfläche entstehen.
- Fortgesetzte Etablierung der Marke Atrium 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.
- Weitere Optimierung der Kosten unserer Kapitalstruktur und Verbesserung der Effizienz des Bilanzbildes der Gruppe.

<sup>1</sup> Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint-Ventures gehalten werden und € 58,4 Millionen bestehend aus 5 Vermögenswerten in Ungarn und 1 Vermögenswert in der Tschechischen Republik, klassifiziert als zur Veräußerung gehalten mit Stand vom 31 Dezember 2017.

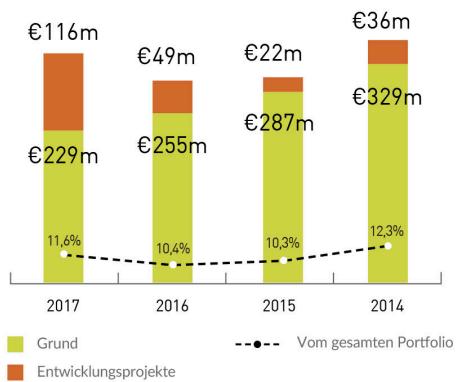
# HIGHLIGHTS

---

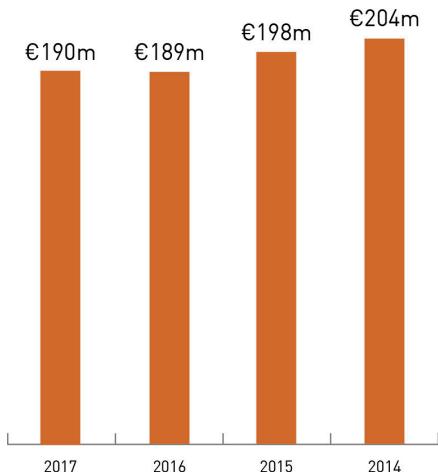
## BESTANDSOBJEKTE<sup>1</sup> UND BELEGUNGSRATE<sup>2</sup>



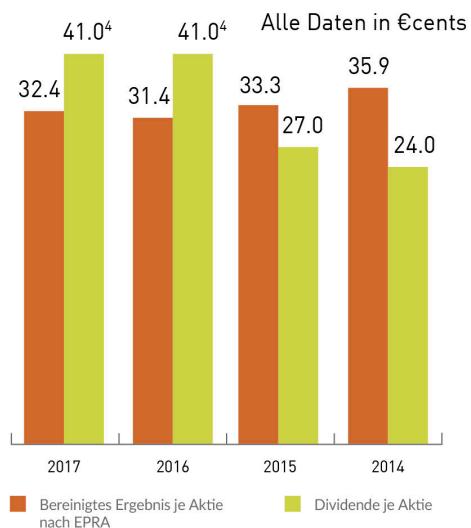
## ENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE



## NETTOMIETERLÖSE - (NRI)<sup>3</sup>



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



<sup>1</sup> Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden und €58,4 Millionen (bestehend aus 5 Vermögenswerten in Ungarn und 1 Vermögenswert in der Tschechischen Republik, klassifiziert als zur Veräußerung gehalten mit Stand vom 31 Dezember 2017)

<sup>2</sup> Die oben angeführte Belegungsrate entspricht 100% abzüglich der Leerstandsquote nach EPRA

<sup>3</sup> Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden

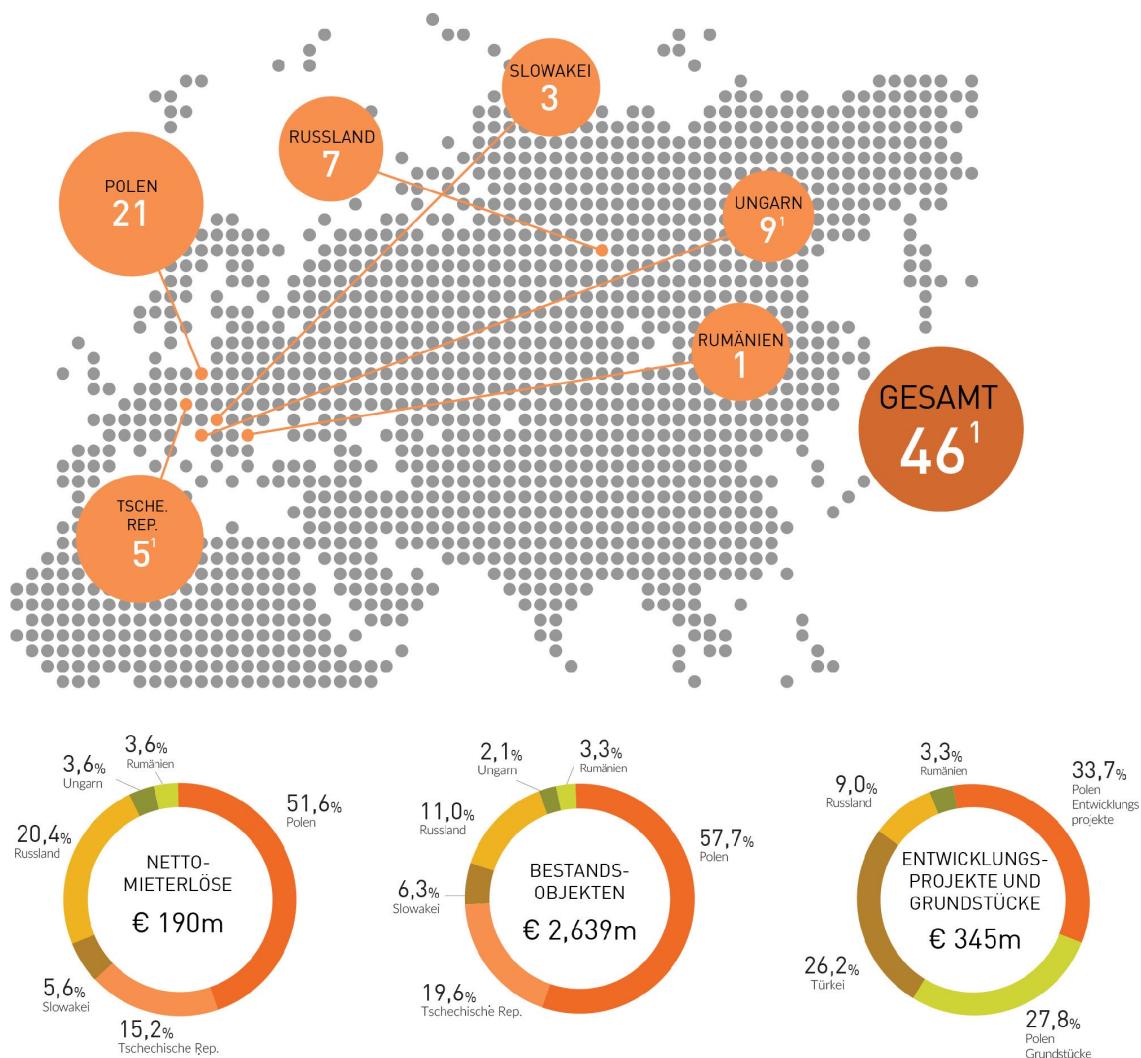
<sup>4</sup> Beinhaltet eine Sonderdividende von 14 €Cent je Aktie, die am 30. Juni 2017 und am 30. September 2016 gezahlt wurde.



# UNSER BUSINESS

---

## PORTRALIO-SPREAD BEI BESTANDSOBJEKTEN



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

<sup>1</sup> Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden und €58,4 Millionen (bestehend aus 5 Vermögenswerten in Ungarn und 1 Vermögenswert in der Tschechischen Republik, klassifiziert als zur Veräußerung gehalten mit Stand vom 31 Dezember 2017)

# WESENTLICHE PERFORMANCE KENNZAHLEN

---

WESENTLICHE PERFORMANCE KENNZAHLEN	Einheit	2017	2016	Änderung %
Bruttomieterlöse	€'000	198.708	195.772	1,5%
Bruttomieterlöse auf Vergleichsbasis nach EPRA	€'000	152.943	145.329	5,2%
Nettomieterlöse	€'000	189.910	188.801	0,6%
Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis nach EPRA	€'000	145.803	136.990	6,4%
Operative Umsatzrendite	%	95,6	96,4	(0,8%)
EBITDA, ausgenommen Neubewertung, Veräußerungen und Wertminderungen und rechtliche Altlasten	€'000	159.879	113.543	40,8%
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	€'000	122.146	118.342	3,2%
Ausschüttungsquote für Dividende <sup>1</sup>	%	83,3	86,0	(2,7%)
Neubewertung von Bestandsobjekten	€'000	13.750	44.223	
Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken <sup>2</sup>	€'000	(14.098)	(26.243)	
Gewinn nach Steuern für das Geschäftsjahr	€'000	89.092	58.201	53,1%
Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	€'000	101.754	93.591	8,7%
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	€'000	71.920	103.671	(30,6%)
Summe Vermögenswerte	€'000	3.122.039	3.155.139	(1,0%)
Eigenkapital	€'000	1.893.660	1.942.050	(2,5%)
Finanzverbindlichkeiten	€'000	969.289	947.405	2,3%
LTV (brutto)	%	32,5	32,3	0,2%
LTV (netto )	%	30,1	28,7	1,4%
WESENTLICHE PORTFOLIOKENNZAHLEN				
Anzahl an Bestandsobjekten <sup>3</sup>	Anzahl	46	60	
Bestandsobjekte zum Zeitwert	€'000	2.639.467	2.631.185	0,3%
Nettodurchschnittsrendite (gewichteter Durchschnitt)	%	7,0%	7,0%	-
Belegungsrate <sup>4</sup>	%	96,8	96,6	0,2
Entwicklungsprojekte und Grundstücke zum Zeitwert	€'000	345.331	304.417	13,4%
ERGEBNIS JE AKTIE				
Ergebnis je Aktie nach IFRS	€Cent	23,60	15,46	52,7%
Bereinigte Einnahmen nach EPRA je Aktie	€Cent	32,4	31,4	3,2%
Dividende je Aktie	€	0,41	0,41	0,0%
NAV je Aktie nach IFRS <sup>5</sup>	€	5,16	5,29	(2,4%)
NAV je Aktie nach EPRA <sup>5</sup>	€	5,38	5,52	(2,5%)
Aktienkurs zum Ende des Jahres	€	4,15	3,93	5,6%

<sup>1</sup> Exklusive der Sonderdividende von 14 €Cent je Aktie, die am 30. Juni 2017 und am 30. September 2016 gezahlt wurde.

<sup>2</sup> Bezieht sich hauptsächlich Abwertungen in der Türkei und Russland

<sup>3</sup> 14 Immobilien wurden während des Geschäftsjahres verkauft

<sup>4</sup> Die oben angeführte Belegungsrate entspricht 100% abzüglich der Leerstandsquote nach EPRA

<sup>5</sup> Angepasst um die Sonderdividende von 14 €Cent je Aktie, die am 30. Juni 2017 und am 30. September 2016 gezahlt wurde.

In den wesentlichen Performance-Kennzahlen sind sechs zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte sowie eine 75% Beteiligung an Vermögenswerten, die durch Joint-Ventures gehalten werden, enthalten.



# STELLUNGNAHME DES CHAIRMAN

---



"IM JAHR 2017 ERZIELTE ATRIUM EINE SEHR STARKE PERFORMANCE ABER ES IST NOCH MEHR ZU ERWARTEN, DA WIR WEITER INVESTIEREN WERDEN, DAMIT UNSERE VERMÖGENSWERTE IN DEM SICH SCHNELL ENTWICKELNDEN EINZELHANDELS- UND KONSUMUMFELD VON HEUTE ATTRAKTIV UND RELEVANT BLEIBEN"

Ich freue mich, Ihnen mitteilen zu können, dass Atrium im Laufe des Jahres 2017 eine sehr starke Performance mit einem Wachstum der Mieten auf Vergleichsbasis in allen unseren Märkten und einer deutlichen Steigerung der Rentabilität durch eine Steigerung des Gewinns nach Steuern um rund 53% erzielt hat. Dies zeigt deutlich die positiven Auswirkungen der Strategie zur Neupositionierung des Portfolios, die wir in den letzten Jahren verfolgt haben, sowie die Vorteile sowohl aus der Beilegung nahezu all unserer rechtlichen Altlasten als auch aus dem im vergangenen Jahr angekündigten Kosteneinsparungsprogramm.

Ich glaube, dass es noch viel mehr Wachstum geben wird; so haben wir einen großen Neuentwicklungsplan in Höhe von € 330 Millionen für eine Reihe unserer wichtigsten Vermögenswerte auf den Weg gebracht. Darüber hinaus

haben wir nach Jahresende unsere Portfoliostrategie weiter vorangetrieben, indem wir unsere ungarischen Vermögenswerte veräußert haben. Dies hat dem Unternehmen eine noch größere Gewichtung in Bezug auf unsere bevorzugten größten und stärksten regionalen Volkswirtschaften Polen und der Tschechischen Republik und in Bezug auf unsere dominierenden Vermögenswerte in starken urbanen Lagen in diesen Gebieten verschafft.

Im Laufe des Jahres haben wir unseren Neuentwicklungsplan weiter vorangetrieben, welcher unser Portfolio um 70.000 m<sup>2</sup> erstklassiger neuer Bruttomietfläche erweitern wird. Diese befindet sich vollständig in Polen und davon wiederum der überwiegende Teil in der Hauptstadt. Unsere Phase 2 bei Atrium Promenda und die Atrium Targowek Erweiterungen werden bis Ende dieses Jahres abgeschlossen werden, des Weiteren wird ein Neuentwicklungsprogramm in Warschau, bei Atrium Reduta, bis Ende 2019 online gehen. Unser jüngstes Neuentwicklungsprojekt, Atrium Biala wird im Jahr 2020 fertiggestellt.

Diese Investitionen können sich zwar kurzfristig auf die Mieteinnahmen auswirken, sind jedoch von grundlegender Bedeutung für die Zukunftssicherung unseres Portfolios und stellen sicher, dass unsere Vermögenswerte in dem sich schnell entwickelnden Einzelhandels- und Konsumumfeld von heute attraktiv und relevant bleiben. Sie ermöglichen es uns, eine größere Auswahl zu bieten, die richtigen Mieter anzuziehen und die Freizeit- und Gastronomieangebote zu verbessern, so dass unsere Zentren in ihrer lokalen Umgebung sowohl als Anlaufstelle für den Kauf von lebensnotwendigen Gütern des täglichen Bedarfs als auch für Freizeitaktivitäten mit Freunden und Familie genutzt werden können.

Wir suchen weiterhin nach neuen Gelegenheiten für Akquisitionen und trennen uns gleichzeitig von Vermögenswerten, die nicht mehr zu unserer langfristigen Strategie passen.

Wie in den meisten führenden Volkswirtschaften der Welt verzeichnete auch Zentral- und Osteuropa im Berichtsjahr ein weiteres BIP-Wachstum, was zu einer Aufwärtskorrektur der Prognosen für 2018 führte. Polen war der stärkste Akteur, und auch die Tschechische Republik entwickelte sich gut, was zu robusten

Konsumausgaben, einem hohen Maß an Vertrauen im Einzelhandel und steigenden Einzelhandelsumsätze in diesen beiden, für uns wichtigsten Märkten geführt hat.

Unser Vertrauen in die Zukunftsaussichten des Unternehmens sowohl im Hinblick auf die Initiativen, die wir zur Verbesserung unseres Portfolios durch Neuentwicklung und Aufbereitung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten ergreifen, als auch die wirtschaftlichen Prognosen unserer Märkte und die sich verbessernde Situation in Russland, veranlasste den Vorstand im Juni erneut, eine Sonderdividende in Höhe von 14 €Cent zu zahlen und die jährliche Dividende von 27 €Cent pro Aktie für 2018 zu bestätigen.

Im Namen des Board of Directors möchte ich erneut unserem Führungsteam und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihr Engagement während des Jahres danken. Ich möchte mich auch bei unseren Aktionären und Anleihegläubigern für ihre anhaltende Unterstützung bedanken und sie daran erinnern, dass wir uns weiterhin voll und ganz darauf konzentrieren, nachhaltige Werte für sie zu generieren.

Herzliche Grüße,



Chaim Katzman



# STELLUNGNAHME DES CHIEF EXECUTIVE OFFICERS DER GRUPPE

---



**"UNSERE STRATEGIE IST IMMER MEHR DARAUF AUSGERICHTET QUALITATIV HOCHWERTIGE VERMÖGENSWERTE IN GUT VERNETZTEN STARKEN, URBANEN LAGEN IN DEN AM BESTEN ENTWICKELTEN UND ROBUSTESTEN VOLKSWIRTSCHAFTEN ZENTRALEUROPAS ZU BESITZEN"**

Nach etwas mehr als einem Jahr seit meiner Ernennung zum CEO von Atrium freue ich mich, Ihnen von einer weiteren soliden operativen und finanziellen Performance sowie einem signifikanten Wachstum der Rentabilität der Gruppe im Jahr 2017 berichten zu können. Durch unsere Neupositionierungs- und Recyclingstrategie hat sich unser Portfolio positiv entwickelt, einschließlich eines weiteren Fortschritts bei unseren Neuentwicklungsprojekten. Wir verfügen nun über ein qualitativ noch besseres Portfolio, das sich nach den Anfang 2018 erfolgten Veräußerungen weitaus stärker auf Polen und die Tschechische Republik, die stärksten und stabilsten Volkswirtschaften der Region, konzentriert. Zusammen mit unserer Neuentwicklungs-Pipeline, bei der unser Fokus auf das Place-making bereits greifbare Ergebnisse zeigt, sind unsere Center gut

positioniert, um in dem sich wandelnden Einzelhandelsumfeld erfolgreich zu sein. Dank dieser Aktivitäten und der soliden Bilanz von Atrium ist das Unternehmen gut positioniert, um zukünftiges Wachstum zu erzielen.

Die Qualität sowohl unseres Portfolios als auch der Teams, die sie verwalten, spiegelt sich in dem Ertragswachstum auf Vergleichsbasis wider, das wir für 2017 ausweisen konnten. Wir konnten in allen unseren Märkten im Laufe des Jahres Zuwächse verbuchen, was zu einer Steigerung von 5,2 % und 6,4 % auf Brutto- bzw. Nettobasis führte. Der Anstieg der Nettonieterlöse auf Vergleichsbasis in Russland um 18,6% trug zu dieser Entwicklung bei. Das Wachstum im gesamten übrigen Portfolio belief sich auf gesunde 2,6 %.

Mit einem Anstieg des Gewinns nach Steuern um 53,1% auf € 89,1 Millionen haben wir eine signifikante Steigerung der Profitabilität über das Jahr erzielt. Das EBITDA wuchs um rund 41% auf € 159,9 Millionen im Jahr 2017. Diese Verbesserungen spiegeln zwar die starke Leistung der Gruppe wider, sind aber im Wesentlichen auf einen Rückgang der Verwaltungskosten um € 43,6 Millionen zurückzuführen, der vor allem auf einer Reduzierung der Prozesskosten infolge der Bereinigung der Mehrheit der ausstehenden rechtlichen Altlasten beruht. Sie sind außerdem das Ergebnis der laufenden Umsetzung unseres Programms zur Senkung der Verwaltungskosten um € 10 Millionen pro Jahr bis zum Ende des laufenden Geschäftsjahres, das wir im Rahmen unserer Zielvorgaben erreichen wollen.

Wie immer, bleibt neben unserer operativen Tätigkeit das umsichtige Management und die Stärkung unserer konservativ ausgerichteten Bilanz eine Priorität. Im November 2017 refinanzierten wir einen bestehenden Kredit in Höhe von € 108 Millionen mit einer Restlaufzeit von drei Jahren und ersetzten ihn durch einen neuen Kredit in Höhe von € 136 Millionen mit zehnjähriger Laufzeit. Dies ermöglichte es uns eine all-in Kostenkondition von 1,9 %, verglichen mit 4,1 % des bisherigen Kredits, zu fixieren, was zu einer jährlichen Kosteneinsparung von € 1,7 Millionen führen wird. Davor,

im September 2017, sicherte sich die Gruppe eine Erhöhung der revolvierenden Rahmenkreditlinie um € 50 Millionen auf € 225 Millionen. Diese Rahmenkreditlinie bleibt ungenutzt.

Insgesamt sind wir der Meinung, dass 2017 ein Jahr solider Erfolge im gesamten Unternehmen war, und wir gehen zuversichtlich in das Jahr 2018.

## DAS PORTFOLIO

Unsere Strategie ist immer mehr darauf ausgerichtet, qualitativ hochwertige Vermögenswerte in gut vernetzten, starken urbanen Lagen in den am besten entwickelten und robustesten Volkswirtschaften Zentraleuropas zu besitzen. Ziel ist es, die Qualität unserer Erträge zu verbessern und damit die Rendite der Aktionäre zu steigern. Unser Neuentwicklungsprogramm schreitet zügig voran, und wir erwarten, dass unsere Bemühungen, unsere Ergebnisse in den nächsten Jahren weiter zu verbessern, Früchte tragen werden.

Die Erweiterungen und Renovierungen von vier unserer größeren Objekte - Atrium Promenada, Atrium Targowek und Atrium Reduta in Warschau sowie Atrium Biala in Białystok - werden zum Mietwachstum beitragen und unser Portfolio stärken. Diese Center werden sich zu modernen und dominierenden Ausflugszielen entwickeln. Zusammen werden dadurch bis zum Jahresende weitere 22.500 m<sup>2</sup> an Bruttomietfläche in unser Portfolio aufgenommen. Nach Abschluss der ersten Phase der Neuentwicklung von Atrium Promenada im Oktober 2016 wird die zweite Phase, einschließlich der Aufwertung des öffentlichen Raums und der Erweiterung um rund 13.400 m<sup>2</sup> neue Mietfläche, voraussichtlich im vierten Quartal 2018 abgeschlossen sein. Der Hauptteil der Gesamterweiterung bei Atrium Targowek erhöht die Bruttomietfläche des Objekts um 8.600 m<sup>2</sup> und wird ebenfalls im vierten Quartal fertiggestellt sein. Die erste Ausbaustufe von Atrium Reduta mit einer neuen Bruttomietfläche von 5.700 m<sup>2</sup> umfasst unter anderem ein cinema3D, sieben Food Court Einheiten und ein modernes 1.700 m<sup>2</sup> großes Fitnesscenter. Es wird erwartet, dass wir unser Reduta-Projekt 2019 fertigstellen werden, während die Erweiterung des Atrium Biala mit 4.800 m<sup>2</sup> neuer Bruttomietfläche und 100 zusätzlichen Parkplätzen, 2020 abgeschlossen wird.

Nach der Fertigstellung wird das Portfolio durch unsere Neuentwicklung um fast 70.000 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche erweitert.

Im Laufe des Jahres 2017 und Anfang 2018, haben wir rund € 80 Millionen an kleineren Vermögenswerten

veräußert und die Neupositionierung unseres Portfolios in der Tschechischen Republik weitgehend abgeschlossen. Abgesehen von einigen wenigen kleinen Restvermögenswerten haben wir uns effektiv auch aus Ungarn zurückgezogen. Unsere Strategie, uns auf großflächige, dominierende Einzelhandelszentren zu konzentrieren, wurde bestätigt. Zum Jahresende waren 19 unserer 46 Vermögenswerte großflächige Center mit mehr als 30.000 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche, während 12 Center zwischen 10.000 m<sup>2</sup> und 30.000 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche hatten. Von den 15 verbliebenen Vermögenswerten wurden sechs seit Jahresende veräußert.

Neben unseren Neuentwicklungs- und Neupositionierungsprogrammen spielt die tägliche Aktivität auf der Ebene der Vermögenswerte bei der Erreichung unserer strategischen Ziele eine entscheidende Rolle. Wir sind der festen Überzeugung, dass unsere Center einen gesunden Mietermix benötigen, der für den lokalen Kundenstamm relevant ist und den sich ändernden Bedürfnissen der Kunden gerecht wird. So nutzen diese zunehmend eine Mischung aus physischen und Online-Shops, um ihre Bedürfnisse zu befriedigen. Durch das Angebot einer Vielfalt an Lebensmitteln, Mode, Freizeit, Gastronomie und Unterhaltung, sind wir in der Lage, die alltäglichen Bedürfnisse der Kunden zu befriedigen. Die attraktiven Ausflugsziele, die wir entwickeln, erhöhen die Robustheit unseres Portfolios und auch die Kundenfrequenz. Unsere lokalen Management-Teams sind weiterhin von entscheidender Bedeutung für den Erfolg unseres Asset Managements und ermöglichen es uns, starke Beziehungen zu unseren Mietern aufzubauen. Sie liefern Atrium wichtige Einblicke in die lokalen Anforderungen und die Marktdynamik jedes einzelnen unserer Vermögenswerte. Dieser Ansatz ist nach wie vor ein wesentlicher Baustein für die nachhaltige Sicherung von Mieteinnahmen und Cashflows.

## NACHHALTIGKEIT

Im Jahr 2017 wurden unsere Anstrengungen und unser Bestreben, die Nachhaltigkeit unseres Portfolios zu verbessern, durch eine Reihe von Auszeichnungen, unter anderem von EPRA und GRESB, gewürdigt, deren Einzelheiten weiter unten in diesem Bericht zu finden sind.

## DIVIDENDE

Im Juni 2017 beschloss das Board of Directors von Atrium, zusätzlich zur vierteljährlichen Dividende von 6,75 €Cent pro Aktie, eine Sonderdividende von 14 €Cent pro Aktie, wodurch sich die Gesamtdividende für 2017 auf 41 €Cent pro Aktie beläuft. Im November 2017 beschloss das Board of Directors eine jährliche Dividende von 27 €Cent pro



Aktie, die ab Ende März 2018 vierteljährlich ausgezahlt wird.

Unsere Ausschüttungen an die Aktionäre zeigen das Vertrauen des Board of Directors in die Wirksamkeit der Strategie, die wir bei Atrium umsetzen, und die Fähigkeit der Gruppe, kurz- bis mittelfristig einen starken Cashflow zu erwirtschaften.

## AUSBLICK

Nachdem ich gesehen habe, wie weit wir mit unseren Neuentwicklungs- und Neupositionierungsprogrammen vorangekommen sind, blicke ich - ein Jahr nach meiner Ernennung zum CEO - noch zuversichtlicher in Atriums Zukunft und auf unsere Fähigkeit, für die Aktionäre Ergebnisse zu erzielen. Wir haben große Fortschritte bei der Zusammenstellung eines erstklassigen Portfolios von hochwertigen Einkaufszentren gemacht, die für die heutige Omni-Channel-Einkaufsumgebung relevant sind und unseren Kunden eine Vielzahl von Freizeit-, Einzelhandels- und Unterhaltungserlebnissen bieten.

Darüber hinaus hat der Wegfall der finanziellen Belastung durch unsere rechtlichen Altlasten die Rentabilität deutlich verbessert und zusammen mit unserem laufenden Kosteneinsparungsprogramm dazu geführt, dass Atrium besser in der Lage ist, die finanzielle Rendite für die Aktionäre zu steigern. Die wirtschaftlichen Aussichten in unseren Märkten sind gut und das Verbrauchertrauen bleibt hoch, und ich glaube, dass die Gruppe für das kommende Jahr und darüber hinaus gut aufgestellt ist.

Mit freundlichen Grüßen,



Liad Barzilai



# INHALT

---

<b>01</b>	<b>LAGEBERICHT DER GRUPPE</b>	12	<b>02</b>	<b>JAHRESFINANZBERICHT</b>	46
	UNSERE VISION	02		BERICHT DER DIREKTOREN	48
	HIGHLIGHTS	03		KONSOLIDIERTE BILANZ	50
	UNSER BUSINESS	04		ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS	55
	WESENTLICHE PERFORMANCE		<b>03</b>	<b>EIGENSTÄNDIGER</b>	116
	KENNZAHLEN	05		<b>FINANZBERICHT VON ATRIUM</b>	
	STELLUNGNAHME DES CHAIRMAN	06	<b>04</b>	<b>BERICHT DES UNABHÄNGIGEN</b>	128
	STELLUNGNAHME DES CHIEF			<b>ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	
	EXECUTIVE OFFICERS DER GRUPPE	08	<b>05</b>	<b>DIREKTOREN,</b>	134
	OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	14		<b>PROFESSIONELLE BERATER UND</b>	
	PORTFOLIO			<b>WESENTLICHE</b>	
	NEUENTWICKLUNGSPROJEKTE UND			<b>STANDORTE</b>	
	GRUNDSTÜCKE	24			
	SCHWERPUNKTTHEMA				
	NEUENTWICKLUNG	25			
	SONSTIGE EREIGNISSE VOR ODER				
	NACH DEM BERICHTSZEITRAUM	26			
	INFORMATION BÖRSE UND				
	AKTIENKURS	27			
	PERFORMANCE MESSUNG NACH EPRA	28			
	NACHHALTIGKEIT	30			
	ERKLÄRUNG DES BOARD OF				
	DIRECTORS DER ATRIUM EUROPEAN				
	REAL ESTATE LIMITED GEMÄSS § 124				
	ÖSTERREICHISCHES BÖRSEGESETZ	32			
	ERKLÄRUNG BEZÜGLICH				
	ZUKUNFTSGERICHTETER				
	INFORMATION	33			
	CORPORATE GOVERNANCE BERICHT	34			



# 01

## LAGEBERICHT DER GRUPPE





# OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

---

## UNSERE MÄRKTE

Im Jahr 2017 wurde viel darüber spekuliert, ob die Unsicherheit, die durch politische Veränderungen in unserer Region hervorgerufen wurde, das Wachstum des Welthandels bedrohen könnte. In der Praxis hatten diese Ereignisse jedoch keinen Einfluss auf das seit Mitte 2016 stark anhaltende BIP-Wachstum in unseren Märkten. Dieser Trend war global: 75 % der Volkswirtschaften der Welt erlebten 2017 ein BIP-Wachstum, wobei auch CEE keine Ausnahme darstellte, da das Gesamtjahreswachstum in den meisten unserer Märkte höher ausfiel als in der Halbjahresprognose prognostiziert. In unseren größten Märkten war Polen mit einem BIP-Wachstum von 3,8 % der stärkste Performer, was einer Steigerung von 0,4 % gegenüber der Prognose für das erste Halbjahr entspricht, während die Tschechische Republik ein Wachstum von 3,5% (+0,7%) aufwies, verzeichnete Russland ein BIP-Wachstum von 1,8% (+0,4%). Die Slowakei, Rumänien und Ungarn folgten ähnlichen Trends, wobei dieses Wachstum erwartungsgemäß zu einem Anstieg des Lohnniveaus und einer niedrigeren Arbeitslosigkeit führt.

Vor dem Hintergrund dieses starken und steigenden Wirtschaftswachstums, in Verbindung mit niedrigen Zinsen und sich verbessernder Kaufkraft, wird erwartet, dass die Immobilieninvestitionen auch im Jahr 2018 auf dem bereits in 2017 beobachteten hohen Niveau bleiben. Die CEE-Region verzeichnete ein besonders starkes Investoreninteresse, was das robuste Niveau der Konsumausgaben und des Vertrauens im Einzelhandel widerspiegelt. So steigerten sowohl Polen als auch die Tschechische Republik ihre Einzelhandelsumsätze um 4,4 %.

Für Investoren, die im Vergleich zu westlichen Kernmärkten vergleichsweise höhere Renditen erzielen wollen, und Einzelhändler, die Wachstumschancen suchen, bleiben die CEE-Märkte weiterhin attraktiv.

Betrachtet man unseren größten Markt genauer, so geht die Analystenmeinung dahin, dass die polnische Wirtschaft nicht wesentlich von den Spannungen zwischen der polnischen Regierung und der EU beeinflusst werden wird. Obwohl die IWF-Prognose für 2017 ein Wachstum von 3,8% voraussagte, deuten die jüngsten Analystenprognosen für das starke vierte Quartal auf ein tatsächliches BIP-Wachstum von 4,5% im Jahr 2017 hin, wobei die starke Nachfrage aus Deutschland den Arbeitsmarkt antreibt. Die aktuelle Fiskalpolitik unterstützt ebenfalls zu allerdings wird erwartet, dass sich das Wachstum bis Ende 2018 abschwächen wird.

Obwohl zu erwartet ist, dass die kurzfristigen Zinssätze steigen, erfolgt dieser Anstieg nur langsam und kann lange im Voraus gemessen und angezeigt werden, wodurch eine Überreaktion des

Marktes vermieden und das Vertrauen von Verbrauchern und Investoren bewahrt wird.

In Russland hat der stetige Anstieg der Ölpreise aufgrund der von der OPEC vereinbarten Fördergrenzen einen positiven Einfluss auf die Wirtschaft und führte zu einem im Jahr 2017 – im Vergleich zu anderen Jahren – relativ stabilen Rubel, was in Bezug auf dessen Volatilität zu einer zurückhaltenden Risikobewertung führte.

Quellen: Eurostat, Capital Economics, PMR, Focus Economics, JLL, IMF, CBRE

## AUSBLICK

Wir werden weiterhin in unser Neuentwicklungs- und Ausbauprogramm investieren, um sicherzustellen, dass unsere Einkaufszentren attraktive und bedeutende Ausflugsziele bleiben, die sich an das sich verändernde Einzelhandelsumfeld und das ständig wechselnde Verbraucherverhalten anpassen und davon profitieren können. Gleichzeitig werden wir nach weiteren Möglichkeiten suchen, unser Grundstückspool (land bank) zu monetarisieren und Vermögenswerte, die nicht unsere Portfoliostrategie entsprechen, zu veräußern. Die Kombination von anhaltendem Wirtschaftswachstum in Polen und Tschechien zusammen mit einem durch unsere Neupositionierungsstrategie zunehmend qualitativ hochwertigen urbanen Portfolio großer, dominanter Einzelhandelsobjekte, bedeutet, dass das Unternehmen für zukünftiges Wachstum und einen nachhaltigen Shareholder-Value gut aufgestellt ist.

## ERTRAGSGENERIERENDES PORTFOLIO

Zum 31. Dezember 2017 umfasste Atriums ertragsgenerierendes Portfolio 46<sup>2</sup> Bestandsobjekte verteilt auf sechs Länder im CEE Raum mit einem Marktwert von €2,6 Milliarden<sup>2</sup>. Unsere Vermögenswerte verfügen über eine Bruttomietfläche (gross lettable area) von 1,1 Millionen m<sup>2</sup> und generierten im Jahr 2017 Bruttomieterlöse in der Höhe von €198,7 Millionen<sup>2</sup>.

Einunddreißig der Vermögenswerte, die zum Jahresende im Eigentum der Gruppe standen, waren Einkaufszentren, von denen neunzehn über jeweils mehr als 30.000 m<sup>2</sup> an Bruttomietfläche verfügen, während die anderen zwölf zwischen 10.000 m<sup>2</sup> und 30.000 m<sup>2</sup> an Bruttomietfläche aufweisen. Bei den übrigen fünfzehn Vermögenswerten handelt es sich hauptsächlich um kleinere Immobilien, die an verschiedene Einzelhändler vermietet werden, von Lebensmittelhändlern als Ankermieter bis hin zu Baufachmärkten.

Ein wesentliches Element der Asset Management-Strategie der Gruppe ist es, sicherzustellen, dass die Zentren über einen

<sup>2</sup> Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden und €58,4 Millionen (bestehend aus 5 Vermögenswerten in Ungarn und 1 Vermögenswert in der Tschechischen Republik) klassifiziert als zur Veräußerung gehalten mit Stand vom 31 Dezember 2017

gesunden, für das lokale Umfeld relevanten Mietermix verfügen, verankert in den Bereichen Lebensmittel, Mode sowie Freizeit und Entertainment. Dies erhöht die Widerstandsfähigkeit des Portfolios, indem einerseits die täglichen Bedürfnisse von Konsumenten befriedigt werden und andererseits eine Positionierung als attraktives Ausflugsziel erfolgen kann. Diese Kombination ist von grundlegender Bedeutung, wenn es darum geht, die Kundenfrequenz zu erhöhen, zusätzliche Einnahmen zu generieren und damit die Wertschöpfung zu steigern. Durch unsere Managementteams vor Ort, die uns wichtige Einblicke in die lokalen Anforderungen all unserer Vermögenswerte und die Marktdynamik liefern können, sind wir in der Lage eine enge Zusammenarbeit mit unseren Mietern aufrechtzuerhalten. Dieser Ansatz war und ist ein wesentlicher Bestandteil für die beständige Höhe der Mieterlöse und den Cashflow, den die Gruppe generiert.

Der Marktwert des Portfolios der Bestandsobjekte der Gruppe blieb im Jahresverlauf bei rund €2,6 Milliarden. Im Einklang mit ihrer Rotationsstrategie hat Atrium während und nach dem Berichtszeitraum eine Reihe von Initiativen abgeschlossen bzw.

eingeleitet, darunter zuletzt den Verkauf von achtzehn Vermögenswerten in Ungarn, bestehend aus einem Portfolio von dreizehn an Penny vermietete Supermärkte für €11,1 Millionen im Dezember 2017, drei Vermögenswerte in Budapest, bestehend aus dem Atrium EuroCenter, dem Szombathely Family Center und dem angrenzenden Szombathely Praktiker-Gebäude für €42,0 Millionen sowie zwei Immobilien in Késmárk, Budapest für €2,8 Millionen. Des Weiteren verkaufte die Gruppe zwei Vermögenswerte in der Tschechischen Republik für €23,7 Millionen, darunter der Verkauf eines Entwicklungsareals in Brünn, Bezirk Veverí im September für € 10,1 Millionen und der Verkauf des von Atrium gehaltenen 55% Anteils am Futurum Einkaufszentrum in Brünn im Februar 2018 für €13,6 Millionen.

Insgesamt verkaufte Atrium während und nach dem Jahr 2017 Vermögenswerte in Höhe von € 79,6 Millionen, wodurch der Austausch des Portfolios der Gruppe in der Tschechischen Republik materiell abgeschlossen und ein wesentlicher Teil des ungarischen Portfolios verkauft werden konnte, wobei die noch im Land verbleibenden Vermögenswerten zu gegebener Zeit zum Verkauf vorgesehen sind.

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

Bestandsobjekte	Anzahl an Objekten		Marktwert		Bruttomietfläche		Neubewertung	
	2017	2016	2017 €'000	2016 €'000	2017 m <sup>2</sup>	2016 m <sup>2</sup>	2017 €'000	2016 €'000
Land								
Polen	21	21	1.522.832	1.529.463	517.400	522.200	1.803	13.894
Tschechische Republik	3	5	333.055	340.573	62.000	82.500	7.083	9.879
Slowakei	3	3	166.820	163.625	76.800	73.500	(2.798)	6.601
Russland	7	7	289.305	284.344	241.500	241.100	3.126	7.880
Ungarn	4	22	10.190	61.165	15.300	97.700	(278)	(3.875)
Rumänien	1	1	86.790	79.590	56.400	56.600	5.236	5.432
Lettland	-	-			-	-		535
<b>Gesamt</b>	<b>39</b>	<b>59</b>	<b>2.408.992</b>	<b>2.458.760</b>	<b>969.400</b>	<b>1.073.600</b>	<b>14.172</b>	<b>40.346</b>
Investition in Joint Ventures (75%)	1	1	172.125	172.425	30.000	30.000	(568)	3.429
Zur Veräußerung gehaltene Bestandsobjekte	6	-	58.350	-	89.000	-	146	-
<b>Gesamt Bestandsobjekte</b>	<b>46</b>	<b>60</b>	<b>2.639.467</b>	<b>2.631.185</b>	<b>1.088.400</b>	<b>1.103.600</b>	<b>13.750</b>	<b>43.775</b>

Der Hauptgrund für die Neubewertung zum 31. Dezember 2017 in Höhe von 0,5 % bzw. €13,8 Millionen war ein Renditerückgang, der teilweise durch routinemäßige Investitionsaufwendungen in einigen unserer Einkaufszentren ausgeglichen wurde. Diese sind für die Erhaltung des Wertes und der Attraktivität notwendig, führen aber nicht unmittelbar zu einer Wertsteigerung. Unser Kernportfolio mit erstklassigen polnischen Vermögenswerten hat sich gut entwickelt und profitierte weiterhin vom positiven makroökonomischen Umfeld, was die Nachfrage nach den wichtigsten Einzelhandelsimmobilien des Landes weiter bestätigt. Im gesamten polnischen Portfolio wurde dies jedoch durch steigende Renditen und die Abnahme von erwarteten Mietwerten (ERV) sowie durch die CAPEX-Anforderungen in den Vermögenswerten, die wir veräußern wollen, weitgehend kompensiert.

In der Tschechischen Republik ist die positive Neubewertung auf den Renditerückgang bei unseren wichtigsten Vermögenswerten

sowie auf das Mietwachstum und die darauf folgenden ERV-Zuwächse zurückzuführen.

In Rumänien führte die Verbesserung der Mieteinnahmen im Vergleich zu den Vorperioden zu weiteren positiven Neubewertungen – eine Entwicklung, die auch in unserem russischen Portfolio zu beobachten ist. Die Slowakei hatte eine Nettoabwertung zu verzeichnen, die sich aus den Investitionsaufwendungen (CAPEX) für den Ersatz zweier lebensmittelverankerter Hypermärkte und dem daraus resultierendem Druck auf die Mieteinnahmen während der Laufzeit ergab.



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

Land	Nettodurchschnittsrendite (gewichteter Durchschnitt) <sup>1</sup>		Nettoanfangsrendite nach EPRA (NIY) <sup>2</sup>	
	2017	2016	2017	2016
Polen	6,2%	6,3%	6,0%	6,2%
Tschechische Republik	5,6%	5,7%	5,5%	5,6%
Slowakei	7,0%	7,2%	6,3%	7,0%
Russland	12,5%	12,8%	13,4%	12,0%
Ungarn	9,0%	9,4%	11,0%	11,6%
Rumänien	8,1%	8,1%	8,3%	7,8%
<b>Durchschnitt</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,9%</b>	<b>6,9%</b>

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

<sup>2</sup> Die Berechnung der Nettoanfangsrendite nach EPRA NIY erfolgt anhand der jährlichen Nettomietelöse des Portfolios dividiert durch deren Marktwert.

Die Nettodurchschnittsrendite (net equivalent yield) und die Nettoanfangsrendite (net initial yield) des Portfolios nach EPRA blieben stabil bei 7,0% bzw. 6,9% (31. Dezember 2016: 7,0% bzw. 6,9%). Die alternative „topped up“ Nettoanfangsrendite (alternative EPRA „topped up“ NIY) nach EPRA, verringerte sich zum 31. Dezember 2017 auf 7,2% (31. Dezember 2016: 7,5%), was hauptsächlich auf die Veräußerungen in der Tschechischen Republik – die dabei halfen, die Gesamtqualität des Portfolios zu verbessern - zurückzuführen ist.

## VERÄUSSERUNGEN

Alle Einzelheiten zu den Verkäufen, die die Gruppe während und nach dem Geschäftsjahr im Rahmen ihrer Strategie zur Portfolioverbesserung getätigten hat, sind nachfolgend aufgeführt:

**Im September 2017** erfolgte die Veräußerung eines Entwicklungsareals im Bezirk Veveří, Brünn, Tschechische Republik für €10,1 Millionen.

**Im Dezember 2017** erfolgte der Verkauf eines 12.200 m<sup>2</sup> großen Portfolios von dreizehn an Penny vermieteten Supermärkten in Ungarn für €11,1 Millionen.

**Im Januar 2018** wurden zwei Objekte in Ungarn mit einer Bruttomietfläche von ca. 29.000 m<sup>2</sup> mit einem Wert von ca. €2,8 Millionen veräußert.

**Im Februar 2018** wurde ein 41.200 m<sup>2</sup> großes Immobilienportfolio in Budapest, bestehend aus dem Atrium EuroCenter, dem Szombathely Family Center und dem angrenzenden Szombathely Praktiker-Gebäude, für €42,0 Millionen verkauft.

**Im Februar 2018** verkaufte Atrium seine Beteiligung am 18.800 m<sup>2</sup> großen Futurum Einkaufszentrum in Brünn, Tschechische Republik, für €13,6 Millionen.

Die Anzahl der Vermögenswerte verringerte sich von zu Beginn 2017 bestehenden 60 auf aktuell 40. Der durchschnittliche Wert und die durchschnittliche Größe der Vermögenswerte erhöhten sich jeweils von €43,9 Millionen auf €64,5 Millionen und von 18,4 tausend m<sup>2</sup> auf 25,0 tausend m<sup>2</sup>.

## BELEGUNGSRATE

Atriums Belegungsrate blieb während des Jahres mit 96,8% und 96,2% zum Ende des Geschäftsjahres sowohl auf Berechnungsbasis nach EPRA<sup>3</sup> als auch gemessen anhand der Bruttomietfläche hoch, was die Attraktivität der Einkaufszentren der Gruppe für Einzelhändler und Anbieter von Freizeitaktivitäten widerspiegelt.

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

## ANALYSE DER BELEGUNGSRATE

Land	Belegungsrate		Belegungsrate nach Bruttomietfläche	
	2017	2016	2017	2016
Polen	96,4%	96,9%	96,5%	96,3%
Tschechische Republik	97,6%	98,3%	94,8%	97,4%
Slowakei	95,4%	98,4%	90,1%	98,6%
Russland	97,1%	93,1%	97,2%	93,5%
Ungarn	97,6%	98,0%	96,8%	97,6%
Rumänien	99,2%	99,6%	99,8%	99,8%
<b>Gruppe</b>	<b>96,8%</b>	<b>96,6%</b>	<b>96,2%</b>	<b>96,3%</b>

## LEASINGAKTIVITÄTEN

Atriums Schwerpunkt auf das Asset Management und die Stärkung der Beziehungen zu Mietern ermöglichte es im Laufe des Geschäftsjahres 950 Leasingverhältnisse abzuschließen (2016: 881 Leasingverhältnisse), wobei sich 699 (2016: 604) dieser Leasingverhältnisse auf zuvor belegte Flächen beziehen und 251 (2016: 277) Leasingverhältnisse auf Einheiten, die zuvor frei standen/restrukturiert wurden.

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

	Einheit	2017
<b>Zuvor belegt (vergleichbare Einheiten)</b>		
Anzahl Leasingverhältnisse	Anzahl	699
Vermietete Bruttomietfläche	$m^2$	116.296
Monatliche Mieterlöse pro $m^2$ aus Neuvermietungen	€	18,3
Monatliche Mieterlöse pro $m^2$ aus bestehenden Verträgen	€	19,4
<b>Zuvor freie/restrukturierte Einheiten</b>		
Anzahl Leasingverhältnisse	Anzahl	251
Vermietete Bruttomietfläche	$m^2$	89.278
Monatliche Mieterlöse pro $m^2$ aus Neuvermietungen	€	11,2
<b>Neue Vermietungen gesamt</b>		
Anzahl Leasingverhältnisse	Anzahl	950
Vermietete Bruttomietfläche	$m^2$	205.574
Monatliche Mieterlöse pro $m^2$ aus Neuvermietungen	€	15,2

Die 950 abgeschlossenen Leasingverhältnisse repräsentieren ein jährliches Mieteinkommen von rund € 37,5 Millionen, bei einer durchschnittlichen monatlichen Miete von €15,2 pro Quadratmeter, und halften dabei die Belegungsrate des Portfolios sowie die durchschnittliche Mietdauer beizubehalten.

## AUSLAUFEN VON LEASINGVERHÄLTNISSEN

Zum Ende des Jahres 2017 betrug die durchschnittliche Dauer der Leasingverhältnisse im Portfolio 4,8 Jahre (2016: 4,9 Jahre).

29,8% der Leasingverträge der Gruppe haben derzeit eine Restvertragslaufzeit von mehr als fünf Jahren (2016: 26,9%). Diese Prozentsätze werden mit Hilfe der annualisierten Mieterlöse (annualised rental income) berechnet, welche die vereinbarte Grundmiete und Preisnachlässe sowie die umsatzabhängige Miete zum Ende des Jahres 2017 beinhalten. Zudem sind die Fälligkeitszeitpunkte der Leasingverhältnisse zwischen 2018 und 2022 gut verteilt. Dies verleiht der Gruppe einen hohen Grad an Vorhersehbarkeit bezogen auf die voraussichtlichen zukünftigen Cashflows während der kommenden Jahre.

Die folgende Tabelle zeigt den Ablauf bestehender Leasingverträge auf Basis der jährlichen Mieterlöse des Jahres 2017:

Ablauf der Leasingverhältnisse	% der annualisierten Mieterlöse	Anzahl der auslaufenden Leasingverhältnisse	Fläche der auslaufenden Leasingverhältnisse (in $m^2$ '000)
2018	24,7%	1.032	199
2019	13,5%	455	108
2020	11,1%	427	87
2021	10,4%	306	111
2022	7,9%	253	84
> 2022	29,8%	437	421
unbestimmt	2,6%	143	36
<b>Gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.053</b>	<b>1.046</b>

88,1% der Leasingverträge der Gruppe gemessen anhand der Bruttomietlöse lauten auf Euro, weshalb das Risiko auf Fluktuationen in der nationalen Währung beschränkt ist. Von den Übrigen lauten 1,4% auf tschechische Kronen, 6,0% auf polnische Zloty, 1,5% auf US Dollar und 3,0% auf andere Währungen.

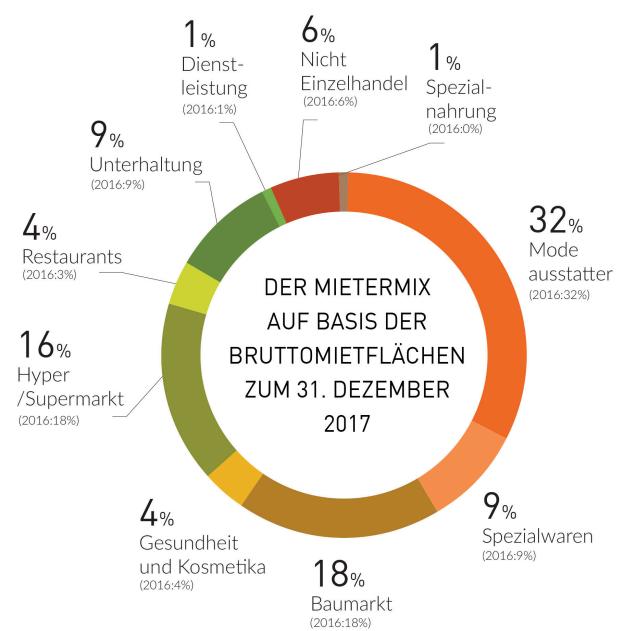
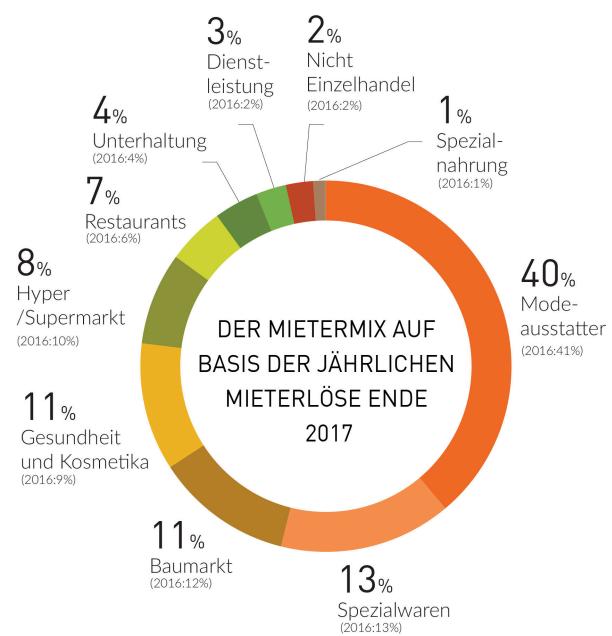
Bei Währungen wie dem Rubel, bei dem wir Belastungen durch Währungsschwankungen erfahren haben, hat Atrium proaktiv die Margenbelastung für die Mieter durch Mietnachlässe reduziert.

## MIETERMIX

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

Im Jahr 2017 stellten die Mode- und Bekleidungshändler mit 32% den größten prozentuellen Anteil an der Bruttomietfläche und mit 40% den größten prozentuellen Anteil an den jährlichen Mieterlösen dar. Infolge der Neuausrichtung unserer Asset-Basis in Richtung von großflächigeren und führenden Einkaufszentren nimmt der relative Anteil der Hyper-/Supermärkte als Ankermieter am Gesamtportfolio strukturell ab. 2017 ist das sechste Jahr in Folge, in dem wir diesen Trend beobachten konnten.





### PLACEMAKING EXPERTISE

Eine Vielzahl an Freizeit-, Gastronomie- und Unterhaltungsangeboten ist der Schlüssel zum Kundenerlebnis und dem Anziehen von Laufkundschaft.

Atrium Palac Pardubice, Tschechische Republik – Eine komplette Renovierung des Gastronomiebereichs, abgeschlossen in Q4 2017



Carrefour- eröffnete am 25. Oktober in der Focus Mall, Bydgoszcz, Polen



Focus Mall, Bydgoszcz- neue Komfortzonen



Atrium Volgograd neuer Food Court



Drachenausstellung – Atrium Felicity, Lublin, Polen



Bierhalle – Focus Mall, Bydgoszcz



Food Trucks servieren Gerichte aus verschiedenen Ländern – Atrium Koszalin



## DIE TOP 10 DER MIETER

Ende 2017 machten jene Marken, die zur L'Association familiale Mulliez (AFM) gehören, 3,8% der gesamten jährlichen Mieterlöse aus. Die Top 10 der Mieter repräsentierten 20,7% (2016: 21,8%) der gesamten jährlichen Mieterlöse der Gruppe und 29,5% (2016: 28,5%) der Bruttomietfläche, was den hohen Grad an Diversität bei den Mietern innerhalb des Portfolios unterstreicht.

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

Top 10 der Mieter		Hauptmarken	Geschäftsbereich	In % der gesamten jährlichen Mieterlöse 2017	In % der gesamten Bruttomietfläche 2017
AFM	Auchan, Orsay, Decathlon, Leroy Merlin		Internationaler Hypermarkt und Sportartikelverkäufer	3,8%	7,5%
LPP	Reserved, Cropp, House, Mohito, Sinsay, Re-Kids		Mode	3,6%	3,7%
Hennes & Mauritz	H&M		Mode	2,4%	3,3%
Metro Group	Media Markt, Saturn		Internationaler Hypermarkt und Elektrofachhändler	2,2%	4,7%
Inditex	Zara, Stradivarius, Pull & Bear, Bershka, Massimo Dutti, Oysho		Mode	1,9%	2,0%
Carrefour	Carrefour, Carrefour Express		Internationaler Hyper- / Supermarkt	1,5%	2,4%
Kingfisher	Castorama		Baumarkt	1,4%	1,9%
A.S. Watson	Rossmann, Marionnaud		Gesundheit und Schönheit	1,3%	0,7%
ASPIAG	Interspar, Spar, Hervis		Internationaler Hyper- / Supermarkt	1,3%	2,0%
CCC	CCC		Schuhe	1,3%	1,3%
<b>Total top ten tenants</b>				<b>20,7%</b>	<b>29,5%</b>

## DIE TOP 10 DER BESTANDSOBJEKTE

Die untenstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Top 10 der Bestandsobjekte der Gruppe auf Grundlage der Marktwerte zum 31. Dezember 2017. Zu diesem Zeitpunkt lagen die Top 10

der Bestandsobjekte in unseren stärksten Märkten Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei und stellten 63,2% (2016: 62,9%) des gesamten Werts aller Bestandsobjekte dar.

Objektname	Stadt	Land	Marktwert € '000 <sup>1</sup>	Brutto-mietfläche m <sup>2</sup>	Jahr der Eröffnung	Anzahl der Einzelhandelsmieter	Ankermieter im Lebensmittelbereich	Belegungsrate <sup>2</sup>
Atrium Promenada	Warschau	Polen	242.262	50.300	1996	117	Carrefour	96,8%
Atrium Flora	Prag	Tschechische Republik	231.282	40.000	2003	113	Albert	97,9%
Atrium Targowek	Warschau	Polen	181.420	30.500	1998	116	Carrefour	97,6%
Galeria Dominikańska	Wroclaw	Polen	177.630	32.600	2001	97	Carrefour	98,8%
Arkády Pankrác	Prag	Tschechische Republik	172.125 <sup>3</sup>	30.000 <sup>3</sup>	2008	122	Albert	97,1%
Atrium Felicity	Lublin	Polen	147.383	54.600	2014	112	Auchan	97,7%
Atrium Koszalin	Koszalin	Polen	137.920	56.500	2008	115	Tesco	96,7%
Atrium Copernicus	Torun	Polen	134.870	47.500	2005	130	Auchan	97,9%
Atrium Optima	Kosice	Slowakei	122.746	47.200	2002	153	BILLA	97,1%
Focus Mall	Bydgoszcz	Polen	120.462	42.800	2008	123	Carrefour	94,3%
<b>Die Top 10 der Bestandsobjekte gesamt</b>			<b>1.668.100</b>	<b>432.000</b>				

<sup>1</sup> Beinhaltet Mietgrundstücke

<sup>2</sup> Die oben angeführte Belegungsrate entspricht 100% abzüglich der Leerstandsquote nach EPRA

<sup>3</sup> Repräsentiert unseren 75% Anteil am Zentrum

## MIETERLÖSE

Die Bestandsobjekte der Gruppe erzielten während des Berichtszeitraums die folgenden Ergebnisse an Brutto- und Nettonieterlösen sowie Mieterlösen nach EPRA auf Vergleichsbasis:

Das Portfolio der Gruppe erzielte im Berichtszeitraum €198,7 Millionen an Bruttomieterlösen, was einer Steigerung von 1,5 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dazu gehörte ein Anstieg von 16,9 % in Russland, der durch eine gewisse Verbesserung der russischen Wirtschaft und einen vergleichsweise stärkeren Rubel im Jahr 2017, insbesondere in der ersten Jahreshälfte im Vergleich zu 2016, getrieben wurde, wodurch die Gruppe einen Großteil der Mietpreisnachlässe, die den Mietern gewährt wurden, zurückfordern konnte.

Erwartungsgemäß führte der Verkauf von zehn nicht-Kernimmobilien in der Tschechischen Republik und eines kleinen

Portfolios von nicht-Kernimmobilien in Polen im vorangegangenen Berichtszeitraum zu einer Ertragsminderung. Auch in Polen wurden die Bruttomieterlöse durch die vorübergehenden Unterbrechungen und Leerstände im Zusammenhang mit den Modernisierungs- und Erweiterungsarbeiten in unseren beiden Haupteinkaufszentren in Warschau beeinträchtigt. Durch die Neuentwicklung streben wir langfristige Wert- und Ertragsverbesserungen an. Wie auf den vorhergehenden Seiten beschrieben, unser Portfolio abdeckend, belastete auch die Neuvermietung in der Slowakei die Höhe der Mieterlöse im Berichtszeitraum.

Die Nettonieterlöse der Gruppe erhöhten sich trotz der Veräußerung und der Neuentwicklungen um 0,6 % (€1,1 Millionen) auf €189,9 Millionen. Der negative Effekt in den polnischen Nettonieterlösen ist auf nicht erstattungsfähige Aufwendungen im Zusammenhang mit Neuentwicklungsprojekten zurückzuführen.

## BRUTTOMIETERLÖSE

	Anzahl der Objekte		2017		2016	Änderung	Änderung
	2017	2016	€'000	% der Bruttomieterlöse	€'000	€'000	%
Polen	21	21	100.345	50,5%	102.062	(1.717)	(1,7%)
Tschechische Republik	4	5	20.061	10,1%	20.604	(543)	(2,6%)
Slowakei	3	3	11.101	5,6%	11.753	(652)	(5,5%)
Russland	7	7	41.873	21,1%	35.834	6.039	16,9%
Ungarn	9	22	7.871	4,0%	7.641	230	3,0%
Rumänien	1	1	7.368	3,7%	6.690	678	10,1%
Lettland	-	-	-	-	1.358	(1.358)	-
<b>Gesamt</b>	<b>45</b>	<b>59</b>	<b>188.619</b>	<b>94,9%</b>	<b>185.942</b>	<b>2.677</b>	<b>1,4%</b>
Investition in Joint Ventures (75%)	1	1	10.089	5,1%	9.830	259	2,6%
<b>Bruttomieterlöße gesamt</b>	<b>46</b>	<b>60</b>	<b>198.708</b>	<b>100,0%</b>	<b>195.772</b>	<b>2.936</b>	<b>1,5%</b>

## NETTOMIETERLÖSE

	Anzahl der Objekte		2017		2016	Änderung	Änderung
	2017	2016	€'000	% der Nettomieterlöße	€'000	€'000	%
Polen	21	21	98.019	51,6%	101.157	(3.138)	(3,1%)
Tschechische Republik	4	5	19.513	10,3%	19.905	(392)	(2,0%)
Slowakei	3	3	10.586	5,6%	11.613	(1.027)	(8,8%)
Russland	7	7	38.656	20,4%	33.206	5.450	16,4%
Ungarn	9	22	6.887	3,6%	6.641	246	3,7%
Rumänien	1	1	6.882	3,6%	6.163	719	11,7%
Lettland	-	-	-	-	960	(960)	-
<b>Gesamt</b>	<b>45</b>	<b>59</b>	<b>180.543</b>	<b>95,1%</b>	<b>179.645</b>	<b>898</b>	<b>0,5%</b>
Investition in Joint Ventures (75%)	1	1	9.367	4,9%	9.156	211	2,3%
<b>Nettomieterlöße gesamt</b>	<b>46</b>	<b>60</b>	<b>189.910</b>	<b>100,0%</b>	<b>188.801</b>	<b>1.109</b>	<b>0,6%</b>



## OPERATIVE UMSATZRENDITE

Land	2017 in %	2016 in %	Änderung in %
Polen	97,7%	99,1%	(1,4%)
Tschechische Republik	95,8%	95,5%	0,3%
Slowakei	95,4%	98,8%	(3,4%)
Russland	92,3%	92,7%	(0,4%)
Ungarn	87,5%	86,9%	0,6%
Rumänien	93,4%	92,1%	1,3%
Lettland	-	70,7%	-
<b>Gruppe</b>	<b>95,6%</b>	<b>96,4%</b>	<b>(0,8%)</b>

Die operative Umsatzrendite liegt weiterhin bei soliden 95,6%. Der leichte Rückgang der operativen Umsatzrendite ist auf die Auswirkungen der Neuentwicklungsprojekte zurückzuführen.

Die Grundmiete einschließlich Mietvergünstigungen pro m<sup>2</sup> stieg von € 157 zum 31. Dezember 2016 auf € 159 zum 31. Dezember 2017. Die umsatzabhängige Miete betrug 4,3% der gesamten Bruttomieterlöse im Jahr 2017 (2016: 3,8%)

## BRUTTOMIETERLÖSE NACH EPRA AUF VERGLEICHSBASIS

Land	2017 €'000	2017 % Gesamt	2016 €'000	Änderung €'000	Änderung %
Polen	65.977	33,2%	65.661	316	0,5%
Tschechische Republik	30.045	15,1%	29.301	744	2,5%
Slowakei	952	0,5%	873	79	9,0%
Russland	41.873	21,1%	36.396	5.477	15,0%
Ungarn	6.729	3,4%	6.415	314	4,9%
Rumänien	7.367	3,7%	6.683	684	10,2%
<b>Bruttomieterlöhne auf Vergleichsbasis</b>	<b>152.943</b>	<b>77,0%</b>	<b>145.329</b>	<b>7.614</b>	<b>5,2%</b>
Sonstige Bruttomieterlöhne	45.765	23,0%	51.371	(5.606)	(10,9%)
Währungsumrechnungseffekt <sup>1</sup>	-	-	(928)	928	(100,0%)
<b>Bruttomieterlöhne gesamt</b>	<b>198.708</b>	<b>100,0%</b>	<b>195.772</b>	<b>2.936</b>	<b>1,5%</b>

<sup>1</sup> Zur besseren Vergleichbarkeit der Bruttomieterlöhne wurden die Objektwerte auf Vergleichsbasis gemäß den EPRA Best Practice Empfehlungen mit den Wechselkursen 2017 erneut berechnet

## NETTOMIETERLÖSE NACH EPRA AUF VERGLEICHSBASIS

Land	2017 €'000	2017 % Gesamt	2016 €'000	Änderung €'000	Änderung %
Polen	64.621	34,0%	63.751	870	1,4%
Tschechische Republik	28.774	15,2%	28.031	743	2,7%
Slowakei	896	0,5%	805	91	11,3%
Russland	38.656	20,4%	32.594	6.062	18,6%
Ungarn	5.974	3,1%	5.627	347	6,2%
Rumänien	6.882	3,6%	6.182	700	11,3%
<b>Nettomieterlöhne auf Vergleichsbasis</b>	<b>145.803</b>	<b>76,8%</b>	<b>136.990</b>	<b>8.813</b>	<b>6,4%</b>
Sonstige Nettomieterlöhne	44.107	23,2%	51.431	(7.324)	(14,2%)
Währungsumrechnungseffekt <sup>1</sup>	-	-	380	(380)	(100,0%)
<b>Nettomieterlöhne gesamt</b>	<b>189.910</b>	<b>100,0%</b>	<b>188.801</b>	<b>1.109</b>	<b>0,6%</b>

<sup>1</sup> Zur besseren Vergleichbarkeit der Nettomieterlöhne wurden die Objektwerte auf Vergleichsbasis gemäß den EPRA Best Practice Empfehlungen mit den Wechselkursen 2017 erneut berechnet

Die Mieterlöse auf Vergleichsbasis spiegeln die positive Grundperformance unseres Portfolios besser wider, da sie die Auswirkungen der Verluste bei den Mieterlöhnen aus dem Verkaufs- und Neuentwicklungsprogramm, das die Gruppe zur Steigerung der Qualität ihres Portfolios und des langfristigen Cashflows eingegangen ist, ausschließen. Auf Vergleichsbasis konnten wir die Mieteinnahmen in allen unseren Regionen steigern, was zu einem Anstieg der Bruttomieterlöhne um 5,2% auf €152,9 Millionen und einer Steigerung der Nettomieterlöhne um 6,4% auf €145,8 Millionen führte. Während der Anstieg der Nettomieterlöhne auf Vergleichsbasis um 18,6% in Russland ein wesentlicher Treiber dieser Performance war, betrug das

Wachstum im gesamten übrigen Portfolio, ohne Russland, immer noch gesunde 2,6%.

Das EBITDA vor Neubewertungen, Veräußerungen und Wertminderungen entwickelte sich gut und stieg um 40,8% auf €159,9 Millionen nach €113,5 Millionen im Jahr 2016. Dieses Ergebnis ist in erster Linie auf einen Rückgang der Verwaltungsaufwendungen um €43,6 Millionen zurückzuführen, der sich aus der Reduzierung der Prozesskosten in Höhe von €40,1 Millionen und der Umsetzung des zu Beginn des Jahres 2017 angekündigten Kosteneinsparungsprogramms ergibt, das wir bis Ende 2018 abschließen wollen.

Der Gewinn nach Steuern stieg um 53,1 % auf €89,1 Millionen, verglichen mit €58,2 Millionen im Jahr 2016. Dies ist im Wesentlichen auf die bereits oben erwähnte Reduzierung des Verwaltungsaufwands um € 43,6 Millionen und eine Verringerung des Finanzaufwands um € 8,6 Millionen (im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Rückkauf von Anleihen, Vorfälligkeitskosten für Bankkredite und der Neubewertung von Fremdwährungen). Diesen Gewinnen standen eine vergleichsweise niedrige Neubewertung im Jahr 2017, gegenüber der Neubewertung von €14,6 Millionen im Jahr 2016, sowie ein niedrigeres Nettoergebnis aus Veräußerungen von €9,2 Millionen gegenüber. Die Veränderung des Nettoergebnisses aus Veräußerungen in Höhe von € 9,2 Millionen beinhaltete eine Nettoumrechnungsrücklage in Höhe von €15,1 Millionen (hauptsächlich aufgrund von Schwankungen des Rubels in der Vergangenheit), die sich auf das Ergebnis 2017 auswirkte und durch einen Gewinn in Höhe von € 5,9 Millionen ausgeglichen wurde.

Das bereinigte Ergebnis nach EPRA je Aktie ohne den Einfluss bestimmter einmaliger und nicht zahlungswirksamer Posten wie Neubewertungen, Währungsdifferenzen und Wertminderungen, stieg um 3,2% auf 32,4 €Cent im Vergleich zu Eurocent 31,4 €Cent im Jahr 2016.

(weitere Details zu den EPRA-Ergebnissen finden Sie auf der Seite 28).

Die Bilanz ist nach wie vor effizient und konservativ ausgerichtet mit einem Brutto- und Netto-Loan-to-Value (LTV) von 32,5% bzw. 30,1% und Zahlungsmitteln sowie Zahlungsmitteläquivalenten von € 71,9 Millionen zum 31. Dezember 2017 gegenüber € 103,7 Millionen zum 31. Dezember 2016.



# PORTFOLIO NEUENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

---

Zum 31. Dezember 2017 wurde Atriums Portfolio der Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke mit einem Wert von € 345 Millionen im Vergleich zu € 304<sup>4</sup> Millionen im Vorjahr bewertet. Es besteht zu etwa zwei Dritteln aus Grundstücken, bzw. €229 Millionen (2016: € 255 Millionen), die Atrium weiterhin vor allem durch Verkäufe zu monetarisieren sucht, und zu einem Drittel aus Neuentwicklungsprojekten, bzw. €116 Millionen (2016: € 49 Millionen). Auch wenn die Gruppe in Ausnahmefällen neue Entwicklungsprojekte in Betracht zieht, liegt ihr Hauptaugenmerk derzeit auf dem letztgenannten Bereich, wo wir unsere Strategie des Ausbaus und der Erweiterung bereits einkommensgenerierender Vermögenswerte, die daher ein geringeres Umsetzungsrisiko aufweisen, weiterverfolgen. Das Grundstücksportfolio wurde - vor allem in Russland und der Türkei - im Jahr 2017 um €17,6 Millionen abgewertet.

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



Im Laufe des Geschäftsjahres haben wir weiterhin sorgfältig untersucht, welche Neuentwicklungsprojekte über das größte Potential verfügen um den Wert unseres Portfolios zu erhöhen. Unser Fokus ist dahingehend ausgerichtet, unser Portfolio in den größten und solidesten Städten und Binnenwirtschaften unserer Region zu erweitern und zu verstärken. Die Entscheidung, ein Projekt neu zu entwickeln, ist von seiner Lage, Größe, der

Wirtschaftslage in der jeweiligen Stadt oder dem jeweiligen Land, der Konkurrenz und dem Gesamtrisikoprofil abhängig.

Die Gesellschaft plant eine Summe von rund € 330 Millionen in seine Neuentwicklungsprojekte zu investieren (€88 Millionen wurden bis 31. Dezember 2017 bereits investiert). Dies inkludiert die bereits angelaufenen Neuentwicklungsprojekte Atrium Promenada, Atrium Targowek, Atrium Reduta und Atrium Biala, die unser Portfolio um ca. 70.000 m<sup>2</sup> erstklassiger neuer Bruttomietfläche ergänzen werden.

<sup>4</sup> Beinhaltet €11,8 Millionen (repräsentiert zwei Vermögenswerte in Russland), die zum 31. Dezember 2016 zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden.

# SCHWERPUNKTTHEMA NEUENTWICKLUNG

---

## NEUENTWICKLUNG VON ATRIUM PROMENADA, WARSCHAU

Im Jahr 2015 begann Atrium mit der umfangreichen Erweiterung und Modernisierung von Atrium Promenada. Die Neuentwicklung wird ein einzigartig modernes und interaktives Einkaufszentrum schaffen, das sich als Vorzeigeobjekt am rechten Ufer Warschaus hervorhebt. Das erweiterte und verbesserte Atrium Promenada wird voraussichtlich 2021 fertiggestellt sein. Neue und begehrte Marken werden im vierten Quartal 2018 eröffnen, wenn die Phase „Brunnen im Einkaufszentrum“ abgeschlossen ist. Um auf die sich verändernden Bedürfnisse der Einwohner Warschaus und der sich ständig weiterentwickelnden Anforderungen der Einzelhändler und Kunden zu reagieren, werden zahlreiche Annehmlichkeiten für die Kunden eingeführt. Nach Fertigstellung umfasst das gesamte Promenada Neuentwicklungsprojekt eine weitreichende Erweiterung um 49.600 m<sup>2</sup> und eine umfangreiche Neugestaltung des bestehenden Einkaufszentrums. Damit wird die gesamte Bruttomietfläche von Promenada über 90.000 m<sup>2</sup> betragen.

**Phase 1** wurde im Oktober 2016 abgeschlossen; es kamen ein neu renovierter Mittelgang mit einer Vielzahl neuer Einrichtungen sowie eine einzigartige goldene Fassade hinzu. Das Center wurde um etwa 7.600 m<sup>2</sup> an neuer Fläche erweitert und beherbergt einen der größten H&M-Stores in Polen sowie die neuesten Einzelhandelsdesignkonzepte von GoSport und anderen.

**Phase 2** umfasst den Ausbau der allgemeinen Bereiche des Einkaufszentrums sowie die Erweiterung der Bruttomietfläche um ca. 13.400 m<sup>2</sup>. Zu den Besonderheiten dieser Phase gehören ein renovierter Springbrunnenbereich, neue Doppelscheibenfronten in den Geschäften im ersten Stock sowie ein neuer 640 m<sup>2</sup> großer Food-Court mit 9 Einheiten. Außerdem wird ein zweistöckiges Parkhaus errichtet. Die Phase 2 wird voraussichtlich im vierten Quartal 2018 abgeschlossen sein.

Hier klicken um den neuen digitalen Springbrunnen zu entdecken und hier für das neweste, innovative, erste in der Region vorhandene Carrefour PRO Konzept.

## ERWEITERUNG VON ATRIUM TARGOWEK WARSCHAU

Phase 1 der Atrium Targowek Erweiterung wurde mit der Schaffung von 380 zusätzlichen Parkplätzen im November 2016 abgeschlossen.

Phase 2 beinhaltet eine 8.600 m<sup>2</sup> große Erweiterung der Bruttomietfläche mit einer internen Überarbeitung des bestehenden Konzepts. Die Arbeiten gehen gut voran, sodass die endgültige Fertigstellung 2019 erwartet wird. Neue Inditex Marken, zusammen mit einer vergrößerten Einheit für H&M und anderen Mode-Ankermietern werden im vierten Quartal 2018 eröffnen. Die Mietnachfrage ist sehr stark und die Vorvermietung schreitet gut voran.

Die Erweiterung wird die Anzahl und die Größe der Ankermieter vergrößern und wird das Einkaufszentrum innerhalb des bestehenden Konzepts erneuern.

## NEUENTWICKLUNG VON ATRIUM REDUTA WARSCHAU

Die erste Etappe der Neuentwicklungsarbeiten im Atrium Reduta begann im dritten Quartal 2017. Das gesamte Neuentwicklungsprojekt ist aktuell dahingehend geplant das Einkaufszentrum um 5.700 m<sup>2</sup> neuer Bruttomietfläche zu erweitern, darunter ein 2.700 m<sup>2</sup> großes Kino, das das erste CINEMA3D in Warschau sein wird und ein modernes 1.700 m<sup>2</sup> großes Fitnesscenter, die alle voraussichtlich im vierten Quartal 2018 fertig gestellt und eröffnet werden. Die gesamte Renovierung und 7 neue Food-Court-Einheiten werden 2019 fertiggestellt sein.

## ERWEITERUNG VON ATRIUM BIALA, BIALYSTOK

Atrium Biala wird um 4.800 m<sup>2</sup> neue Bruttomietfläche und 120 zusätzliche Parkplätze erweitert. Dies geschieht zusammen mit einer geplanten Renovierung der bestehenden öffentlichen Bereiche und Anlagen des Einkaufszentrums. Die Erweiterung, die sich in der Vorentwicklungsphase befindet, hat ein 2,5-jähriges Bauprogramm und wird voraussichtlich im Jahr 2020 abgeschlossen sein. Die Neuentwicklung wird mit einer internen Renovierung und einer Erweiterung der rechten Seite, zusammen mit einem zusätzlichen Parkdeck beginnen.

Vermögenswert	Bruttomietfläche m <sup>2</sup>	Voraussichtliche Fertigstellung
Atrium Promenada	49,6	2021
Atrium Targowek	8,6	2018
Atrium Reduta	5,7	2019
Atrium Biala	4,8	2020
<b>Total</b>	<b>68,7</b>	



# SONSTIGE EREIGNISSE VOR ODER NACH DEM BERICHTSZEITRAUM

---

## FINANZTRANSAKTIONEN

Im November 2017 schloss die Gruppe die Rückführung eines besicherten Bankkredites in Höhe von € 108,0 Millionen mit einem Zinssatz von 4,1% ab. Dieser Kredit hatte noch eine Restlaufzeit von 3 Jahren. Stattdessen nahm die Gruppe einen neuen besicherten Unternehmenskredit mit zehnjähriger Laufzeit zu einem Zinssatz von 1,9 % auf.

Im September 2017 unterzeichnete die Gruppe eine Vereinbarung über die Erhöhung der unbesicherten revolvierenden Rahmenkreditlinie um €50 Millionen. Nach dem Abschluss der Vereinbarung und zum Jahresende verfügt Atrium über nicht in Anspruch genommene Rahmenkreditlinien in Höhe von €225 Millionen.

## AUSZEICHNUNGEN

Atrium verbesserte sowohl ihre Nachhaltigkeitsstrategie als auch ihr Engagement, die Berichtsstandards und -transparenz stetig zu erhöhen und erhielt infolgedessen die Anerkennung der Branche für ihre Fortschritte in Form von zwei Auszeichnungen.

Atrium wurde 2017 zum ersten Mal in die EPRA-Nachhaltigkeitsstudie aufgenommen und erhielt als Anerkennung für all ihre bisherige Nachhaltigkeit eine Silbermedaille. Darüber hinaus zitiert EPRA Atrium, da ihre Finanzberichte zu den am meisten verbesserten zählen, und verlieh dem Unternehmen für seine Finanzberichterstattung den EPRA Gold Award in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations, die die Vergleichbarkeit börsennotierter Immobilien gesellschaften erleichtern.

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

## MANAGEMENT

Am 31. Dezember 2017 bestand das Führungsteam der Gruppe aus Liad Barzilai, Chief Executive Officer der Gruppe, Ryan Lee, Chief Financial Officer der Gruppe, Scott Dwyer, Chief Operating Officer der Gruppe, und Graham Kilbane, der mit 9. Oktober 2017 zum Chief Development Officer der Gruppe ernannt wurde.

Dieses Team wird von lokalen Einheiten unterstützt, die für das alltägliche Asset Management und die Kundenbeziehungen in jedem Land, in dem wir operativ tätig sind, Verantwortung tragen.

Am 31. Dezember 2017 stellte sich die Verteilung der 394 Mitarbeiter der Gruppe wie folgt dar: Allgemeines Management -

7 Mitarbeiter; Operativer Betrieb - 194 Mitarbeiter; Entwicklung - 24 Mitarbeiter; Finanzen und Verwaltung - 110 Mitarbeiter; Informationssysteme - 8 Mitarbeiter; Rechtsabteilung - 14 Mitarbeiter; Andere - 37 Mitarbeiter

## FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE



Liad Barzilai  
CEO der Gruppe



Ryan Lee  
CFO der Gruppe



Scott Dwyer  
COO der Gruppe



Graham Kilbane  
CDO der Gruppe

# INFORMATION BÖRSE UND AKTIENKURS

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

**ISIN:** JE00B3DCF752

**Bloomberg tickers:**

WIEN: ATRS AV  
EURONEXT; ATRS NA

**Reuters tickers**

WIEN: ATRS.VI  
EURONEXT; ATRS.AS

**Gesamtrendite 2017**

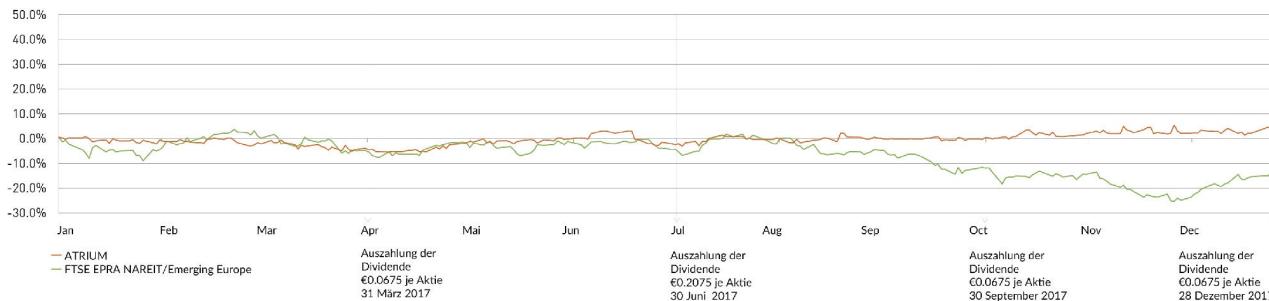
Im Jahr 2017 gestaltete sich die Rendite der Aktionäre von Atrium wie folgt:

## WIENER BÖRSE

Schlusskurs 2016	€ 3,93
Schlusskurs 2017	€ 4,15
Änderung des Aktienkurses	€ 0,22
Rentabilität der Aktie	5,6%
Dividende für 2017	€ 0,41 <sup>1</sup>
Dividendenertrag	10,4%
Gesamtrendite je investierter Aktie zum 31. Dezember 2016	€ 0,63 or 16%

<sup>1</sup> Beinhaltet eine Sonderdividende, die am 30. Juni 2017 gezahlt wurde.

## ATRIUM AKTIEN PREIS<sup>5</sup> RELATIV ZU DEN EPRA INDICES



**Ausgegebene Aktien zum 31. Dezember 2017**

377.056.821

Marktkapitalisierung zum 31.

Dezember 2017 €1,565 million

2017 niedrigster Aktien €3.75 quoted on

Schlusskurs 10 April 2017

2017 höchster Schlusskurs €4.18 quoted on

29 November 2017

## DIVIDENDE

Atrium zahlte eine Dividende von 6,75 €Cent je Aktie in Form einer Kapitalrückzahlung jeweils am 31. März 2017, 30. Juni 2017, 30. September 2017 und am 29. Dezember 2017. Die gesamten Dividendenzahlungen des Jahres 2017 betragen insgesamt € 101,7 Millionen (2016: € 101,7 Millionen)

Im Juni 2017 genehmigte das Board of Directors zusätzlich zur oben angeführten vierteljährlichen Dividende die Zahlung einer Sonderdividende (welche ebenfalls in Form einer Kapitalrückzahlung zu zahlen war) von 14 €Cent je Aktie, was einem Gesamtbetrag von € 52,8 Millionen entspricht und das

fortgesetzte Vertrauen in die Aussichten der Gruppe wiederspiegelt. Diese wurde am 30. Juni 2017 gezahlt.

In seiner Sitzung am 14. November 2017 genehmigte das Board of Directors eine gleichbleibende Dividende von 27 €Cent je Aktie für das Jahr 2018 (welche in Form einer Kapitalrückzahlung gezahlt wird), die ebenfalls in gleichmäßigen vierteljährlichen Tranchen, beginnend mit Ende März 2018 gezahlt wird (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

## HAUPTAKTIONÄRE

Nach bestem Wissen des Managements hielt während des Jahres endend zum 31. Dezember 2017 kein einzelner Aktionär von Atrium mehr als 5% der Aktien der Gesellschaft, mit Ausnahme von Gazit-Globe, die zum 31. Dezember 2017 gemäß der eigenen Meldung 59,6% (2016: 59,5%) der Aktien hielt.



# PERFORMANCE MESSUNG NACH EPRA

---

## A. EINNAHMEN NACH EPRA

	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
<b>Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbare Einnahmen</b>	<b>89.092</b>	<b>58.201</b>
Wertänderung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(221)	(14.551)
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10.240	1.042
Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	1.915	1.746
Latente Steuern in Bezug auf Bereinigungen nach EPRA	3.256	10.926
Änderungen des Zeitwerts von Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und zugehörigen Glattstellungskosten	3.376	5.004
Joint Venture Anteil in Bezug auf die oben genannten Anpassungen	568	(3.429)
<b>Einnahmen nach EPRA</b>	<b>108.226</b>	<b>58.939</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien	376.918,095	376.498,377
<b>Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)</b>	<b>28,7</b>	<b>15,7</b>
<b>Bereinigungen des Unternehmens:<sup>1</sup></b>		
Rechtliche Altlasten	5.074	45.210
Wertminderungen	4.480	5.000
Währungsumrechnungsdifferenzen	886	5.326
Nicht mit Neubewertungen zusammenhängende latente Steuern	(6.774)	(1.827)
Änderungen des Zeitwerts von Finanzinstrumenten	(1.164)	1.095
Einmalige Steueraufwände	10.078	3.154
Kosten der Unternehmensumstrukturierung	1.340	1.445
<b>Bereinigte Einnahmen nach EPRA</b>	<b>122.146</b>	<b>118.342</b>
<b>Bereinigte Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)</b>	<b>32,4</b>	<b>31,4</b>

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

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

	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2017 in € je Aktie	31. Dezember 2016 €'000	31. Dezember 2016 in € je Aktie
<b>NAV per Stichtag</b>	<b>1.893.660</b>	<b>5,02</b>	<b>1.942.050</b>	<b>5,15</b>
Auswirkung der Ausübung von Optionen	12.852	-	15.938	-
<b>Verwässerter NAV nach Optionsausübung</b>	<b>1.906.512</b>	<b>5,01</b>	<b>1.957.988</b>	<b>5,14</b>
Zeitwert von Finanzinstrumenten	1.030	-	4.704	-
Latente Steuern	86.515	-	88.232	-
<b>NAV nach EPRA</b>	<b>1.994.057</b>	<b>5,24</b>	<b>2.050.924</b>	<b>5,39</b>

## C. TRIPLE NAV ("NNNAV") NACH EPRA

	31. Dezember 2017 €'000	in € je Aktie	31. Dezember 2016 €'000	in € je Aktie
<b>NAV nach EPRA</b>	<b>1.994.057</b>	-	<b>2.050.924</b>	-
Zeitwert von Finanzinstrumenten	(1.030)	-	(4.704)	-
Auswirkung Zeitwert der Verbindlichkeiten	(57.481)	-	(61.207)	-
Latente Steuern	(86.515)	-	(88.232)	-
<b>NNNAV nach EPRA</b>	<b>1.849.031</b>	<b>4,86</b>	<b>1.896.781</b>	<b>4,98</b>
Anzahl ausstehender Aktien	377.056.821	-	376.745.499	-
Anzahl ausstehender Aktien und Optionen	380.468.461	-	380.835.806	-

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

	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien - Alleinbesitz	2.812.673	2.763.175
Investition in Joint Ventures (75%)	172.125	172.425
Abzüglich Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke	(345.331)	(304.415)
<b>Abgeschlossenes Immobilienportfolio</b>	<b>2.639.467</b>	<b>2.631.185</b>
Wertberichtigungen für geschätzte Anschaffungskosten	44.471	47.306
<b>Bruttobewertung des vollständigen Immobilienportfolios (B)</b>	<b>2.683.938</b>	<b>2.678.491</b>
Jährliche Barmieteinnahmen	182.693	193.944
Ausgaben für Immobilien	(9.853)	(8.846)
<b>Jährliche Nettomieten (A)</b>	<b>172.840</b>	<b>185.098</b>
Zuzüglich: fiktiver Mietablauf für mietfreie Perioden oder andere Mietvergünstigungen	9.442	14.505
<b>"topped-up" jährliche Nettomiete (C)</b>	<b>182.282</b>	<b>199.603</b>
<b>NIY NACH EPRA A/B</b>	<b>6,9%</b>	<b>6,9%</b>
<b>NIY "topped up" NACH EPRA C/B</b>	<b>7,2%</b>	<b>7,5%</b>

## E. LEERSTANDSQUOTE NACH EPRA

	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
Geschätzter Mietenwert für leerstehende Fläche	5.633	6.013
Geschätzter Mietenwert für das gesamte Portfolio	177.087	178.065
<b>Leerstandsquote nach EPRA</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,4%</b>

## F. KOSTENQUOTE NACH EPRA

	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
Verwaltungsaufwendungen	28.645	72.234
Abzüglich einmaliger Kosten für rechtliche Altlasten und Unternehmensumstrukturierung	(6.414)	(46.656)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	3.133	2.787
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	1.203	2.860
Nettoimmobilienaufwendungen ohne Einnahmen aus Betriebskosten	8.076	6.297
Anteil an Joint Venture-Aufwendungen	722	730
<b>Kosten nach EPRA (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A)</b>	<b>35.365</b>	<b>38.252</b>
Direkte Leerstandskosten	(3.840)	(3.311)
<b>Kosten nach EPRA (ohne direkte Leerstandskosten) (B)</b>	<b>31.525</b>	<b>34.941</b>
Anteil an Joint Venture-Einnahmen	10.089	9.830
Bruttomietterlöse	188.619	185.942
<b>Gesamteinkommen (C)</b>	<b>198.708</b>	<b>195.772</b>
<b>Kostenquote nach EPRA (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A/C)</b>	<b>17,8%</b>	<b>19,5%</b>
<b>Kostenquote nach EPRA (ohne direkten Leerstandskosten) (B/C)</b>	<b>15,9%</b>	<b>17,8%</b>



# NACHHALTIGKEIT

---

## ATRIUMS ZUGANG ZUM THEMA NACHHALTIGKEIT

### WIESO IST ATRIUM AUF NACHHALTIGKEIT FOKUSSIERT?

Weil es wichtig ist. Dies ist unser allumfassender Ansatz und unsere Vision, bei der Überwachung und Weiterentwicklung unserer Leistung im Bereich der Nachhaltigkeit. Alle unsere Aktivitäten müssen Werte für unsere Stakeholder schaffen. Wir sind in allen Angelegenheiten auf wirtschaftliche Effizienz, soziale Fairness und ökologische Nachhaltigkeit bedacht.

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

Atrium hat seine Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2014 nach umfassendem Dialog mit internen und externen Stakeholdern entwickelt. Das Ziel dieser Strategie ist es, in den nächsten Jahren die Nachhaltigkeitsaktivitäten zu strukturieren, wodurch wir unsere Kunden begeistern, den ökologischer Fußabdruck unserer Objekte optimieren und unseren Mitarbeitern ein positives Arbeitsumfeld bieten wollen, sodass diese stolz darauf sind, unsere Mitarbeiter zu sein.

### POLITIK DER NACHHALTIGKEIT

Nach umfassenden Dialogen mit internen und externen Stakeholdern hat Atrium seine Nachhaltigkeitsstrategie

formalisiert und sich auf drei wesentliche Säulen konzentriert: "Unsere Kunden, unsere Standorte und unsere Mitarbeiter". Atrium ist bestrebt in jedem dieser Bereiche, seine Leistung zu optimieren, indem die Betriebskosten gesenkt und Risiken minimiert bzw. vermindert werden sollen. Durch aktives Shopping-Center-Management, Datenerfassung und Austausch von Best Practices wollen wir die Umweltauswirkungen unserer Aktivitäten kontrollieren und minimieren. Gleichzeitig arbeitet Atrium aktiv mit seinen Stakeholdern zusammen, um seine sozioökonomische Wirkung zu verbessern, indem innovative Lösungen eingeführt und Veranstaltungen organisiert werden sollen, die zu einer positiven „Customer Journey“ beitragen.

### ANERKENNUNG DURCH DIE BRANCHE

Im ersten Halbjahr 2017 veröffentlichte Atrium seinen ersten "Nachhaltigkeitsbericht. Der Nachhaltigkeitsbericht steht im Einklang mit Reporting Richtlinien der Branche und wurde mit dem EPRA Silver Award for Sustainability Disclosure ausgezeichnet. Dies zeigt Atriums Ambition, seinen Stakeholdern ein hohes Maß an Transparenz in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten und -leistungen zu bieten. Im Jahr 2018 werden wir erneut einen separaten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichen, der im ersten Halbjahr 2018 online verfügbar sein wird.

Nach unserer zweiten freiwilligen Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) im Jahr 2017 positionierte sich Atrium erneut als "Green Star"-Unternehmen und rangierte damit im oberen Viertel neben führenden Wettbewerbern der Branche. Das Management hat sich daraufhin verpflichtet, sich auch weiterhin an dieser globalen Initiative zur Förderung von Transparenz und Umweltverantwortung im Immobiliensektor zu beteiligen.

## UNSERE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE



## ZIELE

## DAS KUNDENERLEBNIS VERBESSERN

- Durchführung einer Umfrage zur Kundenzufriedenheit für 80% unseres Portfolios basierend auf dem Marktwert, bis 2018

## REDUKTION DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

- Ziel ist die Energie- und Kohlenstoffintensität zwischen 2016 und 2020 um 10% auf Vergleichsbasis zu optimieren

## SOLIDE KONTROLLEBENE

- Sicherstellen, dass jeder ein Training zum Code of Conduct erhält, bis 2019

## MIT UNSEREN KUNDEN VERBINDELN

- Einführung einer Einkaufszentrum-App im Jahr 2017, um Atriums Kunden mit den Einzelhändlern zu verbinden

## ENTWICKLUNG NACHHALTIGER VERMÖGENSWERTE

- Erhalt der BREEAM Zertifizierung oder eines lokalen Pendants für alle neuen großflächigen Neuentwicklungen und Erweiterungen

## STÄRKUNG DER KERNWERTE

- Organisation eines Workshops zu Atriums Kernwerten für 100% der Mitarbeiter, bis 2019

## MEHR GESELLSCHAFTLICHE BEDEUTUNG SCHAFFEN

- Organisation von mindestens einer lokalen Community-Veranstaltung innerhalb unserer Vermögenswerte für mindestens 90% des Marktwertes unseres Portfolios, bis 2018

## MÖGLICHKEITEN ZUR KOSTENMINIMIERUNG FINDEN

- Organisation von nächtlichen Begehungen\* innerhalb unserer Vermögenswerte für mindestens 50% des Marktwertes unseres Portfolios, bis 2019

## SCHAFFEN EINES INSPIRIERENDEN ARBEITSPLATZES

- Organisation einer Umfrage zum Mitarbeiterengagement, bis 2019

Mehr Informationen finden Sie in unserem zweiten Nachhaltigkeitsbericht, der im zweiten Quartal 2018 auf unserer Unternehmenswebsite verfügbar sein wird.



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

---

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

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

DAS BOARD OF DIRECTORS



CHAIM KATZMAN

Chairman des Board of Directors



RACHEL LAVINE

Vice-Chairman und Direktor



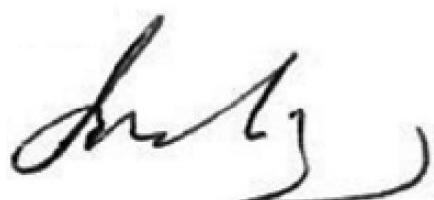
MICHAEL ERRICHTTI

Direktor



NEIL FLANZRAICH

Direktor



SIMON RADFORD

Direktor



ANDREW WIGNALL

Direktor

# ERKLÄRUNG BEZÜGLICH ZUKUNFTSGERICHTETER INFORMATION

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

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

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

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



# CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

---

## EINHALTUNG DES CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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

Als zertifizierter Jersey Listed Fund muss Atrium die Einhaltung des Jersey Listed Fund Guides sicherstellen und ihren Geschäftsbetrieb in Übereinstimmung mit diesem und den detaillierten Regeln des Jersey Codes of Practice for Certified Funds (gemeinsam die „Kodizes“) gestalten. Die Kodizes ordnen verschiedene grundlegende Prinzipien an, welche Corporate Governance, interne Systeme und Kontrollen, Anti-Geldwäsche-Regeln und Finanzberichterstattung beinhalten. Das Recht von Jersey schreibt generelle Sorgfaltspflichten sowie eine Verpflichtung der Direktoren bezüglich Sorgfalt, Gewissenhaftigkeit und Fachkompetenz vor, wobei Direktoren bereits gesetzlich verpflichtet sind, in gutem Glauben und im besten Interesse für Atrium zu handeln. Außerdem ist Atrium verpflichtet, wie mit der Jersey Financial Services Commission („JFSC“) vereinbart, im Wesentlichen den 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 Januar 2015) (der „Österreichische Kodex“) legt Regelungen und Vorschriften für verantwortungsbewusstes Management und Leitung von in Österreich börsennotierten Unternehmen fest. Der Österreichische Kodex findet vornehmlich Anwendung auf österreichische börsennotierte Aktiengesellschaften, die sich verpflichten, die Prinzipien des Kodex zu beachten und verpflichtet diese Gesellschaften dazu, die Prinzipien einzuhalten oder Abweichungen von den anwendbaren Regelungen zu erklären. Atrium unterwirft sich derzeit freiwillig dem Österreichischen Kodex, der auf der Internetseite des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance

eingesehen werden kann ([www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at)). Erklärungen der Abweichungen von den anwendbaren Regelungen finden sich auf Seite 41.

## BOARD OF DIRECTORS UND MANAGEMENT STRUKTUR

Atriums Management Struktur besteht aus einem einstufigen Board of Directors.

Entsprechend der Satzung (Articles of Association) von Atrium (die „Satzung“) muss mindestens die Hälfte der Direktoren in Übereinstimmung mit den Vorschriften der New York Stock Exchange und im Sinne der dort geregelten Definition unabhängig sein. Zum 31. Dezember 2017 waren vier der sechs Direktoren gemäß dieser Regeln unabhängig, nämlich Herr Radford, Herr Wignall, Herr Errichetti und Herr Flanzraich. Die unabhängigen Direktoren haben keinen Aktienbesitz in Atrium der 10% übersteigt, noch vertreten sie die Interessen von Aktionären, deren Investment in Atrium 10% übersteigt.

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

Zum 31. Dezember 2017 bestand das Board of Directors aus sechs Direktoren, wie unten dargestellt. Zuvor, Anfang Januar 2017, bestand das Board of Directors aus acht Direktoren. Noam Ben-Ozer, Peter Linneman, Karine Ohana und Thomas Wernink sind mit Wirkung zum 25. April 2017 aus dem Board of Directors ausgeschieden. Im April 2017 wurden Michael Errichetti und Neil Flanzraich als unabhängige Direktoren in das Board of Directors bestellt.

Name	Audit-Ausschuss	Vergütungs- und Nominierungs-ausschuss	Exekutiv-Ausschuss <sup>1</sup>	Operations-Ausschuss	Investitions-ausschuss	Geburtsdatum	Mandatsbeginn
Chaim Katzman		✓	✓			04.11.1949	01.08.2008
Rachel Lavine	✓		✓		✓	09.12.1965	01.08.2008
Simon Radford	✓			✓	✓	03.02.1957	06.03.2008
Andrew Wignall	✓			✓	✓	11.05.1964	06.03.2008
Michael Errichetti <sup>2</sup>		✓	✓			23.09.1957	01.04.2017
Neil Flanzraich <sup>2</sup>	✓	✓				08.08.1943	01.04.2017
Noam Ben-Ozer <sup>3</sup>	✓	✓				22.06.1963	24.11.2009
Peter Linneman <sup>3</sup>	✓	✓	✓			24.03.1951	01.08.2008
Karine Ohana <sup>3</sup>	✓					27.12.1964	24.06.2015
Thomas Wernink <sup>3</sup>	✓	✓				10.12.1945	01.08.2008

<sup>1</sup> Der ständige Sonderausschuss wurde am 25. April 2017 in Exekutiv-Ausschuss umbenannt und der Investitionsausschuss wurde mit 21. März 2017 aufgelöst.

<sup>2</sup> Zum 1. April 2017 in das Board of Directors bestellt

<sup>3</sup> Mit Wirkung zum 25. April 2017 aus dem Board of Directors ausgeschieden

Das Mandat des jeweiligen Direktors endet mit dem Datum der auf seine Ernennung folgenden Hauptversammlung. Für das Ausscheiden eines jeden Direktors werden bei jeder Hauptversammlung Vorkehrungen getroffen, und die Aktionäre können (durch einfachen Beschluss) einen ausscheidenden Direktor erneut wählen (falls dieser für eine Wiederwahl in Betracht kommt). Kommt kein solcher Beschluss zustande, gilt ein ausscheidender Direktor als wiedergewählt, außer wenn (a) ein Beschluss zur Wahl der Direktoren der Hauptversammlung vorgelegt wurde und nicht zustande kam oder wenn ausdrücklich beschlossen wird, den freigewordenen Posten nicht neu zu besetzen oder wenn (b) der entsprechende Direktor für eine Wiederwahl nicht in Betracht kommt oder dieser Atrium schriftlich mitgeteilt hat, dass er oder sie für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung steht. Das derzeitige Mandat von jedem Direktor endet mit der Hauptversammlung im April 2018.



### CHAIM KATZMAN

Nicht geschäftsführender Direktor und  
Chairman Vorsitzender

Exekutiv-Ausschuss Vorsitzender

Vergütungs- und Nominierungsausschuss

Chaim Katzman ist Gründer, Chief Executive Officer und Mehrheitsaktionär von Gazit Globe (TASE, NYSE, TSX: GZT), einem führenden globalen Immobilienunternehmen, das sich auf den Eigentumserwerb, die Entwicklung und das Management von Einkaufszentren und gemischt genutzten Immobilien in den wichtigsten urbanen Märkten konzentriert. Als CEO von Gazit Globe leitet Herr Katzman die weltweiten Geschäfte und managt die Aktivitäten von Tochtergesellschaften und Niederlassungen für annähernd \$11 Milliarden Immobilienvermögen<sup>6</sup> in den Vereinigten Staaten, Kanada, Europa, Israel und Brasilien.

Herr Katzman ist zudem Gründer, Chief Executive Officer und Mehrheitsaktionär der Norstar Holdings Inc. (TASE: NSTR), der

Muttergesellschaft der Gazit-Globe und war der Gründer und Executive Chairman der Equity One, Inc. (NYSE: EQY), eines führenden auf den urbanen Bereich fokussierten Einkaufszentrum REIT (Real Estate Investment Trust), den er 1992 gegründet und 2017 mit Regency Centres fusioniert hat, die nun einen führenden US Einkaufszentrum REIT bilden. Herr Katzman war von 1992 bis 2006 CEO und dann Chairman von EQY. Herr Katzman ist derzeit Vice Chairman der Regency Centers (NYSE: REG). Von 2000 bis 2017 war Herr Katzman außerdem Mitglied des Boards von First Capital Realty Inc., Kanadas führendem Eigentümer, Entwickler und Betreiber von Einkaufszentren mit Supermärkten und Apotheken als Ankermietern. Von 2000 bis 2015 war er Chairman der FCR. Im Jahr 2008 wurde Herr Katzman nach einer Investition von Gazit-Globe zum Chairman des Boards des Unternehmens ernannt. Im Jahr 2010 wurde Herr Katzman zum Chairman von Citycon Oyj (OMX: CTY) ernannt, einem Eigentümer, Entwickler und Betreiber von Einkaufszentren in den nordischen und baltischen Ländern und Marktführer im Bereich der nordischen Einkaufszentren.

Als Pionier der Investition und Entwicklung in der Einzelhandelsbranche ist Katzman Mitglied des International Council of Shopping Centers (ICSC), der National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT), des Real Estate Roundtable und der Association of Foreign Investors in Real Estate (AFIRE) sowie Treuhänder des Urban Land Institute (ULI). Herr Katzman war der Empfänger und Gewinner des Ernst & Young Entrepreneur Of The Year® 2010 Award in der Kategorie Real Estate and Construction Services in Florida. Herr Katzman erhielt einen L.L.B. Abschluss von der juristischen Fakultät der Universität Tel Aviv und ist als Treuhänder im Board of Governors der Universität Tel Aviv tätig.

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

<sup>6</sup> Ausgenommen die nicht konsolidierten Investitionen von Gazit an der NYSE: REG und TSX: FCR.



Schwerpunkten in den Bereichen Wohnen, Landnutzung und Immobilienfinanzierung anbietet.



### RACHEL LAVINE

**Nicht geschäftsführende Direktorin und Vice-Chairman**

**Mitglied, Audit-Ausschuss und Exekutiv-Ausschuss**

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

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

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



### SIMON RADFORD

**Nicht geschäftsführender Direktor**

**Mitglied, Audit-Ausschuss und Operations-Ausschuss**

Simon Radford ist unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor und wurde im März 2008 in das Board of Directors berufen. Er ist nicht geschäftsführender

Direktor für eine Vielzahl von alternativen Investmentfonds in Jersey sowie eines multinationalen Trust und Corporate Service Business. Herr Radford war bis März 2016 insgesamt elf Jahre lang Chief Financial Officer eines Anbieters von Verwaltungsdienstleistungen für Alternative Investmentfonds. Davor war er Senior Partner bei Deloitte & Touche in Jersey wo der für die Prüfungs- und Beratungsabteilung verantwortlich war. Herr Radford ist Fellow des Institute of Chartered Accountants in England und Wales. In der Zeit von 2006 bis 2008 war er Chairman des Institute of Directors in Jersey.



### ANDREW WIGNALL

**Nicht geschäftsführender Direktor**

**Vorsitzender, Operations-Ausschuss**

**Mitglied, Audit-Ausschuss**

Andrew Wignall ist unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor, der im März 2008 in das Board of Directors berufen wurde. Er ist Fellow des Institute of Chartered

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



### MICHAEL ERRICCHETTI

**Nicht geschäftsführender Direktor**

**Mitglied, Vergütungs- und Nominierungsausschuss und Exekutiv-Ausschuss**

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



### NEIL FLANZRAICH

**Nicht geschäftsführender Direktor**

**Vorsitzender, Audit-Ausschuss**

**Mitglied, Vergütungs- und Nominierungsausschuss**

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

## AUSSCHÜSSE DES BOARD OF DIRECTORS

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

Zum 31. Dezember 2017 waren vier permanente Ausschüsse eingerichtet: (i) der Audit-Ausschuss, (ii) der Vergütungs- und Nominierungsausschuss; (iii) der Exekutiv-Ausschuss (zuvor: der Ständige Sonderausschuss) und (iv) der Operations-Ausschuss. Der Investitionsausschuss wurde vom Board of Directors im März 2017 aufgelöst. Im Jahr 2017 wurde ein temporärer Ausschuss eingerichtet, der sich mit einer spezifischen Angelegenheit beschäftigte. Das Board of Directors sowie die Ausschüsse halten Sitzungen ab und können auch schriftliche Beschlüsse fassen.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017 hat das Board of Directors elf Sitzungen abgehalten.

### AUDIT-AUSSCHUSS

Ab 25. April 2017 war Neil Flanzraich der Vorsitzende des Audit-Ausschusses und die Mitglieder des Audit-Ausschusses waren Rachel Lavine, Simon Radford und Andrew Wignall. Davor war in 2017 Peter Linneman Vorsitzender des Audit-Ausschusses und die Mitglieder des Audit-Ausschusses waren Rachel Lavine, Simon Radford, Andrew Wignall, Noam Ben-Ozer, Karine Ohana und Thomas Wernink.

Der Audit-Ausschuss übernimmt branchenübliche Funktionen und ist vorwiegend für die Vorbereitungen zur Prüfung der Finanzberichte und die Einhaltung der diesbezüglichen Vorschriften, für die Aktivitäten der Wirtschaftsprüfer, die Prüfung des internen Kontroll- und Risikomanagements und für die Darstellung der Jahresfinanzberichte zuständig.

Der Audit-Ausschuss ist verpflichtet, mindestens zwei Mal im Jahr vor der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und der Halbjahresberichte von Atrium zusammenzutreten. Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017 hat der Audit-Ausschuss zwei Sitzungen abgehalten.

### VERGÜTUNGS- UND NOMINIERUNGSAUSSCHUSS

Ab 25. April 2017 war Chaim Katzman der Vorsitzende des Vergütungs- und Nominierungsausschusses und die Mitglieder des Vergütungs- und Nominierungsausschusses waren Michael Errichetti und Neil Flanzraich. Davor war in 2017 Noam Ben-Ozer der Vorsitzende des Vergütungs- und Nominierungsausschusses und die Mitglieder der Vergütungs- und Nominierungsausschusses waren Chaim Katzman, Peter Linneman und Thomas Wernink.

Der Vergütungs- und Nominierungsausschuss beschäftigt sich mit allen wesentlichen Aspekten der Vergütung von leitenden Angestellten. Der Ausschuss ist befugt, Führungskräfte auszuwählen, zu ernennen und zu entfernen. Die einzige Ausnahme stellt der CEO der Gruppe dar, der seitens des Board of Directors ernannt wird. Es ist ferner befugt, Entscheidungen in

Bezug auf die Gewährung von Boni, variablen Vergütungskomponenten und anderen ähnlichen Leistungen für Führungskräfte zu treffen.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017 hat der Vergütungs- und Nominierungsausschuss sieben Sitzungen abgehalten.

### EXEKUTIV-AUSSCHUSS (ZUVOR: STÄNDIGER SONDERAUSSCHUSS)

Im Jahr 2017 war Chaim Katzman der Vorsitzende des Exekutiv-Ausschusses. Ab dem 25. April 2017 waren Rachel Lavine und Michael Errichetti Mitglieder des Exekutiv-Ausschusses. Davor waren in 2017 Rachel Lavine und Peter Linneman Mitglieder des Exekutiv-Ausschusses.

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

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017 hat der Exekutiv-Ausschuss zwei Sitzungen abgehalten und fasste einen schriftlichen Beschluss.

### OPERATIONS-AUSSCHUSS

Im Jahr 2017, war Andrew Wignall der Vorsitzende des Operations-Ausschusses und Simon Radford war Mitglied des Operations-Ausschusses.

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

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017 hat der Operations-Ausschuss acht Sitzungen abgehalten

### INVESTITIONSAUSSCHUSS

Der Investitionsausschuss wurde im März 2017 vom Board of Directors aufgelöst. Bis dahin waren im Jahr 2017 Rachel Lavine, Andrew Wignall und Simon Radford Mitglieder des Investitionsausschusses.

Der Investitionsausschuss wurde mit dem Zweck eingerichtet vorläufige Angelegenheiten im Zusammenhang mit vorgeschlagenen Transaktionen, bevor sie dem Board of Directors oder dem Ständigen Sonderausschuss zur Genehmigung vorgelegt wurden, zu adressieren, sofern dies angemessen ist.

Der Investitionsausschuss hat im Jahr 2017 keine Sitzungen abgehalten.

Alle Mitglieder des Board of Directors und alle Personen in Führungspositionen der Gruppe wurden auf der Grundlage ihrer



beruflichen und persönlichen Qualifikationen ernannt. Die Atrium Gruppe pflegt eine Politik der Chancengleichheit bei der Rekrutierung von Personal auf allen Ebenen. Zum 31. Dezember 2017 lag die Altersspanne der Mitglieder des Board of Directors zwischen 51 und 71 Jahren und die Direktoren repräsentierten drei verschiedene Nationalitäten. Eine der sechs Direktoren ist eine Frau, obwohl Atrium keine besonderen Maßnahmen ergreift, um die Berufung von Frauen in das Board of Directors oder in Topführungspositionen der Gesellschaft zu fördern, außer die Beachtung der Leistungen.

## FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE

Im Jahr 2017 setzte sich das Führungsteam der Gruppe, welches die tägliche Verantwortung für den Geschäftsbetrieb der Atrium Gruppe übernimmt, wie unten beschrieben zusammen. Jedes Mitglied des Führungsteams der Gruppe ist für den Zeitraum des Arbeitsvertrages berufen und hat ein Mandat während der gesamten Dauer seines/ihres Arbeitsvertrages.

Name	Position	Geburtsdatum	Mandatsbeginn
Josip Kardun	Chief Executive Officer der Gruppe	11.04.1974	30.11.2014 <sup>1</sup>
Liad Barzilai	Chief Executive Officer der Gruppe	25.11.1978	21.12.2016 <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 <sup>2</sup>
Scott Jonathan Dwyer	Chief Operating Officer der Gruppe	10.07.1964	01.10.2017 <sup>2</sup>
Graham Kilbane	Chief Development Officer der Gruppe	14.12.1965	09.10.2017
Geraldine Copeland-Wright	General Counsel der Gruppe	25.03.1971	14.06.2013 <sup>3</sup>
Ljudmila Popova	Head of Asset Management & Investor Relations der Gruppe	03.04.1980	07.10.2013 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> Liad Barzilai wurde am 21. Dezember 2016 zum Deputy Chief Executive Officer der Gruppe ernannt und übernahm die Rolle des Chief Executive Officer der Gruppe mit Wirkung zum 23. Februar nach dem Abgang von Josip Kardun.

<sup>2</sup> Scott Jonathan Dwyer wurde am 1. Oktober 2017 nach dem Abgang von Rolf Rüdiger Dany zum Chief Operating Officer der Gruppe ernannt.

<sup>3</sup> Geraldine Copeland-Wright hat die Gruppe am 1. Januar 2018 verlassen.

<sup>4</sup> Ljudmila Popova hat die Gruppe am 1 Dezember 2017 verlassen

### LIAD BARZILAI

#### *Chief Executive Officer der Gruppe*

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

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

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

### RYAN LEE

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

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

Ryan ist Wirtschaftsprüfer und kann nahezu 30 Jahre an internationaler Finanzerfahrung vorweisen. Ryan kam von der Central European Distribution Corporation (CEDC). Zuvor war Ryan mehr als drei Jahre lang Vice President Finance bei Eldorado. Außerdem hatte er zuvor mehr als neun Jahre lang verschiedene Positionen im Bereich Finance auf Senior sowie Board Ebene (Vice President - Finance, Vice President - Corporate Tax und CFO für Russland) bei Japan Tobacco International inne. Zuvor war er zehn Jahre bei Unilever plc und den Tochtergesellschaften der Gruppe tätig und hatte mehrere Senior Positionen im Bereich Finance in verschiedenen Regionen inne.

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

### SCOTT JONATHAN DWYER

#### *Chief Operating Officer der Gruppe seit 1. Oktober 2017*

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

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

Scott hat einen Bachelor of Business von der UTS Sydney und ist als C.P.A. qualifiziert.

### **GRAHAM KILBANE**

*Chief Development Officer der Gruppe seit 9. Oktober 2017*

Graham verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung in den Bereichen Entwicklung, und Renovierung, die er in ganz Großbritannien und in den zentral- und osteuropäischen Märkten gesammelt hat. Er hat kommerzielle und gemischt genutzte Projekte in einer Größenordnung von über 300.000 m<sup>2</sup> realisiert und verkauft und verfügt über umfassende Erfahrung in jeder Phase des Entwicklungsprozesses im Immobilienbereich. Von Meyer Bergman, Graham kommend, hat Graham zuvor die polnischen Entwicklungsgesellschaften für GE Golub und Avestus geleitet.

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

## **VERGÜTUNGSBERICHT**

### **DIREKTORENVERGÜTUNG**

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

Im Jahr 2017 waren die nicht geschäftsführenden Direktoren, mit Ausnahme derer, die von Gazit-Globe nominiert wurden, berechtigt, ihre Vergütung in zwei Komponenten zu erhalten: eine fixe Barvergütung von € 50.000 pro Jahr (€ 65.000 bis April 2017) gemeinsam mit einem Sitzungsgeld von € 1.000 pro Sitzung oder einem Sitzungsgeld von € 750 pro Sitzung für die telefonische Teilnahme an der Sitzung (bis April 2017 betrug das Sitzungsgeld € 1.500 pro Sitzung und € 1.000 pro Sitzung für die telefonische Teilnahme an der Sitzung) und Aktien im Wert von € 50.000 pro Jahr (€ 65.000 pro Jahr bis April 2017), die halbjährlich zugeteilt wurden und nach einer Haltefrist von zwei Jahren ausbezahlt werden. Aktien, die an nicht-geschäftsführende Direktoren als Teil ihrer ordentlichen Vergütung ausgegeben werden, sind nach der Haltefrist folgenden Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerung unterworfen: Nach einer Veräußerung muss der Aktienbesitz des nicht geschäftsführenden Direktors einen Gesamtwert von mindestens € 100.000 (€ 130.000 bis April 2017) haben. Ein Direktor, mit Ausnahme

derer, die von Gazit-Globe nominiert wurden, der als Vorsitzender des Audit-Ausschusses, des Vergütungs- und Nominierungsausschusses oder des Operations-Ausschusses fungiert, hat Anspruch eine zusätzliche Vergütung in der Höhe von € 10.000 pro Jahr zu erhalten.

Ein nicht-geschäftsführender Direktor, der von Gazit-Globe ernannt wurde, hatte keinen Anspruch auf eine ordentliche Direktorenvergütung. Zum Ende des Geschäftsjahres am 31. Dezember 2017 hatten daher weder Herr Katzman als Chairman des Board of Directors noch Frau Lavine als Vice Chairman Anspruch auf eine Direktorenvergütung.

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

Zusätzlich kann das Board of Directors jedem Direktor in einer Leitungsfunktion oder der andere Leistungen erbringt, die nach Ansicht der Direktoren über die üblichen Tätigkeiten eines Direktors hinausgehen, wie die Teilnahme in Ausschüssen, eine Sondervergütung zusprechen. Sondervergütungen können als Honorare, als Provision oder in Form von sonstigen Leistungen erfolgen oder auf andere Weise ausgezahlt werden, die seitens des Board of Directors beschlossen wird. Diese Sondervergütungen können entweder zusätzlich zu oder anstelle anderer Honorare, Aufwendungen oder anderer Leistungen erfolgen, auf die der Direktor Anspruch hat.

Aufgrund eines Beratervertrages hat sich Herrn Katzman zur Erbringung verschiedener Beratungsleistungen verpflichtet hat, u. a. Beratungs- und Prüfleistungen bei geplanten Akquisitionen und Veräußerungen, Beratung zu Kapitalmarktstrategien, Beratung über das Niveau und den Inhalt von Entwicklungstätigkeiten der Gruppe und strategische Beratung zur künftigen Ausrichtung der Gruppe. Der Beratervertrag wurde ursprünglich für ein Jahr ab 1. August 2008 abgeschlossen und wird von Jahr zu Jahr um ein weiteres Jahr automatisch verlängert, soweit dieser nicht von einer der Parteien gekündigt wird. Für die Zeit von 1. Januar bis 31. März 2017 betrug das Beraterhonorar € 187.500 und ab dem 1. April 2017 beträgt das jährliche Beraterhonorar € 700.000 zahlbar in vierteljährlichen Tranchen in Höhe von € 175.000.

Frau Lavine erbringt Beratungsleistungen für die Gruppe durch Paragon Management Company Limited. Der Beratervertrag hatte eine anfängliche Laufzeit von 16 Monaten und wird danach automatisch für einen Zeitraum von 12 Monaten verlängert, es sei denn, dass eine Partei kündigt. Das jährliche Beraterhonorar beträgt € 475.000 pro Jahr.

Die anderen Direktoren (in ihrer Funktion als Direktoren) hatten insgesamt Anspruch auf eine Vergütung in Höhe von € 673.000 im Jahr 2017 (2016: € 1.258.000).



## ÜBERBLICK ÜBER DIE VERGÜTUNG DER DIREKTOREN IM JAHR 2017

Name	Fixe Direktorenvergütung	Sonstige Vergütung der Direktoren (beinhaltet Sitzungsgelder)	Beraterhonorare	Gesamtsumme 2017	Gesamtsumme 2016
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Chaim Katzman <sup>1</sup>	-	-	713	713	550
Rachel Lavine <sup>1</sup>	-	-	475	475	475
Simon Radford	54	80	-	134	217
Andrew Wignall	54	91	-	145	226
Michael Errichetti	38	49	-	87	-
Neil Flanzraich	38	55	-	93	-
Noam Ben-Ozer	20	39	-	59	210
Peter Linneman	20	38	-	58	241
Thomas Wernink	20	29	-	49	188
Karine Ohana	20	28	-	48	176
<b>Gesamt</b>	<b>264</b>	<b>409</b>	<b>1.188</b>	<b>1.861</b>	<b>2.283</b>

<sup>1</sup> Von Gazit-Globe 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 Cash-Bonus (der in manchen Fällen einen garantierten Betrag beinhaltet sowie die Teilnahme an Atriums Aktienoptionsplan für Angestellte („ESOP“)) und langfristige Incentive-Programme.

Die Jahresvergütung, die jedem Mitglied des Führungsteams der Gruppe für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017 gezahlt wurde oder zu zahlen ist, einschließlich Grundgehalt, jährlicher Zielbonus, Zulagen und Vergünstigungen, ist untenstehend dargestellt:

Name	Jahresvergütung für 2017	Jahresvergütung für 2016
<b>Teil des Führungsteams zum 31/12/17</b>		
Liad Barzilai	1.011	11
Ryan Lee	738	712
Scott Jonathan Dwyer <sup>1</sup>	128	-
Graham Kilbane	92	-
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.969</b>	<b>723</b>

<sup>1</sup> Stellt seine Vergütung ab seiner Ernennung zum COO der Gruppe dar

Für den Mandatsbeginn siehe Seite 38

Name	Jahresvergütung für 2017	Jahresvergütung für 2016
<b>Ausgeschieden in 2017</b>		
Josip Kardun	74	1.056
Rolf Rüdiger Dany	308	694
Geraldine Copeland-Wright	560	510
Ljudmila Popova	490	322
Thomas Schoutens	-	477
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.432</b>	<b>3.059</b>
<b>Gesamt</b>	<b>3.401</b>	<b>3.782</b>

## AKTIENOPTIONSPLAN FÜR ANGESTELLTE UND LANGFRISTIGES INCENTIVE-PROGRAMM

Im Rahmen des Aktienoptionsplans („ESOP“) werden bedeutenden Mitarbeitern, Führungskräften, Direktoren und Beratern 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“).

Im August 2015 überprüfte der Vergütungs- und Nominierungsausschuss das langfristige Incentive-Programm („LIP“) der Gruppe. Das LIP ist als Rahmenwerk konzipiert, unter dem Mitglieder des Führungsteams der Gruppe und andere wichtige 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 dreijährigen Halteperiode ein Recht auf die Zuteilung von Aktien der Gesellschaft haben, vorbehaltlich spezifischer Bedingungen, einschließlich einer aufrechten Beschäftigung in der Gruppe. Zum 31. Dezember 2017 wurden 4 Gewährungen unter dem LIP durchgeführt, jede davon mit Wirkung zum 1. Juni 2015; wobei

davon auch Josip Kardun und Rüdiger Dany umfasst sind, deren Gewährungen verfallen sind, da sie die Gruppe bereits verlassen haben. Der Plan ist derzeit geschlossen.

Als Teil seiner Vergütung hatte Liad Barzilai einen Anspruch auf die Gewährung von Aktien, die einem Gegenwert von € 240.000 entsprechen, die in vier gleichen Tranchen jeweils am ersten, zweiten, dritten und vierten Jahrestag nach Beginn seiner Anstellung ohne Haltefrist auszugeben waren. Die erste Tranche von 14.702 Aktien wurde im Dezember 2017 durchgeführt.

Im Jahr 2017 wurde eine Change-of-Control-Klausel in die Anstellungsverträge des Führungsteams der Gruppe und anderer bedeutender Mitarbeiter eingeführt, die für den Fall des Kontrollverlustes des Hauptaktionärs Anwendung findet.

Nach dem Bilanzstichtag wurde ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm für das Führungsteam der Gruppe und andere bedeutende Mitarbeiter genehmigt und umgesetzt. Der Plan sieht vor, dass die Teilnehmer anstelle einer Geldzahlung einen Teil ihres Bonus für 2017 in Form von Aktien beziehen können, wobei das Unternehmen nach drei Jahren die entsprechenden Aktien ausgibt.

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

Atrium hat für die Mitglieder des Board of Directors 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 Regeln des Österreichischen Kodex, die für den Aufsichtsrat und/oder Vorstand einer typischen österreichischen Aktiengesellschaft gelten, werden jeweils auf das Board of Directors angewendet. Folglich weicht Atrium 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 relevant in Bezug auf die Regeln L-9, C-10, L-11, L-14, C-18a, L-23, L-24, L-26a, L-32, L-33, C-34, L-35, C-37, C-38, C-41, C-43, L-60 und C-82a.

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

**L-Regel 1:** Atrium ist Partei einer vertraglichen Vereinbarung, die ihren wesentlichen Aktionären bestimmte

Rechte (einschließlich das Recht der Nominierung von Direktoren) gewährt. Im Jahr 2017 war Gazit-Globe der einzige wesentliche Aktionär in dieser Hinsicht. Eine Beschreibung dieser Sonderrechte finden Sie in Teil III der Mitteilung an die Aktionäre vom 17. September 2009 auf der Internetseite von Atrium unter [www.aere.com](http://www.aere.com).

Zusätzlich wurden Gazit-Globe, indirekt über Gazit-Midas Limited, in der Satzung bestimmte Rechte gewährt. Diese Rechte sind in den Artikeln 24, 25 und 29 der Satzung normiert, welche auf der Internetseite von Atrium unter [www.aere.com](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 enthält keine Bestimmungen über ein Pflichtübernahmeangebot, das auf Atrium Anwendung findet.

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

Letztendlich ist allen Aktionären von Atrium entsprechend der Satzung ein verpflichtendes Barangebot zu unterbreiten, wenn eine andere Person als Gazit-Globe (oder jegliche Personen, mit denen diese gemeinsam vorgeht) 30% oder mehr der Stimmrechte erwirbt oder wenn diese Person weitere Stimmrechte erwirbt und bereits im Besitz von 30% bis 50% der Stimmrechte ist. Jedes dieser Angebote muss allein davon abhängen, dass der Anbieter das Volumen an Angebotsannahmen erhalten hat, die ihm 50% der Stimmrechte einräumen. Das Angebot muss in Bar erfolgen (oder mit einer Bargeldalternative einhergehen) und darf nicht niedriger sein als der höchste Preis, der seitens des Bieters während des Angebotszeitraums und innerhalb von 12 Monaten vor ihrem Beginn gezahlt worden ist. Siehe Artikel 42 der Satzung die auf Atriums Internetseite unter [www.aere.com](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 verfügt derzeit über die Ermächtigung bis zu 75 Millionen Aktien am Markt, innerhalb der Beschränkungen des entsprechenden Sonderbeschlusses der Aktionäre, zu kaufen. Diese Ermächtigung wird in der jährlichen Hauptversammlung verlängert.

**C-Regel 12:** Im Jahr 2017 wurden die erforderlichen Materialien und Unterlagen für die vierteljährlichen Sitzungen des Board of Directors mindestens 4 Tage vor der jeweiligen Sitzung verteilt, was sowohl mit dem Recht von Jersey als auch mit den internen Regelungen im Einklang steht.

**L-Regel 13:** Atriums Management-Struktur ist ein einstufiges Board of Directors. Das Board of Directors trägt die alleinige Verantwortung für das Management des Unternehmens und gemäß dem Recht von Jersey haben die Mitglieder des Board of Directors Sorgfaltspflichten einzuhalten, demnach redlich, nach bestem Wissen und Gewissen und zum Vorteil der Gesellschaft zu handeln, was im Falle solventer Gesellschaften von der Hauptversammlung beurteilt wird. Es besteht jedoch keine Verpflichtung, die Interessen der Arbeitnehmer und der Öffentlichkeit zu berücksichtigen.

**C-Regel 16:** Atriums Management-Struktur ist ein einstufiges Board of Directors. Die Geschäftstätigkeit von Atrium wird von den Mitgliedern des Board of Directors geleitet. Neben der Offenlegung in diesem Corporate Governance Bericht und abgesehen von der Mitwirkung in den verschiedenen Ausschüssen besteht unter den Mitgliedern des Board of Directors kein bestimmter Verantwortlichkeitsbereich.

**C-Regel 18:** Atriums interne Revisionsstelle ist zurzeit ausgelagert und berichtet mindestens vierteljährlich direkt an den Audit-Ausschuss des Board of Directors.

**L-Regel 25:** Atrium verlangt von seinen Direktoren volumfängliche Informationen in Bezug auf zusätzliche berufliche Aktivitäten. Dennoch sind Atriums Direktoren nicht verpflichtet, die Genehmigung des Board of Directors einzuholen, um ein Unternehmen zu führen oder ein Mandat im Board einer Gesellschaft zu übernehmen, die nicht zur Atrium Gruppe gehört. Atrium ist der Ansicht, dass jene Personen, die zu Mitgliedern des Board of Directors bestellt werden, die besten Bedingungen mitbringen (hinsichtlich ihrer entsprechenden Erfahrung und/oder Expertise), um zu den Tätigkeiten des Boards beizutragen, sodass jede Einschränkung unter dieser Regel nicht im besten Interesse von Atrium wäre.

**C-Regel 26:** Die Direktoren von Atrium können mehr als vier Positionen in Boards von Aktiengesellschaften innehaben, die nicht zur Atrium Gruppe gehören. Atrium sind die zusätzlichen Mandate ihrer

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

**C-Regel 27:** Wir beziehen uns auf die Erklärung in C-Regel 30 weiter unten. Mit der Ausnahme von Herrn Katzman und Frau Lavine, besteht die als Entschädigung an die Direktoren zahlbare ordentliche Vergütung aus einer fixen Barkomponente oder nach Wahl der dazu berechtigten Direktoren aus Aktien der Gesellschaft anstelle der ordentlichen Barvergütung und einer Gewährung von Aktien des Unternehmens, die nach einer Haltefrist von zwei Jahren übertragen werden. Zusätzlich kann das Board of Directors jedem Direktor mit einer Leitungsfunktion, der als Vorsitzender oder als stellvertretender Vorsitzender fungiert, in einem Ausschuss der Direktoren tätig ist oder andere Leistungen erbringt, die nach Ansicht der Direktoren über die üblichen Tätigkeiten von Direktoren hinausgehen, wie die Teilnahme in Ausschüssen, eine Sondervergütung zusprechen. Sondervergütungen können als Honorare, als Provision oder in Form von sonstigen Leistungen erfolgen oder auf andere Weise ausgezahlt werden, die seitens des Board of Directors beschlossen wird. Diese Sondervergütungen können entweder zusätzlich zu oder anstelle anderer Honorare, Aufwendungen oder anderer Leistungen erfolgen, auf die der Direktor Anspruch hat. Es gibt jedoch keine spezifischen Leistungskriterien für die Gewährung solcher Sonderzahlungen.

**C-Regel 28:** Atrium hat derzeit zwei Aktienoptionspläne für Angestellte, ESOP 2009 und ESOP 2013 wobei unter keinem der Pläne weitere Gewährungen mehr erfolgen können. Die Optionen wurden 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 generell in vier gleichen, jährlichen Tranchen ab dem 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.

Nicht geschäftsführende Direktoren, die keine von Gazit-Globe nominierten Direktoren sind, erhielten als Teil ihrer ordentlichen Vergütung, Aktien der Gesellschaft in einem Gegenwert von € 50.000 pro Jahr (€ 65.000 bis April 2017). Diese Aktien werden halbjährlich nachträglich zugeteilt, und sind nach zwei Jahren ausübbar. Aktien, die an nicht geschäftsführende Direktoren, als Teil ihrer ordentlichen Vergütung ausgegeben wurden, sind nach der Ausübung, an Bedingungen bei der Veräußerung gebunden. Nach jeder Veräußerung muss der verbleibende Aktienbesitz des nicht geschäftsführenden Direktors einen Gesamtwert

von € 100.000 (€ 130.000 bis April 2017) betragen.

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

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

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

**C-Regel 39:** Wie in der Satzung festgelegt, hat Atrium die Unabhängigkeitsprüfung gemäß den Vorschriften der New York Stock Exchange eingeführt, um die Unabhängigkeit seiner Direktoren zu bewerten. Zum 31. Dezember 2017 waren drei von vier Mitgliedern des Audit-Ausschusses, zwei der drei Mitglieder des Vergütungs- und Nominierungsausschusses, eines von drei Mitgliedern des Exekutiv-Ausschusses sowie alle Mitglieder des Operations-Ausschusses unabhängig im Sinne der Vorschriften der New York Stock Exchange. Bei den Personen, die als Mitglieder in Ausschüssen fungieren, handelt es sich um jene Direktoren, die nach Ansicht des Board of Directors die besten Voraussetzungen mitbringen (aufgrund der vorherigen Erfahrungen und/oder Expertise), zu den Beratungen des Ausschusses beizutragen und demnach ist Atrium der Ansicht, dass die aktuelle Zusammensetzung der Ausschüsse im besten Interesse von Atrium ist.

**C-Regel 41:** Der Vergütungs- und Nominierungsausschuss erfüllt sowohl die Funktion eines

Nominierungsausschusses als auch eines Vergütungsausschusses.

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

**L-Regel 52:** Es wurden keine spezifischen Maßnahmen in Bezug auf Diversität hinsichtlich der Vertretung beider Geschlechter, der Altersstruktur und der Internationalität der Mitglieder des Board of Directors gesetzt, da die Gesellschaft der Ansicht ist, dass derartige Maßnahmen nicht im besten Interesse von Atriums wären. Atrium ist der Ansicht, dass jene Personen, die zu Mitgliedern des Board of Directors bestellt sind, die besten Bedingungen hinsichtlich der 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. Bis zum 25. April 2017 waren zwei der acht Direktoren Frauen (inklusive des Vice Chairmans); das Alter der Direktoren reichte von 51 bis 73 Jahren und die Direktoren repräsentierten fünf verschiedene Nationalitäten. Ab dann war eine der sechs Direktoren eine Frau (der Vice Chairman); das Alter der Direktoren reichte von 51 bis 75 Jahren und die Direktoren repräsentierten drei verschiedene Nationalitäten.

**C-Regel 53:** Entsprechend der Satzung waren zumindest die Hälfte der Direktoren in Übereinstimmung mit den Vorschriften der New York Stock Exchange und im Sinne der dort geregelten Definition unabhängig. Am 31. Dezember 2017 waren vier von Atriums sechs Direktoren gemäß den erwähnten Vorschriften unabhängig.

**L-Regel 56:** Atrium wendet diese Regel nur auf seine unabhängigen Direktoren an. Atrium ist der Ansicht, dass es nicht nicht-unabhängigen Direktoren erlaubt sein sollte, mehr als acht Mandate anzunehmen, da diese von ihren Arbeitgebern bzw. Auftraggebern dazu angehalten sein könnten, in mehreren Boards zu sitzen.

**C-Regel 57:** Die Direktoren von Atrium können mehr als vier Vorstandsmandate von Aktiengesellschaften innehaben, die nicht zur Atrium Gruppe gehören. Atrium sind die zusätzlichen Mandate seiner Direktoren bekannt. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass jene Personen, die zu Mitgliedern des Board of Directors bestellt sind die besten Bedingungen mitbringen (in Bezug auf relevante Erfahrung und Expertise), um einen Beitrag zu den Aktivitäten des Board of Directors zu leisten, so dass Beschränkungen unter dieser Regel nicht im besten Interesse von Atrium wären.

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



DAS BOARD OF DIRECTORS



**CHAIM KATZMAN**  
Chairman des Board of Directors



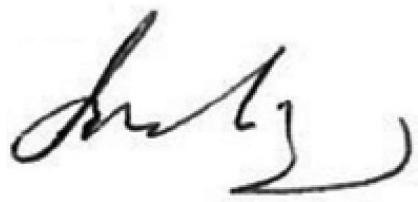
**RACHEL LAVINE**  
Vice-Chairman und Direktor



**MICHAEL ERRICHETTI**  
Direktor



**NEIL FLANZRAICH**  
Direktor



**SIMON RADFORD**  
Direktor



**ANDREW WIGNALL**  
Direktor



# 02

---

## JAHRESFINANZ BERICHT





# BERICHT DER DIREKTOREN

---

## BERICHT DER DIREKTOREN

Die Direktoren unterbreiten ihren Bericht und den geprüften konsolidierten Jahresabschluss der Atrium European Real Estate Limited („Atrium“) oder „die Gesellschaft“ und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen mit Atrium, die „Gruppe“) für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017.

## GRÜNDUNG

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

## HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEITEN

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

## ERGEBNISSE

Die Ergebnisse für das Jahr endend zum 31. Dezember 2017 sind in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung auf Seite 51 angeführt.

## DIVIDENDE

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017 haben die Direktoren eine jährliche Dividende von 27 €Cent je Aktie beschlossen, die vierteljährlich in Höhe von 6,75 €Cent je Aktie in Form einer Kapitalrückzahlung am Ende jedes Quartals gezahlt wurde. Die gesamte Dividende, die im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017 als Kapitalrückzahlung ausbezahlt wurde, betrug insgesamt € 101,7 Millionen (2016: € 101,7 Millionen).

Im Juni 2017 genehmigte das Board of Directors zusätzlich zur zuvor erwähnten vierteljährlichen Dividende eine Sonderdividende (welche in Form einer Kapitalrückzahlung gezahlt wurde) von 14 €Cent je Aktie, was einem Gesamtbetrag von € 52,8 Millionen entspricht. Die Sonderdividende zeigt das anhaltende Vertrauen des Board of Directors in die Aussichten der Gruppe und wurde am 30. Juni 2017 ausgezahlt.

In seiner Sitzung am 14. November 2017 genehmigte das Board of Directors der Gesellschaft eine gleichbleibende jährliche Dividende von 27 €Cent je Aktie für das Jahr 2018 (zu zahlen in Form einer Kapitalrückzahlung), die ebenfalls in gleichmäßigen vierteljährlichen Tranchen, beginnend mit Ende März 2018, ausgeschüttet werden soll (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

## DIREKTOREN

Die während des Berichtszeitraums und zum Zeitpunkt der Genehmigung dieses Jahresabschlusses amtierenden Direktoren von Atrium sind auf Seite 35 im Corporate Governance Bericht angeführt.

## SECRETARY DER GESELLSCHAFT

Aztec Financial Services (Jersey) Limited ("Aztec") ist Company Secretary von Atrium. Atrium hat mit Aztec eine Vereinbarung über die Bereitstellung von Diensten als Company Secretary und Verwaltungsdienstleistungen abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2017 hielt Aztec eine registrierte Aktie an Atrium, siehe Erläuterung 2.17 des Anhangs zum Jahresabschluss.

## AUFGABEN DER DIREKTOREN

Die Direktoren sind für die Erstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit den geltenden Gesetzen und den International Financial Reporting Standards verantwortlich. Die Direktoren haben entschieden, die International Financial Reporting Standards („IFRS“), die vom International Accounting Standards Board („IASB“) veröffentlicht und durch die Europäische Union (die „EU“) übernommen wurden, anzuwenden. Das 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 Geschäftsjahr wiedergibt. Bei der Erstellung dieses Jahresabschlusses sind die Direktoren verpflichtet:

- die geeigneten Rechnungslegungsgrundsätze auszuwählen und diese einheitlich anzuwenden;
- Beurteilungen und Schätzungen vorzunehmen, die angemessen und vorsichtig sind;

■ anzugeben, ob die geltenden Rechnungslegungsgrundsätze – vorbehaltlich wesentlicher, im Jahresabschluss offen gelegter und erläuterter Abweichungen befolgt worden sind; und

■ den Jahresabschluss nach dem Grundsatz der Unternehmensfortführung zu erstellen, sofern die Annahme, dass die Geschäftstätigkeit von Atrium fortgesetzt wird, nicht unangebracht ist.

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

### **Im Auftrag des Board of Directors**

20. März 2018



## KONSOLIDIERTE BILANZ

	Erläuterung	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
<b>Vermögenswerte</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Bestandsobjekte	2,5	2.408.992	2.458.760
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	2,6	345.331	292.617
Sachanlagen	2,7	1.566	2.209
		<b>2.755.889</b>	<b>2.753.586</b>
Immaterielle Vermögenswerte	2,8	4.359	3.424
At-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	2,9	173.106	173.169
Latente Steueransprüche	2,1	521	700
Langfristige Kredite	2,11	3.128	8.477
Sonstige Vermögenswerte	2,12	671	7.260
		<b>181.785</b>	<b>193.030</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen gegenüber Mietern	2,13	10.646	10.467
Vorauszahlungen		3.817	3.072
Sonstige Forderungen	2,14	16.158	33.229
Ertragssteuerforderungen		1.509	1.319
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	2,15	19.961	-
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	2,15	-	42.036
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	2,16	60.354	14.729
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		71.920	103.671
		<b>184.365</b>	<b>208.523</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>		<b>3.122.039</b>	<b>3.155.139</b>
<b>EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital	2,17	2.269.199	2.422.587
Kapitalrücklagen	2,17	270	(1.425)
Einbehaltene Gewinne		(296.997)	(385.025)
Währungsumrechnungsrücklage		(81.588)	(77.691)
Währungsumrechnungsrücklage für Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten	2,16	2.776	(16.396)
		<b>1.893.660</b>	<b>1.942.050</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2,18	968.011	942.009
Derivate	2,19	1.030	4.704
Latente Steuerverbindlichkeiten	2,2	70.825	76.475
Langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingen	2,21	36.627	31.233
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2,22	14.699	14.474
		<b>1.091.192</b>	<b>1.068.895</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	2,23	36.569	31.851
Rechnungsabgrenzungsposten	2,24	47.827	42.240
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2,18	1.278	5.396
Ertragssteuerverbindlichkeiten		12.251	6.465
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten	2,16	3.520	3.531
Rückstellungen	2,25	35.742	54.711
		<b>137.187</b>	<b>144.194</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>		<b>3.122.039</b>	<b>3.155.139</b>

Der Jahresabschluss wurde seitens des Board of Directors am 20. März 2018 genehmigt, zur Veröffentlichung freigegeben und ordnungsgemäß im Namen des Board of Directors von Chaim Katzman, Chairman des Board of Directors, Neil Flanzraich, Vorsitzender des Audit-Ausschusses und Liad Barzilai, Chief Executive Officer der Gruppe gezeichnet.

## KONSOLIDIERTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (FÜR DAS ZUM 31. DEZEMBER 2017 ENDENDE GESCHÄFTSJAHR)

	Erläuterung	2017 €'000	2016 €'000	2016 €'000	2016 €'000
Bruttomieterlöse	2,26	188.619		185.942	
Erträge aus Betriebskosten	2,27	72.257		70.959	
Nettoimmobilienaufwand	2,28	(80.333)		(77.256)	
<b>Nettomietelöse</b>		<b>180.543</b>		<b>179.645</b>	
Nettoergebnis aus Veräußerungen	2,29	(10.240)		(1.042)	
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten		(1.203)		(2.860)	
Neubewertung von Bestandsobjekten (netto)	2,5	14.319		40.794	
Neubewertungen von Entwicklungsprojekten und Grundstücken (netto)	2,6	(14.098)		(26.243)	
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	2,30	(7.613)		(7.787)	
Verwaltungsaufwendungen	2,31	(28.645)		(72.234)	
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	2,9	8.616		12.421	
<b>Nettobetriebsgewinn</b>		<b>141.679</b>		<b>122.694</b>	
Zinsaufwendungen (netto)	2,32	(35.441)		(36.025)	
Währungsumrechnungsverlust		(886)		(5.326)	
Sonstige Nettofinanzaufwendungen	2,33	(5.159)		(8.707)	
<b>Gewinn vor Steuern</b>		<b>100.193</b>		<b>72.636</b>	
Steuergutschriftbelastung für das Geschäftsjahr	2,34	(11.101)		(14.435)	
<b>Gewinn nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>		<b>89.092</b>		<b>58.201</b>	
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktien in €Cent, den Aktionären zurechenbar	2,35		23,6		15,4

## KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (FÜR DAS ZUM 31. DEZEMBER ENDENDE GESCHÄFTSJAHR)

	2017 €'000	2016 €'000	2016 €'000	2016 €'000
<b>Gewinn für das Geschäftsjahr</b>	<b>89.092</b>		<b>58.201</b>	
<b>Positionen, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:</b>				
Änderungen in finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI-Rücklagen	(1.612)		-	
<b>Positionen, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurden oder werden können:</b>				
Währungsumrechnungsdifferenzen, die aus der Umrechnung ausländischer Geschäftstätigkeit entstehen	140		-	
Änderung bei Hedge-Rücklagen (netto ohne latente Steuern)	844		38	
Änderungen in Rücklage der zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte	-		(1.419)	
Beträge, die in den Gewinn oder Verlust bezüglich Cashflow Hedges umgegliedert werden	1.935		1.719	
Beträge, die in den Gewinn oder Verlust bezüglich Währungsumrechnungsdifferenzen aus der Veräußerung ausländischer Betriebsstätten während des Berichtszeitraumsumgegliedert werden	15.135		4.984	
<b>Summe Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>105.534</b>		<b>63.523</b>	



## KONSOLIDIERTE CASHFLOW RECHNUNG

	2017 €'000	2016 €'000
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		
Gewinn (Verlust) vor Steuern	100.193	72.636
<b>Berichtigungen für:</b>		
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	7.613	7.787
Ergebnisse von börsennotierten Eigenkapitaltiteln (netto)	(1.451)	(623)
Neubewertung von Bestandsobjekten (netto)	(14.319)	(40.794)
Neubewertungen von Entwicklungsprojekten und Grundstücken (netto)	14.098	26.243
Währungsumrechnungsverlust (netto)	886	5.326
Veränderung gesetzliche Rückstellungen abzüglich gezahlter Beträge	(19.022)	32.189
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	241	327
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	(8.616)	(12.421)
Nettoergebnis aus Veräußerungen	10.240	1.042
Zinsaufwendungen Finanzierungsleasing	2.863	2.585
Kosten für Wertminderung von langfristig gewährten Krediten	-	1.094
Nettoverlust aus Anleiherrückkäufen und der vorzeitigen Rückführung von Krediten	3.377	2.905
Zinsaufwendungen	35.853	36.865
Zinserträge	(412)	(840)
<b>Operativer Cashflow vor Veränderung des Working Capitals</b>	<b>131.544</b>	<b>134.321</b>
(Zunahme)/Abnahme bei Handel, sonstigen Forderungen und Vorauszahlungen	(3.592)	(309)
Zunahme/(Abnahme) im Handel, sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten (netto)	5.983	2.174
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>133.935</b>	<b>136.186</b>
(Zunahme)/Abnahme bei verfügbungsbeschränkten Zahlungsmittel im Zusammenhang mit der Vereinbarung zur Bereinigung von juristischen Altlasten	4.587	(8.461)
Gezahlte Zinsen	(38.711)	(40.417)
Zinserträge	455	928
Dividendenerträge	10.130	8.750
Gezahlte Körperschaftssteuer (netto)	(8.642)	(3.395)
<b>Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>101.754</b>	<b>93.591</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Zahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte	(62.649)	(61.999)
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	24.085	125.522
Erlöse aus der Veräußerung von finanziellen Vermögenswerten bei FVOCI	20.460	
Erwerb von zur Veräußerung verfügbaren börsennotierten Eigenkapitaltiteln (netto)	-	(42.913)
(Zunahme)/Abnahme bei verfügbungsbeschränkten Zahlungsmitteln im Zusammenhang mit Investitionstätigkeit	14.029	(14.224)
Erlöse aus gewährten Krediten	2.740	3.619
<b>Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>(1.335)</b>	<b>10.005</b>
<b>Netto Cashflow vor Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>100.419</b>	<b>103.596</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten</b>		
Erlöse aus der Ausgabe von Grundkapital	378	1.496
Rückzahlung langfristiger Finanzverbindlichkeiten	(117.046)	(68.653)
Erhalt langfristiger Finanzverbindlichkeiten	135.224	-
Abnahme der verfügbungsbeschränkten Zahlungsmittel im Zusammenhang mit Investitionstätigkeit	4.004	415
Rückführung von Finanzierungleasings	(408)	(366)
Gezahlte Dividenden	(154.543)	(154.422)
<b>Netto-Cashflow genutzt für Finanzierungstätigkeit</b>	<b>(132.391)</b>	<b>(221.530)</b>
<b>Nettorückgang der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>(31.972)</b>	<b>(117.934)</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>103.671</b>	<b>224.368</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente als zu Veräußerungszwecken gehalten qualifiziert	(546)	-
Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf gehaltene Zahlungsmittel	767	(2.763)
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>71.920</b>	<b>103.671</b>

## KONSOLIDIERTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

	Grund- kapital	Rücklage für anteils- basierte Vergütung	Hedge- Rücklage	Finanzielle Vermögens- werte	Rücklage zur Ver- fügbarer FVOCl- Vermögens- Rücklage	Ein- behaltene Gewinne/ verluste (Verluste)	Wäh- rungs- umrech- nungsrücklage	Währungs- umrech- nungsrücklage für bare Aktionären	Den Aktionären zu Ver- äußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte
	Erläu- terung	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Januar 2017</b>	2.422.587	3.803	(3.809)	-	(1.419)	(385.025)	(77.691)	(16.396)	1.942.050
Anpassung nach erster Anwendung von IFRS 9 (net of tax)	-	-	-	-	(1.419)	1.419	-	-	-
<b>Angepasstes Saldo zum 1. Januar 2017</b>	<b>2.422.587</b>	<b>3.803</b>	<b>(3.809)</b>	<b>(1.419)</b>		<b>(385.025)</b>	<b>(77.691)</b>	<b>(16.396)</b>	<b>1.942.050</b>
Gewinn für den Berichtszeitraum	-	-	-	-	-	89.092	-	-	89.092
Sonstiges Gesamtergebnis (Aufwendungen)	-	-	2.779	(1.612)	-	-	(1.288)	16.563	16.442
<b>Summe Gesamtergebnis (Aufwendungen)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.779</b>	<b>(1.612)</b>	<b>-</b>	<b>89.092</b>	<b>(1.288)</b>	<b>16.563</b>	<b>105.534</b>
Umgliederung in die Gewinnrücklagen (wegen verkaufter Aktien)	-	-	-	1.064	-	(1.064)	-	-	-
<b>Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft</b>									
Anteilsbasierte Vergütung	2,17	-	241	-	-	-	-	-	241
Ausgabe von nennwertlosen Aktien	2,17	1.155	(777)	-	-	-	-	-	378
Dividenden	2,17	(154.543)	-	-	-	-	-	-	(154.543)
Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte	2,16	-	-	-	-	-	(2.609)	2.609	-
<b>Saldo zum 31. Dezember 2017</b>	<b>2.269.199</b>	<b>3.267</b>	<b>(1.030)</b>	<b>(1.967)</b>	<b>-</b>	<b>(296.997)</b>	<b>(81.588)</b>	<b>2.776</b>	<b>1.893.660</b>



	Grund- kapital anteils- basierte Vergütung	Rücklage für Rücklage äußerung (Verluste)	Hedge- Rücklage zur verfügbare Vermögens- werte	Ein- behaltene Gewinne/ verfügbare Vermögens- werte	Wäh- rungs- umrech- nungs- rücklage	Währungs- umrech- nungs- rücklage für Gruppe von zu Ver- äußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte	Den Aktionären zurechen- bares Eigenkapital	Nicht- beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital	
Erläu- terung	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	
<b>Saldo zum 1. Januar 2016</b>	<b>2.574.836</b>	<b>4.153</b>	<b>(5.566)</b>	<b>-</b>	<b>(442.381)</b>	<b>(96.449)</b>	<b>(2.622)</b>	<b>2.031.971</b>	<b>(845)2.031.126</b>	
Gewinn für das Geschäftsjahr	-	-	-	-	58.201	-	-	58.201	-	58.201
Sonstiges Gesamtergebnis/ (Aufwendungen)	-	-	1.757	(1.419)	-	2.362	2.622	5.322	-	5.322
<b>Summe Gesamtergebnis/ (Aufwendungen)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.757</b>	<b>(1.419)</b>	<b>58.201</b>	<b>2.362</b>	<b>2.622</b>	<b>63.523</b>	<b>-</b>	<b>63.523</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft</b>										
Anteilsbasierte Vergütung	2,17	-	327	-	-	-	-	327	-	327
Ausgabe von nennwertlosen Aktien	2,17	2.173	(677)	-	-	-	-	1.496	-	1.496
Verlustanteil aus nicht beherrschenden Anteilen	-	-	-	-	(845)	-	-	(845)	845	-
Dividenden	2,17	(154.422)	-	-	-	-	-	(154.422)	-	(154.422)
Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten	2,16	-	-	-	-	16.396	(16.396)	-	-	-
<b>Saldo zum 31.Dezember 2016</b>	<b>2.422.587</b>	<b>3.803</b>	<b>(3.809)</b>	<b>(1.419)</b>	<b>(385.025)</b>	<b>(77.691)</b>	<b>(16.396)</b>	<b>1.942.050</b>	<b>- 1.942.050</b>	

# ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

---

## 2.1 BERICHTERSTATTENDES UNTERNEHMEN

Atrium European Real Estate Limited ist eine Gesellschaft gegründet in und mit Sitz auf Jersey. Ihre Aktien werden öffentlich sowohl an der Wiener Börse als auch an der Euronext Amsterdam Stock Exchange unter dem Börsensticker ATRS gehandelt. Der Firmensitz befindet sich in 11-15 Seaton Place, St. Helier, Jersey, Channel Islands, und die Geschäftssadresse in Jersey lautet 4th Floor, Channel House, Green Street, St Helier, Jersey, Channel Islands.

Der konsolidierte Jahresabschluss von Atrium vom und für das Jahr endend zum 31. Dezember 2017 bezieht sich auf Atrium und ihre Tochtergesellschaften (zusammen die „Gruppe“).

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

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

## 2.2 GRUNDLAGE DER ERSTELLUNG

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

Der konsolidierte Jahresabschluss wurde auf Basis der Anschaffungskosten, mit Ausnahme von Bestandsobjekten sowie Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken („als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“), derivativer Finanzinstrumente, bedingte Gegenleistungen, zur Veräußerung verfügbare („AFS“) finanzielle Vermögenswerte (vor dem 1. Januar 2017) und finanzielle Vermögenswerte, die zum Zeitwert (nach dem 1. Januar 2017) im sonstigen Gesamtergebnis (OCI) bewertet werden, erstellt.

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

## NEUE STANDARDS, INTERPRETATIONEN UND ÄNDERUNGEN, DIE ZUM 1. JANUAR 2017 IN KRAFT GETREten SIND UND VON DER EU ÜBERNOMMEN WURDEN

Die folgenden neuen Standards und Änderungen, traten zum 1. Januar 2017 in Kraft:

- Änderungen zu IAS 12 ***Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste***
- Änderungen zu IAS 7 ***Angabeninitiative***

Obwohl diese neuen Änderungen erstmals 2017 angewendet wurden, haben sie keinen wesentlichen Einfluss auf den konsolidierten Jahresabschluss der Gruppe. Für den Fall dass ein Reporting Standard oder eine Änderung Auswirkungen auf die Gruppe hat, werden sie gemeinsam mit der konkreten Auswirkung näher erläutert

Im Juli 2014 veröffentlichte das IASB die endgültige Fassung von IFRS 9 ***Finanzinstrumente*** der IAS 39 ***Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung*** sowie alle vorherigen Versionen von IFRS 9 ersetzt. Die erstmalige verpflichtende Anwendung von IFRS 9 ist für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, wobei eine vorzeitige Anwendung ist zulässig ist. Wie in Anmerkung 2.3 erläutert, hat die Gruppe ***IFRS 9 Finanzinstrumente***, die im Juli 2014 veröffentlicht wurden, vorzeitig mit 1. Januar 2017 angewendet.

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

- IFRS 15 ***Erlöse aus Verträgen mit Kunden*** (veröffentlicht im Mai 2014, von der EU übernommen) und Änderungen zu IFRS 15 (veröffentlicht im April 2016 und 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 mit der Ausnahme von Verträgen, die in den Anwendungsbereich der Standards für Leasingverträge, Versicherungsverträge und Finanzinstrumente fallen, anzuwenden sind. Dieser Standard ersetzt IAS 18 ***Erlöse***, IAS 11 ***Fertigungsaufträge*** und mehrere erlösbezogene Interpretationen. Im April 2016 veröffentlichte das IASB Änderungen zu IFRS 15, worin einige Anforderungen klargestellt und zusätzliche Übergangshilfen für Unternehmen bei der Umsetzung des neuen Standards zur Verfügung gestellt wurden. Diese Änderungen ändern die zugrundeliegenden



Prinzipien des Standards nicht, stellen aber klar, wie diese Prinzipien angewendet werden sollen. IFRS 15 tritt ab 1. Januar 2018 in Kraft, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist.

Während des Jahres 2017 hat die Gruppe eine vorläufige Untersuchung der erwarteten Auswirkungen von IFRS 15 auf ihre Finanzberichte durchgeführt. Diese kann sich im Zuge der laufenden detaillierteren Analyse noch ändern und es wird erwartet, dass IFRS 15 keine signifikanten Auswirkungen auf den konsolidierten Abschluss der Gruppe haben wird. IFRS 15 wird keine Auswirkungen auf die Erfassung von Leasingerträgen haben, sondern dies bleibt weiterhin durch IAS 17 Leasingverhältnisse geregelt.

- IFRS 16 **Leasingverhältnisse** (veröffentlicht im Januar 2016 und von der EU übernommen). Im Januar 2016 veröffentlichte das IASB einen neuen Standard, IFRS 16 **Leasingverhältnisse**. Dieser neue Standard vereint die meisten Leasingverhältnisse in der Bilanz für Leasingnehmer unter ein einziges Modell und beseitigt die Unterscheidung zwischen operativem und Finanzierungsleasing. Die Bilanz des Leasinggebers bleibt jedoch Großteils unverändert und die Unterscheidung zwischen operativem und Finanzierungsleasing wird beibehalten. IFRS 16 ersetzt IAS 17 **Leasingverhältnisse** und die dazugehörigen Interpretationen und findet auf die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnenden Geschäftsjahre Anwendung, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist, wenn IFRS 15 **Erlöse aus Verträgen mit Kunden** ebenfalls angewandt wird. Die Gruppe prüft derzeit die Auswirkungen des neuen Standards.

- Änderungen zu IFRS 2 **Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung** (veröffentlicht im Juni 2016, am 28. Februar 2018 von der EU übernommen). Das IASB veröffentlichte Änderungen zu IFRS 2 **Anteilsbasierte Vergütung**, womit klargestellt wurde, wie bestimmte Arten anteilsbasierter Vergütungen zu bilanzieren sind. Die Änderungen enthalten Bedingungen für die Bilanzierung von: (i) Auswirkungen von Ausübungs- und Nichtausübungsbedingungen auf die Bewertung von anteilsbasierten Vergütungen die in bar erfüllt werden; (ii) anteilsbasierten Vergütungen, die einen Nettoausgleich für einzubehaltende Steuern vorsehen und (iii) einer Änderung der Bedingungen für eine anteilsbasierte Vergütung, bei welcher die Klassifizierung von einer Transaktion die in bar zu erfüllen ist, auf eine Transaktion die in Eigenkapitaltiteln zu erfüllen ist, geändert wird. Diese Änderungen treten für Jahre beginnend mit oder nach dem 1. Januar 2018 in Kraft. Die frühere Anwendung ist, abhängig von der Übernahme durch die EU, zulässig. Durch die Änderungen ist kein wesentlicher Einfluss auf den Finanzbericht der Gruppe zu erwarten.

- IFRIC 22 **Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen** (veröffentlicht am 8. Dezember 2016, noch nicht von der EU übernommen). Die Interpretation betrifft die Bilanzierung von Geschäftsvorfällen, die den im Voraus erfolgten Erhalt oder die Zahlung von Gegenleistungen in fremden Währungen betreffen und tritt für Jahre beginnend mit oder nach dem 1. Januar 2018 in Kraft. Durch die Änderungen ist kein wesentlicher Einfluss auf den Finanzbericht der Gruppe zu erwarten.

- Änderungen zu IAS 40 **Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** (veröffentlicht am 8. Dezember 2016, noch nicht von der EU übernommen). Diese Änderungen erläutern die Anforderungen an Übertragungen zu, oder aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sind auf solche Geschäftsjahre beginnend mit oder nach dem 1. Januar 2018 anwendbar. Durch die Änderungen ist kein wesentlicher Einfluss auf den Finanzbericht der Gruppe zu erwarten.

- IFRIC 23 **Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung** (veröffentlicht im Juni 2017, noch nicht von der EU übernommen). Im Juni 2017 veröffentlichte das International Accounting Standards Board (IASB) IFRIC 23, eine Interpretation zu IAS 12 Ertragsteuern, um festzulegen, wie Unsicherheiten bei der Bilanzierung von Ertragsteuern berücksichtigt werden können. Es kann unklar sein, wie das Steuerrecht auf ein bestimmtes Geschäft oder einen bestimmten Umstand Anwendung findet oder ob eine Steuerbehörde die steuerliche Behandlung durch ein Unternehmen akzeptiert. IAS 12 Ertragsteuern legt fest, wie laufende und latente Steuern zu bilanzieren sind, nicht aber, wie die Auswirkungen von Unsicherheiten bei der steuerlichen Behandlung zu berücksichtigen sind. IFRIC 23 enthält Anforderungen, welche die Anforderungen des IAS 12 ergänzen, indem sie spezifizieren, wie die Auswirkungen von Unsicherheiten bei der Bilanzierung von Ertragsteuern zu berücksichtigen sind. Die Interpretation tritt am 1. Januar 2019 in Kraft. Die Gruppe prüft derzeit die Auswirkungen der Interpretation.

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

- Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28 **Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture** (veröffentlicht im September 2014, noch nicht von der EU übernommen). Im August 2015 schlug das IASB vor, das Wirksamtsdatum für unbestimmte Zeit aufzuschieben, wobei eine frühere Anwendung, abhängig von der Übernahme durch die EU, zulässig ist.

- Jährliche Verbesserungen der IFRS Standards – Zyklus 2014-2016 (veröffentlicht am 8. Dezember 2016 und von der EU übernommen). Diese Änderungen zu IFRS 1 und IAS 28 treten für Geschäftsjahre beginnend mit oder nach dem 1. Januar 2018 in Kraft, die Änderungen zu IFRS 12 ist auf solche Geschäftsjahre beginnend mit oder nach dem 1. Januar 2018 anwendbar

- Jährliche Verbesserungen der IFRS Standards – Zyklus 2015-2017 (veröffentlicht am 12. Dezember 2017, noch nicht von der EU übernommen). Diese geringen Änderungen zu IFRS 3, IFRS 11, IFRS 12 und IFRS 23 treten für Geschäftsjahre beginnend mit oder nach dem 1. Januar 2018 in Kraft.

- Änderungen zu IFRS 9: **Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung** (veröffentlicht am 12. Oktober 2017, noch nicht von der EU übernommen). Die Änderungen treten für die Jahre beginnend mit oder nach dem 1. Januar 2019 in Kraft.

- Änderungen zu IAS 28: **Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures** (veröffentlicht am 12. Oktober 2017, noch nicht von der EU übernommen). Die Änderungen treten für die Jahre beginnend mit oder nach dem 1. Januar 2019 in Kraft.

## ANWENDUNG VON BEWERTUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

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

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

## KRITISCHE BEWERTUNGEN BEI DER ANWENDUNG VON BILANZIERUNGSRICHTLINIEN

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

- Akquisition von Tochtergesellschaften-** Die Gruppe erwirbt Tochtergesellschaften, die Eigentümer von Immobilien sind. Im Zeitpunkt der Akquisition einer Tochtergesellschaft prüft das Management, ob es sich bei jeder Akquisition um eine Akquisition eines Unternehmens oder eine Akquisition eines Vermögenswertes handelt. Die Gruppe bilanziert eine Akquisition als Unternehmenszusammenschluss, sofern eine Reihe von Tätigkeiten gemeinsam mit dem Erwerb der Immobilien übernommen wird. Konkret werden die folgenden Kriterien, welche die Akquisition eines Unternehmens implizieren, berücksichtigt: Die Anzahl an erworbenen Immobilien, das Ausmaß, in dem strategische Management- und Betriebsprozesse übernommen werden und die Komplexität dieser Prozesse. Wenn der Erwerb einer Tochtergesellschaft keinen Erwerb eines Unternehmens darstellt, wird er als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten bilanziert. Die Kosten des Erwerbs werden den erworbenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, bewertet zu deren relativen Zeitwerten, zugerechnet, wobei der Firmenwert oder latente Steuern nicht berücksichtigt werden.

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

## WESENTLICHE QUELLEN VON SCHÄTZUNGUNSICHERHEITEN

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

- Zeitwert-Bewertungen und Bewertungsprozesse - Bestandsobjekte, Neuentwicklungsprojekte und Grundstückswerten** werden in der Bilanz mit ihrem Zeitwert ausgewiesen. Die Zeitwerte werden durch unabhängige Immobilienbewertungs-Experten ermittelt. Diese Experten verwenden anerkannte Bewertungsmethoden und die Grundsätze des IFRS 13 **Bemessung des Zeitwerts**. Die Gruppe kategorisiert den Zeitwert von Bestandsobjekten, Entwicklungsprojekten und Grundstücken mit Stufe 3 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie. Die Methoden und Annahmen, die für die Schätzung des Zeitwerts verwendet werden, finden sich in der Erläuterung 2.37

- 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. Brächtliche Schätzungen sind erforderlich, um die ansetzbaren aktiven latenten Steuern zu ermitteln, basierend auf dem wahrscheinlichen Zeitpunkt und dem Ausmaß an künftigen zu besteuernenden Gewinnen und künftigen Steuerplanungsstrategien. Weitere Informationen enthält Erläuterung 2.10.

- Rechtsstreitigkeiten** - Die Gruppe kontrolliert regelmäßig die Entwicklung von laufenden Rechtsstreitigkeiten, in die sie involviert ist. Wenn sich Veränderungen ergeben und an jedem Bilanzstichtag, wird eingeschätzt und festgestellt, ob mögliche Rückstellungen und Offenlegungen in den Abschlüssen erforderlich sind. Bei der Einschätzung, ob ein bestimmter Umstand eine Rückstellung erforderlich macht (einschließlich des Betrages), berücksichtigt die Gruppe die folgenden Hauptfaktoren: das potentielle Risiko der Gruppe, Bewertungen und Empfehlungen externer Rechtsberater in Bezug auf die Position der Gruppe, das Stadium des Verfahrens und die geschätzte Dauer bis ein endgültiges und bindendes Urteil erfolgt, sowie vergangene Erfahrungen der Gruppe bei ähnlichen Rechtsstreitigkeiten. Weitere Informationen enthält die Erläuterung 2.42.



**■ Steuern** - Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften, der Änderung des Steuerrechts, sowie der Höhe und des Zeitpunkts zukünftiger zu versteuernder Einkünfte. Angesichts der großen Bandbreite an internationalen Geschäftsbeziehungen, der Abweichungen zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den getroffenen Annahmen beziehungsweise zukünftiger Änderungen dieser Annahmen, ist es möglich, dass in Zukunft Anpassungen des bereits erfassten Ertragssteuerbetrages und/oder des latenten Steuerertrags erforderlich sind. Die Gruppe bildet auf Basis von voraussichtlichen Schätzungen Rückstellungen für mögliche Folgen von Betriebsprüfungen durch die zuständigen Steuerbehörden in den Ländern, in denen sie tätig ist. Die Höhe solcher Rückstellungen ist abhängig von verschiedenen Faktoren, wie beispielsweise der Erfahrung aus früheren Steuerprüfungen und abweichende Auslegung steuerrechtlicher Vorschriften durch das steuerpflichtige Unternehmen beziehungsweise durch die zuständige Steuerbehörde. Solche abweichenden Auslegungen können sich, abhängig von den im Sitzstaat der jeweiligen Gesellschaft der Gruppe vorherrschenden Bedingungen, aus einer Vielzahl von Gründen ergeben. Für weitere Informationen siehe auch Erläuterung 2.42.

## 2.3 ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Gruppe hat IFRS 9 **Finanzinstrumente**, veröffentlicht im Juli 2014, mit 1. Januar 2017 als Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung übernommen. Die Anforderungen von IFRS 9 stellen zwar eine wesentliche Veränderung zu IAS 39 **Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung** dar, die Auswirkungen auf die Gruppenergebnisse und die Bilanzen sind jedoch nicht wesentlich. In Übereinstimmung mit den Übergangsbestimmungen von IFRS 9 wurden die Vergleichszahlen nicht angepasst.

Die Art und die Auswirkungen der wesentlichen Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gruppe, die sich aus der Anwendung von IFRS 9 ergeben, sind nachfolgend zusammengefasst.

### Klassifikation von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

IFRS 9 enthält drei Hauptklassifikationskategorien für finanzielle Vermögenswerte: Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten, Bewertung zum Zeitwert im Sonstigen Ergebnis ('FVOCI') und Bewertung zum Zeitwert im Periodenergebnis ('FVTPL'). Die Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten nach IFRS 9 basiert grundsätzlich auf dem Geschäftsmodell für die Verwaltung eines finanziellen Vermögenswerts und dessen vertraglichen Cashflow-Charakteristika. IFRS 9 eliminiert die vormaligen IAS 39-Kategorien: bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen, Kredite und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Nach IFRS 9 werden Derivate, die in Verträge eingebettet sind, die einen finanziellen Vermögenswert als Basisvertrag enthalten, im Anwendungsbereich des Standards nie getrennt. Stattdessen wird das hybride Finanzinstrument als Ganzes zur Klassifizierung bewertet. Für eine Erläuterung, wie die

Gruppe finanzielle Vermögenswerte klassifiziert und bewertet und die damit verbundenen Gewinne und Verluste gemäß IFRS 9 bilanziert, siehe Erläuterung 2.4. Die Anwendung von IFRS 9 hatte keinen signifikanten Effekt auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gruppe für finanzielle Verbindlichkeiten.

### Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

IFRS 9 ersetzt das „Modell der eingetretenen Verluste“ in IAS 39 mit einem „Modell erwarteter Kreditausfälle“ (ECL). Das neue Wertminderungsmodell gilt für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, aktive Vertragsposten und Fremdkapitalinvestitionen bei FVOCL, nicht jedoch für Investitionen in Eigenkapitalinstrumente. Unter IFRS 9 werden Kreditausfälle früher erfasst als unter IAS 39 – siehe Erläuterung 2.4.

### Hedge Accounting

Die neuen allgemeinen Anforderungen an das Hedge Accounting behalten die drei Arten des Hedge Accounting bei. Es wurde jedoch eine größere Flexibilität hinsichtlich der Arten von Transaktionen eingeführt, für die das Hedge Accounting in Frage kommt, insbesondere durch die Erweiterung der Arten von Instrumenten, die als Sicherungsinstrumente qualifizieren, sowie der Arten von Risikokomponenten von nicht finanziellen Grundgeschäften, für die Hedge Accounting zulässig ist. Darüber hinaus wurde der Effektivitätstest überarbeitet und durch das Prinzip der „wirtschaftlichen Beziehung“ ersetzt. Das erfordert, dass die Gruppe sicherstellt, dass Hedge Accounting-Beziehungen mit den Zielen und Strategien des Risikomanagements übereinstimmen und ein qualitativer und zukunftsgerichteter Ansatz zur Beurteilung der Wirksamkeit von Sicherungsbeziehungen angewandt wird. Eine retrospektive Beurteilung der Wirksamkeit von Sicherungsbeziehungen ist ebenfalls nicht mehr erforderlich. In Übereinstimmung mit den Übergangsvorschriften des IFRS 9 für das Hedge Accounting wendet die Gruppe die Vorschriften des IFRS 9 für das Hedge Accounting ab dem 1. Januar 2017 für die Zukunft an.

Die zum 1. Januar 2017 bestehenden qualifizierten Sicherungsbeziehungen der Gruppe sind ebenfalls für das Hedge Accounting nach IFRS 9 qualifiziert und wurden daher als fortgeführte Sicherungsbeziehungen betrachtet. Zum 1. Januar 2017 war keine Neubewertung der Sicherungsbeziehungen erforderlich. Da die Critical Terms (bewertungsrelevante Parameter) der Sicherungsinstrumente mit denen der korrespondierenden Grundgeschäfte übereinstimmen, bleiben alle Sicherungsbeziehungen auch unter den von IFRS 9 aufgestellten Anforderungen an die Effektivitätsberechnung weiterhin effektiv. Des Weiteren hat die Gruppe keine Sicherungsbeziehungen nach IFRS 9 festgelegt, die die Kriterien des qualifizierten Hedge Accounting nach IAS 39 nicht erfüllt hätten.

### Übergang

Die folgenden Bewertungen wurden auf Grundlage der Tatsachen und Umstände, die zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung vorlagen, getroffen.

- Die Bestimmung des Geschäftsmodells, im Rahmen dessen ein finanzieller Vermögenswert gehalten wird.
- Die Zuordnung von handelbaren Eigenkapitaltiteln, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, nach FVOCI.
- Alle Sicherungsbeziehungen, die am 31. Dezember 2016 unter IAS 39 geführt wurden, erfüllten zum 1. Januar 2017 die von IFRS 9 aufgestellten Anforderungen an das Hedge Accounting und sind daher weiterhin als fortgeführte Sicherungsbeziehungen anzusehen.

Die folgende Tabelle fasst die Auswirkungen der Umstellung auf IFRS 9 auf die Rücklagen, nach Abzug der Steuern, zum 1. Januar 2017 zusammen.

Rücklage der zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte	Auswirkung der Umstellung auf IFRS 9 zum 1. Januar €'000
Abschlussbilanz unter IAS 39 (31. Dezember 2016)	(1.419)
Umklassifizierung in finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI Rücklage	1.419
Eröffnungsbilanz unter IFRS 9 (1. Januar 2017)	-

Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI Rücklage	Auswirkung der Umstellung auf IFRS 9 zum 1. Januar €'000
Abschlussbilanz unter IAS 39 (31. Dezember 2016)	-
Umklassifizierung der Rücklage der zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte	(1.419)
Eröffnungsbilanz unter IFRS 9 (1. Januar 2017)	(1.419)

#### Klassifikation von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung von IFRS 9

Die folgende Tabelle zeigt die ursprünglichen Bewertungskategorien nach IAS 39 und die neuen Bewertungskategorien nach IFRS 9 für jede Klasse der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten der Gruppe zum 1. Januar 2017.

Finanzielle Vermögenswerte	Ursprüngliche Klassifikation unter IAS 39	Neue Klassifikation unter IFRS 9	Ursprünglicher Buchwert unter IAS 39 €'000	Neuer Buchwert unter IFRS 9 €'000
Langfristige Kredite	Kredite und Forderungen	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	8.477	8.477
Beschränkt verfügbare Bankguthaben	Kredite und Forderungen	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.003	2.003
Forderungen gegenüber Mietern	Kredite und Forderungen	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	10.467	10.467
Sonstige Forderungen	Kredite und Forderungen	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	29.626	29.626
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Kredite und Forderungen	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	103.671	103.671
Investitionen in handelbare Eigenkapitaltitel	Zur Veräußerung verfügbare Investitionen	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	42.036	42.036
<b>Gesamte finanzielle Vermögenswerte</b>			<b>196.280</b>	<b>196.280</b>



Finanzielle Verbindlichkeiten	Ursprüngliche Klassifikation unter IAS 39	Neue Klassifikation unter IFRS 9	Ursprünglicher Buchwert unter IAS 39 €'000	Neuer Buchwert unter IFRS 9 €'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	942.009	942.009
Derivate	Zeitwert - Hedging-Instrument	Zeitwert - Hedging-Instrument	4.704	4.704
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	31.233	31.233
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	14.474	14.474
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	17.726	17.726
Rechnungsabgrenzungsposten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	42.240	42.240
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.396	5.396
<b>Gesamte Finanzielle Verbindlichkeiten</b>			<b>1.057.782</b>	<b>1.057.782</b>

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gruppe zur Klassifizierung von Finanzinstrumenten nach IFRS 9 sind in Erläuterung 2.4 dargestellt. Die Anwendung dieser Methoden führte zu den in der obigen Tabelle angeführten und im Folgenden erläuterten Umklassifizierungen.

1. Die Gruppe hat sich dafür entschieden, die Gewinne und Verluste, die aus Änderungen des Zeitwerts ihrer Investitionen in handelbare Eigenkapitaltitel resultieren (bisher als zur Veräußerung verfügbar klassifiziert) als Wertänderungen im sonstigen Gesamtergebnis (OCI) auszuweisen, da diese nicht zu Handelszwecken gehalten werden. Infolgedessen wurden finanzielle Vermögenswerte mit einem Zeitwert von € 42,0 Millionen von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten in finanzielle Vermögenswerte nach Zeitwertbewertung mit Erfassung der Wertänderungen im sonstigen Gesamtergebnis (OCI) umklassifiziert und Zeitwertverluste in Höhe von € 1,4 Millionen aus den Rücklagen für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte in Rücklagen nach Zeitwertbewertung mit Erfassung der Wertänderungen im sonstigen Gesamtergebnis (OCI) am 1. Januar 2017 umklassifiziert.
2. Forderungen gegen Mieter und langfristige Kredite, die nach IAS 39 als Kredite und Forderungen klassifiziert wurden, werden nunmehr als finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert. Die erwarteten Auswirkungen der Wertberichtigung für Kreditausfall nach IFRS 9 im Vergleich zu den nach IAS 39 gebildeten Wertberichtigungen waren unwesentlich.
3. Sonstige Vermögenswerte, sonstige Forderungen sowie Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, die nach IAS 39 als Kredite und Forderungen klassifiziert wurden, werden nunmehr als finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert.

## 2.4 WESENTLICHE BILANZIERUNGSGRUNDsätze

Mit Ausnahme der Änderungen die unter Punkt 2.3 erläutert wurden, hat die Gruppe die untenstehenden Bilanzierungsgrundsätze einheitlich während aller in diesem konsolidierten Abschluss enthaltenen Berichtszeiträume angewandt

### GRUNDLAGE DER KONSOLIDIERUNG

#### TOCHTERGESELLSCHAFTEN

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

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

Die Ergebnisse der im Verlauf des Geschäftsjahres erworbenen oder veräußerten Tochtergesellschaften werden, je nachdem, ab

der Wirksamkeit einer Akquisition bzw. bis zur Veräußerung in die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung und in die konsolidierte Gesamtergebnisrechnung mit eingerechnet.

## KONTROLLVERLUST

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

## AKQUISITION VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

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

## UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

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

Sofern der Unternehmenszusammenschluss in mehreren Phasen abgeschlossen wird, wird die Beteiligung mit dem Zeitwert zum

Erwerbszeitpunkt bewertet und jeder daraus resultierende Gewinn und Verlust wird erfolgswirksam erfasst.

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

## AT-EQUITY BILANZIERTE INVESTITIONEN IN JOINT VENTURES

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

Die Abwägungen die notwendig sind, um die gemeinsame Kontrolle zu bestimmen, ähneln jenen zur Bestimmung der Kontrolle über Tochtergesellschaften. Die Investitionen der Gruppe in Joint Ventures werden unter Verwendung der At-Equity-Methode bilanziert.

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

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

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

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



zwischen dem aus den Joint Ventures erzielbaren Betrag und dem Buchwert und setzt dann den Verlust in der Gewinn- und Verlustrechnung als "Anteil am Gewinn (Verlust) der at-equity bilanzierten Investitionen in Joint Ventures" an.

Bei einem Verlust der gemeinsamen Kontrolle über ein Joint-Venture bewertet und setzt die Gruppe jede weiterhin bestehende Investition zum Zeitwert an. Eine Differenz zwischen dem Buchwert des Joint-Ventures bei Verlust der gemeinsamen

Kontrolle und dem Zeitwert der weiterhin bestehenden Investition und Erlöse aus der Veräußerung werden im Gewinn oder Verlust angesetzt.

## KONSOLIDIERUNGSGRUPPE

Der konsolidierte Abschluss der Gruppe umfasst die folgenden Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2017:

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%
NOKTON INVESTMENTS LIMITED	Zypern	100%
PATTONGATE TRADING LIMITED	Zypern	100%
ATRIUM FLÓRA A.S.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM PALÁC PARDUBICE S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM PANIKRÁC S.R.O.	Tschechische Republik	100%
EURO MALL BRNO REAL ESTATE S.R.O. <sup>1</sup>	Tschechische Republik	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM CZECH REAL ESTATE MANAGEMENT S.R.O.	Tschechische Republik	100%
FORAS HOLDING A/S	Dänemark	100%
POLONIACO APS	Dänemark	100%
ALFA - PIAC KFT.	Ungarn	100%
ATRIUM ALFA HU KFT.	Ungarn	100%
ATRIUM BETA HU KFT.	Ungarn	100%
MAGNUM HUNGARIA INVEST KFT. <sup>1</sup>	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT ALFA KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT GLOBAL KFT. <sup>1</sup>	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT INVEST KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT PROJEKT KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT PROPERTY KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT TANNE KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN REAL ESTATE MANAGEMENT KFT.	Ungarn	100%
ATRIUM TREASURY SERVICES LIMITED	Jersey	100%
ATRIUM EUROPE B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM GROUP SERVICES B.V.	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%

Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
atrium RUSSIAN HOLDING 3 B.V.	Niederlande	100%
atrium RUSSIAN HOLDING 4 B.V.	Niederlande	100%
atrium RUSSIAN HOLDING 5 B.V.	Niederlande	100%
atrium POLAND HOLDING B.V.	Niederlande	100%
atrium LUX HOLDING B.V.	Niederlande	100%
atrium TURKEY B.V.	Niederlande	100%
atrium TURKEY GOETZTEPE B.V.	Niederlande	100%
atrium TURKEY KAHRAMANMARAS B.V.	Niederlande	100%
atrium TURKEY SAMSUN B.V.	Niederlande	100%
atrium FINANCE B.V. <sup>2</sup>	Niederlande	100%
atrium POLAND 1 SP. Z O.O. AGROMEX DEVELOPMENT SP.K.	Polen	100%
atrium POLAND 1 SP. Z O.O. BIAŁA SP.K.	Polen	100%
atrium POLAND 1 SP. Z O.O. BIAŁA 2 SP.K.	Polen	100%
atrium POLAND 1 SP. Z O.O. BYDGOSZCZ SP.K.	Polen	100%
atrium POLAND 1 SP. Z O.O. BYDGOSZCZ 2 SP.K.	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.	Polen	100%
atrium POLAND 1 SP. Z O.O. DOMINIKANSKA SP.K.	Polen	100%
atrium POLAND 1 SP. Z O.O. DOMINIKANSKA 2 SP.K.	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. KOSZALIN SP.K	Polen	100%
atrium POLAND 1 SP. Z O.O. MOLO SP.K.	Polen	100%
atrium POLAND 1 SP. Z O.O. MOLO 2 SP.K.	Polen	100%
atrium POLAND 1 SP. Z O.O. PLEJADA SP.K.	Polen	100%
atrium POLAND 1 SP. Z O.O. PLEJADA 2 SP.K.	Polen	100%
atrium POLAND 1 SP. Z O.O. PROMENADA SP.K.	Polen	100%
atrium POLAND 1 SP. Z O.O. PROMENADA 2 SP.K.	Polen	100%
atrium POLAND 1 SP. Z O.O. REDUTA SP.K.	Polen	100%
atrium POLAND 1 SP. Z O.O. REDUTA 2 SP.K.	Polen	100%
atrium POLAND 1 SP. Z O.O. TARGÓWEK SP.K.	Polen	100%
atrium POLAND 1 SP. Z O.O. TARGÓWEK 2 SP.K.	Polen	100%
atrium POLAND 2 SP. Z O.O. DOMINIKANSKA HOLDING SP.K	Polen	100%
atrium POLAND 2 SP. Z O.O. REDUTA HOLDING SP.K	Polen	100%
atrium POLAND 2 SP. Z O.O. PLEJADA HOLDING SP.K	Polen	100%
atrium POLAND 2 SP. Z O.O. MOLO HOLDING SP.K	Polen	100%
atrium POLAND 2 SP. Z O.O. BYDGOSZCZ HOLDING SP.K	Polen	100%
atrium POLAND 2 SP. Z O.O. BIALA HOLDING SP.K	Polen	100%
atrium POLAND 2 SP. Z O.O. COPERNICUS HOLDING SP.K	Polen	100%
atrium POLAND 2 SP. Z O.O. PROMENADA HOLDING SP.K	Polen	100%
atrium POLAND 2 SP. Z O.O. TARGOWEK HOLDING SP.K	Polen	100%
atrium FELICITY SP. Z O.O.	Polen	100%
atrium GALERIA LUBLIN SP. Z O.O.	Polen	100%
atrium GDANSK 1 SP. Z O.O.	Polen	100%
atrium JASTRZĘBIE SP. Z O.O.	Polen	100%
atrium POLAND 1 SP. Z O.O.	Polen	100%
atrium POLAND 2 SP. Z O.O.	Polen	100%
atrium POLAND 3 SP. Z O.O.	Polen	100%
atrium POLAND REAL ESTATE MANAGEMENT SP. Z O.O	Polen	100%
CENTRUM HANDLOWE NEPTUNCITY SP. Z O.O.	Polen	100%
GALERIA NA WYSPIE SP. Z O.O.	Polen	100%
IPOPEMA 77 FIZ (IN LIQUIDATION)	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%



Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
WIOSENNY SP. Z O.O. (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%
OOO BUGRY	Russland	100%
OOO DELTA (IN LIQUIDATION)	Russland	100%
OOO EVEREST	Russland	100%
OOO LAND DEVELOPMENT	Russland	100%
OOO MANHATTAN BRATEEVO	Russland	100%
OOO MANHATTAN DEVELOPMENT	Russland	100%
OOO MANHATTAN REAL ESTATE MANAGEMENT	Russland	100%
OOO MANHATTAN SIGNALNY	Russland	100%
OOO MANHATTAN YEKATERINBURG	Russland	100%
OOO MD TOGLIATTI	Russland	100%
OOO RETAIL TOGLIATTI	Russland	100%
OOO MEGAPOLIS	Russland	100%
OOO NAUTILUS	Russland	100%
OOO PATERA	Russland	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT SK S.R.O.	Slowakei	100%
ATRIUM SLOVAKIA REAL ESTATE MANAGEMENT SK S.R.O	Slowakei	100%
PALM CORP S.R.O.	Slowakei	100%
SLOVAK INVESTMENT GROUP S.R.O.	Slowakei	100%
ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE SPAIN S.L.U.	Spanien	100%
MANHATTAN GAYRİMENKUL YÖNETİMİ LIMITED SIRKETİ	Türkei	100%
MEL 1 GAYRİMENKUL GELİSTİRME YATIRIM INSAAT VE TICARET A.S.	Türkei	100%
A.KHARKIV 1 LLC	Ukraine	100%
A.KHARKIV 2 LLC	Ukraine	100%
A.KHARKIV 3 LLC	Ukraine	100%
ENGINEERICS UKRAINE LLC	Ukraine	100%
PRIVATE JSC IPODROM	Ukraine	100%
VORONTSOVSKI VEZHI LLC	Ukraine	70%

<sup>1</sup> Gesellschaft im Februar 2018 verkauft

<sup>2</sup> Neugegründete Gesellschaft

## FREMDWÄHRUNG

### FREMDWÄHRUNGSTRANSAKTIONEN

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

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.

### FREMDWÄHRUNGSTRANSAKTIONEN UND SALDEN

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

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

Auf ausländische Währungen lautende nicht-monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, deren Bewertung zu Anschaffungskosten in einer ausländischen Währung erfolgt, werden mit dem am Tag der Transaktion geltenden Wechselkurs umgerechnet. Nicht-monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die auf ausländische Währungen lauten und zu deren Zeitwert ausgewiesen sind, werden zu jenen Wechselkursen in die funktionale Währung umgerechnet, die zum

Zeitpunkt der Festlegung der Zeitwerte vorlagen. Der Gewinn oder Verlust, welcher aus der Umrechnung der nicht-monetären Positionen bewertet zum Zeitwert resultiert, wird behandelt wie der Gewinn oder Verlust durch die Änderung des Zeitwertes der Position (d.h. Umrechnungsdifferenzen aus Positionen, deren Gewinn oder Verlust zum Zeitwert in der Gesamtergebnisrechnung bzw. im Gewinn oder Verlust angesetzt werden, werden auch in der Gesamtergebnisrechnung bzw. Gewinn oder Verlust angesetzt).

## AUSLÄNDISCHE GESCHÄFTSBETRIEBE

Im Rahmen der Konsolidierung werden die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der ausländischen Gesellschaften zu den am Bilanzstichtag geltenden Wechselkursen in Euro umgerechnet. Ihre Gewinn- und Verlustrechnungen werden zu jenen Wechselkursen umgerechnet, die an den Tagen der Transaktionen gegeben haben. Die Währungsumrechnungsdifferenzen aus der Umrechnung im Rahmen der Konsolidierung werden in der Gesamtergebnisrechnung angesetzt.

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

## ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden erstmals zu ihren Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten ausgewiesen. Die Transaktionskosten umfassen

Transaktionssteuern, Rechtsberatungskosten und anfängliche Mietprovisionen, die notwendig sind, um einen betriebsbereiten Zustand des Objekts zu schaffen.

Alle der Entwicklung eines Objekts direkt zurechenbaren Kosten sowie der gesamte anschließende Kapitalaufwand, der zur Entwicklung oder Erweiterung des Objekts dient, werden aktiviert. Anschließende Investitionsaufwendungen werden lediglich bei der Immobilie aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Zahlungsmittelabfluss zu künftigen wirtschaftlichen Vorteilen führt und die Kosten zuverlässig feststellbar sind. Die täglichen Instandhaltungskosten für Bestandsobjekte werden in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung verbucht.

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

Nach der erstmaligen Bilanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Objekte, werden diese zu dem Zeitwert angesetzt, der die Marktbedingungen am jeweiligen Stichtag widerspiegelt. Gewinne oder Verluste, die aus einer Änderung des Zeitwerts des als Finanzinvestition gehaltenen Objekts entstehen, wird in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung der Gruppe unter dem Titel „Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (netto)“ oder „Neubewertung von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken (netto)“ angesetzt.

Die Zeitwerte aller Bestandsobjekte zum 31. Dezember 2017 wurden auf Basis von unabhängigen, externen Bewertungen von Cushman & Wakefield oder JLL ermittelt. Der Zeitwert der meisten Entwicklungsprojekte und Grundstücke wurde zum 31. Dezember 2017 auf Basis der unabhängigen, externen Bewertungen von Cushman & Wakefield ermittelt. Rund 46% (2016: 30%) der Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke wurde intern bewertet. Cushman & Wakefield und JLL sind beide externe, unabhängige, internationale Gutachterunternehmen und Immobilienberater mit einer entsprechend anerkannten beruflichen Qualifikation und relevanter Erfahrung in Bezug auf die jeweiligen Standorte und Kategorien der bewerteten Objekte. Die Bewertungen erfolgten in Übereinstimmung mit den Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation Standards, die vom Royal Institution of Chartered Surveyors („Red Book“) veröffentlicht wurden. Weitere Informationen zur Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden Sie in den Erläuterungen 2.5 und 2.37.

Der Beginn eines Entwicklungsprojektes mit einem Plan oder einer vorherigen Verkaufsvereinbarung repräsentiert eine Änderung der Nutzung, und dementsprechend wird das Projekt



aus dem Portfolio Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke in Bestandsobjekte übertragen. Die erwarteten Kosten der Entwicklung werden mit dem Zeitwert am Tag der Nutzungsänderung angesetzt.

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

## SACHANLAGEN

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

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

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

## IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

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

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

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

## LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE KLASSIFIZIERT ALS ZU VERÄUSSERUNGZWECKEN GEHALTEN

Ein langfristiger Vermögenswert oder eine Gruppe langfristiger Vermögenswerte (Gruppe von Vermögenswerten) werden als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert, wenn deren Buchwert im Wesentlichen durch einen Verkauf und nicht durch die permanente Nutzung erzielt werden kann. In diesem Fall müssen die Vermögenswerte in ihrem aktuellen Zustand für einen umgehenden Verkauf zur Verfügung stehen, die Gruppe muss

tatsächlich zum Verkauf entschlossen sein, es muss ein Käufer bereits gesucht werden und es muss äußerst wahrscheinlich sein, dass eine Veräußerung innerhalb eines Jahres ab dem Tag der Einstufung abgeschlossen wird.

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

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

## FINANZINSTRUMENTE

### ANSATZ UND ERSTMALIGE BEWERTUNG

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

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

### KLASSIFIZIERUNG UND ANSCHLIESSENDE BEWERTUNG

#### Finanzielle Vermögenswerte – ab 1. Januar 2017 anwendbare Grundsätze

Beim erstmaligen Ansatz wird ein finanzieller Vermögenswert mit folgender Bewertung klassifiziert: fortgeführte Anschaffungskosten; FVOCI - Schuldeninstrument; FVOCI - Eigenkapitalinstrument oder FVTPL.

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

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

Berichtsperiode nach der Änderung des Geschäftsmodells neu klassifiziert.

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

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

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

#### **Finanzielle Vermögenswerte: Überprüfung des Geschäftsmodells**

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

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

Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten an Dritte im Rahmen von Transaktionen, die nicht für eine Ausbuchung in Betracht kommen, gelten zu diesem Zweck nicht als Verkäufe.

Dies stimmt mit der fortgesetzten Erfassung der Vermögenswerte durch die Gruppe überein.

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

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

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

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

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

#### **Finanzielle Vermögenswerte: Folgebewertung und Gewinne und Verluste**

#### **Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten**

Diese Vermögenswerte werden in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden um Wertminderungen vermindert. Zinserträge,



Fremdwährungsgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst.

#### **Eigenkapitalinstrumente bei FVOCI**

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

#### **Finanzielle Vermögenswerte - vor dem 1. Januar 2017 anwendbare Grundsätze**

Die Gruppe teilte ihre finanziellen Vermögenswerte in eine der folgenden Kategorien ein:

- Kredite und Forderungen; und
- zur Veräußerung verfügbar.

#### **Finanzielle Vermögenswerte: Folgebewertung und Gewinne und Verluste**

##### **Kredite und Forderungen**

Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

##### **Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte**

Die Bewertung zum Zeitwert und dessen Veränderungen, mit Ausnahme von Wertminderungen und Dividendenerträgen, wurden im sonstigen Gesamtergebnis (OCI) erfasst und in der Fair-Value-Rücklage kumuliert. Bei der Ausbuchung dieser Vermögenswerte wurde der im Eigenkapital kumulierte Gewinn oder Verlust in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

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

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

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

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

Zinsaufwendungen und Fremdwährungsgewinne und -verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam

erfasst. Ein etwaiger Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird ebenfalls in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zu den finanziellen Verbindlichkeiten, die als Sicherungsinstrumente bewertet wurden, siehe Anmerkung 2.4.

## AUSBUCHUNG

### **Finanzielle Vermögenswerte**

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

### **Finanzielle Verbindlichkeiten**

Die Gruppe bucht eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, gekündigt oder abgelaufen sind. Die Gruppe bucht eine finanzielle Verbindlichkeit auch dann aus, wenn die Bedingungen geändert werden und die Cashflows aus der veränderten Verbindlichkeit sich substantiell unterscheiden, woraufhin eine neue finanzielle Verbindlichkeit auf Basis der geänderten Bedingungen zum Zeitwert bilanziert wird.

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

## AUFRECHNUNG

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

## DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND HEDGE ACCOUNTING

### **Seit dem 1. Januar 2017 anwendbare Regeln**

Die Gruppe hält derivative Finanzinstrumente zur Absicherung ihrer Zinssatzrisiken.

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

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

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

### Cashflow Hedges

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

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

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

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

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

### WERTMINDERUNG

#### 1. Seit dem 1. Januar 2017 anwendbare Regeln

Die Gruppe bilanziert Wertberichtigungen von ECLs für finanzielle Vermögenswerte sowie für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

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

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

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

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

Die Gruppe geht davon aus, dass das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswerts signifikant gestiegen ist, wenn dieser seit mehr als 90 Tagen fällig ist.

Die Gruppe wertet einen finanziellen Vermögenswert als Ausfall, wenn:

- der Kreditnehmer seine Kreditverbindlichkeiten wahrscheinlich nicht zur Gänze bezahlen kann, ohne dass die Gruppe auf Handlungen wie die Verwertung von Sicherheiten oder Käutionen (falls welche gehalten werden); oder
- der finanzielle Vermögenswert seit mehr als 360 Tagen fällig ist.

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

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

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

### Bemessung von ECLs

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

### Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte



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

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

- erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Kreditnehmers oder Emittenten;
- Vertragsverletzung, wie z.B. bei einem Ausfall oder Verzug der Forderungen seit mehr als 90 Tagen;
- die Restrukturierung eines Darlehens oder Vorschusses der Gruppe zu Bedingungen, die die Gruppe sonst nicht in Betracht ziehen würde;
- es ist wahrscheinlich, dass der Kreditnehmer in Insolvenz geht oder eine sonstige finanzielle Reorganisation vornehmen wird; oder
- Verschwinden eines aktiven Marktes für ein Wertpapier aufgrund finanzieller Schwierigkeiten.

#### **Darstellung der Wertberichtigung für ECL in der Bilanz**

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

#### **Abschreibung**

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

#### **2. Vor dem 1. Januar 2017 anwendbare Regeln**

Finanzielle Vermögenswerte wurden zu jedem Bilanzstichtag daraufhin überprüft, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorlagen. Objektive Anhaltspunkte, dass finanzielle Vermögenswerte wertgemindert waren, beinhalteten:

- Zahlungsausfall oder Verzug eines Schuldners;
- Restrukturierung eines der Gruppe geschuldeten fälligen Betrags zu Bedingungen, die die Gruppe ansonsten nicht in Betracht ziehen würde;
- Anzeichen dafür, dass ein Schuldner oder Emittent in Insolvenz geht;

- nachteilige Veränderungen beim Zahlungsstand von Kreditnehmern oder Emittenten;
- das Verschwinden eines aktiven Marktes für ein Wertpapier aufgrund finanzieller Schwierigkeiten; oder
- beobachtbare Daten, die auf eine messbare Abnahme der erwarteten Cashflows aus einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten hindeuten.

Bei einer Investition in ein Eigenkapitalinstrument war ein wesentlicher oder anhaltender Rückgang des Zeitwerts unter die Anschaffungskosten ein objektiver Anhaltspunkt für eine Wertminderung.

#### **Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte**

Die Gruppe berücksichtigte Anhaltspunkte für Wertminderungen bei diesen Vermögenswerten sowohl beim individuellen Vermögenswert als auch auf kollektiver Ebene. Alle individuell wesentlichen Vermögenswerte wurden individuell auf Wertminderung geprüft. Diejenigen, die als nicht wertgemindert eingestuft wurden, wurden dann gemeinsam auf eingetretene, aber noch nicht individuell identifizierte Wertminderungen untersucht. Vermögenswerte, die für sich genommen nicht wesentlich waren, wurden gemeinsam auf Wertminderungen untersucht. Die kollektive Bewertung erfolgte durch die Zusammenfassung von Vermögenswerten mit ähnlichen Risikomerkmalen.

Bei der Beurteilung einer kollektiven Wertminderung stützte sich die Gruppe auf historische Informationen über den Zeitpunkt der Rückerstattung und die Höhe des eingetretenen Verlusts und nahm eine Anpassung vor, wenn die aktuellen Wirtschafts- und Kreditbedingungen so beschaffen waren, dass die tatsächlichen Verluste wahrscheinlich höher oder niedriger ausfielen, als die historischen Trends vermuten ließen.

Ein Wertminderungsaufwand wurde als Differenz zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts und dem Barwert der geschätzten künftigen Cashflows ermittelt, die mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des Vermögenswerts abgezinst wurden. Verluste wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst und in einem Wertberichtigungskonto verzeichnet. Wenn die Gruppe der Ansicht war, dass keine realistischen Aussichten auf eine Verwertung des Vermögenswertes bestanden, wurden die entsprechenden Beträge abgeschrieben. Wenn sich die Höhe der Wertminderung in der Folge verringerte und die Verringerung objektiv auf ein Ereignis zurückzuführen war, das nach der Erfassung der Wertminderung eintrat, wurde die zuvor erfasste Wertminderung in der Gewinn- und Verlustrechnung ergebniswirksam rückgängig gemacht.

#### **Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte**

Wertminderungen von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten werden erfasst, indem die in der Fair-Value-Rücklage kumulierten Verluste in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden. Der umklassifizierte Betrag ist die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem

aktuellen Zeitwert, abzüglich eines zuvor in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfassten Wertminderungsaufwands. Erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Wertminderungsaufwände für eine Investition in ein Eigenkapitalinstrument, das als zur Veräußerung verfügbar klassifiziert ist, werden nicht erfolgswirksam rückgängig gemacht.

## ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

## GRUNDKAPITAL

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

## DIVIDENDE

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

## VEREINBARUNGEN ÜBER ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

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

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

Wenn die Vertragsbedingungen einer anteilsbasierten Vergütungsvereinbarung geändert werden, ist als Mindestaufwand der Zeitwert der unveränderten Gewährung anzusetzen, sofern

die ursprünglichen Bedingungen der Gewährung erfüllt sind. Es wird ein zusätzlicher Aufwand, bewertet am Tag der Änderung, angesetzt und zwar für jede Änderung die den gesamten Zeitwert der anteilsbasierten Vergütung erhöht oder auf andere Weise für den Mitarbeiter vorteilhaft ist.

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

## RÜCKSTELLUNGEN

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

## VERBINDLICHKEITEN AUS LEASINGVERHÄLTNISSEN

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

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

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

## ERLÖSERFASSUNG

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



## MIETERLÖSE

Die Gruppe tritt als Vermieter/Leasinggeber beim operativen Leasing von Bestandsobjekten auf. Die Verbuchung von Mieterlöhnen 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 fällig werden, erfasst. Betriebskosten und andere solche Gebühren werden mit dem Bruttopreis der Nebenkosten in den Umsatz einbezogen, da die Gruppe diesbezüglich als Auftraggeber handelt.

## NETTOERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON OBJEKTKEN

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 oder frühere Rückführung von Krediten und Wertminderungen von Finanzinstrumenten.

## STEUERN

### ALLGEMEINES

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

### LAUFENDE ERTRAGSSTEUERN

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

Positionen, die in Steuererklärungen eigenommen wurden im Hinblick auf Interpretationspielräume der relevanten Bestimmungen und bildet, wo dies angemessen erscheint, Rückstellungen.

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

### LATENTE ERTRAGSSTEUERN

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

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

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

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

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

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

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

zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag (im Wesentlichen) in Kraft sind.

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

Latente Steueransprüche und latente Steuerverbindlichkeiten werden miteinander saldiert, wenn ein gesetzlich vorgesehenes Recht zur Saldierung von laufenden Steueransprüchen mit laufenden Ertragssteuerverbindlichkeiten besteht, und die latenten Steuern sich auf dasselbe steuerpflichtige Unternehmen beziehen und diese in den Zuständigkeitsbereich derselben Steuerbehörde fallen.

## ERGEBNIS JE AKTIE

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

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

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Die Gruppe verfügt über zwei berichtspflichtige Segmente:

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

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

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

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

Die geographischen Informationen beruhen auf den geographischen Standorten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Gruppe ist in den folgenden Ländern tätig: Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Russland, Ungarn, Rumänien und Türkei und während 2016 auch in Lettland. Darüber hinaus befindet sich die Holding der Gruppe, das Management oder andere Unternehmen in Zypern, Dänemark, Luxemburg, Niederlande, Spanien, Ukraine und Jersey.

## 2.5 BESTANDSOBJEKTE

Das derzeitige Portfolio der Bestandsobjekte besteht aus 39 Objekten (2016: 59), mit 21 Objekten in Polen (2016:21), 3<sup>7</sup> Objekten in der Tschechischen Republik (2016:5), 3 Objekte in der Slowakei (2016:3), 7 Objekten in Russland (2016:7), 4<sup>7</sup> Objekten in Ungarn (2016:22) und einem Objekt in Rumänien (2016:1).

Die folgende Tabelle zeigt eine Fortschreibung des Portfolios der Bestandsobjekte:

Bestandsobjekte	31. Dezember	31. Dezember
	2017 €'000	2016 €'000
Saldo zum 1. Januar	2.458.760	2.396.951
Zugänge - technische Verbesserungen, Erweiterungen	23.528	29.545
Veränderungen - Finanzierungsleasing	1.505	469
Übertragung aus Entwicklungsprojekte und Grundstücke	3.836	34.119
Übertragung auf Entwicklungsprojekte und Grundstücke	(24.050)	(28.596)
Übertragung auf zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	(58.350)	-
Neubewertung von Bestandsobjekten	14.319	40.343
Veräußerungen	(10.556)	(14.071)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>2.408.992</b>	<b>2.458.760</b>

Der Hauptgrund für die Neubewertung von € 14,3 Millionen zum 31. Dezember 2017 in unserem Portfolio waren

<sup>7</sup> Ausgenommen 5 Vermögenswerte in Ungarn und 1 Vermögenswert in der Tschechischen Republik, die zum 31. Dezember 2017 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden.



Renditerückgänge (yield compression). In Rumänien führte die Verbesserung der Mieterlöse im Vergleich zu früheren Zeiträumen zu einer weiteren positiven Neubewertung.

### BEDEUTENDE EREIGNISSE UND TRANSAKTIONEN:

Im September 2017, erfolgte die Veräußerung eines Entwicklungsprojekts und Grundstücks im Bezirk Veveří in Brünn in der Tschechischen Republik, für € 10,1 Millionen.

Im Dezember 2017 schloss die Gruppe den Verkauf eines Portfolios von 13 an Penny vermieteten Supermärkten in Ungarn, mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 12.200 m<sup>2</sup> für € 11,1 Millionen ab. Der Nettogewinn aus dieser Transaktion belief sich auf € 1,6 Millionen.

Im Februar 2016 schloss die Gruppe den Verkauf eines Portfolios von zehn Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 86.200 m<sup>2</sup> an einen von Palmer Capital gemanagten Private Client Account für einen Asset Value von rund € 102,6 Millionen ab. Der Nettogewinn aus dieser Transaktion belief sich auf € 1,5 Millionen.

Im Juni 2016 schloss die Gruppe den Verkauf eines Portfolios von drei Einzelhandelsimmobilien in Polen mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 15.700 m<sup>2</sup> an Pergranso Sp z.o.o. für einen Asset Value von rund € 17,5 Millionen ab. Der Nettogewinn aus dieser Transaktion war unwesentlich.

Im Oktober 2016 schloss die Gruppe den Verkauf des Atrium Azur Einkaufszentrums in Lettland für einen Wert von € 12,5 Millionen ab und im November 2016 wurde ein weiterer kleinerer Vermögenswert in der Tschechischen Republik verkauft.

2017	Buchwert €'000	Anzahl an Vermögenswerten als Sicherheiten	Zeitwert der Sicherheiten €'000
Besicherte Bankkredite	134.897	1	231.282
<b>Gesamt</b>	<b>134.897</b>	<b>1</b>	<b>231.282</b>
<b> </b>			
2016	Buchwert €'000	Anzahl an Vermögenswerten als Sicherheiten	Zeitwert der Sicherheiten €'000
Besicherte Anleihen 2005	3.838	1	24.770
Besicherte Bankkredite	109.319	1	227.182
<b>Gesamt</b>	<b>113.157</b>	<b>2</b>	<b>251.952</b>

### 2.6 NEUENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

Das derzeitige Portfolio an Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken der Gruppe besteht aus 20 Projekten (31. Dezember 2016: 20) und umfasst einen Wert von € 116,4 Millionen (2016: € 49,3 Millionen) an Neuentwicklungsprojekten und einen Wert von € 228,9 Millionen (2016: € 243,3 Millionen<sup>8</sup>) an Grundstücken.

Der Gesamtwert der geleasten Grundstücke betrug € 31,9 Millionen zum 31. Dezember 2017 (31. Dezember 2016: € 30,4 Millionen).

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

### NETTODURCHSCHNITTSRENDITE (GEWICHTETER DURCHSCHNITT)

Bestandsobjekte <sup>1</sup>	2017	2016
Polen	6,2%	6,3%
Tschechische Republik	5,6%	5,8%
Slowakei	7,0%	7,2%
Russland	12,5%	12,8%
Ungarn	8,3%	9,4%
Rumänien	8,1%	8,1%
<b>Gewichteter Durchschnitt</b>	<b>7,1%</b>	<b>7,2%</b>

<sup>1</sup> Exklusive einer 75% Beteiligung an Vermögenswerten, die durch Joint-Ventures gehalten werden und € 58,4 Millionen, die zum 31. Dezember 2017 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden

Für Informationen zum Zeitwert der Bestandsobjekte, siehe Erläuterung 2.37.

### ZEITWERT DER SICHERHEITEN

Bestimmte Vermögenswerte wurden als Sicherheiten für einen Bankkredit (fällig im September 2021) der Gruppe gewährt. Nachfolgend die Analyse der als Sicherheit verpfändeten Vermögenswerte:

<sup>8</sup> Exklusive € 11,8 Millionen für Grundstücke die zum 31. Dezember 2016 als zum Verkauf gehalten klassifiziert waren

Entwicklungsprojekte und Grundstücke	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
Saldo zum 1. Januar	292.617	307.845
Zugänge - Kosten für Grundstücke und Errichtung	44.650	28.008
Veränderungen - Finanzierungsleasing	2.862	253
Übertragung aus Bestandsobjekte	24.050	28.596
Übertragung auf Bestandsobjekte	(3.836)	(34.119)
Übertragung auf zu Veräußerungszwecken		
gehaltene Vermögenswerte	10.796	(11.798)
Veräußerungen	(9.445)	(267)
Kapitalisierte Zinsen	468	342
Neubewertungen von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	(16.831)	(26.243)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>345.331</b>	<b>292.617</b>

Die Wertminderung von € 16,8 Millionen im Jahr 2017 ist hauptsächlich auf eine Abwertung in der Höhe von € 10,0 Millionen (2016: € 12,6 Millionen) in Russland und eine Abwertung in der Höhe von € 10,0 Millionen in der Türkei (2016: €14,9 Millionen) zurückzuführen. Für Informationen zum Zeitwert von Neuentwicklungsprojekten und Grundstücken, siehe Erläuterung 2.37.

#### BEDEUTENDE EREIGNISSE UND TRANSAKTIONEN:

Im September 2014 begann die Gruppe mit den Arbeiten am Neuentwicklungsprojekt des Atrium Promenada Zentrums in Warschau, Polen. Die Anfangsphase der Neuentwicklung wurde im Jahr 2016 erfolgreich abgeschlossen und im Einkaufszentrum für zusätzliche 7.600 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche gesorgt. Die aktuell durchzuführenden Arbeiten bestehen hauptsächlich aus der Umgestaltung und der Renovierung eines wesentlichen Teils des Einkaufszentrums. Die gesamten Netto-Zusatzkosten für die Fertigstellung dieser Phase des Neuentwicklungsprojekts, welche voraussichtlich bis Ende 2018 abgeschlossen sein soll, werden zum 31. Dezember 2017 mit rund € 30,0 Millionen beziffert.

Im April 2016 begannen die Arbeiten an der Erweiterung unseres Atrium Targowek Zentrums, welche die Schaffung von 8.600 m<sup>2</sup> zusätzlicher Bruttomietfläche und zusätzlicher Parkplätze umfassen. Die gesamten Netto-Zusatzkosten für die Fertigstellung des Neuentwicklungsprojekts in 2018 werden zum 31. Dezember 2017 mit rund € 30,0 Millionen beziffert.

Im September 2017 wurde mit einem Neuentwicklungsprojekt bei Atrium Reduta begonnen. Durch das gesamte Neuentwicklungsprojekt wird das Zentrum eine zusätzliche Bruttomietfläche von 5.700 m<sup>2</sup> erhalten, die ein neues 2.700 m<sup>2</sup> großes Kino ein modernes 1.700 m<sup>2</sup> großes Fitnesscenter und sieben neue Food Court Einheiten umfasst. Die gesamten Netto-Zusatzkosten für die Fertigstellung des Neuentwicklungsprojekts in 2019 werden zum 31. Dezember 2017 mit rund € 26,0 Millionen beziffert.

Der für die durchschnittliche Kapitalisierung der Fremdkapitalkosten angewendete Kapitalisierungszinssatz betrug 3,7 % für das Jahr 2017 (2016: 3,7%).

Der Gesamtwert der geleasten Grundstücke betrug € 6,6 Millionen zum 31. Dezember 2017 (31. Dezember 2016: € 4,0 Millionen).

## 2.7 SACHANLAGEN

Sachanlagen	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
Büroausstattung	686	879
Sonstige Sachanlagen	880	1.330
<b>Gesamt</b>	<b>1.566</b>	<b>2.209</b>

## 2.8 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Immaterielle Vermögenswerte	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
Software	4.332	3.369
Sonstiges	27	55
<b>Gesamt</b>	<b>4.359</b>	<b>3.424</b>

## 2.9 AT-EQUITY BILANZIERTE INVESTITIONEN IN JOINT VENTURES

Die folgenden Joint Ventures stehen im indirekten Eigentum der Gesellschaft:



Name des Joint Ventures	Land der Gründung	Anteil am Eigenkapital des Joint Ventures 31. Dezember 2017	Investition in das Joint Venture	Investition in das Joint Venture
			31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
Pankrac Shopping Centre k.s.	Tschechische Republik	75%	172.017	171.957
EKZ 11 k.s.	Tschechische Republik	75%	1.089	1.212
<b>Gesamt</b>			<b>173.106</b>	<b>173.169</b>

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

	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
<b>Bestandsobjekte</b>	229.500	229.900		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.921	2.823		
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	360	113		
Langfristige Verbindlichkeiten	(345)	(845)		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	(1.628)	(1.099)		
<b>Nettovermögen (100%)</b>	<b>230.808</b>	<b>230.892</b>		
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen (75%)</b>	<b>173.106</b>	<b>173.169</b>		
<b>Buchwert der Beteiligung an Joint Ventures</b>	<b>173.106</b>	<b>173.169</b>		

	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
--	----------------------------	----------------------------

Bruttomietelerlöse	13.452	13.106
Sonstige Positionen inklusive Neubewertung	(1.963)	3.455
<b>Gewinn der Joint Ventures (100%)</b>	<b>11.489</b>	<b>16.561</b>
<b>Anteil am Gewinn aus at-equity bilanzierten Investitionen in Joint Ventures (75%)</b>	<b>8.616</b>	<b>12.421</b>
<b>Erhaltene Dividenden der Gruppe</b>	<b>8.679</b>	<b>8.669</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.

## 2.10 LATENTE STEURANSPRÜCHE

Latente Steueransprüche 2017	Saldo zum 1. Januar 2017 €'000	Latente Steuerguthaben/(-belastung) in der Gewinn- und Verlustrechnung €'000	Saldo zum 31. Dezember 2017 €'000
<b>Die latenten Steueransprüche ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen:</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-
Sonstige Vermögenswerte	(35)	(9)	(44)
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	63	(65)	(2)
Steuerliche Verlustvorträge	672	(105)	567
<b>Gesamte latente Steueransprüche</b>	<b>700</b>	<b>(179)</b>	<b>521</b>

Latente Steueransprüche 2016	Saldo zum 1. Januar 2016 €'000	Latente Steuerguthaben/(- belastung) in der Gewinn- und Verlustrechnung €'000	Saldo zum 31. Dezember 2016 €'000
<b>Die latenten Steueransprüche ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(3.789)	3.789	-
Sonstige Vermögenswerte	(10)	(25)	(35)
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	67	(4)	63
Steuerliche Verlustvorträge	4.971	(4.299)	672
<b>Gesamte latente Steueransprüche</b>	<b>1.239</b>	<b>(539)</b>	<b>700</b>

## 2.11 KREDITE

Kredite	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
Kredite an Dritte	3.283	23.036
Wertminderung von Krediten an Dritte	-	(14.227)
<b>Gesamt</b>	<b>3.283</b>	<b>8.809</b>
Innerhalb von 12 Monaten fällige Beträge (in kurzfristigen Vermögenswerten enthalten)	155	332
Betrag fällig nach mehr als 12 Monaten	3.128	8.477

Ein Kredit an eine Drittpartei mit einem Nettobuchwert von € 3,0 Millionen nach Wertminderung, wurde im Dezember 2017 durch eine Abtretung von Rechten an einem Grundstück in Rumänien getilgt.

Im Januar 2015 wurde dem Käufer eines Portfolios von 72 Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik ein besicherter Verkäuferkredit in Höhe von CZK 255 Millionen (rund € 9,0 Millionen) gewährt. Der Kredit lautet auf tschechische Kronen und wird mit 6% verzinst. € 2,8 Millionen von der Kreditsumme wurde im Jahr 2017 zurückbezahlt.

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

## 2.12 SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Sonstige Vermögenswerte	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
MwSt-Forderungen	139	4.788
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel bei Banken	120	2.003
Sonstiges	412	469
<b>Gesamt</b>	<b>671</b>	<b>7.260</b>

Die Gruppe hielt Zahlungsmittel in Höhe von € 0,1 Millionen (31. Dezember 2016: € 2,0 Millionen), die als Sicherheiten für Mietkautionen verfügbare beschränkt sind.

Langfristige MwSt-Forderungen entstehen primär durch die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in der Türkei. Im Jahr 2017 hat die Gruppe die langfristige Mehrwertsteuerforderung um € 4,5 Millionen (2016: € 5,0 Millionen) auf den erzielbaren Betrag wertberichtet. Die Wertminderung wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Posten „sonstige Wertminderung“ und Abschreibungen“ ausgewiesen, siehe auch Erläuterung 2.30.

## 2.13 FORDERUNGEN GEGENÜBER MIETERN

Forderungen gegenüber Miatern 2017	Brutto €'000	Wertberichtigung für ausfallsgefährdete Salden €'000	Netto €'000	%
<b>Fälligkeit der Forderung:</b>				
Innerhalb der Frist	6.083	(26)	6.057	56,9%
Überfällig 0-30 Tage	3.773	(146)	3.627	34,1%
Überfällig 31-90 Tage	813	(167)	647	6,1%
Überfällig 91-180 Tage	545	(329)	216	2,0%
Überfällig 181-360 Tage	507	(458)	49	0,5%
Überfällig 361 Tage und mehr	10.203	(10.153)	50	0,5%
<b>Gesamt</b>	<b>21.924</b>	<b>(11.279)</b>	<b>10.646</b>	<b>100,0%</b>



Fälligkeit der Forderung:	Brutto	Wertberichtigung für ausfallsgefährdete Salden	Netto	%
	€'000	€'000	€'000	
Innerhalb der Frist	5.602	-	5.602	53,5%
Überfällig 0-30 Tage	4.353	(869)	3.484	33,3%
Überfällig 31-90 Tage	1.254	(377)	877	8,4%
Überfällig 91-180 Tage	881	(583)	298	2,8%
Überfällig 181-360 Tage	1.452	(1.355)	97	0,9%
Überfällig 361 Tage und mehr	11.238	(11.129)	109	1,0%
<b>Gesamt</b>	<b>24.780</b>	<b>(14.313)</b>	<b>10.467</b>	<b>100,0%</b>

Die Beschreibung der gehaltenen Sicherheiten in Bezug auf Mieter erfolgt in Erläuterung 2.40 unter Kreditrisiko.

Zur Berechnungsgrundlage der Wertberichtigungen für schwer einbringliche Forderungen siehe die Erläuterungen in 2.3 zu Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

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

Wertberichtigungen für schwer einbringliche Forderungen	31. Dezember	31. Dezember	€'000	€'000
	2017	2016		
<b>Zum 1. Januar</b>	<b>(14.313)</b>	<b>(14.220)</b>		
Auflösung <sup>1</sup>	3.439	1.787		
Zugang	(405)	(1.880)		
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>(11.279)</b>	<b>(14.313)</b>		

<sup>1</sup> Einschließlich € 2,2 Millionen Abschreibungen (2016: € 1,8 Millionen) und € 1,2 Millionen klassifiziert als zur Veräußerung gehalten

## 2.14 SONSTIGE FORDERUNGEN

Sonstige Forderungen	31. Dezember	31. Dezember	€'000	€'000
	2017	2016		
MwSt-Forderungen	2.708	3.554		
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel bei Banken	11.080	26.942		
Sonstiges	2.370	2.733		
<b>Gesamt</b>	<b>16.158</b>	<b>33.229</b>		

Die Gruppe hielt verfügbare Zahlungsmittel in Höhe von € 11,1 Millionen (31. Dezember 2016: € 26,9 Millionen), als Sicherheiten für die Entschädigungsvereinbarung (siehe Erläuterung 2.42), Mietkautionen und Kautions von Käufern von Vermögenswerten, die nach dem Berichtszeitraum in Ungarn und der Tschechischen Republik verkauft wurden.

## 2.15 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE BEI FVOCI

Die finanziellen Vermögenswerte der Gruppe bei FVOCI umfassen ein diversifiziertes Portfolio von gelisteten Eigenkapitaltiteln mit jeweils weniger als 1% Anteil pro

individuellem Investment. Die Vermögenswerte bei FVOCI werden zum Zeitwert angeführt, der Zeitwert basiert auf Börsenkursen (unangepasst) in aktiven Märkten (Stufe 1 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie). Am 31. Dezember 2017 betrug der Gesamtwert der finanziellen Vermögenswerte bei FVOCI € 20,0 Millionen.

## 2.16 ZU VERÄUSSERUNGSZWECKEN GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

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

Zum 31. Dezember 2016 umfassten die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zwei Grundstücke in Russland, mit einem Gesamtwert von € 11,8 Millionen. Ein Vermögenswert wurde als Neuentwicklungsprojekt und Grundstück zurückklassifiziert. Der Verkauf des anderen Vermögenswerts, der mehrere Grundstücke umfasst, wurde 2017 abgeschlossen. Der Nettoverlust aus dieser Transaktion, der sich auf € 16,5 Millionen belief, ergab sich aus einer unbaren Fremdwährungsumrechnungsrücklage betreffend diese Grundstücke.

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

	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Bestandsobjekte	58.350	-
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	-	11.798
Sonstige Vermögenswerte	495	239
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.509</b>	<b>2.692</b>
<b>Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>60.354</b>	<b>14.729</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	-	689
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.864	-
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>656</b>	<b>2.842</b>
<b>Verbindlichkeiten zu Veräußerungszwecken gehalten</b>	<b>3.520</b>	<b>3.531</b>
<b>Direkt zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten zugeordnetes Nettovermögen</b>	<b>56.834</b>	<b>11.198</b>
<b>In der Gesamtergebnisrechnung enthaltene Beträge:</b>		
Währungsumrechnungsrücklage	2.776	(16.396)
<b>Rücklage der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte</b>	<b>2.776</b>	<b>(16.396)</b>

## 2.17 GRUNDKAPITAL UND RÜCKLAGEN

### GRUNDKAPITAL

Zum 31. Dezember 2017 waren die genehmigten und ausgegebenen Aktien von Atrium ohne Nennwert ausgestattet und in ihrer Anzahl unbeschränkt.

Am 31. Dezember 2017 betrug die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien 377.056.821 (2016: 376.745.499 Aktien), wovon 377.045.745 Aktien auf den Namen Nederlands Centraal Instituut voor Giraal Effectenverkeer B.V. (handelt unter „Euroclear“), 11.075 Aktien auf den Namen eines individuellen Aktionärs und eine Aktie auf den Namen Aztec Financial Services (Jersey) Limited registriert waren.

Die Änderungen im Grundkapital während des Jahres 2017 gestalteten sich wie folgt:

- Ausgabe von Aktien, um die Ausübung von Optionen in Höhe von € 0,6 Millionen (2016: € 2,1 Millionen) zu ermöglichen;
- Ausgabe von Aktien als Teil der Vergütung des CEOs: € 0,6 Millionen (2016: € 0,1 Millionen)
- Dividendenzahlungen in Höhe von € 154,5 Millionen (2016: € 154,4 Millionen).

Für das Jahr 2017 haben die Direktoren der Gesellschaft eine jährliche Dividende von zumindest 27 €Cent je Aktie beschlossen.

Diese wurde in Form einer Kapitalrückzahlung in gleichbleibenden vierteljährlichen Tranchen in Höhe von 6,75 €Cent je Aktie zum Ende jedes Quartals gezahlt.

Im Juni 2017 genehmigte das Board of Directors zusätzlich zur vierteljährlichen Dividende eine Sonderdividende (welche ebenfalls in Form einer Kapitalrückzahlung bezahlt wurde) von 14 €Cent je Aktie, was einem Gesamtbetrag von € 52,8 Millionen entspricht. Diese wurde am 30. Juni 2017 ausbezahlt.

Im November 2017, beschloss das Board of Directors der Gesellschaft eine jährliche Dividendenzahlung in Höhe von 27 €Cent je Aktie für das Jahr 2018, im Einklang mit der Dividende für das Jahr 2017. Diese wird ebenfalls in vierteljährlichen Tranchen in Höhe von 6,75 €Cent je Aktie als Kapitalrückzahlung, am Ende jedes Quartals, erstmals Ende März 2018, ausgezahlt werden (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

Nach der Zustimmung der Aktionäre am 18. Mai 2010 zur Bevollmächtigung der Direktoren, Aktien anstelle von Direktorenvergütungen im Einvernehmen mit den entsprechenden Direktoren auszugeben, hat das Board of Directors am 16. Mai 2011 einen Restricted Share Plan (der „Plan“) eingeführt, der den Direktoren von Atrium ein Wahlrecht zum Erhalt von Aktien anstelle ihrer jährlichen Direktorenvergütungen einräumt. Die Direktoren erhalten die Möglichkeit, halbjährlich Optionsrechte auszuüben und zwar jeweils in der vierwöchigen freien Handelsperiode nach Veröffentlichung des Halbjahres- und Jahresabschlusses der Gesellschaft. Der Ausübungspreis für die Aktien, die aufgrund der Mitteilung der Ausübung des Optionsrechts auszugeben sind (d.h. der durchschnittliche Marktpreis der letzten vorangehenden 30 Handelstage), wird den Direktoren zu Beginn jeder Optionsperiode mitgeteilt. Atrium behält sich (vorbehaltlich der Zustimmung des Board of Directors) das Recht vor, unter gewissen Umständen die Erfüllung einer Ausübung des Optionsrechts zu verweigern. Kein Direktor traf eine solche Wahl im Jahr 2016 und 2017.

### RÜCKLAGE FÜR ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

#### A. 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 Schlüsselmitarbeiter zuteilen kann. Jede Option wird durch die Ausgabe einer neuen Aktie an Atrium an den Optionsberechtigten ausgeübt. Der Ausübungspreis wurde durch das Board of Directors festgelegt und sollte nicht geringer sein als der Preis einer Aktie an dem Handelstag, der dem Zuteilungsdatum vorausgeht bzw. als der Durchschnittskurs der 30 Handelstage, die dem Zuteilungsdatum vorausgehen. Optionen 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 Bardividende ausschüttet, wurde 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 Gewährungen mehr erfolgen.

- Am 23. Mai 2013 hat Atrium einen neuen, von den Aktionären genehmigten Aktienoptionsplan für Angestellte („ESOP 2013“) eingeführt, im Rahmen dessen das Board of Directors oder der Vergütungs- und Nominierungsausschuss von Atrium Aktienoptionen an Schlüsselmitarbeiter, geschäftsführende Direktoren oder Berater zuteilen können. Der Ausübungspreis bei der Zuteilung von Optionen musste dem durchschnittlichen Marktwert über 30 Handelstage entsprechen, die unmittelbar dem Datum der Zuteilung vorausgehen, es sei denn, das Board of Directors legt andere Kriterien fest. Optionen sind in der Regel in vier gleichen jährlichen Tranchen ab dem Datum der Gewährung ausübbar und verfallen am 10. Jahrestag der Gewährung. Nicht ausgeübte Optionen gewähren weder Stimmrechte noch einen Dividendenanspruch. Ab 14. November 2016 dürfen unter dem ESOP 2013 keine weiteren Gewährungen mehr erfolgen.
- Der frühere CEO der Gruppe Josip Kardun hatte aufgrund seines Anstellungsvertrages einen Anspruch auf die Gewährung von Aktien im Gegenwert von € 300.000. Diese Aktien wurden ohne Beschränkungen am ersten, zweiten und dritten Jahrestag nach Beginn seiner Anstellung ausgegeben. Der Aktienpreis im Zeitpunkt der Gewährung betrug € 4,10.

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

	2017		2016	
	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis €	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis €
Zum 1. Januar	1.237.125	2,98	1.855.460	3,21
Ausgeübt <sup>1</sup>	(157.125)	2,41	(551.667)	2,71
Verfallen	-	-	(66.668)	3,51
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>1.080.000</b>	<b>2,59</b>	<b>1.237.125</b>	<b>2,98</b>

<sup>1</sup> Der gewichtete durchschnittliche Aktienpreis der im Jahr 2017 ausgeübten Optionen lag bei €4,02 zum Zeitpunkt der Ausübung der Optionen (2016: €3,84).

Zum 31. Dezember 2017 und 2016 waren alle ausstehenden Optionen unter ESOP 2009 zugeteilt und ausübbar.

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

	2017		2016	
	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis €	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis €
Zum 1. Januar	2.116.831	4,36	2.210.164	4,36
Verfallen	(153.006)	4,23	(93.333)	4,38
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>1.963.825</b>	<b>4,37</b>	<b>2.116.831</b>	<b>4,36</b>

Zum 31. Dezember 2017 und 2016 waren alle ausstehenden Optionen unter ESOP 2013 zugeteilt und ausübbar (2016: 1.799.207).

■ Der CEO der Gruppe Liad Barzilai hatte aufgrund seines Anstellungsvertrages einen Anspruch auf die Gewährung von Aktien im Gegenwert von € 240.000. Diese Aktien wurden ohne Beschränkungen am ersten, zweiten und dritten und vierten Jahrestag nach Beginn seiner Anstellung ausgegeben. Der Aktienpreis im Zeitpunkt der Gewährung betrug €3,81.

■ Im August 2015 entwarf der Vergütungs- und Nominierungsausschuss ein Regelungskonzept in dessen Rahmen Mitglieder des Führungsteams der Gruppe und andere wichtige leitende Angestellte mit Aktien belohnt werden können, die von der langfristigen Performance der Gruppe („LTI“) abhängig sind. Die Teilnehmer haben ein Recht auf die Zuteilung von Aktien der Gesellschaft, die nach einer dreijährigen Halteperiode ab Gewährungsdatum in einer Tranche ausgegeben werden und folgenden Bedingungen unterliegen: (1) 40 % des Aktienpakets werden nur zugeteilt, wenn die Gesamtrendite auf Basis des Aktienkurses im Zuteilungszeitraum mindestens 12,5% pro Jahr beträgt (Dividende wird berücksichtigt), (2) 40 % des Aktienpakets werden nur ausgegeben, wenn der NAV während des Zuteilungszeitraums um mindestens 3 % pro Jahr gestiegen ist (Sonderdividenden werden berücksichtigt), (3) 20 % der Gewährung werden nur ausgegeben, falls der Teilnehmer zum Zuteilungszeitpunkt immer noch Mitarbeiter der Gruppe ist.

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

	2017	2016
Anzahl von zugeteilten Aktien	Anzahl von zugeteilten Aktien	
Zum 1. Jänner	62.992	-
Emittiert	(15.748)	-
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>47.244</b>	-

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

	2017	2016
Anzahl von zugeteilten Aktien	Anzahl von zugeteilten Aktien	
Zum 1. Januar	48.840	73.260
Emittiert	(24.420)	(24.420)
Verfallen	(24.420)	-
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>-</b>	<b>48.840</b>

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

	2017	2016
Anzahl an Rechten	Anzahl an Rechten	
Zum 1. Januar	400.000	-
Gewährt	-	400.000
Verfallen	(250.000)	-
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>150.000</b>	<b>400.000</b>

## B.DETAILS DER ANTEILSBASIERTEN VERGÜTUNG FÜR DIREKTOREN DER GESELLSCHAFT

- Im August 2015 hat der Vergütungs- und Nominierungsausschuss eine Veränderung der Vergütung der nicht geschäftsführenden Direktoren mit Wirkung zum 1. Juli 2015 beschlossen, wodurch diese berechtigt sind eine Zuteilung von Aktien der Gesellschaft im Wert von € 65.000 pro Jahr zu erhalten, die nach zwei Jahren übertragen werden können. Aktien, die an nicht geschäftsführende Direktoren als Teil ihrer Vergütung ausgegeben werden, unterliegen nach ihrer Haltefrist bei der Veräußerung solchen Beschränkungen, dass nach jeder Veräußerung der verbleibende Aktienbestand dieses Direktors einem gesamten Betrag von mindestens € 130.000 entsprechen muss.
- Der Vergütungs- und Nominierungsausschuss hat im April 2017 eine Änderung der Vergütung der nicht geschäftsführenden Direktoren mit Wirkung zum 1. Juli 2017 beschlossen, wodurch diese berechtigt sind eine Zuteilung von Aktien der Gesellschaft im Wert von €50.000 pro Jahr zu erhalten. Aktien, die an nicht geschäftsführende Direktoren als Teil ihrer Vergütung ausgegeben werden, unterliegen nach ihrer Haltefrist bei der Veräußerung solchen Beschränkungen, dass nach jeder Veräußerung der verbleibende Aktienbestand dieses Direktors einem gesamten Betrag von mindestens € 100.000 entsprechen muss.

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

	2017	2016
Anzahl an Rechten	Anzahl an Rechten	
Zum 1. Januar	103.392	-
Gewährt	117.218	103.392
Verfallen	(123.344)	-
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>97.266</b>	<b>103.392</b>

C. Die Aufwendungen in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung im Jahr 2017 und 2016 betragen € 0,2 Millionen bzw. € 0,3 Millionen für anteilsbasierte Vergütungen.

## HEDGE-RÜCKLAGE

Die Hedge-Rücklage besteht aus dem effektiven Teil der kumulierten Nettoveränderung des Zeitwertes der Hedging Instrumente für Cashflows in Bezug auf abgesicherte Transaktionen, die noch nicht erfolgt sind. Siehe Erläuterung 2.19.

## FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE BEI FVOCI-RÜCKLAGE

Die finanziellen Vermögenswerte bei FVOCI-Rücklage umfassen die kumulierte Nettoveränderung des Zeitwerts der finanziellen Vermögenswerte bei FVOCI bis zur Ausbuchung der Vermögenswerte. Siehe Erläuterung 2.15.

## WÄHRUNGSUMRECHNUNGSRÜCKLAGE

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

Währungsumrechnungsrücklage	2017 €'000	2016 €'000
Polen	(6.670)	(6.670)
Tschechische Republik	2.675	3.963
Slowakei	(10.352)	(10.352)
Russland	(57.162)	(73.725)
Ungarn	1.018	1.018
Rumänien	(4.836)	(4.836)
Rumänien	(3.485)	(3.485)
<b>Gesamt<sup>1</sup></b>	<b>(78.812)</b>	<b>(94.087)</b>

<sup>1</sup> Einschließlich € 2,8 Millionen Rücklage für Veräußerungsgruppen, die zum 31. Dezember 2017 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert sind. Die Zahlen zum 31. Dezember 2016 inkludieren (16,4) Millionen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert sind.

€15,1 Millionen an Umrechnungsdifferenzen aus der Umrechnung ausländischer Geschäftsbetriebe, die während des Berichtszeitraums veräußert wurden, wurden im Jahr 2017 (5,0 Millionen im Jahr 2016) von der Währungsumrechnungsrücklage in die Nettoergebnisse aus Veräußerungen in der Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.



## 2.18 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Finanzverbindlichkeiten	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
Anleihen	834.392	838.086
Bankkredite	134.897	109.319
<b>Gesamt</b>	<b>969.289</b>	<b>947.405</b>

Die Finanzverbindlichkeiten sind rückzahlbar wie folgt:

Finanzverbindlichkeiten gesamt	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
Fällig innerhalb eines Jahres	1.278	5.396
Fällig innerhalb zweier Jahren	1.278	1.739
Fällig innerhalb von drei bis (inklusive) fünf Jahren	839.763	438.919
Fällig nach mehr als fünf Jahren	126.970	501.351
<b>Gesamt</b>	<b>969.289</b>	<b>947.405</b>

2017

Anleihe/Ausgabejahr	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Fälligkeit Laufzeit bis zur Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektiv- zinssatz	
						€'000	€'000
Atrium European Real Estate Limited 2013	EUR	4,0%	2,4	2020	333.517	355.535	4,2%
Atrium European Real Estate Limited 2014	EUR	3,625%	4,9	2022	500.875	535.444	3,5%
<b>Gesamt/Gewichteter Durchschnitt</b>		<b>3,8%</b>	<b>3,9</b>		<b>834.392</b>	<b>890.979</b>	<b>3,8%</b>

2016

Anleihe/Ausgabejahr	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Fälligkeit Laufzeit bis zur Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektiv- zinssatz	
						€'000	€'000
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,0%*	0,6	2017	3.838	3.917	4,4%
Atrium European Real Estate Limited 2013	EUR	4,0%	3,4	2020	332.895	360.525	4,2%
Atrium European Real Estate Limited 2014	EUR	3,625%	5,9	2022	501.353	535.177	3,5%
<b>Gesamt/Gewichteter Durchschnitt</b>		<b>3,8%</b>	<b>4,8</b>		<b>838.086</b>	<b>899.619</b>	<b>3,8%</b>

\* 10J Swapsatz, Floor 4%

Sicherheit	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2017 €'000	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2016 €'000
Anleihe 2005	-	24.770

## ANLEIHEN

Im August 2017 wurden € 3,9 Millionen der Anleihe der Gruppe, die 2005 ausgegeben wurde, fällig und wurden zurückgezahlt.

Im Jahr 2016 kaufte Atrium Anleihen mit einem Nominalwert von € 15,1 Millionen, die 2013 begeben wurden und 2020 fällig werden sowie Anleihen mit einem Nominalwert von € 1,4 Millionen, die 2014 begeben wurden und 2022 fällig werden, zurück.

Die zwischen 2013 und 2015 ausgegebenen Anleihen unterliegen den folgenden Finanzverpflichtungen: Die Solvenzquote beträgt höchstens 60 %, die gesicherte Solvenzquote beträgt maximal 40 %; das konsolidierte Deckungsverhältnis beträgt mindestens 1,5 und: das Verhältnis zwischen unbesicherten konsolidierten Vermögenswerten und unbesicherten konsolidierten Verbindlichkeiten beträgt mindestens 150 %. Alle diese Bedingungen wurden im Laufe des Jahres stets erfüllt.

## KREDITE

Im November 2017 schloss die Gruppe die Rückführung eines besicherten Bankkredites in Höhe von € 108,7 Millionen mit einem Zinssatz von 4,1 % ab. Dieser Kredit hatte noch eine Restlaufzeit von 3 Jahren. Stattdessen nahm die Gruppe einen neuen besicherten Unternehmenskredit mit zehnjähriger Laufzeit zu einem Zinssatz von 1,9 % auf.

Im März 2016 führte die Gruppe die freiwillige Rückführung eines Bankkredites der Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG in

Polen mit einer Gesamtsumme von € 49,5 Millionen - inklusive aufgelaufene Zinsen und Kosten für die vorzeitige Rückführung - durch.

Der zum 31. Dezember 2017 verbleibende Kredit unterliegt verschiedenen Finanzverpflichtungen, einschließlich Loan To Value (LTV) und Debt Service Coverage Ratio („DSCR“), deren Kriterien während des Geschäftsjahrs vollständig erfüllt wurden.

## 2017

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

<sup>1</sup> Abgesicherte Zinssätze

## 2016

Kreditgeber	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Fälligkeit Laufzeit bis zur Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektiv- zinssatz	
				€'000	€'000		
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	4,1% <sup>1</sup>	4,8	2021	109.319	108.991	4,3%

<sup>1</sup> Abgesicherte Zinssätze

Sicherheit	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2017	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2016
	€'000	€'000
Berlin- Hannoversche Hypothekenbank AG	231.282	227.182
Ceska sporitelna a.s. (hypothekenbelastet im Rahmen eines Finanzierungsleasing)	472	465
<b>Gesamt</b>	<b>231.755</b>	<b>227.647</b>

## REVOLVIERENDE RAHMENKREDITLINIEN

Der Gesellschaft steht ein unbesicherter revolvierender Rahmenkredit von einer Gruppe von drei Banken in Höhe von € 200 Millionen bis Oktober 2020 zur Verfügung. Zum 31. Dezember 2017 betrug der in Anspruch genommene Betrag Null.

Zusätzlich steht der Gruppe ein weiterer unbesicherter revolvierender Rahmenkredit der Deutschen Bank Luxembourg S.A. in Höhe von € 25 Millionen bis Oktober 2019 zur Verfügung. Zum 31. Dezember 2017 betrug der in Anspruch genommene Betrag Null. Für die revolvierenden Rahmenkreditlinien gelten dieselben Financial Covenants wie für die in 2013 und 2014 begebenen Anleihen (siehe oben).

Für weitere Informationen zum Zeitwert von Krediten und Anleihen, siehe Erläuterung 2.37.

## 2.19 DERIVATE

Die Gruppe hat in November 2017 einen Zinsswapvertrag (Interest Rate Swap – „IRS“) in Verbindung mit dem besicherten Bankkredit, der in Erläuterung 2.18 erwähnt wurde, abgeschlossen. Im Rahmen dieses Swaps werden variable gegen feste Zinssätze getauscht. Der verbleibende Zinsswap hat vierteljährliche Kupons. Der variable Zinssatz des IRS ist der 3-Monats-Euribor und der feste Zinssatz beträgt 0,826%. Der Swap ist ein Cashflow-Hedge und derart konzipiert, das Cashflow Risiko der Gruppe bei Bankkrediten mit variablem Zinssatz zu verringern. Der IRS wird zum Zeitwert unter Zugrundelegung der diskontierten Cash-Flow-Methode ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2017 war der verbleibende IRS in einer Passivposition und hatte einen Zeitwert von € 1,0 Millionen.

Im Jahr 2011, hat die Gruppe einen Zinsswapvertrag (Interest Rate Swap – „IRS“) in Verbindung mit einem Bankkredit abgeschlossen, der durch zeitgleich erworbene Immobilien besichert wurde. Nach der freiwilligen Rückführung des Bankkredites im November 2017 (siehe Erläuterung 2.18) zahlte die Gruppe auch den verbundenen Zinsswap in Höhe von € 2,4 Millionen zurück.

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



daher gemäß IFRS 13 als Stufe 2 Bewertung des Zeitwertes klassifiziert.

Für weitere Informationen über den Zeitwert von Derivaten siehe Erläuterung 2.37.

## 2.20 LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

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

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

Während des Jahres 2015 schloss die Gruppe die Umsetzung einer neuen Holding-Struktur in Polen für einige ihrer polnischen Vermögenswerte ab. Das unter dieser Struktur von diesen Vermögenswerten generierte Einkommen wurde auf der Ebene eines polnischen geschlossenen Investmentfonds ("FIZ") besteuert, welcher von der Körperschaftsteuer (einschließlich Kapitalerträge) befreit war. Folglich löste die Gruppe während des Jahres 2015 und des dritten Quartals 2016 die mit diesen Vermögenswerten in Verbindung stehenden latenten Steuerverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt € 70,9 Millionen auf.

Am 29. November 2016 wurde eine Änderung des polnischen Körperschaftsteuergesetzes im offiziellen Gesetzblatt veröffentlicht, die die Körperschaftsteuerbefreiung für Einnahmen von geschlossenen Investmentfonds in Polen eingeschränkt. Die Änderung tritt mit 1. Januar 2017 in Kraft. Folglich verbuchte die Gruppe im vierten Quartal 2016 € 17 Millionen von latenten Steueraufwendungen.

Latente Steuerverbindlichkeiten 2016	Saldo zum 1. Januar 2016	Latente Steuerguthaben/ (-belastung) in der Gewinn- und Verlustrechnung	Latente Steuern im sonstigen Gesamtergebnis ausgewiesen <sup>1</sup>	Saldo zum 31. Dezember 2016
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten ergeben sich aus folgenden temporären Differenzen:</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(78.027)	(11.098)	-	(89.125)
Sonstige Vermögenswerte	2.364	691	-	3.055
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	4.808	(723)	(412)	3.673
Steuerliche Verlustvorträge	3.384	2.563	-	5.947
Sonstiges	(40)	15	-	(25)
<b>Gesamte latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>(67.511)</b>	<b>(8.551)</b>	<b>(412)</b>	<b>(76.475)</b>

<sup>1</sup> Ein Betrag in Höhe von € 0,4 Millionen bezieht sich auf den latenten Steueraufwand aus Hedging Instrumenten.

## 2.21 VERBINDLICHKEITEN AUS FINANZIERUNGSLEASING

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen zum 31. Dezember 2017 bestanden aus Verbindlichkeiten in

Verbindung mit langfristig gemieteten Grundstücken in Polen, der Tschechischen Republik, Slowakei und Russland. Die Fälligkeit von Leasingzahlungen lautet wie folgt:

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	31. Dezember	31. Dezember	31. Dezember	31. Dezember
	2017	2017	2016	2016
	Nettobarwert	Nicht abgezinste Leasingzahlungen	Nettobarwert	Nicht abgezinste Leasingzahlungen
	€'000	€'000	€'000	€'000
Fällig innerhalb eines Jahres	2.889	3.343	2.388	2.469
Fällig im zweiten bis zum fünften Jahr	9.647	12.468	8.621	11.254
Fällig nach mehr als fünf Jahren	26.980	178.930	22.612	157.435
<b>Gesamt</b>	<b>39.516</b>	<b>194.741</b>	<b>33.621</b>	<b>171.158</b>
Betrag fällig innerhalb von 12 Monaten	2.889	3.343	2.388	2.469
Betrag fällig nach mehr als 12 Monaten	36.627	191.398	31.233	168.689

Die Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen lauten hauptsächlich auf die lokalen Währungen der betreffenden Länder. Die Gruppe verfügt über eine wesentliche Leasingvereinbarung: Atrium Promenada in Polen mit einem Nettobarwert (net present value - NPV) von € 14,6 Millionen (2016: € 13,9 Millionen).

## 2.22 SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 14,7 Millionen (2016: € 14,5 Millionen) bestehen im Wesentlichen aus langfristigen Kautionen von Mietern in Höhe von € 13,3 Millionen (2016: € 14,1 Millionen).

## 2.23 LIEFER- UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016
	€'000	€'000
Kurzfristige Kautionen von Mietern	7.997	7.604
Rechnungsabgrenzungsposten	9.686	9.597
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Entwicklung/Errichtung	2.417	2.140
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Leasing	2.889	2.388
MwSt-Verbindlichkeiten	2.975	3.365
Verbindlichkeiten für Versorgungsleistungen	1.170	861
Verbindlichkeiten für sonstige Services	448	549
Verbindlichkeiten für Reparaturen und Instandhaltung	166	171
Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit Vermögenswerten in Veräußerungsgruppen <sup>1</sup>	4.700	-
Sonstiges	3.040	3.965
Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern und Abgaben	1.081	1.211
<b>Gesamt</b>	<b>36.569</b>	<b>31.851</b>

<sup>1</sup> Siehe Erläuterung 2.16 Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten



## 2.24 RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Rechnungsabgrenzungsposten	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
Versorgungsleistungen	1.429	1.994
Beratungs- und Prüfungsleistungen	1.604	2.913
Erichtingsleistungen	13.702	8.127
Zinsen	13.197	13.268
Mitarbeiter Vergütungen	5.860	3.967
Steuern	457	663
Instandhaltung	2.422	2.544
Sonstiges	9.156	8.764
<b>Gesamt</b>	<b>47.827</b>	<b>42.240</b>

## 2.25 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen	Rückstellungen für gesetzliche juristische Rückstellungen Altlasten €'000	Sonstige Rückstellungen €'000	Gesamt €'000
Saldo zum 1. Januar 2017	53.520	1.191	54.711
Wechselkursänderungen	-	52	52
Bildung von Rückstellungen während des Berichtszeitraums (netto)	2.741	(363)	2.378
Gezahlte Beträge während des Berichtszeitraums	(20.745)	(655)	(21.400)
<b>Saldo zum 31. Dezember 2017</b>	<b>35.517</b>	<b>225</b>	<b>35.742</b>
Davon Kurzfristiger Teil	35.517	225	35.742
Langfristiger Teil	-	-	-
<b>Gesamte Rückstellungen</b>	<b>35.517</b>	<b>225</b>	<b>35.742</b>

Für nähere Informationen siehe Erläuterung 2.42 und 2.43.

## 2.26 BRUTTOMIETERLÖSE

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

Bruttomietelöse nach Ländern:

Land	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017		Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016	
	€'000	% von gesamter Bruttomietelöse	€'000	% von gesamter Bruttomietelöse
Polen	100.345	53,2%	102.062	54,9%
Tschechische Republik	20.061	10,6%	20.604	11,1%
Slowakei	11.101	5,9%	11.753	6,3%
Russland	41.873	22,2%	35.834	19,3%
Ungarn	7.871	4,2%	7.641	4,1%
Rumänien	7.368	3,9%	6.690	3,6%
Lettland	-	-	1.358	0,7%
<b>Gesamt</b>	<b>188.619</b>	<b>100,0%</b>	<b>185.942</b>	<b>100,0%</b>

## 2.27 ERTRÄGE AUS BETRIEBSKOSTEN

Die Erlöse aus Betriebskosten in Höhe von € 72,3 Millionen (2016 € 71,0 Millionen) umfassen Einnahmen aus Leistungen, die Mietern weiter verrechnet wurden. Dabei geht es im Wesentlichen um die Weiterverrechnung von Versorgungseinrichtungen, Marketing, Reparaturen und Instandhaltung auf Bruttobasis. Den Mietern weiterverrechnete Aufwendungen werden unter dem Posten Nettoimmobilienaufwand zusammen mit sonstigen, nicht weiterverrechneten Betriebskosten erfasst.

## 2.28 NETTOIMMOBILIENAUFWAND

Nettoimmobilienaufwand	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2017 €'000	2016 €'000
Versorgungsleistungen	(26.206)	(26.416)
Sicherheits-, Reinigungs- und ähnliche Kosten	(11.979)	(10.579)
Immobiliensteuer	(10.333)	(10.183)
Reparaturen und Instandhaltung	(9.467)	(8.651)
Direkte Personalkosten	(10.912)	(9.210)
Marketing und sonstige		
Beratung	(8.388)	(7.933)
Büroaufwendungen	(569)	(492)
Bildung von Wertberichtigungen und abgeschriebenen Forderungen gegenüber Mietern	(405)	(1.880)
Sonstiges	(2.074)	(1.912)
<b>Gesamt</b>	<b>(80.333)</b>	<b>(77.256)</b>

## 2.29 NETTOERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNGEN

Nettoergebnis aus Veräußerungen	Geschäftsjahr ended zum 31. Dezember	
	2017 €'000	2016 €'000
12 Vermögenswerte in der Tschechischen Republik	-	591
3 Vermögenswerte in Polen	-	(119)
Atrium Azur in Lettland	-	512
Brno Veveri in der Tschechischen Republik	3.920	
13 Vermögenswerte in Ungarn	1.557	
Grundstücke in Russland	(16.672)	(1.625)
Sonstige	955	(401)
<b>Gesamt</b>	<b>(10.240)</b>	<b>(1.042)</b>

Ein Verlust in Höhe von €15,1 Millionen bei der nicht-bare Währungsumrechnungsrücklage, der auf Währungsverluste in der Vergangenheit zurückzuführen ist, wurde im Jahr 2017 in das Nettoergebnis aus Veräußerungen umgegliedert (€5,0 Millionen Verlust in 2016).

## 2.30 SONSTIGE ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	Geschäftsjahr ended zum 31. Dezember	
	2017 €'000	2017 €'000
Wertminderungen	(4.480)	(5.000)
Sonstige Abschreibungen	(3.133)	(2.787)
<b>Gesamt</b>	<b>(7.613)</b>	<b>(7.787)</b>

## 2.31 VERWALTUNGSAUFWAND

Verwaltungsaufwendungen	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2017 €'000	2016 €'000
Rechtsberatungskosten	(1.606)	(1.505)
Personalkosten	(9.998)	(10.923)
Unternehmensberatung und sonstige Beratungskosten	(2.304)	(3.634)
Prüfungskosten und Kosten für prüfungsnahe Leistungen	(1.222)	(1.406)
Aufwendungen für Direktoren	(2.896)	(3.281)
Kommunikation und IT	(1.126)	(1.081)
Bürokosten	(908)	(1.162)
Marketingkosten	(526)	(808)
Reisekosten	(585)	(601)
Unternehmensumstrukturierung	(1.340)	(1.445)
Sonstiges	(1.060)	(1.178)
<b>Zwischensumme</b>	<b>(23.571)</b>	<b>(27.024)</b>
Kosten für juristische Altlasten (siehe Erläuterung 2.42 und 2.43)	(5.074)	(45.210)
<b>Gesamt</b>	<b>(28.645)</b>	<b>(72.234)</b>

Die Gruppe verfügt über keine wesentlichen leistungsorientierten Pensionspläne.

## 2.32 ZINSAUFWENDUNGEN (NETTO)

Zinsaufwendungen (netto)	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2017 €'000	2016 €'000
Zinserträge	412	840
Zinsaufwendungen	(35.853)	(36.865)
<b>Gesamt</b>	<b>(35.441)</b>	<b>(36.025)</b>

Die Zinserträge in Höhe von € 0,4 Millionen (2016: € 0,8 Millionen) bestehen hauptsächlich aus Zinserträgen aus Krediten an Drittparteien.

Die Zinsaufwendungen der Gruppe von € 35,9 Millionen (2016: € 36,9 Millionen) bestehen aus Finanzierungsaufwendungen für Bankkredite in Höhe von € 4,5 Millionen (2016: € 5,2 Millionen) und für Anleihen in Höhe von € 31,7 Millionen (2016: € 32,0 Millionen) Finanzierungsaufwendungen in Höhe von € 0,5 Millionen (2016: € 0,3 Millionen) wurden bei den Neuentwicklungsprojekten aktiviert, siehe auch Erläuterung 2.6.



## 2.33 SONSTIGE NETTOFINANZAUFWENDUNGEN

Sonstige Finanzerträge und - aufwendungen	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2017 €'000	2016 €'000
Nettoverlust aus Anleiherrückkäufen	-	(1.421)
Vorzeitige Rückzahlung von Krediten	(3.377)	(1.484)
Wertminderung von Finanzinstrumenten	-	(1.094)
Dividendenerträge von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten (netto)	1.451	636
Zinsen auf Finanzierungsleasing	(2.863)	(2.585)
Ergebnisse Termingeschäfte	-	(1.153)
Sonstige Nettofinanzaufwendungen	(370)	(1.606)
<b>Gesamt</b>	<b>(5.159)</b>	<b>(8.707)</b>

## 2.34 STEUERAUFWAND FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM

Steueraufwand für das Geschäftsjahr	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2017 €'000	2016 €'000
Körperschaftssteuer für das aktuelle Geschäftsjahr	(6.785)	(2.182)
Latente Steuergutschrift/(-belastung)	3.517	(9.099)
Anpassung der Körperschaftssteuer für Vorjahre	(7.833)	(3.154)
<b>Ertragssteuern gutgeschrieben belastet in der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>(11.101)</b>	<b>(14.435)</b>
<b>Ertragssteuern auf Hedging Instrumente belastet im Gesamtergebnis</b>	<b>(380)</b>	<b>(412)</b>

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

Für nähere Informationen über die Änderungen des Jahres 2017 im polnischen Körperschaftssteuergesetz und ihre Auswirkung auf die Gruppe, siehe Erläuterung 2.20.

### Effektiver Steuersatz

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

	2017 €'000	2017 %	2016 €'000	2016 %
Gewinn vor Steuern	100.193		72.636	
Ertragssteuergutschrift /(-aufwand) für die gewichteten Durchschnittssteuersätze	(6.823)	6,81%	(10.354)	14,25%
Steuereffekt der nicht steuerbaren Erträge/(nicht abzugsfähigen Aufwendungen)	(3.666)		(918)	
Steuereffekt von zuvor nicht erfassten Verlusten	1.074		1.840	
Latente Steueransprüche nicht erfasst	(600)		(3.348)	
Steuerkorrektur für vergangene Geschäftsjahre	(7.833)		(3.154)	
Effekt der Änderung der Steuersätze	-		(4.366)	
FX Einflüsse auf die nicht-finanzielle Steuerbemessungsgrundlage	6.092		5.767	
Sonstiges	655		98	
<b>Steuer Aufwand</b>	<b>(11.101)</b>		<b>(14.435)</b>	
<b>Effektiver Steuersatz</b>		<b>11,08%</b>		<b>19,87%</b>

#### Nicht erfasste latente Steueransprüche und Verbindlichkeiten:

Zum 31. Dezember 2017 wurden latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von € 58,9 Millionen (2016: € 61,5 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, *Ertragssteuern*, nicht erfasst.

Die Gruppe hat latente Steueransprüche in Höhe von € 115,7 Millionen (2016: € 118,6 Millionen) nicht erfasst, da es nicht wahrscheinlich ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis in ausreichender Höhe vorhanden sein wird, für welches die Gruppe diesen Steuervorteil nutzen könnte. Diese nicht erfassten latenten Steueransprüche ergaben sich primär aus der negativen Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Anerkennung von latenten Steueransprüchen in Bezug auf gewisse russische Tochtergesellschaften. Die Steuerverluste verfallen gemäß lokalem Steuerrecht im Verlauf einiger Jahre, beginnend mit dem Jahr 2017.

#### Nicht erfasste latente Steueransprüche

Land	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
Polen	34.587	31.804
Tschechische Republik	2.616	1.797
Russland	58.068	66.748
Ungarn	1.272	1.182
Rumänien	7.691	6.172
Lettland	8	8
Türkei	9.729	9.338
Sonstiges	1.683	3.764
<b>Gesamt</b>	<b>115.654</b>	<b>120.813</b>

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

Körperschaftssteuersätze	2017 €'000	2016 €'000
Polen	19,0% <sup>1</sup>	19,0%
Tschechische Republik	19,0%	19,0%
Slowakei	21,0% <sup>2</sup>	22,0%
Russland	20,0%	20,0%
Ungarn	9,0% <sup>2</sup>	10,0%
Rumänien	16,0%	16,0%
Türkei	20,0%	20,0%
Zypern	12,5%	12,5%
Dänemark	22,0%	22,0%
Jersey	0,0%	0,0%
Niederlande	25,0% <sup>3</sup>	25,0% <sup>3</sup>
Spanien	25,0%	25,0%

<sup>1</sup> Verringelter Steuersatz von 15 % für „kleine Steuerzahler“ und Unternehmen, die ihre Geschäftstätigkeit aufnehmen.

<sup>2</sup> Mit 1. Januar 2017 verringerte sich der Steuersatz in Ungarn und der Slowakei von 10 % auf 9 % bzw. von 22% auf 21%.

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

## 2.35 ERGEBNIS JE AKTIE

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des Ergebnisses je Aktie:



Ergebnis je Aktie	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2017	2016
Den Aktionären der Gesellschaft zurechenbarer Gewinn für das Geschäftsjahr für das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie in (€'000)	89.092	58.201
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien verwendet für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	376.918.095	376.498.377
<b>Bereinigungen</b>		
Verwässernde Optionen	550.233	687.701
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien verwendet für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie	377.468.328	377.186.078
<b>Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie in €Cent</b>	<b>23,6</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	
	2017	2016
Optionen	1.963.825	2.116.831

## 2.36 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

<sup>2</sup> Bereinigt um unsere 75% Beteiligung an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die durch ein Joint-Venture gehalten wird

<sup>3</sup> Der Betrag betrifft im Wesentlichen Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte



Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016	Segment der Bestandsobjekte	Segment der Entwicklungsprojekte	Überleitungsposition	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	195.772	-	(9.830)	185.942
Erträge aus Betriebskosten	72.936	-	(1.977)	70.959
Nettoimmobilienaufwand	(79.906)	-	2.650	(77.256)
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>188.802</b>	-	<b>(9.157)</b>	<b>179.645</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	818	(1.860)	-	(1.042)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(2.860)	-	(2.860)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	44.223	(26.243)	(3.429)	14.551
Sonstige Abschreibung und Wertminderungen	(2.488)	(5.000)	(299)	(7.787)
Verwaltungsaufwendungen	(12.230)	(718)	(59.286)	(72.234)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	12.421	12.421
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>219.125</b>	<b>(36.681)</b>	<b>(59.750)</b>	<b>122.694</b>
Zinsaufwendungen (netto)	(31.723)	(2.244)	(2.058)	(36.025)
Währungsumrechnungsdifferenzen	(2.953)	(1.573)	(800)	(5.326)
Sonstige Finanzaufwendungen	(6.370)	(311)	(2.026)	(8.707)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>178.079</b>	<b>(40.809)</b>	<b>(64.634)</b>	<b>72.636</b>
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	(12.909)	(199)	(1.327)	(14.435)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>165.170</b>	<b>(41.008)</b>	<b>(65.961)</b>	<b>58.201</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.631.185	304.415 <sup>1</sup>	(172.425) <sup>2</sup>	2.763.175
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	30.014	28.603	-	58.617
Vermögenswerte des Segments	2.676.864	326.826	151.449 <sup>3</sup>	3.155.139
Verbindlichkeiten des Segments	1.040.638	92.089	80.362	1.213.089

<sup>1</sup> Einschließlich € 11,8 Millionen, die zum 31. Dezember 2016 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden

<sup>2</sup> Bereinigt um unsere 75% Beteiligung an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die durch ein Joint-Venture gehalten wird

<sup>3</sup> Der Betrag betrifft im Wesentlichen Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017	Polen				Tschechische Republik			
	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Entwicklungs- projekte	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Entwicklungs- projekte	Über- leitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	100.346	-	-	100.346	30.150	-	(10.089)	20.061
Erträge aus Betriebskosten	36.053	-	-	36.053	9.936	-	(2.085)	7.851
Nettoimmobilienaufwand	(38.380)	-	-	(38.380)	(11.205)	-	2.806	(8.399)
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>98.019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>98.019</b>	<b>28.881</b>	<b>-</b>	<b>(9.368)</b>	<b>19.513</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	4.875	-	-	4.875
Kosten in Zusammenhang mit der Entwicklungsprojekten	-	(183)	-	(183)	-	-	-	-
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	1.803	4.718	-	6.521	3.585	-	568	4.153
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(1.389)	-	-	(1.389)	(88)	-	-	(88)
Verwaltungsaufwendungen	(6.437)	(1.248)	(2.642)	(10.327)	(2.481)	-	(593)	(3.074)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	8.616	8.616
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>91.996</b>	<b>3.287</b>	<b>(2.642)</b>	<b>92.641</b>	<b>34.772</b>	<b>-</b>	<b>(777)</b>	<b>33.995</b>
Zinsaufwendungen (netto)	(17.576)	(1.859)	-	(19.435)	(13.499)	(11)	-	(13.510)
Währungsumrechnungsdifferenzen	(719)	(114)	(25)	(858)	(479)	-	238	(241)
Sonstige Finanzerträge/(- aufwendungen)	(2.197)	(95)	(150)	(2.442)	(3.445)	-	6	(3.439)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>71.504</b>	<b>1.219</b>	<b>(2.817)</b>	<b>69.906</b>	<b>17.349</b>	<b>(11)</b>	<b>(533)</b>	<b>16.805</b>
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	2.868	-	-	2.868	(1.889)	-	31	(1.858)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>74.372</b>	<b>1.219</b>	<b>(2.817)</b>	<b>72.774</b>	<b>15.460</b>	<b>(11)</b>	<b>(502)</b>	<b>14.947</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.522.832	212.321	-	1.735.153	518.780	-	(172.125) <sup>1</sup>	346.655
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.178	40.603	-	52.781	2.838	-	-	2.838
Vermögenswerte des Segments	1.549.696	212.526	2.150	1.764.372	530.814	-	(91)	530.723
Verbindlichkeiten des Segments	554.316	58.503	36	612.855	411.203	-	(1.548)	409.655

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

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017	Slowakei				Russland				Gesamt
	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Entwicklungs- projekte	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Entwicklungs- projekte	Über- leitungs- position		
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	
Bruttomieterlöse	11.101	-	-	11.101	41.873	-	-	41.873	
Erträge aus Betriebskosten	5.202	-	-	5.202	18.038	-	-	18.038	
Nettoimmobilienaufwand	(5.717)	-	-	(5.717)	(21.255)	-	-	(21.255)	
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>10.586</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.586</b>	<b>38.656</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38.656</b>	
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	-	(16.672)	-	(16.672)	
Kosten in Zusammenhang mit der Entwicklungsprojekten	-	-	-	-	-	(583)	-	(583)	
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	(2.798)	-	-	(2.798)	3.126	(7.833)	-	(4.707)	
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(33)	-	-	(33)	(1.302)	-	-	(1.302)	
Verwaltungsaufwendungen	(777)	-	(24)	(801)	(1.621)	(78)	(913)	(2.612)	
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>6.978</b>	<b>-</b>	<b>(24)</b>	<b>6.954</b>	<b>38.859</b>	<b>(25.166)</b>	<b>(913)</b>	<b>12.780</b>	
Zinsaufwendungen (netto)	(447)	-	-	(447)	(504)	(759)	1	(1.262)	
Währungsumrechnungsdifferenzen	3	-	(4)	(1)	42	(255)	(75)	(288)	
Sonstige Finanzerträge/(-aufwendungen)	(31)	-	(2)	(33)	(687)	(123)	(20)	(830)	
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>6.503</b>	<b>-</b>	<b>(30)</b>	<b>6.473</b>	<b>37.710</b>	<b>(26.303)</b>	<b>(1.007)</b>	<b>10.400</b>	
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	(875)	-	(24)	(899)	(5.870)	(77)	-	(5.947)	
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>5.628</b>	<b>-</b>	<b>(54)</b>	<b>5.574</b>	<b>31.840</b>	<b>(26.380)</b>	<b>(1.007)</b>	<b>4.453</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	166.820	-	-	166.820	289.305	31.180	-	320.485	
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.878	-	-	5.878	500	-	-	500	
Vermögenswerte des Segments	171.714	-	824	172.538	297.226	34.032	1.963	333.221	
Verbindlichkeiten des Segments	37.064	-	-	37.064	67.126	18.195	-	85.321	

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017	Ungarn				Rumänien				Gesamt
	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Entwicklungs- projekte	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Entwicklungs- projekte	Über- leitungs- position		
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	
Bruttomieterlöse	7.871	-	-	7.871	7.367	-	-	-	7.367
Erträge aus Betriebskosten	2.813	-	-	2.813	2.300	-	-	-	2.300
Nettoimmobilienaufwand	(3.797)	-	-	(3.797)	(2.785)	-	-	-	(2.785)
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>6.887</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.887</b>	<b>6.882</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.882</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	1.557	-	-	1.557	-	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit der Entwicklungsprojekten	-	-	-	-	-	(152)	-	-	(152)
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	2.800	-	-	2.800	5.236	(964)	-	-	4.272
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(61)	-	-	(61)	(9)	-	-	-	(9)
Verwaltungsaufwendungen	(234)	-	(377)	(611)	(736)	(52)	(49)	(837)	
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>10.949</b>	<b>-</b>	<b>(377)</b>	<b>10.572</b>	<b>11.373</b>	<b>(1.168)</b>	<b>(49)</b>	<b>10.156</b>	
Zinsaufwendungen (netto)	(48)	-	-	(48)	(112)	(195)	-	-	(307)
Währungsumrechnungsdifferenzen	-	-	(7)	(7)	(12)	(2)	(2)	(2)	(16)
Sonstige Finanzerträge/(- aufwendungen)	(47)	-	(7)	(54)	36	(2)	(2)	(2)	32
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>10.854</b>	<b>-</b>	<b>(391)</b>	<b>10.463</b>	<b>11.373</b>	<b>(1.367)</b>	<b>(53)</b>	<b>9.865</b>	
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	(774)	-	-	(774)	(93)	-	-	-	(93)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>10.080</b>	<b>-</b>	<b>(391)</b>	<b>9.689</b>	<b>11.192</b>	<b>(1.367)</b>	<b>(53)</b>	<b>9.772</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	54.940	-	-	54.940	86.790	11.464	-	-	98.254
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	525	-	-	525	1.609	4.047	-	-	5.656
Vermögenswerte des Segments	61.799	-	498	62.297	87.755	11.517	44	99.316	
Verbindlichkeiten des Segments	9.639	-	-	9.639	5.507	5.303	69	10.879	



Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017	Sonstige Länder				Überleitung				Gesamt
	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Entwicklungs- projekte	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Entwicklungs- projekte	Über- leitungs- position		
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	
Bruttomieterlöse	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erträge aus Betriebskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit der Entwicklungsprojekten	-	(192)	-	(192)	-	(93)	-	(93)	
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	-	(10.020)	-	(10.020)	-	-	-	-	
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	-	(4.480)	-	(4.480)	-	-	(251)	(251)	
Verwaltungsaufwendungen	-	(75)	(339)	(414)	-	-	(9.969)	(9.969)	
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>-</b>	<b>(14.767)</b>	<b>(339)</b>	<b>(15.106)</b>	<b>-</b>	<b>(93)</b>	<b>(10.220)</b>	<b>(10.313)</b>	
Zinsaufwendungen (netto)	-	(524)	-	(524)	-	-	92	92	
Währungsumrechnungsdifferenzen	-	(190)	7	(183)	-	-	708	708	
Sonstige Finanzerträge/(-aufwendungen)	-	-	(26)	(26)	-	-	1.633	1.633	
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>-</b>	<b>(15.481)</b>	<b>(358)</b>	<b>(15.839)</b>	<b>-</b>	<b>(93)</b>	<b>(7.787)</b>	<b>(7.880)</b>	
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	-	-	(19)	(19)	-	-	(4.379)	(4.379)	
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>-</b>	<b>(15.481)</b>	<b>(377)</b>	<b>(15.858)</b>	<b>-</b>	<b>(93)</b>	<b>(12.166)</b>	<b>(12.259)</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	90.365	-	90.365	-	-	-	-	
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-	-	-	-	-	
Vermögenswerte des Segments	-	90.412	117	90.529	-	-	69.043	69.043	
Verbindlichkeiten des Segments	-	14.473	448	14.921	-	-	48.045	48.045	

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016	POLEN				Tschechische Republik			
	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Entwicklungs- projekte	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Entwicklungs- projekte	Über- leitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	102.062	-	-	102.062	30.434	-	(9.830)	20.604
Erträge aus Betriebskosten	36.414	-	-	36.414	9.694	-	(1.977)	7.717
Nettoimmobilienaufwand	(37.319)	-	-	(37.319)	(11.066)	-	2.650	(8.416)
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>101.157</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>101.157</b>	<b>29.062</b>	<b>-</b>	<b>(9.157)</b>	<b>19.905</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	(114)	-	-	(114)	346	-	-	346
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(409)	-	(409)	-	-	-	-
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	14.344	(832)	-	13.512	13.308	2.142	(3.429)	12.021
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(1.395)	-	-	(1.395)	(130)	-	-	(130)
Verwaltungsaufwendungen	(7.140)	(540)	(1.187)	(8.867)	(2.076)	(6)	(625)	(2.707)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	12.421	12.421
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>106.852</b>	<b>(1.781)</b>	<b>(1.187)</b>	<b>103.884</b>	<b>40.510</b>	<b>2.136</b>	<b>(790)</b>	<b>41.856</b>
Zinsaufwendungen (netto)	(16.613)	(760)	-	(17.373)	(14.074)	(14)	-	(14.088)
Währungsumrechnungsdifferenzen	(1.157)	38	1	(1.118)	(121)	-	(13)	(134)
Sonstige Finanzerträge/(- aufwendungen)	(4.185)	(133)	(6)	(4.324)	(524)	(1)	(24)	(549)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>84.897</b>	<b>(2.636)</b>	<b>(1.192)</b>	<b>81.069</b>	<b>25.791</b>	<b>2.121</b>	<b>(827)</b>	<b>27.085</b>
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	(6.955)	(10)	(1)	(6.966)	(3.948)	-	(59)	(4.007)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>77.942</b>	<b>(2.646)</b>	<b>(1.193)</b>	<b>74.103</b>	<b>21.843</b>	<b>2.121</b>	<b>(886)</b>	<b>23.078</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.529.463	146.409	-	1.675.872	512.998	6.241	(172.425) <sup>1</sup>	346.814
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.077	27.231	-	39.308	4.269	112	-	4.381
Vermögenswerte des Segments	1.551.222	160.738	3.380	1.715.340	523.494	6.241	(663)	529.072
Verbindlichkeiten des Segments	543.859	46.789	27	590.675	387.104	377	(1.458)	386.023

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



Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016	SLOVAKIA				RUSSIA			
	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Entwicklungs- projekte	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Entwicklungs- projekte	Über- leitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	11.753	-	-	11.753	35.834	-	-	35.834
Erträge aus Betriebskosten	5.536	-	-	5.536	15.167	-	-	15.167
Nettoimmobilienaufwand	(5.676)	-	-	(5.676)	(17.795)	-	-	(17.795)
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>11.613</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.613</b>	<b>33.206</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33.206</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-	-	(1.860)	-	(1.860)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	-	-	-	-	(489)	-	(489)
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	6.601	-	-	6.601	7.880	(12.597)	-	(4.717)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(61)	-	-	(61)	(793)	-	-	(793)
Verwaltungsaufwendungen	(857)	-	(28)	(885)	(1.274)	(84)	(219)	(1.577)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>17.296</b>	<b>-</b>	<b>(28)</b>	<b>17.268</b>	<b>39.019</b>	<b>(15.030)</b>	<b>(219)</b>	<b>23.770</b>
Zinsaufwendungen (netto)	(340)	-	-	(340)	(497)	(769)	-	(1.266)
Währungsumrechnungsdifferenzen	9	-	(1)	8	(1.719)	15	32	(1.672)
Sonstige Finanzerträge/(- aufwendungen)	(38)	-	(1)	(39)	(1.556)	(142)	(127)	(1.825)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>16.927</b>	<b>-</b>	<b>(30)</b>	<b>16.897</b>	<b>35.247</b>	<b>(15.926)</b>	<b>(314)</b>	<b>19.007</b>
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	(2.156)	-	(72)	(2.228)	(394)	(181)	1	(574)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>14.771</b>	<b>-</b>	<b>(102)</b>	<b>14.669</b>	<b>34.853</b>	<b>(16.107)</b>	<b>(313)</b>	<b>18.433</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	163.625	-	-	163.625	284.344	42.658	-	327.002
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.928	-	-	8.928	2.427	-	-	2.427
Vermögenswerte des Segments	165.833	-	390	166.223	292.583	45.888	2.676	341.147
Verbindlichkeiten des Segments	35.335	-	-	35.335	63.682	25.157	-	88.839

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016	Ungarn				Rumänien				Gesamt
	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Entwicklungs- projekte	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Entwicklungs- projekte	Über- leitungs- position		
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	
Bruttomieterlöse	7.641	-	-	7.641	6.690	-	-	-	6.690
Erträge aus Betriebskosten	2.883	-	-	2.883	2.241	-	-	-	2.241
Nettoimmobilienaufwand	(3.883)	-	-	(3.883)	(2.768)	-	-	-	(2.768)
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>6.641</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.641</b>	<b>6.163</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.163</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	25	-	-	25	-	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	-	-	-	-	(209)	-	-	(209)
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	(3.875)	-	-	(3.875)	5.432	(64)	-	-	5.368
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(100)	-	-	(100)	(9)	-	-	-	(9)
Verwaltungsaufwendungen	(321)	-	(166)	(487)	(522)	(42)	(33)	(597)	
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>2.370</b>	<b>-</b>	<b>(166)</b>	<b>2.204</b>	<b>11.064</b>	<b>(315)</b>	<b>(33)</b>	<b>10.716</b>	
Zinsaufwendungen (netto)	(48)	-	2	(46)	(111)	(190)	-	-	(301)
Währungsumrechnungsdifferenzen	34	-	4	38	2	(1)	2	3	
Sonstige Finanzerträge/(- aufwendungen)	(51)	-	(7)	(58)	(10)	(11)	(1)	(22)	
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>2.305</b>	<b>-</b>	<b>(167)</b>	<b>2.138</b>	<b>10.945</b>	<b>(517)</b>	<b>(32)</b>	<b>10.396</b>	
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	2.223	-	(2)	2.221	(1.578)	-	-	-	(1.578)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>4.528</b>	<b>-</b>	<b>(169)</b>	<b>4.359</b>	<b>9.367</b>	<b>(517)</b>	<b>(32)</b>	<b>8.818</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	61.165	-	-	61.165	79.590	8.736	-	-	88.326
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	555	-	-	555	1.758	1.260	-	-	3.018
Vermögenswerte des Segments	63.376	-	230	63.606	80.356	8.847	195	89.398	
Verbindlichkeiten des Segments	5.389	-	-	5.389	5.269	5.303	65	10.637	



Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016	Lettland				Sonstige Länder			
	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Entwicklungs- projekte	Über- leitungs- position	Gesamt	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Entwicklungs- projekte	Über- leitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	1.358	-	-	1.358	-	-	-	-
Erträge aus Betriebskosten	1.001	-	-	1.001	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	(1.399)	-	-	(1.399)	-	-	-	-
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>960</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>960</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	561	-	-	561	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	-	-	-	-	(343)	-	(343)
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	533	-	-	533	-	(14.892)	-	(14.892)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	-	-	-	-	-	(5.000)	(1)	(5.001)
Verwaltungsaufwendungen	(40)	-	-	(40)	-	(46)	(305)	(351)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>2.014</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.014</b>	<b>-</b>	<b>(20.281)</b>	<b>(306)</b>	<b>(20.587)</b>
Zinsaufwendungen (netto)	(40)	-	-	(40)	-	(511)	-	(511)
Währungsumrechnungsdifferenzen	(1)	-	-	(1)	-	(1.625)	(11)	(1.636)
Sonstige Finanzerträge/(- aufwendungen)	(6)	-	-	(6)	-	(24)	(13)	(37)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>1.967</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.967</b>	<b>-</b>	<b>(22.441)</b>	<b>(330)</b>	<b>(22.771)</b>
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	(101)	-	-	(101)	-	(8)	(7)	(15)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>1.866</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.866</b>	<b>-</b>	<b>(22.449)</b>	<b>(337)</b>	<b>(22.786)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-	-	100.371	-	100.371
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-	-	-	-	-
Vermögenswerte des Segments	-	-	-	-	-	105.112	179	105.291
Verbindlichkeiten des Segments	-	-	-	-	-	14.463	1.475	15.938

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016	Überleitung			
	Segment der Bestand- sobjekte	Segment der Entwicklungs- projekte	Über- leitungs- position	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000
Brutтомieterlöse	-	-	-	-
Erträge aus Betriebskosten	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	-	-	-	-
<b>Nettomieterlöse</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	-	-	-	-
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(1.410)	-	(1.410)
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (netto)	-	-	-	-
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	-	-	(298)	(298)
Verwaltungsaufwendungen	-	-	(56.723)	(56.723)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	-	-
<b>Nettbetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>-</b>	<b>(1.410)</b>	<b>(57.021)</b>	<b>(58.431)</b>
Zinsaufwendungen (netto)	-	-	(2.060)	(2.060)
Währungsumrechnungsdifferenzen	-	-	(814)	(814)
Sonstige Finanzerträge/(-aufwendungen)	-	-	(1.847)	(1.847)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>-</b>	<b>(1.410)</b>	<b>(61.742)</b>	<b>(63.152)</b>
Steuergutschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	-	-	(1.187)	(1.187)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>	<b>-</b>	<b>(1.410)</b>	<b>(62.929)</b>	<b>(64.339)</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-
Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-
Vermögenswerte des Segments	-	-	145.062	145.062
Verbindlichkeiten des Segments	-	-	80.253	80.253

## 2.37 ZEITWERT

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

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

Verbindlichkeiten auf die die Gesellschaft zum Bewertungsstichtag zugreifen kann;

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



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

	Erläuterung	Stufe 1 €'000	Stufe 2 €'000	Stufe 3 €'000	Zeitwert zum 31. Dezember 2017 €'000
<b>Bestandsobjekte</b>	2,5				
Polen		-	-	1.522.832	1.522.832
Tschechische Republik		-	-	333.055	333.055
Slowakei		-	-	166.820	166.820
Russland		-	-	289.305	289.305
Ungarn		-	-	10.190	10.190
Rumänien		-	-	86.790	86.790
<b>Gesamt Bestandsobjekte</b>		-	-	<b>2.408.992</b>	<b>2.408.992</b>
<b>Entwicklungsprojekte und Grundstücke</b>	2,6				
Polen		-	-	212.323	212.323
Russland		-	-	31.180	31.180
Türkei		-	-	90.365	90.365
Sonstige		-	-	11.463	11.463
<b>Gesamte Entwicklungsprojekte und Grundstücke</b>		-	-	<b>345.331</b>	<b>345.331</b>
<b>Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ohne Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte</b>	2,16		<b>58.350</b>	-	<b>58.350</b>
<b>Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI</b>	2,15	<b>19.961</b>	-	-	<b>19.961</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zum Zeitwert</b>					
<b>Zinsswaps eingesetzt zur Absicherung (Hedging)</b>	2,19		<b>1.030</b>	-	<b>1.030</b>

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

Die folgende Tabelle zeigt die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe, die zum 31. Dezember 2016 zum Zeitwert bilanziert sind, einschließlich deren Stufe in der Zeitwert-Hierarchie:

	Erläuterung	Stufe 1 €'000	Stufe 2 €'000	Stufe 3 €'000	Zeitwert zum 31. Dezember 2016 €'000
<b>Bestandsobjekte</b>	2,5				
Polen		-	-	1.529.463	1.529.463
Tschechische Republik		-	-	340.573	340.573
Slowakei		-	-	163.625	163.625
Russland		-	-	284.344	284.344
Ungarn		-	-	61.165	61.165
Rumänien		-	-	79.590	79.590
<b>Gesamt Bestandsobjekte</b>		-	-	<b>2.458.760</b>	<b>2.458.760</b>
<b>Entwicklungsprojekte und Grundstücke</b>	2,6				
Polen		-	-	146.397	146.397
Russland		-	-	30.860	30.860
Türkei		-	-	100.385	100.385
Sonstige		-	-	14.975	14.975
<b>Gesamte Entwicklungsprojekte und Grundstücke</b>		-	-	<b>292.617</b>	<b>292.617</b>
<b>Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ohne Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte</b>	2,16		<b>11.798</b>	-	<b>11.798</b>
<b>Zur Veräußerung verfügbar</b>	2,15	<b>42.036</b>	-	-	<b>42.036</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zum Zeitwert</b>					
<b>Zinsswaps eingesetzt zur Absicherung (Hedging)</b>	2,19		<b>4.704</b>	-	<b>4.704</b>

Es wurden keine Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten zwischen Stufe 2 und Stufe 3 im Jahr 2016 übertragen.



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

	2017		2016	
	Bestandsobjekte €'000	Entwicklungsprojekte und Grundstücke €'000	Bestandsobjekte €'000	Entwicklungsprojekte und Grundstücke €'000
<b>Saldo zum 1. Januar</b>	<b>2.458.760</b>	<b>292.617</b>	<b>2.396.951</b>	<b>307.845</b>
Verluste enthalten in der Gewinn- und Verlustrechnung	14.319	(16.831)	40.343	(26.243)
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien				
<b>Zugänge und Veräußerungen</b>				
Neue Objekte	-	-	-	-
Erichungen, technische Verbesserungen und Erweiterungen	23.528	44.650	29.545	28.008
Veräußerungen	(10.556)	(9.445)	(14.071)	(267)
<b>Sonstige Veränderungen</b>				
Veränderungen bei Finanzierungsleasingverhältnissen	1.505	2.862	469	253
Kapitalisierte Zinsen	-	468	-	342
Übertragung von Entwicklungsprojekte und Grundstücke auf Bestandsobjekte	3.836	(3.836)	34.119	(34.119)
Übertragung auf Entwicklungsprojekte und Grundstücke von Bestandsobjekte	(24.050)	24.050	(28.596)	28.596
Übertragung auf zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	(58.350)	10.796	-	(11.798)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>2.408.992</b>	<b>345.331</b>	<b>2.458.760</b>	<b>292.617</b>

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

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

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

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

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

Die Zeitwerte aller Bestandsobjekte zum 31. Dezember 2017 wurden auf der Grundlage unabhängiger externer Bewertungen

von Cushman & Wakefield oder JLL ermittelt. Die Zeitwerte der meisten Entwicklungen und Grundstücke zum 31. Dezember 2017 wurden auf der Grundlage unabhängiger externer Bewertungen von Cushman & Wakefield ermittelt. Rund 46% (2016: 30%) der Neuentwicklungen und Grundstücke wurden intern bewertet. Cushman & Wakefield und JLL sind beide externe, unabhängige, internationale Bewertungsgesellschaften und Immobilienberater, die über eine entsprechend anerkannte berufliche Qualifikation und aktuellste Erfahrungen in den jeweiligen Standorten und Kategorien der zu bewertenden Immobilien verfügen. Die Bewertungen wurden in Übereinstimmung mit den Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation Standards erstellt, die von der Royal Institution of Chartered Surveyors veröffentlicht wurden (das "Rote Buch").

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

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

Siehe Erläuterung 2.5 für die Renditediversifizierung des ertragsgenerierenden Portfolios der Gruppe.

**Die Bewertungstechniken, die zur Festlegung des Zeitwertes der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe in der Bilanz zum 31. Dezember 2017 verwendet werden, gestalten sich wie folgt:**

**Bestandsobjekte:**

Der Zeitwert der Bestandsobjekte wird unter Verwendung des diskontierten Cashflow-Modells ermittelt. Das diskontierte Cashflow-Modell berücksichtigt den Barwert der aus den Immobilien zu erzielenden Netto-Cashflows unter Berücksichtigung der gesamten jährlichen 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:

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2017	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Erwartete Mietwerte (Estimated rental value - "ERV")	€ 1- € 177 pro m <sup>2</sup> , pro Monat	€ 13 pro m <sup>2</sup> , pro Monat
Durchschnittsrendite	5,5%-14,8%	7,1%

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

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

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

<sup>2</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen - 57,6, Tschechische Republik -14,4, Slowakei- 5,7, Russland - 5,5, Ungarn - 1,5, Rumänien - 2,6

<sup>3</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen - 62,5, Tschechische Republik -15,7, Slowakei - 6,2, Russland - 5,8, Ungarn - 1,6, Rumänien - 2,8

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2016	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Erwartete Mietwerte (Estimated rental value - "ERV")	€ 1- € 186 pro m <sup>2</sup> , pro Monat	€ 13 pro m <sup>2</sup> , pro Monat
Durchschnittsrendite	5,5%-14,8%	7,2%

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

2016	Geschätzte Änderung in € Millionen	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Millionen
Anstieg von 5 % des ERV <sup>1</sup>	121,4	2.580,2
Verringerung um 5 % des ERV <sup>1</sup>	(121,4)	2.337,3
Anstieg der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(86,3)	2.372,4
Verringerung der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	93,2	2.551,9

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

<sup>2</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen - 57,4, Tschechische Republik -14,0, Slowakei- 5,5, Russland - 5,4, Ungarn - 1,6, Rumänien - 2,4

<sup>3</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen - 62,3, Tschechische Republik -15,2, Slowakei - 5,9, Russland - 5,6, Ungarn - 1,7, Rumänien - 2,5

**Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke:**

Der Zeitwert von 29 % der Neuentwicklungsprojekte und Grundstücke (31. Dezember 2016: 33 %) wurde anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Das Vergleichswertverfahren legt der Bewertung die Verkaufspreise (Angebot und Listenpreis) von ähnlichen Objekten zugrunde, die in der jüngsten Zeit auf dem freien Markt veräußert wurden. Verkaufspreise werden unter Einbezug entsprechender Vergleichseinheiten analysiert und im Hinblick auf Differenzen mit dem bewerteten Objekt auf der Grundlage von Vergleichselementen wie beispielsweise Standort, mit dem Halten von Eigentum an Grundstücken verbundene Risiken, Größe des Grundstücks, Gebietsaufteilung, etc. angepasst. Solche Anpassungen werden nicht als beobachtbare Marktinputfaktoren betrachtet.

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

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

<sup>1</sup> Zwei Preise außerhalb der Bandbreite (Ausreißer) von € 620 und € 433 pro m<sup>2</sup> bleiben in der Bandbreite ebenso unberücksichtigt, wie Pushkino mit einem MV von €0.



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

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

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

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2016	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Preis <sup>1</sup>	€ 21 - 77 pro m <sup>2</sup>	€ 49 pro m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Zwei Preise außerhalb der Bandbreite (Ausreißer) von € 591 und € 412 pro m<sup>2</sup> bleiben in der Bandbreite unberücksichtigt.

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

2016	Geschätzte Änderung in € Millionen	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Millionen
Anstieg von 5% des Preises <sup>1</sup>	4,6	99,8
Verringerung um 5% des Preises <sup>1</sup>	(4,6)	90,5

<sup>1</sup> Der Effekt des Preiseanstiegs (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 2016: 67 %) wurde anhand des Restwertverfahrens ermittelt. Das Restwertverfahren basiert auf dem Barwert des Marktwerts, der künftig bei einem Bestandsobjekt nach Abschluss der Entwicklung und abzüglich der diesbezüglichen Kosten auf der Grundlage der Einhaltung der Bebauungsvorschriften erwartet wird. Die Festsetzung des Mietpreises erfolgt zum aktuellen Marktniveau, die mit der Nettorendite aktiviert werden, welche die inhärenten Risiken der Netto-Cashflows reflektiert.

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

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2017	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
ERV	€ 13,7-€16,4 pro m <sup>2</sup> pro Monat	€ 15,8 pro m <sup>2</sup> pro Monat
Durchschnitsrendite	6,3%-8,0%	7,5%
Baukosten	€ 748-€ 1.329 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche	€ 989 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche

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

2017	Geschätzte Änderung in	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in	2016	Geschätzte Änderung in	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in
	€ Millionen	€ Millionen		€ Millionen	€ Millionen
Anstieg um 5% des ERV <sup>1</sup>	12,2	257,6	Anstieg um 5% des ERV <sup>1</sup>	13,8	211,3
Verringerung um 5% des ERV <sup>1</sup>	(11,1)	234,3	Verringerung um 5% des ERV <sup>1</sup>	(12,6)	184,9
Anstieg der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(6,8)	238,6	Anstieg der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(7,8)	189,7
Verringerung der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	8,5	253,8	Verringerung der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	9,5	207,0
Anstieg um 5% der erwarteten Baukosten <sup>4</sup>	(9,9)	235,4	Anstieg um 5% der erwarteten Baukosten <sup>4</sup>	(13,7)	183,8
Anstieg um 5% der erwarteten Baukosten <sup>5</sup>	11,1	256,5	Anstieg um 5% der erwarteten Baukosten <sup>5</sup>	14,9	212,4
Anstieg der Entwicklungszeit von +1 Jahr <sup>6</sup>	(7,4)	238,0			
Verringerung der Entwicklungszeit um -1 Jahr <sup>7</sup>	6,9	252,3			

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen -2,3, Türkei -5,1

<sup>7</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 1,5, Türkei 5,4

Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren 2016	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
ERV	€ 13,7 - € 17,6 pro m <sup>2</sup> , pro Monat	€ 16,6 pro m <sup>2</sup> pro Monat
Durchschnittsrendite	6,5 % - 8,0 %	7,6%
Baukosten	€ 748 - € 1,427 pro m <sup>2</sup>	€ 1.047 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche

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

<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-3,8, Türkei -4,0

<sup>3</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 5,3, Türkei 4,2

<sup>4</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen -5,3, Türkei -5,7, Sonstige -2,7

<sup>5</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 6,5, Türkei 5,7, Sonstige 2,7

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

Zum 31. Dezember 2017 wurde die Veräußerungsgruppe zu ihrem Zeitwert erfasst. Die Gruppe kategorisiert den Zeitwert der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten als Stufe 2 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie, aufgrund der unterzeichneten Kaufverträge zwischen der Gruppe und Drittparteien. Zusätzliche Informationen finden sich in Erläuterung 2.16.

### Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI

Für weitere Informationen über zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte, siehe Erläuterung 2.15.

### Zinsswaps eingesetzt zur Absicherung (Hedges)

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



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

	Level	2017		2016	
		Nettobuchwert €'000	Zeitwert €'000	Nettobuchwert €'000	Zeitwert €'000
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Anleihen	2	834.392	890.979	838.086	899.619
Bankkredite	2	134.897	135.787	109.319	108.991
<b>Gesamt</b>		<b>969.289</b>	<b>1.026.766</b>	<b>947.405</b>	<b>1.008.610</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 durchgeführten Markttransaktionen.

Die Ermittlung des Zeitwertes von Kapitalaufnahmen erfolgt im Rahmen der Stufe 2 der Zeitwert-Hierarchie.

## 2.38 KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Gruppe unterscheidet folgende Kategorien von Finanzinstrumenten:

2017	Buchwert	Kredite und Forderungen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Verbindlichkeiten zum Zeitwert
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Langfristige Kredite	3.128	3.128	-	-	-
Sonstige Vermögenswerte	120	120	-	-	-
Forderungen gegenüber Mietern	10.646	10.646	-	-	-
Sonstige Forderungen	13.270	13.270	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	71.920	71.920	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCL	19.961	-	19.961	-	-
<b>Gesamte Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>119.045</b>	<b>99.084</b>	<b>19.961</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	968.011	-	-	968.011	-
Derivate	1.030	-	-	-	1.030
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	36.627	-	-	36.627	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	14.048	-	-	14.048	-
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	22.825	-	-	22.825	-
Rechnungsabgrenzungsposten	47.827	-	-	47.827	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.278	-	-	1.278	-
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.091.646</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.090.616</b>	<b>-</b>

2016	Buchwert	Kredite und Forderungen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Vermögenswerten	Finanzielle Verbindlichkeiten zum Zeitwert Anschaffungskosten
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Langfristige Kredite	8.477	8.477	-	-	-
Sonstige Vermögenswerte	2.003	2.003	-	-	-
Forderungen gegenüber Miatern	10.467	10.467	-	-	-
Sonstige Forderungen	29.626	29.626	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	103.671	103.671	-	-	-
Zur Veräußerung verfügbar	42.036	-	42.036	-	-
<b>Gesamte Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>196.280</b>	<b>154.244</b>	<b>42.036</b>	-	-
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	942.009	-	-	942.009	-
Derivate	4.704	-	-	-	4.704
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	31.233	-	-	31.233	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	14.474	-	-	14.474	-
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	17.726	-	-	17.726	-
Rechnungsabgrenzungsposten	42.240	-	-	42.240	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.396	-	-	5.396	-
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.057.782</b>	-	-	<b>1.053.078</b>	<b>4.704</b>

Die Zeitwerte der Anleihen und Kredite, die unter den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen sind, werden in den Erläuterungen 2.18 und 2.37 beschrieben. Alle restlichen finanziellen Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst, die in etwa dem Zeitwert entsprechen. Es wird angenommen, dass der Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte dem Buchwert entspricht. Die Gruppe hat einige liquide Mittel als Sicherheit verpfändet, nähere Informationen hierzu finden sich in Erläuterung 2.18.

## 2.39 KAPITALMANAGEMENT

Die Gruppe achtet bei der Verwaltung ihres Kapitals auf Stabilität und geringe Risiken, während gleichzeitig langfristig eine solide Rendite für die Aktionäre durch die Verbesserung der Kapitalstruktur und Effizienz der Bilanz der Gruppe erwirtschaftet wird. Die Kapitalstrategie der Gruppe hat sich gegenüber dem Jahr 2016 nicht geändert.

Die Kapitalstruktur der Gruppe besteht aus Finanzverbindlichkeiten (detailliert dargelegt in Erläuterung 2.18), Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten und dem Eigenkapital.

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

Atrium's Unternehmensrating von S&P und Fitch ist BBB-.mit Ausblick von Fitch.

Für Informationen über Kredite und Anleiheverpflichtungen siehe Erläuterung 2.18 und für Informationen über die Kapitalstruktur der Gruppe siehe Erläuterung 2.17.

## 2.40 RISIKOMANAGEMENT

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

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

### ENTWICKLUNGSRISIKO

Die Gruppe ist seit 2004 in der Immobilienentwicklung aktiv. Seit dem Jahr 2015 lag der Fokus auf Neuentwicklungen und Erweiterungen. Die Gruppe ist daher bestimmten Entwicklungsrisiken ausgesetzt.

Die Entwicklungsrisiken beziehen sich auf die Errichtung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Hauptrisiken sind kommerzielle, finanzielle, technische und verfahrenstechnische Risiken. Beispiele für kommerzielle und finanzielle Risiken sind Vermietungsrisiken und Risiken im Zusammenhang mit Wechselkurschwankungen. Vor dem Start eines Projektes wird zur Abschwächung kommerzieller und finanzieller Risiken eine detaillierte Analyse der Marktbedingungen durchgeführt und die Situation wird während des gesamten Bauprozesses überwacht. 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.

## KREDITRISIKO

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

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

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

Die Gefahr des Kreditrisikos betrifft die Durchführung von regulären Geschäftstransaktionen mit Drittparteien.

Darüber hinaus hält die Gruppe Sicherheitsleistungen von Mietern, welche die finanziellen Auswirkungen auf die Gruppe reduzieren würden, sofern die Mieter ihren Verpflichtungen nicht nachkommen. Als Sicherheitsleistungen werden Kautionsen in Höhe von ein bis drei Monatsmieten hinterlegt. Im Jahr 2017 hat sich die Gruppe langfristige Kautionszahlungen in Höhe von € 13,3 Millionen (2016: € 14,1 Millionen) und kurzfristige Kautionszahlungen von € 8,0 Millionen (2016: € 7,6 Millionen) sowie Bankgarantien gesichert.

Die Tabelle in Erläuterung 2.13 enthält eine Analyse hinsichtlich der Laufzeit der Forderungen gegenüber Mietern und gibt einen Überblick über die gebildeten Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen.

Das Kreditrisiko der Gruppe aufgrund der finanziellen Vermögenswerte, wie in Erläuterung 2.37 beschrieben, stellt das größte Kreditrisiko aus dem Bereich der finanziellen Vermögenswerte dar.

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

## LIQUIDITÄTSRISIKO

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

Die Liquiditätsanforderungen der Gruppe ergeben sich im Wesentlichen aus der Notwendigkeit, ihre Neuentwicklungsprojekte, Immobilienakquisitionen und andere Investitionsaufwendungen, Schuldendienstkosten, Immobilienverwaltungsleistungen und Betriebskosten zu finanzieren. Bisher wurden diese durch eine Kombination von Eigenkapitalfinanzierung, der Ausgabe von Anleihen und durch Bankkredite und – in einem geringeren Ausmaß – durch den Cashflow aus der Geschäftstätigkeit (einschließlich Mieterlöse und Betriebskosten) finanziert. Darüber hinaus verfügt die Gruppe über eine revolvierende Rahmenkreditlinie in Höhe von € 225 Millionen.

Die liquiden Mittel - bestehend aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten - beliefen sich zum 31. Dezember 2017 auf € 71,9 Millionen (2016: € 103,7 Millionen). Der gesamte Nettobestand an liquiden Mitteln bestehend aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten abzüglich kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten betrug € 70,6 Millionen (2016: € 98,3 Millionen)

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

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

2017	Buchwert	Gesamte vertraglich vereinbarte Cashflows	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	Cashflows	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzverbindlichkeiten und Derivate <sup>1</sup>	983.516	1.124.609	35.522	35.473	914.507	139.107
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>2</sup>	108.130	266.245	60.798	8.244	15.680	181.523
<b>Gesamt</b>	<b>1.091.646</b>	<b>1.390.854</b>	<b>96.320</b>	<b>43.717</b>	<b>930.187</b>	<b>320.630</b>

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

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

2016	Buchwert	Gesamte vertraglich vereinbarte Cashflows	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzverbindlichkeiten und Derivate <sup>1</sup>	965.377	1.130.244	41.712	37.780	534.090	516.662
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>2</sup>	95.936	233.476	50.310	7.509	16.106	159.551
<b>Gesamt</b>	<b>1.061.313</b>	<b>1.363.720</b>	<b>92.022</b>	<b>45.289</b>	<b>550.196</b>	<b>676.213</b>

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

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

## MARKTRISIKO

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

Die Strategie der Gruppe für den Umgang mit Marktrisiken wird durch das Investitionsziel der Gruppe bestimmt. Dabei handelt es sich um das Management und die Verwaltung des bestehenden Immobilienportfolios und die Identifizierung von potentiell attraktiven neuen Investitionen auf dem Markt, die Durchführung von Due Diligence-Prüfungen für Akquisitionen und das Management sämtlicher Phasen eines Akquisitionsprozesses. Das Management des Marktrisikos der Gruppe erfolgt täglich in Übereinstimmung mit den geltenden Richtlinien und Verfahren.

Die gesamte Marktperformance der Gruppe wird auf monatlicher Basis überprüft.

Informationen über die wesentlichen nicht ermittelbaren, bei der Zeitwert-Bewertung verwendeten Inputfaktoren sind in Erläuterung 2.37 dargelegt.

## Preisrisiko

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe erfolgt zum Zeitwert. Die Turbulenzen auf den Weltmärkten sowie die begrenzten, öffentlich verfügbaren aktuellen Daten im Hinblick auf die Immobilienmärkte in den Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, wirken sich auf die Zeitwerte aus. Die Gruppe ist daher einem Preisrisiko aufgrund von Veränderungen ihrer Vermögenswerte ausgesetzt, deren Preis sich in den kommenden Berichtsperioden erheblich ändern könnte, siehe auch Erläuterung 2.37. Derzeit kann das Ausmaß derartiger Veränderungen nicht genau eingeschätzt werden.

## Währungsrisiko

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

Um das Risiko von Transaktionen in ausländischen Währungen auszuschalten, versucht die Gruppe, die Währung ihrer Einnahmen und ihrer Aufwendungen gleichzuschalten, was zu einem geringeren Währungsrisiko führt.

Die Finanzierung der Gruppe erfolgt im Wesentlichen in Euro. Die an die Gruppe zu leistenden Mietzahlungen im Rahmen

verschiedener Leasingverträge erfolgen hauptsächlich in Euro. Die Mieter erzielen ihr Einkommen jedoch in den meisten Fällen in der lokalen Währung des jeweiligen Landes, in dem sie ansässig sind. Die Belegungs-Kosten-Rate reflektiert die Mietkosten der Mieter im Verhältnis zum Umsatz. Diese kann beeinträchtigt werden durch Fluktuationen des Euros, der Währung auf der die Miete basiert oder in der sie zu zahlen ist, verglichen mit der lokalen Währung in der die Mieter ihre Umsätze erzielen. Dementsprechend könnte die Abschwächung der lokalen Währung gegenüber dem Euro dazu führen, dass die Objekte der Gruppe weniger attraktiv oder über-vermietet werden. Derartige Fluktuationen könnten zudem dazu führen, dass diese Mieten für die betreffenden Mieter zu hoch werden, mit der Folge, dass die betroffenen Mieter Abschläge verlangen oder sogar ihren Verpflichtungen nicht nachkommen. Dies könnte in nächster Konsequenz zu einer Abnahme der aktuellen sowie der geschätzten Mieterlöse und somit zu einer Wertminderung der jeweiligen Immobilien führen.

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

2017	Finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Verbindlichkeiten	Nettorisiko
	€'000	€'000	€'000
CZK	6.955	(2.458)	4.497
HUF	1.238	(343)	895
PLN	23.693	(62.567)	(38.874)
RON	695	(817)	(122)
RUB	3.902	(9.852)	(5.950)
TRY	30	-	30
Sonstige	15	(185)	(170)

2016	Finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Verbindlichkeiten	Nettorisiko
	€'000	€'000	€'000
CZK	9.664	(2.770)	6.894
HUF	2.054	(1.474)	580
PLN	33.964	(50.634)	(16.670)
RON	595	(492)	103
RUB	3.798	(6.760)	(2.962)
TRY	7	-	7
Sonstige	28	(257)	(229)



### Sensitivitätsanalyse

Die unten stehende Tabelle zeigt, wie eine zehnprozentige Steigerung der angeführten Währungen gegenüber dem Euro zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016 den Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung erhöht/(verringert) hätte. Bei dieser Analyse wird davon ausgegangen, dass alle anderen Variablen, einschließlich Grundmiete und Mietvergünstigungen, konstant bleiben. Der Ausweis und die Bewertung von Devisenergebnissen erfolgen gemäß den im Standard IAS 21 beschriebenen Prinzipien.

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

	2017 Gewinn/ (Verlust) €'000	2016 Gewinn/ (Verlust) €'000
CZK	450	689
HUF	89	58
PLN	(3.887)	(1.667)
RON	(12)	10
RUB	(595)	(296)
TRY	3	-
Sonstiges	(17)	(23)

### Zinssatzrisiko

Die Mehrheit der Finanzinstrumente wird auf der Basis eines Fixzinssatzes verzinst. Die Zinssatzrisiken in Verbindung mit den Finanzinstrumenten der Gruppe mit variablen Zinssätzen werden im Wesentlichen durch Finanzderivate (Zinsswaps) abgesichert; siehe hierzu auch Erläuterung 2.37. Da alle Finanzinstrumente außer der Derivate im Jahr 2017 zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, entstanden 2017 keine Wertänderungen aufgrund von Zinssatzschwankungen. Das Zinssatzrisiko beschränkte sich somit auf die Auswirkungen in der Gewinn- und Verlustrechnung, die aufgrund von Zinszahlungen aus variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten entstanden. Der Buchwert der Finanzverbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen betrug Null zum 31. Dezember 2017 (2016: € 3,8 Millionen).

Das Zinssatzrisiko aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten wird regelmäßig analysiert. Zum 31. Dezember 2017 waren die Zinssätze fast aller Finanzverbindlichkeiten der Gruppe fixe Zinssätze. Verschiedene Szenarios - die Refinanzierung, die Erneuerung existierender Positionen und alternative Finanzierungsvarianten durch Anleiheemissionen berücksichtigt - werden simuliert.

Zinssätze unterliegen dem Risiko von Schwankungen infolge zahlreicher allgemeiner Wirtschaftsfaktoren. Zinssätze reagieren auch äußerst sensibel auf staatliche Geldpolitik, inländische und internationale wirtschaftliche und politische Bedingungen, den Zustand der Finanzmärkte und auf Inflationsraten. Zinssätze bei Immobilienkrediten werden auch durch andere, für die Immobilienfinanzierung und Aktienmärkte spezifische Faktoren beeinflusst, wie beispielsweise Änderungen bei den

Immobilienwerten und die Gesamtliquidität der Immobilienfremdkapital- und Immobilieneigenkapitalmärkte.

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

### Sensitivitätsanalyse

Die Gruppe versucht, ihre Ergebnisse und Cashflows zu schützen durch den Einsatz von Finanzderivaten (Zinsswaps) gegen Zinsschwankungen, um Finanzinstrumente mit variablen Zinssätzen abzusichern.

### RISIKEN VERBUNDEN MIT SCHWELLEN- UND ENTWICKLUNGSMÄRKTN

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

Zudem sind diese Märkte anfällig für geopolitische Risiken aufgrund inner- oder zwischenstaatlicher Konflikte, die wesentliche Folgen für den politischen, wirtschaftlichen und sozialen Status quo der Märkte haben können, in denen die Gruppe tätig ist. Veränderungen der wirtschaftlichen und politischen 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 das operative Ergebnis haben.

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

### ÄNDERUNGEN BEI DER STEUERBELASTUNG

Die Gruppe ist möglichen Änderungen der Steuerbelastung ausgesetzt, einschließlich der Verabschiedung neuer Steuergesetze, Änderungen bestehender Gesetze, inkonsistenter Anwendung bestehender Gesetze und Verordnungen und Ungewissheit hinsichtlich der Anwendung und Wirkung von Gesetzen und Verordnungen. In einigen Fällen können Gesetze mit rückwirkender Wirkung erlassen und die Anwendung internationaler Rechtsrahmen und Verträge neu interpretiert

werden. Darüber hinaus sind die Steuer- und Finanzsysteme in den Schwellen- und Entwicklungsländern weniger gut etabliert als in den stärker entwickelten Volkswirtschaften. Der Mangel an gefestigter Rechtsprechung kann zu unklaren inkohärenten Regelungen, Verordnungen und Erläuterungen zu den Steuergesetzen bzw. Interpretationen bezüglich deren Auslegung führen.

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

Die Gruppe ist bestrebt, die oben genannten Risiken durch erfahrene lokale Managementteams in den verschiedenen Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, zu minimieren, die sich externer lokaler Experten und Spezialisten bedienen.

## 2.41 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PARTEIEN

- Während des Jahres 2017 erwarb Gazit-Globe indirekt insgesamt 474.407 zusätzliche Aktien der Gesellschaft bzw. rund 0,1% des gesamten ausgegebenen Aktienkapitals. In der Folge hält Gazit-Globe direkt bzw. indirekt insgesamt 224.733.142 Aktien an Atrium, dies entspricht 59,6% der ausgegebenen Aktien und Stimmrechte an der Gesellschaft. Transaktionen zwischen Atrium und ihren Tochtergesellschaften, die nahestehende Parteien sind, wurden bei der Konsolidierung ausgeschieden und werden in dieser Erläuterung nicht angeführt.
- Außer 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 Schuldtitle investiert.
- A. Chaim Katzman, Direktor und Chairman des Board of Directors hielt zum 31. Dezember 2017 gemeinsam mit Familienmitgliedern direkt 385.119 Aktien von Atrium und zum 31. Dezember 2016 255.000 Aktien. Insgesamt hielten Chaim Katzman und seine Familienmitglieder, durch seine Beteiligung an Norstar Holdings Inc und Gazit-Globe, zum 31. Dezember 2017 direkt und indirekt rund 10,5 % (2016: 9,1%) aller Aktien von Atrium.

Auf Basis eines Beratervertrages mit der Gruppe hatte Herr Katzman, Chairman des Board of Directors, im Jahr 2016 Anspruch auf ein Beratungshonorar in Höhe von € 550.000 sowie den Ersatz von Aufwendungen gemäß seinem Vertrag. Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2017 betrug das Beraterhonorar € 187.500 und ab dem 1. April 2017 beträgt das jährliche Beraterhonorar € 700.000 das in vier gleichbleibenden vierteljährlichen Tranchen zu zahlen ist und jährlich überprüft wird.

Atrium zahlte Flug- und Reisekosten in Höhe von € 0,9 Millionen (2016: € 1,0 Millionen) an MGN Icarus Inc, eine Tochtergesellschaft von Gazit-Globe. Die Reisekosten waren marktüblich. Diese entstanden bei der Besichtigung von

Immobilien und anderen Geschäftsaktivitäten durch den Chairman des Board of Directors und durch andere Führungskräfte

- B. Rachel Lavine, Direktor und Vice Chairman des Board of Directors hielt zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016 484.308 Aktien von Atrium.

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.

Aufgrund eines Beratungsvertrags mit der Gruppe hatte Frau Lavine im Jahr 2017 Anspruch auf ein Beratungshonorar in Höhe von € 475.000 (2016: € 475.000) sowie den Ersatz von Aufwendungen, gemäß dem Vertrag. Die Gruppe beauftragte im Jahr 2017 die Atlas Legal Consultancy Services B.V., ein Beratungsunternehmen, das von Marc Lavine, einer Rachel Lavine nahestehenden Partei, kontrolliert wird, mit Rechtsdienstleistungen in Höhe von €0,1 Millionen. Die Abrechnung erfolgte zu marktüblichen Konditionen.

- C. Simon Radford, Direktor, hielt zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016 11.065 Aktien von Atrium.
- D. Die gesamte jährliche Vergütung der Direktoren, die ausgezahlt wurde oder noch zu zahlen ist, betrug für das Jahr enden zum 31. Dezember 2017 €1,9 Millionen (2016: €2,3 Millionen). Bitte beachten Sie die Aufgliederung auf Seite 40.
- Außer in jenen in den folgenden Abschnitten beschriebenen Fällen, hat das Führungsteam der Gruppe keine Transaktionen mit Atrium und deren Tochtergesellschaften vorgenommen.
- Die gesamte gezahlte bzw. zu zahlende Vergütung für das Führungsteam der Gruppe für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017, einschließlich der Grundgehälter, jährlich garantierte Boni, Zulagen und Vergünstigungen belief sich auf € 2,9 Millionen (2016: € 3,1 Millionen).
- Gazit-Globe erstattete Atrium € 0,3 Millionen für Prüfungs- und SOX Aufwendungen, die von Atrium gezahlt wurden (2016: € 0,6 Millionen für Prüfungsaufwendungen).

## 2.42 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

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



Atrium ist jedoch in von ADC Inhabern geführten Verfahren involviert, die Verluste aus Kursschwankungen im Jahr 2007 und potenzielle Ansprüche in diesem Zusammenhang geltend machen. Zum 19. März 2018, dem spätesten praktikablen Datum vor der Genehmigung dieses Berichtes, betrug der Gesamtstreitwert, in 254 verschiedenen Verfahren in denen Atrium zu dem Zeitpunkt Partei war, rund € 12,4 Millionen. Es wird erwartet, dass die Anzahl der Klagen und die Höhe der geltend gemachten Ansprüche im Laufe der Zeit schwanken, da Verfahren sich fortentwickeln, und Klagen abgewiesen, zurückgezogen, verglichen oder auf eine andere Weise beigelegt werden. Die Verfahren befinden sich in unterschiedlichen Stadien und es wird erwartet, dass sie im Laufe mehrerer Jahre beigelegt werden.

Im Januar 2016 wurde von der Gesellschaft der Abschluss einer Vereinbarung bekannt gemacht, einen Entschädigungsfonds einzurichten, durch den die österreichischen Verfahren und die Privatbeteiligtenanschlüsse in laufenden Strafverfahren, wie unten dargestellt, beigelegt werden sollen. Die Frist für die Teilnahme an der Vereinbarung lief am 15. Oktober 2016 aus und führte dazu, dass für rund 1.590 Einzeleinreichungen bis heute insgesamt rund € 11,0 Millionen an Entschädigungen gezahlt wurde (wovon die Gesellschaft 50 % trägt) und für 90 noch in Bearbeitung befindliche Einreichungen zusätzlich rund €1 Million (wovon die Gesellschaft 50 % trägt) bereithalten wird.

Da die Gesellschaft der Ansicht ist, dass es wichtig ist, vernünftige Bestrebungen zu unternehmen, um zu einer endgültigen Lösung dieser langjährigen Streitfrage zu gelangen, hat die Gesellschaft zusätzlich zu der Vereinbarung von 2016 weitere mögliche Vergleiche geprüft, um die rechtlichen Altlasten hinter sich zu lassen und zugleich den erheblichen Zeitaufwand für das Management sowie die Anwaltsgebühren und sonstigen Rechtskosten, die sich nachteilig auf die Aktionäre auswirken, anzugehen. Zu diesem Zweck hat die Gesellschaft im März 2017 auch bekannt gegeben, dass sie mit der AdvoFin Prozessfinanzierung AG und der Salburg Rechtsanwalts GmbH eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen hat. Diese legt einen Mechanismus fest, von dem sich die Gesellschaft erwartet, dass er es den Klienten von AdvoFin und Salburg, die ADC-Investoren sind und, die Klagen gegen Atrium eingebracht oder sich anhängigen Strafverfahren gegen die Gesellschaft als Privatbeteiligte angeschlossen haben, ermöglicht, ihre Ansprüche zu bereinigen. Die maximale Zahlung von Atrium im Rahmen der Vereinbarung mit AdvoFin und Salburg für den Fall, dass sich alle berechtigten AdvoFin- und Salburg-Kunden für eine Teilnahme entscheiden, beläuft sich auf € 44 Millionen, wovon die Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2017 €13,7 Millionen gezahlt hat. Die tatsächliche Höhe der Teilnahme und der Entschädigung wird im Laufe der Zeit bestimmt. Für diejenigen, die sich dafür entscheiden die Verfahren gegen die Gesellschaft im Zusammenhang mit diesen rechtlichen Altlasten weiterzuführen, hat die Gesellschaft erneut bestätigt, dass sie diese Ansprüche zurückweist und sich weiterhin in allen Verfahren vehement verteidigen wird.

Basierend auf dem gegenwärtigen Wissensstand und der Beurteilung des Managements in Bezug auf das tatsächliche Ergebnis der Klagen in österreichischen Verfahren, den Bedingungen und der Methodik in den Entschädigungsvereinbarungen aus 2016 und mit AdvoFin und Salburg im März 2017, und der erwarteten Kosten und Folgen der

Umsetzung der Vereinbarungen wurde von der Gesellschaft eine Gesamtrückstellung in der Höhe von €35,5 Millionen angesetzt. Gewisse zusätzliche Informationen, die normalerweise unter IAS 37 "Rückstellungen, Eventualschulden, Eventualforderungen", notwendig sind, im Speziellen gewisse Details der Berechnung der gesamten Rückstellung und die damit verbundenen Annahmen, wurden aus dem Grund noch nicht offengelegt, da wenn dies erfolgt wäre, dies die Beilegung dieser Streitigkeiten ernsthaft beeinflussen könnte. Die Strafverfahren gegen Herrn Julius Meini und andere, die Ereignisse betreffen, die 2007 und früher stattgefunden haben, laufen nach wie vor. Im Zusammenhang damit haben Anwaltskanzleien, die verschiedene Atrium Investoren vertreten, die zur Zeit dieser Ereignisse investiert hatten, behauptet, dass Atrium für verschiedene Fälle von Betrug, Vertrauensbruch und Verstöße gegen das österreichische Aktiengesetz und das österreichische Kapitalmarktgesetz haften würde. Der Staatsanwalt hat Atrium angewiesen auf diese Anschuldigungen zu antworten und hat ein strafrechtliches Ermittlungsverfahren auf der Grundlage des österreichischen Verbandsverantwortlichkeitsgesetzes eingeleitet. Es ist unklar, ob dieses Gesetz, das 2006 in Kraft trat, auf Atrium anzuwenden ist. In jedem Fall ist Atrium davon überzeugt, dass eine Verurteilung unangebracht wäre und beabsichtigt sich aktiv zu verteidigen.

Es herrscht anhaltende Unsicherheit in den verschiedenen Volkswirtschaften und Jurisdiktionen in denen die Gruppe tätig ist und Vermögenswerte besitzt. Diese Unsicherheiten betreffen die allgemeine wirtschaftliche und geopolitische Lage in solchen Regionen und auch Veränderungen oder drohende Veränderungen bei dem rechtlichen, regulatorischen und finanzpolitischen Rahmen und dem Ansatz zur Durchsetzung der Titel von Immobilien oder Grundstücken der Gruppe, sowie Änderungen der bisher akzeptierten Auslegung der steuerrechtlichen Vorschriften und Bestimmungen, die von den Behörden auf die steuerlichen Vermögenswerte und Schulden des Konzerns angewendet werden.

Von 2015 an, haben das polnische Finanzministerium und die polnischen Regulierungsbehörden mehrere Gesetzesentwürfe veröffentlicht, die wesentliche Änderungen des regulatorischen und steuerlichen Umfelds, in dem die Gruppe tätig ist, mit sich bringen könnten, einschließlich der Regulierung der Handelszeiten, der Einführung einer branchenspezifischen Einzelhandelssteuer und Änderungen in der Auslegung der Vorschriften über die Umsatz- und Verkehrssteuern für den Kauf und Verkauf von Vermögenswerten. Im November 2017 wurde eine Novellierung des polnischen Körperschaftsteuergesetzes mit Wirkung zum 1. Januar 2018 veröffentlicht. Die Änderung beinhaltet unter anderem die Einführung einer separaten Einkommenskategorie (income basket) für Kapitalgewinne und das Verbot der Verrechnung von Kapitalgewinnen oder -verlusten mit anderen Einkommensquellen, sowie neue Regeln für die Ertragsstreuung, die die Möglichkeit des steuerlichen Abzugs von Finanzierungskosten, sowohl von externen als auch von gruppeninternen Finanzierungskosten, einschränken. Zudem wird eine alternative Mindeststeuer eingeführt, die zu einer Mindestabgabe von 0,42% pro Jahr auf den Steuerwert der Immobilie führt.

Gewisse russische und polnische Tochtergesellschaften der Atrium Gruppe sind oder waren in Gerichts- und Verwaltungsverfahren mit Beteiligung der Steuerbehörden involviert. Diese vergangenen

oder gegenwärtigen Verfahren schaffen eine Unsicherheit bei der Steuerpolitik in Angelegenheiten, die bislang als gegeben galten, nun jedoch geänderten Interpretationen durch die Steuerbehörden unterliegen. Die Gesellschaft kann die mögliche Höhe der zusätzlichen Besteuerung und die damit verbundenen Kosten momentan nicht zuverlässig abschätzen, der Einfluss könnte jedoch wesentlich sein. Siehe dazu auch Erläuterung 2.39 das Kapitel zu Risiken verbunden mit Schwellen- und Entwicklungsmärkten.

## 2.43 NACHTRÄGLICH EINGETRETENE EREIGNISSE

**Im Januar 2018** wurden zwei Objekte in Ungarn mit einer Gesamtmietfläche von ca. 29.100 qm und einem Wert von ca. €2,8 Millionen veräußert.

**Im Februar 2018** wurde ein 41.200 m<sup>2</sup> großes Immobilienportfolio in Budapest, bestehend aus dem Atrium EuroCenter, dem Szombathely Family Center und dem angrenzenden Szombathely Praktiker Gebäude, für €42,0 Millionen verkauft.

**Ebenfalls im Februar 2018** verkaufte Atrium seine Beteiligung am 18.800 qm großen Futurum Einkaufszentrum in Brno, Tschechien, für €13,6 Millionen.

Nach den Zahlungen im vierten Quartal 2017 an anspruchsberechtigte Kläger im Rahmen der Vereinbarung mit der AdvoFin Prozessfinanzierung AG und der Salburg Rechtsanwalts GmbH in Höhe von €13,8 Millionen, leistete Atrium im Februar und März 2018 zusätzliche Zahlungen in Höhe von €21,2 Millionen.

Nach dem Berichtszeitraum wurde ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm für das Group Executive Management und andere Schlüsselmitarbeiter genehmigt. Der Plan sieht vor, dass die Teilnehmer einen Teil ihres Bonus für das Jahr 2017 alternativ zu Bargeld als Aktien beziehen können, wobei das Unternehmen nach drei Jahren entsprechende Aktien ausgibt. Die Kosten für den Mitarbeiterbeteiligungsplan belaufen sich für 2017 auf rund €0,6 Millionen.

**Im März 2018** genehmigte das Board of Directors die Zahlung einer Sonderdividende (als Kapitalrückzahlung) in Höhe von 14 €Cent je Aktie, was einem Gesamtbetrag von € 52,8 Millionen entspricht. Die Sonderdividende wird am 29. März 2018 an die Aktionäre im Aktienregister per 23. März 2018, mit Ex-Dividendendatum 22. März 2018 zeitgleich und zusätzlich zur regulären Quartalsdividende ausbezahlt.



# 03

EIGENSTÄNDIGER

FINANZBERICHT

VON ATRIUM





GALERIA  
DOMINIKAŃSKA

VAN GRAAF VAN GRAAF  
   
MediaMarkt MediaMarkt  
 CCC GA CCC

KUK express Oishi SUSHI & GRILL

Vision Express

25-26

# EIGENSTÄNDIGER FINANZBERICHT VON ATRIUM

---

## 3.1 GRUNDLAGE DER ERSTELLUNG DES EIGENSTÄNDIGEN FINANZBERICHTS VON ATRIUM

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze von Atrium sind mit nachfolgenden Ausnahmen dieselben wie jene der Gruppe und werden in Erläuterung 2.4 beschrieben.

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

- Kredite und Forderungen; und
- Finanzielle Vermögenswerte zum Zeitwert im Periodenergebnis (FVTPL).

Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften stellen Investitionen von Atrium in Tochtergesellschaften dar und werden daher im konsolidierten Abschluss eliminiert. Diese Finanzinvestitionen sind als FVTPL nach IFRS 9 qualifiziert, die Nettovermögenswerte der Tochtergesellschaften, die gewöhnlich als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien halten, repräsentieren die bestmögliche Schätzung des Zeitwerts, wenn sie nicht in einem aktiven Markt notiert sind.

### Vor dem 1.Januar 2017 anwendbare Grundsätze bezüglich der finanziellen Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte von Atrium wurden in folgende Kategorien klassifiziert:

- Kredite und Forderungen; sowie
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

Finanzielle Investitionen in Tochtergesellschaften wurden als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert und zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen bewertet, was schätzungsweise ihrem Zeitwert entspricht, da sie nicht in einem aktiven Markt notiert sind.



**Bilanz von Atrium European Real Estate Limited**

	Erläuterung	31. Dezember 2017 €'000	31. Dezember 2016 €'000
<b>VERMÖGEN</b>			
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Sachanlagevermögen		33	-
Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften	3,2	2.596	2.616
Kredite und Forderungen	3,3	2.732.343	2.795.413
Sonstige Vermögenswerte		400	459
		<b>2.735.372</b>	<b>2.798.488</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Sonstige Forderungen	3,4	6.228	13.104
Finanzielle Vermögenswerte nach FVOCI	3,5	19.961	-
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	3,5	-	42.036
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		31.195	78.283
		<b>57.384</b>	<b>133.423</b>
<b>SUMME VERMÖGEN</b>		<b>2.792.756</b>	<b>2.931.911</b>
<b>EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital		2.269.199	2.422.587
Sonstige Rücklagen		1.300	2.384
Einbehaltene Gewinne		(367.857)	(481.328)
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>1.902.642</b>	<b>1.943.643</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	3,6	834.392	834.248
		<b>834.392</b>	<b>834.248</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	3,6	-	3.838
Sonstige Verbindlichkeiten	3,7	4.534	78.833
Rechnungsabgrenzungsposten	3,8	15.671	17.829
Rückstellungen	3,9	35.517	53.520
		<b>55.722</b>	<b>154.020</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>890.114</b>	<b>988.268</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>		<b>2.792.756</b>	<b>2.931.911</b>



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

	Erläuterung	2017 €'000	2016 €'000	2016 €'000
Verwaltungsaufwendungen	3,10	(9.712)		(52.228)
Abschreibung von Vermögenswerten	3,3	(8.627)		(89.436)
Wertminderung von Vermögenswerten nach FVTPL	3,12	(539.887)		-
Auflösung/(Zugänge) Wertberichtigungen von Vermögenswerten, (netto)	3,11	405.148		(166.301)
<b>Nettobetriebsverlust</b>		<b>(153.078)</b>		<b>(307.965)</b>
Zinserträge	3,13	261.043		290.701
Zinsaufwendungen	3,13	(32.265)		(37.367)
Sonstige finanzielle (Aufwendungen)/-Erträge (netto)	3,14	38.835		(163.996)
<b>Summe Finanzerträge (netto)</b>		<b>267.613</b>		<b>89.338</b>
<b>Gewinn/(Verlust) vor und nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>		<b>114.535</b>		<b>(218.627)</b>

**Gesamtergebnisrechnung von Atrium European Real Estate Limited**

	Erläuterung	2017 €'000	2016 €'000	2016 €'000
Gewinn/(Verlust) für das Geschäftsjahr			114.535	(218.627)
<b>Positionen, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:</b>				
Änderungen Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI		(1.612)		-
<b>Positionen, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurden oder werden können:</b>				
Änderungen Rücklage zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	3,5	-		(1.419)
Änderungen Hedge-Rücklage		-		(1.719)
Beträge, die in den Gewinn oder Verlust bezüglich Cashflow-Hedges umgegliedert werden	3,14	-		1.719
<b>Summe Gesamtverlust für das Geschäftsjahr</b>		<b>112.923</b>		<b>(220.046)</b>

**Eigenkapitalveränderungsrechnung von Atrium European Real Estate Limited**

	Grundkapital €'000	Rücklage für anteilsbasierte Vergütung €'000	Rücklagen für Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI €'000	Rücklage zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte €'000	Einbehaltene Gewinne/ (Verluste) €'000	Summe Eigenkapital €'000
<b>Saldo zum 1. Januar 2017</b>	<b>2.422.587</b>	<b>3.803</b>	-	<b>(1.419)</b>	<b>(481.328)</b>	<b>1.943.643</b>
Anpassungen nach Erstanwendung von IFRS 9 (nach Steuern)	-	-	(1.419)	1.419	-	-
<b>Neugefasster Saldo zum 1.Januar 2017</b>	<b>2.422.587</b>	<b>3.803</b>	<b>(1.419)</b>	-	<b>(481.328)</b>	<b>1.943.643</b>
Gewinn für das Geschäftsjahr	-	-	-	-	114.535	114.535
Sonstiges Gesamtergebnis/ (Aufwendungen)	-	-	(1.612)	-	-	(1.612)
<b>Summe Gesamtergebnis/ Aufwendungen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.612)</b>	-	<b>114.535</b>	<b>112.923</b>
Umgegliedert in Einbehaltene Gewinne (aufgrund verkaufter Aktien)	-	-	1.064	-	(1.064)	-
<b>Transaktionen mit Aktionären der Gesellschaft</b>						
Anteilsbasierte Vergütung	-	241	-	-	-	241
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien	1.155	(777)	-	-	-	378
Dividenden <sup>1</sup>	(154.543)	-	-	-	-	(154.543)
<b>Saldo zum 31. Dezember 2017</b>	<b>2.269.199</b>	<b>3.267</b>	<b>(1.967)</b>	-	<b>(367.857)</b>	<b>1.902.642</b>

<sup>1</sup> Siehe Erläuterung 2.17 für den konsolidierten Jahresabschluss

	Grundkapital €'000	Rücklage für anteilsbasierte Vergütung €'000	Rücklage zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte €'000	Einbehaltene Gewinne/ (Verluste) €'000	Summe Eigenkapital €'000
<b>Saldo zum 1. Januar 2016</b>	<b>2.574.836</b>	<b>4.153</b>	-	<b>(262.701)</b>	<b>2.316.288</b>
Verlust für das Geschäftsjahr	-	-	-	(218.627)	(218.627)
Sonstiges Gesamtergebnis/ (Aufwendungen)	-	-	(1.419)	-	(1.419)
<b>Summe Gesamtergebnis/ (Aufwendungen)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.419)</b>	<b>(218.627)</b>	<b>(220.046)</b>
<b>Transaktionen mit Aktionären der Gesellschaft</b>					
Anteilsbasierte Vergütung	-	327	-	-	327
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien	2.173	(677)	-	-	1.496
Dividenden <sup>1</sup>	(154.422)	-	-	-	(154.422)
<b>Saldo zum 31. Dezember 2016</b>	<b>2.422.587</b>	<b>3.803</b>	<b>(1.419)</b>	<b>(481.328)</b>	<b>1.943.643</b>

<sup>1</sup> Siehe Erläuterung 2.17 für den konsolidierten Jahresabschluss



### 3.2 FINANZINVESTIONEN IN TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Name der Tochtergesellschaft	Ort der Gründung und Betrieb	Hauptgeschäftstätigkeit	Eigentumsanteil		Buchwert	
			2017 %	2016 %	2017 <sup>1</sup> €'000	2016 €'000
Broadvale Holdings Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	100%	100%	-	-
Mall Gallery I Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	63%	63%	-	-
Mall Gallery II Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	100%	100%	287	307
Atrium European Cooperatief U.A. <sup>2</sup>	Niederlande	Holding Gesellschaft	95%	7%	-	-
Atrium Czech Real Estate Management, s.r.o.	Tschechische Republik	Management Gesellschaft	100%	100%	1.756	1.756
Manhattan Real Estate Management Kft.	Ungarn	Management Gesellschaft	100%	100%	240	240
Atrium Treasury Services Ltd.	Jersey	Holding Gesellschaft	100%	100%	-	-
SIA Manhattan Real Estate Management <sup>3</sup>	Lettland	Management Gesellschaft	0%	100%	-	-
Atrium Poland Real Estate Management Sp. z o.o.	Polen	Management Gesellschaft	100%	100%	-	-
Atrium Romania Real Estate Management SRL	Rumänien	Management Gesellschaft	100%	100%	119	119
OOO Manhattan Real Estate Management	Russland	Management Gesellschaft	100%	100%	-	-
Atrium Slovakia Real Estate Management SK s.r.o.	Slowakei	Management Gesellschaft	100%	100%	194	194
Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Sirketi	Türkei	Management Gesellschaft	100%	100%	-	-
<b>Nettowert gesamt</b>					<b>2.596</b>	<b>2.616</b>

<sup>1</sup> Investitionen in Tochtergesellschaften sind zum Zeitwert erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im Rahmen der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 zum 31. Januar 2017 zu klassifizieren. Zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 gibt es keine Auswirkungen auf die eröffneten einbehaltenden Gewinne in den eigenständigen Gruppen.

<sup>2</sup> Im Jahr 2017 leistete die Gesellschaft eine Kapitaleinlage in die Atrium European Cooperatief U.A. in Höhe von € 540 Millionen, was den Anteil an der Tochtergesellschaft von 7% auf 95% erhöhte

<sup>3</sup> Im Jahr 2017 wurde die Tochtergesellschaft SIA Manhattan Real Estate Management liquidiert

### 3.3 KREDITE UND FORDERUNGEN

	2017 €'000	2016 €'000
Kredite an Drittparteien	-	17.227
Akkumulierte Wertminderung von fälligen Forderungen gegenüber Drittparteien	-	(14.227)
Fällige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	3.345.168	3.806.779
Akkumulierte Wertminderung von fälligen Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	(612.825)	(1.014.366)
<b>Gesamt</b>	<b>2.732.343</b>	<b>2.795.413</b>

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

Im Jahr 2017 hat die Gesellschaft eine bestehende Wertminderungsrückstellung in Höhe von € 540,0 Millionen aufgelöst und wies eine zusätzliche Wertberichtigung von € 134,9

Millionen (2016: € 163,8 Millionen) in ihrer Gewinn- und Verlustrechnung aus, die in Zusammenhang mit fälligen Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften stehen.

Im Jahr 2017 schrieb die Gesellschaft fällige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften in Höhe von € 8,6 Millionen (2016: € 89,4 Millionen) ab, da keine realistischen Aussichten für zukünftige Verbesserung bestehen. Außerdem verzichtete die Gesellschaft auf weitere € 95,4 Millionen (2016: € 172,1) an fälligen Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften.

### 3.4 SONSTIGE FORDERUNGEN

	2017 €'000	2016 €'000
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel <sup>1</sup>	3.873	12.465
Sonstige Forderungen	2.355	639
<b>Gesamt</b>	<b>6.228</b>	<b>13.104</b>

<sup>1</sup> Die Gruppe hielt Zahlungsmittel in Höhe von € 3,9 Millionen, die als Sicherheiten für die Stichting Entschädigungsvereinbarung (Siehe Erläuterung 2.42 zum konsolidierten Abschluss der Gruppe).

### 3.5 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE BEI FVOCI

Die finanziellen Vermögenswerte der Gesellschaft bei FVOCI beinhalten ein diversifiziertes Portfolio von gelisteten

Eigenkapitaltiteln mit weniger als 1% Gesamtteilnahme an einem einzelnen Investment. Die finanziellen Vermögenswerte bei FVOCI sind mit Zeitwert angeführt, basierend auf gelisteten Preisen (nicht adjustiert) in aktiven Märkten (Level 1 in der Zeitwert-Hierarchie). Zum 31. Dezember 2017, betrug der Saldo der finanziellen Vermögenswerte bei FVOCI € 20 Millionen.

### 3.6 ANLEIHEN

2017	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit bis zur Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektivzinssatz
Anleihe/Ausgabejahr				€'000	€'000	
Atrium European Real Estate Limited 2013	EUR	4,0%	2,4	2020	333.517	355.535
Atrium European Real Estate Limited 2014	EUR	3,625%	4,9	2022	500.875	535.444
<b>Gesamt/Durchschnitt</b>		<b>3,8%</b>	<b>3,9</b>	<b>834.392</b>	<b>890.979</b>	<b>3,8%</b>

2016	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit bis zur Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektivzinssatz
Anleihe/Ausgabejahr				€'000	€'000	
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,00%	0,6	2017	3.838	3.917
Atrium European Real Estate Limited 2013	EUR	4,0%	3,4	2020	332.895	360.525
Atrium European Real Estate Limited 2014	EUR	3,625%	5,9	2022	501.353	535.177
<b>Gesamt/Durchschnitt</b>		<b>3,8%</b>	<b>4,8</b>	<b>838.086</b>	<b>899.619</b>	<b>3,8%</b>

Für Informationen zum Zeitwert von Krediten und Anleihen, siehe Erläuterung 2.18 des konsolidierten Abschlusses der Gruppe.

Im August 2017 wurden € 3,9 Millionen der von der Gesellschaft 2005 ausgegebenen Anleihen fällig und zurückgezahlt.

Im Jahr 2016 erwarb Atrium Anleihen, die 2013 ausgegeben wurden und 2020 fällig werden mit einem Nominalwert von € 15,1 Millionen sowie Anleihen, die 2014 ausgegeben wurden und 2022 fällig werden mit einem Nominalwert von € 1,4 Millionen zurück.

Die zwischen 2013 und 2015 ausgegebenen Anleihen unterliegen den folgenden Financial Covenants: Die Solvency Ratio beträgt höchstens 60 %, die gesicherte Solvency Ratio beträgt maximal 40 %, die konsolidierte Coverage Ratio beträgt mindestens 1,5 und das Verhältnis zwischen unbesicherten konsolidierten Vermögenswerten und unbesicherten konsolidierten Verbindlichkeiten beträgt mindestens 150 %. Alle Covenants wurden im Verlauf des Jahres stets erfüllt.

#### Revolverende Rahmenkreditlinie

Die Gesellschaft hat eine unbesicherte revolverende Rahmenkreditlinie von einer Gruppe aus drei Banken in Höhe von €200 Millionen, verfügbar bis Oktober 2020. Zum 31. Dezember 2017 betrug der in Anspruch genommene Betrag Null.

Außerdem hat die Gruppe eine weitere unbesicherte revolverende Rahmenkreditlinie in Höhe von € 25 Millionen bei der Deutsche Bank Luxembourg S.A., verfügbar bis Oktober 2019. Zum 31. Dezember 2017 betrug der in Anspruch genommene Betrag Null.

Für die revolverenden Rahmenkreditlinien gelten dieselben Financial Covenants wie für die in 2013 und 2014 begebenen Anleihen (siehe oben).

### 3.7 SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

	2017 €'000	2016 €'000
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Parteien <sup>1</sup>	-	76.062
Sonstige Verbindlichkeiten	4.534	2.771
<b>Gesamt</b>	<b>4.534</b>	<b>78.833</b>

<sup>1</sup> An indirekte Tochtergesellschaften der Gesellschaft zu zahlender Betrag mit einem Zinssatz von 5 % pro Jahr.



### 3.8 RECHNUNGSABGRENZUNGSPosten

	2017 €'000	2016 €'000
Entstandene Zinsen	13.197	13.260
Entstandene Beratungs- und Prüfungskosten	2.007	3.993
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	467	576
<b>Gesamt</b>	<b>15.671</b>	<b>17.829</b>

### 3.9 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellung im Zusammenhang mit rechtlichen Altlasten	2017 €'000	2016 €'000
<b>Saldo zum 1. Januar</b>	<b>53.520</b>	<b>21.000</b>
Zusätzliche Rückstellungen während des Berichtszeitraums	2.741	38.245
Gezahlte Beträge während des Berichtszeitraums	(20.744)	(5.725)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>35.517</b>	<b>53.520</b>
Davon Kurzfristiger Teil	35.517	53.520
Langfristiger Teil	-	-
<b>Gesamte Rückstellungen</b>	<b>35.517</b>	<b>53.520</b>

Für weitere Information siehe Erläuterung 2.25 und 2.42 des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe.

### 3.10 VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN

	2017 €'000	2016 €'000
Beratungshonorare und sonstige Honorare	(538)	(1.972)
Honorare und Aufwendungen für Direktoren	(1.989)	(2.238)
Rechtsberatungskosten	(284)	(600)
Kosten für rechtliche Altlasten	(2.336)	(6.969)
Rückstellungen für rechtliche Altlasten	(2.741)	(38.245)
Prüfungshonorare	(680)	(865)
Sonstige Aufwendungen	(1.144)	(1.339)
<b>Gesamt</b>	<b>(9.712)</b>	<b>(52.228)</b>

### 3.11 WERTMINDERUNGEN VON KREDITEN UND FORDERUNGEN

Im Jahr 2017 leistete die Gesellschaft eine Kapitaleinlage in Höhe von €540 Millionen in eine bestehende Tochtergesellschaft. Die Erlöse in Höhe von €540 Millionen wurden von indirekten Tochtergesellschaften dazu genutzt ihre Kredite an die Gesellschaft zurückzuzahlen.

Die Gesellschaft hat in Bezug auf Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften €405,1 Millionen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, bestehend aus der Auflösung einer bestehenden Wertberichtigung aufgrund der Rückzahlungen von Krediten durch verschiedene Tochtergesellschaften, wie oben dargestellt, in Höhe von €540 Millionen und einer zusätzlichen Wertberichtigung von €134,7 Millionen.

Die Wertminderungen von Krediten und Forderungen für das Geschäftsjahr 2016 beliefen sich auf € 166,3 Millionen und beinhaltet einen Wertminderungsverlust (netto) der fälligen Forderungen von Tochtergesellschaften in Höhe von € 163,8 Millionen und einen Wertminderungsverlust (netto) aus Finanzinvestitionen in Höhe von € 2,5 Millionen.

### 3.12 ZEITWERTÄNDERUNGEN FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE BEI FVTPL

Der Verlust in Höhe von €540 Millionen hat seinen Ursprung in den Zeitwertänderungen der Investitionen in Tochtergesellschaften und wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Dies resultiert von einer Kapitaleinlage in eine bestehende Tochtergesellschaft, wie in Erläuterung 3.11 erwähnt.

### 3.13 ZINSERTRÄGE UND ZINSAUFWENDUNGEN

	2017 €'000	2016 €'000
<b>Zinserträge</b>		
Aus Krediten an Tochtergesellschaften	261.043	290.606
Aus Guthaben, Krediten an Drittparteien und Sonstige	-	95
<b>Gesamt</b>	<b>261.043</b>	<b>290.701</b>
<b>Zinsaufwand</b>		
Zinsen auf Anleihen	(31.814)	(31.997)
Zinsen auf Kredite von nahestehenden Parteien <sup>1</sup>	(322)	(5.175)
Sonstiger Zinsaufwand	(129)	(195)
<b>Gesamt</b>	<b>(32.265)</b>	<b>(37.367)</b>

<sup>1</sup> An direkte Tochtergesellschaften der Gesellschaft zu zahlende Verbindlichkeiten mit einem Zinssatz von 5 % pro Jahr; siehe auch Erläuterung 3.7.

### 3.14 SONSTIGE FINANZIELLE (AUFWENDUNGEN)/ERTRÄGE (NETTO)

	2017 €'000	2016 €'000
Wertminderung von Krediten an Drittparteien (siehe Erläuterung 3.3)	-	(1.094)
Ergebnisse von Termingeschäften	-	(2.100)
Anleihe Rückkaufkosten (siehe Erläuterung 3.6)	-	(1.422)
Dividendenertrag	39.009	3.500
Verluste aus Forderungsverzichten gegenüber Tochtergesellschaften	(95.391)	(172.086)
Forderungsverzicht	75.703	-
Wechselkursgewinne (netto)	19.682	9.807
Sonstige finanzielle (Aufwendungen)/Erträge (netto)	(168)	(601)
<b>Gesamt</b>	<b>38.835</b>	<b>(163.996)</b>

Die Währungsumrechnungsverluste und -gewinne ergeben sich größtenteils aus den an Tochtergesellschaften gewährten Fremdwährungskrediten. Die Währungsumrechnungsgewinne stammen 2017 hauptsächlich aus Krediten an Tochtergesellschaften in polnischen Zloty von € 80,5 Millionen (2016 – Währungsumrechnungsverluste € 2,8 Millionen), tschechischen Kronen von € 11,2 Millionen (2016 – Verlust € 0,2 Millionen), ausgeglichen durch Verluste aus Krediten an Tochtergesellschaften in US Dollar von € 58,8 Millionen (2016: Währungsumrechnungsgewinn € 11,8 Millionen) sowie russischen Rubel € 12,9 Millionen (2016 – 0). Für eine Aufgliederung der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft je Währung, siehe Erläuterung 3.17.

### 3.15 STEUERN

Jersey führte mit Wirkung zum 1. Januar 2009 eine Steuerregelung ein, die einen allgemeinen Körperschaftsteuersatz von 0% vorsieht, wobei ein Satz von 10% für bestimmte regulierte Finanzdienstleistungsgesellschaften und ein Satz von 20% für Versorgungsleistungen und Einnahmen aus Grundstücken auf Jersey (d.h. Mieten und Gewinne aus Entwicklungsprojekten) gelten. Die auf Jersey registrierten Unternehmen werden für Steuerzwecke wie ansässige Unternehmen behandelt und unterliegen einem Standardeinkommensteuersatz von 0 % oder 10 %. Atrium ist kein reguliertes Finanzdienstleistungsunternehmen und verfügt daher über einen Steuerstatus, der dem Steuersatz von 0% entspricht.

### 3.16 KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

2017	Buchwert	Kredite und Forderungen	Finanzielle Vermögenswerte bei FVPL	Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Finanzinvestitionen	2.596	-	2.596	-	-
Langfristige Kredite und Forderungen	2.732.343	2.732.343	-	-	-
Sonstige Forderungen	4.855	4.855	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI	19.961	-	-	19.961	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	31.195	31.195	-	-	-
<b>Gesamte finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2.790.950</b>	<b>2.768.393</b>	<b>2.596</b>	<b>19.961</b>	<b>-</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Langfristige/Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	834.392	-	-	-	834.392
Sonstige Verbindlichkeiten	4.535	-	-	-	4.535
Rechnungsabgrenzungsposten	15.671	-	-	-	15.671
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>854.598</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>854.598</b>



2016	Buchwert	Kredite und Forderungen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				
Finanzinvestitionen	2.616	-	2.616	-
Langfristige Kredite und Forderungen	2.795.413	2.795.413	-	-
Sonstige Forderungen	12.534	12.534	-	-
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	42.036	-	42.036	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	78.283	78.283	-	-
<b>Gesamte finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2.930.882</b>	<b>2.886.230</b>	<b>44.652</b>	-
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Langfristige/Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	838.086	-	-	838.086
Sonstige Verbindlichkeiten	78.833	-	-	78.833
Rechnungsabgrenzungsposten	17.829	-	-	17.829
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>934.748</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>934.748</b>

Die unter der Position Langfristige/Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten erfassten Zeitwerte von Anleihen werden in Erläuterung 3.6 angeführt. Der Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte und der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten entspricht in etwa deren Buchwert. Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen.

Prüfung des Kreditratings der Bankinstitute, und lediglich Banken mit dem Kreditrating „Investment Grade“ oder besser werden ausgewählt.

Im Jahr 2017 verringerte sich der Buchwert von Investitionen, was primär auf Wertminderungen in Bezug auf Tochtergesellschaften zurückzuführen war, und zwar infolge eines verringerten Zeitwertes dieser Gesellschaften. Fällige Forderungen von Tochtergesellschaften unterlagen Wertminderungen, siehe dazu Erläuterung 3.11. Da gruppeninterne Transaktionen und Salden im konsolidierten Jahresabschluss eliminiert werden, stellen sie lediglich ein Kreditrisiko auf Ebene von Atrium dar. Zur Abschwächung anderer Kreditrisiken aus Finanzinstrumenten werden Kredite an Drittparteien und historische Daten von Gegenparteien aus der Geschäftsbeziehung herangezogen, insbesondere Daten im Zusammenhang mit dem Zahlungsverhalten der entsprechenden Parteien. Wertberichtigungen für Forderungen werden im Hinblick auf das Ausmaß der erkannten Risiken gebildet, beziehen sich individuell auf jeden Kreditnehmer und werden auf der Grundlage der Kenntnisse des Managements und des Marktes berechnet.

Das Kreditrisiko entsteht im regulären Geschäftsverlauf bei Transaktionen mit Drittparteien, verbundenen Unternehmen und Tochtergesellschaften.

## 3.17 RISIKOMANAGEMENT

Die Risikomanagementprozesse von Atrium entsprechen – mit Ausnahme der unten angeführten – jenen der Gruppe, so wie sie in Erläuterung 2.40 des konsolidierten Abschlusses der Gruppe beschrieben sind.

### Kreditrisiko

Das Management hat eine Kredit-Richtlinie eingeführt, und das Kreditrisiko wird laufend überwacht.

Die wesentlichen finanziellen Vermögenswerte von Atrium sind Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, sonstige Forderungen, Kredite und Forderungen sowie finanzielle Vermögenswerte bei FVOCI. Das maximale Kreditrisiko von Atrium entspricht dem Buchwert der jeweiligen Klasse der finanziellen Vermögenswerte. Siehe auch Erläuterung 3.15.

Finanzielle Vermögenswerte, die einem Kreditrisiko unterliegen werden im Wesentlichen durch Zahlungsmittelbestände, Finanzinvestitionen sowie Kredite und Forderungen dargestellt, die vornehmlich Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften innerhalb der Gruppe enthalten. Zur Streuung des Risikos einer potenziellen Insolvenz von Finanzinstitutionen hat Atrium seine Zahlungsmittelbestände bei verschiedenen internationalen Kreditinstituten hinterlegt. Vor einer Einzahlung erfolgt eine

### Liquiditätsrisiko

Die liquiden Finanzinstrumente der Gesellschaft umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von € 31,2 Millionen (2016: € 78 Millionen) und gelistete Eigenkapitaltitel in Höhe von € 20 Millionen (2016: € 42 Millionen).

Die unten stehende Tabelle zeigt eine Analyse der finanziellen Verbindlichkeiten von Atrium auf Basis der Fälligkeiten sowie entstandener Zinszahlungen.

Bei den in der Tabelle aufgeführten Beträgen handelt es sich um vertragliche nicht abgezinste Cashflows.

2017	Buchwert	Gesamter vertraglicher Cashflow	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzverbindlichkeiten und entstandene Zinsen	847.589	964.101	31.472	31.472	901.157	-
Sonstige Verbindlichkeiten	7.009	7.009	7.009	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>854.598</b>	<b>971.110</b>	<b>38.481</b>	<b>31.472</b>	<b>901.157</b>	<b>-</b>

2016	Buchwert	Gesamter vertraglicher Cashflow	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzverbindlichkeiten und entstandene Zinsen	851.345	999.577	35.476	31.472	415.967	516.662
Sonstige Verbindlichkeiten	83.403	83.403	83.403	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>934.748</b>	<b>1.082.980</b>	<b>118.879</b>	<b>31.472</b>	<b>415.967</b>	<b>516.662</b>

Sonstige Verbindlichkeiten umfassen Rechnungsabgrenzungsposten und sonstige Verbindlichkeiten, aber keine Rücklagen und entstandenen Zinsen auf Anleihen.

### Währungsrisiko

Die Finanzierung von Atrium erfolgt in Euro. Das Hauptwährungsrisiko von Atrium entsteht durch Finanzinstrumente aufgrund von Transaktionen zwischen Gesellschaften innerhalb der Gruppe. 9 % der Finanzinstrumente (netto) von Atrium lauten derzeit auf EUR (2016: 18 %), 6 % auf USD (2016: 4%), 73% in PLN (2016: 66%) und 12% auf sonstige Währungen (2016: 12%).

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

2017	Finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Verbindlichkeiten	Nettorisiko
	€'000	€'000	€'000
CZK	177.361	-	177.361
HUF	32.750	-	32.750
PLN	1.419.405	-	1.419.405
USD	124.887	-	124.887

2016	Finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Verbindlichkeiten	Nettorisiko
	€'000	€'000	€'000
CZK	189.564	-	189.564
HUF	46.670	-	46.670
PLN	1.315.220	-	1.315.220
USD	82.400	-	82.400

### Sensitivitätsanalyse

Ein Anstieg des Euros um 10 Prozentpunkte gegenüber den folgenden Währungen zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016 hätte den Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung um die untenstehenden Beträge verringert. Bei dieser Analyse wird davon ausgegangen, dass alle anderen Variablen konstant bleiben.

### Atriums Sensitivitätsanalyse des aufgewerteten Euros gegenüber ausländischen Währungen

	2017 (Verlust)	2016 (Verlust)
	€'000	€'000
CZK	(17.736)	(18.956)
HUF	(3.257)	(4.667)
PLN	(141.940)	(131.522)
USD	(12.489)	(8.240)

Ein Rückgang des Euros um 10 Prozentpunkte gegenüber den oben erwähnten Währungen zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016 hätte den Gewinn um etwa die gleichen Beträge erhöht.

## 3.18

### EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UNDEREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Eventualverbindlichkeiten und Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind dieselben wie jene der Gruppe und werden in Erläuterung 2.42 und 2.43 offengelegt.





04

## BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS



# BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE GESELLSCHAFTER DER ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED

---

## UNSER PRÜFUNGSURTEIL BLEIBT UNVERÄNDERT

Wir haben den Jahresabschluss der Gruppe und der Muttergesellschaft (der "Jahresabschluss") von Atrium European Real Estate Limited für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2017 geprüft. Der Jahresabschluss umfasst die konsolidierte Bilanz und die Bilanz der Muttergesellschaft, die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung und die Gewinn- und Verlustrechnung der Muttergesellschaft, die konsolidierte Gesamtergebnisrechnung und die Gesamtergebnisrechnung der Muttergesellschaft, die konsolidierte Cashflow Rechnung, die konsolidierte Eigenkapitalveränderungsrechnung und die Eigenkapitalveränderungsrechnung der Muttergesellschaft für das abgeschlossene Jahr, sowie den zugehörigen Anhängen, die wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie sonstige erläuternde Angaben enthalten.

### WIR SIND DER AUFFASSUNG; DASS:

- der Jahresabschluss ein wahrheitsgetreues und angemessenes Bild der Verhältnisse der Gruppe und der Muttergesellschaft zum 31. Dezember 2017, sowie des Gewinns der Gruppe und des Gewinns der Muttergesellschaft und die Cashflows der Gruppe für das abgelaufene Geschäftsjahr zeigt;
- der Jahresabschluss der Gruppe in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie von der EU übernommen wurden, erstellt wurde;
- der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Companies (Jersey) Law 1991 erstellt wurde.

### PRÜFUNGSGRUNDLAGE

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den International Standards on Auditing (UK) (ISAs (UK)) und dem

jeweils anwendbaren Recht durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten sind im Folgenden beschrieben. Wir haben unsere standesrechtliche Verantwortung entsprechend den standesrechtlichen Anforderungen des Vereinigten Königreichs, einschließlich des FRC Ethical Standards für börsennotierte Unternehmen, erfüllt und sind entsprechend dieser Bestimmungen unabhängig von der Muttergesellschaft und der Gruppe. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### WESENTLICHE PRÜFUNGSFRAGEN: UNSERE EINSCHÄTZUNG DER RISIKEN WESENTLICHER FEHLDARSTELLUNGEN

Wesentliche Prüfungsfragen sind diejenigen Sachverhalte, die nach unserer pflichtgemäßen Beurteilung bei der Prüfung des Jahresabschlusses von größter Bedeutung waren und die die von uns festgestellten maßgeblichen Risiken wesentlicher Fehldarstellungen (unabhängig davon, ob sie auf Betrug zurückzuführen sind oder nicht) einschließen. Dazu gehören Prüfungskriterien, die die größte Auswirkung auf die Gesamtstrategie der Abschlussprüfung, die Verteilung von Ressourcen bei der Abschlussprüfung und die Leitung der Bemühungen des Auftragsteams hatten. Diese Sachverhalte wurden in ihrer Gesamtheit im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und bei der Erstellung unseres Bestätigungsvermerks behandelt, und wir erteilen hierzu keinen gesonderten Bestätigungsvermerk. Bei der Erteilung des oben genannten Gruppen-Bestätigungsvermerks war der Prüfungsschwerpunkt wie folgt:

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, bestehend aus: Bestandsobjekte	Das Risiko	Unsere Reaktion
€2.408.992.000 (2016: €2.458.760.000)	<b>Basis:</b>  Der Anteil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien an den Gesamtvermögenswerten der Gruppe beträgt zum 31. Dezember 2017 88% (2016: 87%).	Unsere Prüfungshandlungen umfassen:
Neuentwicklungen und Grundstücke	Basis:	Internes Kontollsysteem: Bewertung der Konzeption und der Implementierung von Kontrollen über die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.
€345.331.000 (2016: €292.617.000) Siehe die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Erläuterung 2.4 und die Angaben in den Erläuterungen 2.5, 2.6 und 2.16.	  Die Gruppe bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Zeitwert. In Ermangelung regelmäßiger Transaktionen in aktiven Märkten ist das Management verpflichtet, die Zeitwerte zu jedem Bilanzstichtag zu schätzen.  Die Bewertung erfolgt in der Regel durch externe Bewertungsexperten. Bestimmte Neuentwicklungen und Grundstücke können jedoch mit internen Bewertungsmethoden wie der Restwertmethode bewertet werden.  Die Bewertung dieser Vermögenswerte ist eine zentrale Prüfungsfrage, da sie: <ul style="list-style-type: none"><li>• wertend sind; und</li><li>• Annahmen mit Schätzungsunsicherheiten enthalten, die von Natur aus schwierig zu prüfen sind.</li></ul> <b>Risiko:</b>	<b>Bewertung der vom Management eingesetzten Experten:</b> Bewertung des Umfangs, der Kompetenz und der Objektivität der vom Management beauftragten externen Bewertungsexperten.  <b>Überprüfung der Bewertung:</b> Beurteilung der Bewertungsmethoden, im Hinblick auf die Übereinstimmung mit Rechnungslegungsstandards und der Branchenpraxis. Die wichtigsten Faktoren und Annahmen, wie Renditen, Diskontierungssätze, Pachtzinsen, Investitionsprognosen und Mietvertragslaufzeiten, wurden durch den Vergleich mit veröffentlichten Marktdaten, anderen Belegen und durch unsere bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse überprüft. KPMG Bewertungsspezialisten waren neben den Abschlussprüfern an der Durchführung dieser Arbeit beteiligt.
	  Die Schätzung der Bewertungen kann anhand von Methoden, Eingaben oder Annahmen erfolgen, die unangemessen sind oder nicht mit den beobachtbaren Marktdaten übereinstimmen. Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Beträge spiegeln möglicherweise nicht den Zeitwert wider.	<b>Beurteilung der Angaben:</b> Beurteilung der Angaben zum Zeitwert im Jahresabschluss im Hinblick auf die Einhaltung der IFRS-Anforderungen.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Mutterschaft wurden keine wesentlichen Prüfungsfragen festgestellt.

# UNSERE ANWENDUNG DER WESENTLICHKEIT UND EIN ÜBERBLICK ÜBER DEN UMFANG UNSERER PRÜFUNG

Die Wesentlichkeit für die Gruppe als Ganzes wurde mit € 16 Millionen festgesetzt, ermittelt anhand eines Vergleichsmaßstabs der gesamten Vermögenswerte der Gruppe von € 3.122 Millionen, wovon sie 0,5 % (2016: 0,5 %) ausmachte.

Wir vereinbarten mit dem Audit-Ausschuss über alle korrigierten oder unkorrigierten, identifizierten Fehldarstellungen, die € 640.000 übersteigen, sowie über andere identifizierte Fehldarstellungen, die eine Berichterstattung aus qualitativen Gründen rechtfertigten, zu berichten.

Unsere Prüfung der Gruppe erfolgte auf der Grundlage der oben genannten Wesentlichkeitsstufe, die uns Aufschluss über die maßgeblichen Risiken wesentlicher Fehldarstellungen und die damit verbundenen Prüfungshandlungen in den oben genannten Bereichen gibt.

Die Prüfungshandlungen in bestimmten Bereichen, vor allem die Bewertung von Bestandsobjekten, Neuentwicklungen und Grundstücken (zusammen 88% (2016: 87%) der Gesamtvermögenswerte der Gruppe), wurden auf konsolidierter Basis durch das Gruppenprüfungsteam mit Sitz in Jersey und den Niederlanden durchgeführt.

Die Prüfung sonstiger Salden für Konsolidierungszwecke wurde von den in Polen, Russland, der Tschechischen Republik und der Slowakei ansässigen Teilbereichsprüfern sowie vom Gruppenprüfungsteam durchgeführt. Darüber hinaus wurden von einem Teilbereichsprüfer die Beteiligung der Gruppe an einem Joint Venture geprüft. Bei der Festlegung des Umfangs der Teilbereichsprüfung berücksichtigte das Gruppenprüfungsteam die Bedeutung der einzelnen Teilbereiche für die Gruppe in Bezug auf Größe und Risiko. Detaillierte Anweisungen wurden an die Teilbereichsprüfer gesandt, die die wesentlichen Bereiche darlegen, die durch die Prüfung der Teilbereichsprüfer abgedeckt werden sollten, und die Informationsvorgaben enthielten, die für die Berichterstattung an das Gruppenprüfungsteam erforderlich waren. Das Gruppenprüfungsteam besuchte die Teilbereichsprüfer in Polen, Russland und der Tschechischen Republik. Darüber hinaus fanden Telefonkonferenzen mit allen Teilbereichsprüfern statt. Das Gruppenprüfungsteam bestätigte die Wesentlichkeit der Teilbereiche, die von €1,2 Millionen bis



€2,4 Millionen (2016: €1,5 Millionen bis €2,5 Millionen) reichten, unter Berücksichtigung der Mischung aus Größe und Risikoprofil der Gruppe über die Teilbereiche hinweg.

	Zahl der Teilbereiche	Erlöse der Gruppe	Betriebsgewinn der Gruppe	Gesamte Vermögenswerte der Gruppe
Prüfungsverfahren innerhalb der Teilbereiche, die vom Prüfungsumfang umfasst sind (durch Gruppen- oder Teilbereichsprüfer)	16	69%	75%	63%
Spezielle Verfahren über Joint Venture	1	-	6%	9%
<b>Gesamt</b>	<b>17</b>	<b>69%</b>	<b>81%</b>	<b>72%</b>
Gesamt (2016)	18	64%	86%	76%

Für die Prüfung der Muttergesellschaft wurde eine vom Gruppenprüfungsteam ermittelte Wesentlichkeit von €2,4 Millionen (2016: €2,5 Millionen) zugrunde gelegt. Diese ist geringer als die Wesentlichkeit, die ansonsten anhand der gesamten Vermögenswerte der Muttergesellschaft ermittelt worden wäre, und entspricht 0,09% der gesamten Vermögenswerte der Muttergesellschaft (2016: 0,09%).

## ZU GOING-CONCERN HABEN WIR NICHTS ZU BERICHTE

Wir sind verpflichtet, Ihnen Bericht zu erstatten, wenn wir zu dem Schluss gekommen sind, dass die Anwendung der Going-Concern-Grundlage der Rechnungslegung unangemessen ist oder eine nicht offengelegte wesentliche Unsicherheit besteht, die für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten ab dem Datum der Feststellung des Jahresabschlusses erhebliche Zweifel an der Anwendung dieser Grundlage aufkommen lassen kann. Wir haben in dieser Hinsicht nichts zu berichten.

## ÜBER DIE ÜBRIGEN ANGABEN IM JAHRESFINANZBERICHT HABEN WIR NICHTS ZU BERICHTE

Die Direktoren sind für die übrigen Informationen verantwortlich, die im Jahresfinanzbericht zusammen mit dem Jahresabschluss dargestellt werden. Unser Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss umfasst nicht die sonstigen Angaben und wir geben weder einen Bestätigungsvermerk noch eine andere Art von Prüfungsurteil darüber ab.

Unsere Aufgabe ist es, die übrigen Informationen zu lesen und dabei zu prüfen, ob die darin enthaltenen Informationen auf der Grundlage unserer Prüfungstätigkeit wesentlich falsch oder unvereinbar mit dem Jahresabschluss oder unseren Prüfungsergebnissen sind. Auf der Grundlage dieser Arbeit haben wir keine wesentlichen Fehldarstellungen in den anderen Informationen festgestellt.

## WIR HABEN NICHTS ZU BERICHTE ÜBER SONSTIGE SACHVERHALTE; ÜBER DIE WIR NACH DEM AUSNAHMEPRINZIP BERICHTE MÜSSTEN

Wir haben über keinen der folgenden Sachverhalte zu berichten, im Rahmen derer in Übereinstimmung mit dem Companies

Die Teilbereiche, die im Umfang unserer Prüfung enthalten waren, machten folgende Prozentsätze des Gruppenergebnisses aus:

Prüfungsverfahren innerhalb der Teilbereiche, die vom Prüfungsumfang umfasst sind (durch Gruppen- oder Teilbereichsprüfer)	16	69%	75%	63%
Spezielle Verfahren über Joint Venture	1	-	6%	9%
<b>Gesamt</b>	<b>17</b>	<b>69%</b>	<b>81%</b>	<b>72%</b>
Gesamt (2016)	18	64%	86%	76%

(Jersey) Law 1991 eine Berichtspflicht für uns bestünde, nämlich wenn unserer Ansicht nach:

- angemessene Buchhaltungsunterlagen seitens der Muttergesellschaft nicht aufbewahrt wurden; oder
- der Jahresfinanzbericht der Muttergesellschaft nicht den Buchhaltungsunterlagen und Steuererklärungen entspricht; oder
- uns nicht alle für unsere Prüfung erforderlichen Informationen und Erklärungen bereitgestellt wurden.

## BERICHT ÜBER WEITERE GESETZLICHE UND REGULATORISCHE VORGABEN: LAGEBERICHT DER GRUPPE UND STELLUNGNAHME BEZÜGLICH DER ERKLÄRUNG DES MANAGEMENTS DER MUTTERGESELLSCHAFT GEM § 124 ÖSTERREICHISCHES BÖRSEGESETZ (§124 BÖRSEG)

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften ist der Lagebericht der Gruppe daraufhin zu prüfen, ob er im Einklang mit dem Jahresabschluss der Gruppe steht und ob die sonstigen Angaben in Bezug auf die Finanzlage der Gesellschaft nicht irreführend sind. Es ist daher erforderlich, dass der Bericht des Abschlussprüfers eine Aussage dahingehend enthält, ob der Lagebericht der Gruppe mit dem Jahresabschluss der Gruppe in Einklang steht.

Der Lagebericht der Gruppe steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss der Gruppe. Der Lagebericht der Gruppe für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 enthält die Erklärung des Board of Directors der Muttergesellschaft gemäß §124 Absatz 1 BörseG.

## ZUSTÄNDIGKEITEN

### Zuständigkeiten der Direktoren

Wie im Bericht der Direktoren auf Seite 48 ausführlicher erläutert, sind die Direktoren verantwortlich für: die Erstellung des Jahresabschlusses, einschließlich der Feststellung, dass er ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt; eine interne Kontrolle die erforderlich ist, um die Erstellung eines Abschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es aufgrund von Betrug oder Irrtum; die Beurteilung der Fähigkeit der Gruppe und der Muttergesellschaft,

als Going-Concern fortgeführt zu werden sowie gegebenenfalls die Offenlegung von Sachverhalten im Zusammenhang mit dem Fortbestand des Unternehmens; und die Anwendung der Going-Concern-Grundlage für die Rechnungslegung, es sei denn, sie beabsichtigen entweder, die Gruppe oder die Muttergesellschaft zu liquidieren oder den Geschäftsbetrieb einzustellen oder haben keine anderen realistische Alternative zur Verfügung.

## **VERANWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Unsere Zielsetzung ist es, mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen, ob der Jahresabschluss insgesamt frei von wesentlichen falschen Angaben ist, sei es aufgrund von Betrug oder Irrtum, und unsere Schlussfolgerung in Form eines Bestätigungsvermerks zu erteilen. Hinreichende Sicherheit bedeutet ein hohes Maß an Gewissheit, garantiert aber nicht, dass eine Prüfung in Übereinstimmung mit den ISAs (UK) immer eine wesentliche Fehldarstellung aufdeckt, wenn sie vorliegt. Fehldarstellungen können sich aus Betrug oder Irrtum ergeben und sind als wesentlich anzusehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder in ihrer Gesamtheit wirtschaftliche Entscheidungen, die auf der Grundlage des Jahresabschlusses getroffen werden, beeinflussen.

Eine ausführlichere Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten finden Sie auf der Website des FRC unter [www.frc.org.uk/auditorsresponsibilities](http://www.frc.org.uk/auditorsresponsibilities).

## **DER ZWECK DIESES BERICHTS UND DIE BESCHRÄNKUNG SEINER VERWENDUNG DURCH ANDERE PERSONEN ALS DIE GESELLSCHAFTER DER GESELLSCHAFT**

Dieser Bericht richtet sich ausschließlich an die Gesellschafter der Gesellschaft als Organ gemäß Artikel 113A des Companies (Jersey) Law 1991. Unsere Prüfungsarbeit wurde ausschließlich zu dem Zweck unternommen, den Gesellschaftern gegebenenfalls die Sachverhalte aufzuzeigen, zu denen wir im Rahmen eines Prüfungsberichts verpflichtet sind und zu keinem anderen Zweck. Außer gegenüber der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern als Organ übernehmen oder akzeptieren wir keine Haftung für unsere Prüfungsarbeit, diesen Bericht oder unser erstelltes Prüfungsurteil, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Steven Hunt

### **für und im Namen von KPMG Channel Islands Limited**

Chartered Accountants and Recognized Auditor  
37 Esplanade  
St Helier  
Jersey  
JE4 8WQ  
20. März 2018



# 05

DIREKTOREN,  
PROFESSIONELLE  
BERATER UND  
WESENTLICHE  
STANDORTE







## DIREKTOREN

Chaim Katzman  
Rachel Lavine  
Michael Erichetti  
Neil Flanzraich  
Simon Radford  
Andrew Wignall

## ADMINISTRATOR UND REGISTRAR

Aztec Financial Services (Jersey) Limited  
11-15 Seaton Place  
St Helier  
Jersey  
JE4 0QH

## UNABHÄNGIGE ABSCHLUSSPRÜFER

KPMG Channel Islands Limited  
Chartered Accountants  
37 Esplanade  
St Helier  
Jersey  
JE4 8WQ

## BERATER MEDIENBEZIEHUNGEN

FTI Consulting  
200 Aldersgate, Aldersgate Street  
London, EC1A 4HD, UK

## FIRMENSITZ

11-15 Seaton Place  
St Helier  
Jersey  
JE4 0QH

## GESCHÄFTSADRESSE

4th Floor, Channel House  
Green Street  
St Helier  
Jersey

## WICHTIGE STANDORTE

**Tschechische Republik**  
Atrium Czech Real Estate Management s.r.o.  
Vinohradská 2828/151, 130 00  
Praha 3- Žižkov  
Prague  
**Ungarn**  
Manhattan Real Estate Management Kft  
Bécsi út 154, HU-1032  
Budapest  
**Niederlande**  
Atrium Group Services B.V.  
World Trade Center, I tower, Strawinskylaan 1959  
1077 XX Amsterdam  
**Polen**  
Atrium Poland Real Estate Management Sp. z o.o.  
Ostrobramska 75C, Staircase no 2, 4th floor, 04-175  
Warsaw  
**Rumänien**  
Atrium Romania Real Estate Management SRL  
Auchan Mall Office, Et.1, Office 2  
560A Iuliu Maniu Boulevard  
Bucharest  
**Russland**  
OOO Manhattan Real Estate Management  
JAVAD Business Centre, The Triumph Palace  
Chapaevskiy pereulok, Building 3, RU-125057  
Moscow

## SO KONTAKTIEREN SIE UNS

Internetseite [www.aere.com](http://www.aere.com)  
Analysten & Investoren [ir@aere.com](mailto:ir@aere.com)  
Medien [atrium@fticonsulting.com](mailto:atrium@fticonsulting.com)  
Allgemeine Anfragen [atrium@aere.com](mailto:atrium@aere.com)  
Titelbild: Atrium Promenada in Warschau, Polen  
Quelle: Darstellung



SIGNAGE

