

Marktführer bei Einkaufszentren Mittel- und Osteuropa



Jahresfinanzbericht 2012

Unsere Vision und Strategie

Atrium ist bestrebt, der führende Eigentümer, Betreiber und Entwickler von Einkaufszentren mit einem Supermarkt als Anker-Mieter in Mittel- und Osteuropa zu werden und die Marke Atrium zu einem Gütezeichen für hohe Qualität im Einzelhandel gleichermaßen für Kunden und Händler zu entwickeln.

Unser Portfolio enthält und wird schwerpunktmäßig ertragsgenerierende Einkaufszentren in unseren Kernmärkten Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland enthalten, die langfristig einen soliden Cashflow produzieren. Organisches Wachstum wird durch proaktive, dynamische Objektverwaltung erzielt, wobei wir darauf achten, unsere Parole „Retail is Detail“ hoch zu halten. Weiteres Wachstum wird durch die Akquisition qualitativ hochwertiger Objekte in unseren Kernländern erzielt sowie durch eine Reihe ausgesuchter Entwicklungsprojekte, entweder neue Einkaufszentren oder Erweiterungen bestehender Zentren. Unser Fokus wird auf einer effizienten und konservativen Bilanz mit einem geringen Verschuldungsgrad liegen.

Unser Profil

Atrium besitzt ein Portfolio im Wert von €2,2 Milliarden Euro mit 156 Handelszentren, die primär einen Supermarkt als Anker-Mieter haben. Aus dem Portfolio wurden 2012 Jahresmieteinnahmen in Höhe von € 193,5 Millionen bei einer Bruttomietfläche von 1,2 Millionen m² erzielt. Diese Objekte befinden sich im Wesentlichen in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und in Russland und werden von Atriums internem Team von Handelsimmobilienexperten verwaltet. Zudem besitzt Atrium ein Portfolio an Entwicklungsprojekten und Grundstücken im Wert von €538,4 Millionen mit einem langfristigen zukünftigen Wertpotenzial.

Atrium mit Firmensitz in Jersey ist und verfügt über ein dual listing an den Börsen Wien und NYSE Euronext Amsterdam mit dem Börsenkürzel ATRS.

Unsere Ziele für 2013:

- Weiterhin die finanzielle und operative Leistung unserer Objekte zu betreiben und unsere Angebot für Händler und Verbraucher beständig zu verbessern;
- Weiterhin nach angemessenen Investitionschancen in unseren Kernmärkten Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei zu suchen;
- Anhaltende Verbesserung unserer Kapitalstruktur und des Bilanzbildes der Gruppe;
- Weiterer Aufbau der Atrium-Marke und Stärkung der Beziehungen mit bedeutenden Kunden, bei gleichzeitigem Bestreben, mit neuen Händlern zu arbeiten, die in die und innerhalb der Region expandieren.



Höhepunkte 2012

Bruttomieterlöse in Mio. €



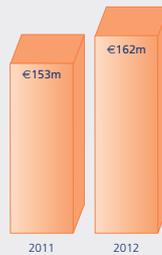
Anstieg 2012: **12 %**

Bereinigter Gewinn je Aktie nach EPRA



Anstieg 2012: **14 %**

Bruttomieterlöse im Vorjahresvergleich in Mio. €



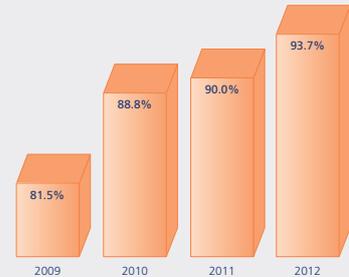
Anstieg 2012: **5 %**

Nettovermögen je Aktie nach EPRA



Anstieg 2012: **1 %**

Umsatzrendite



Anstieg 2012: **4 %**

Dividende je Aktie

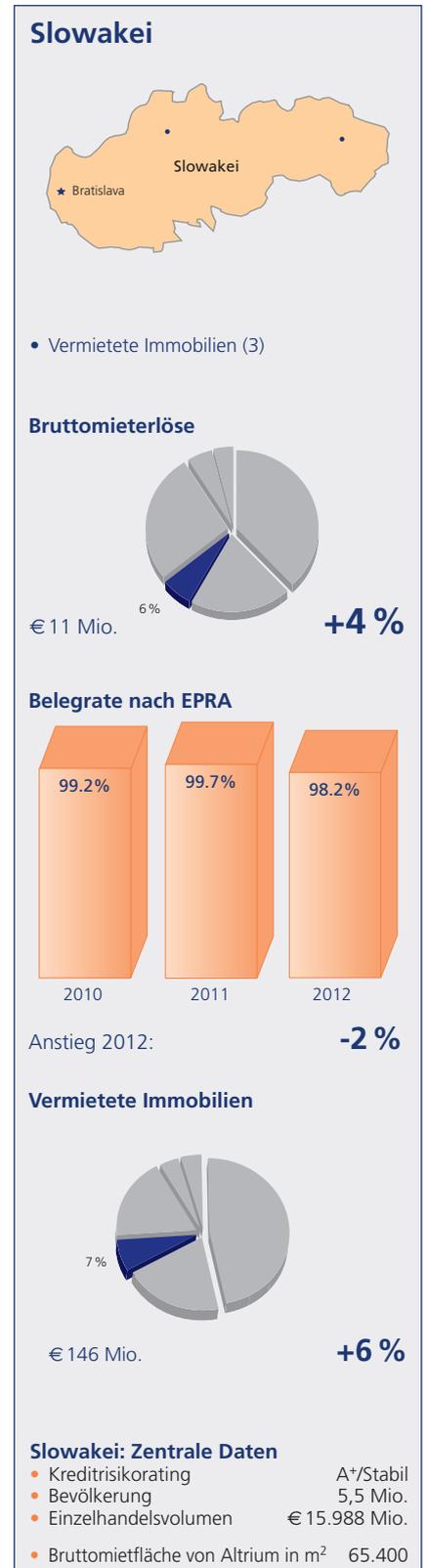


Anstieg 2012: **21 %**

* ausschließlich Sonderdividende im Jahr 2009



Unser Geschäft

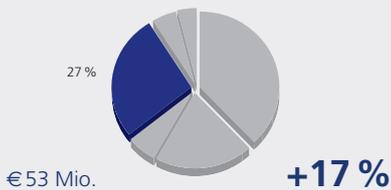


Russland

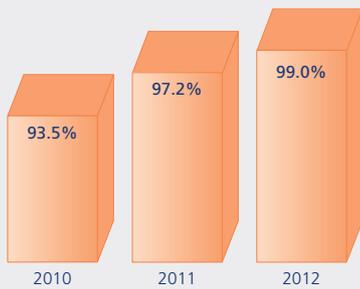


- Vermietete Immobilien (7)
- Entwicklungsprojekte und Grundstücke (12)

Bruttomietertlöse

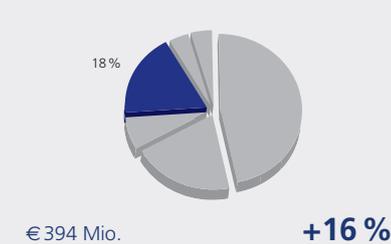


Belegrate nach EPRA



Anstieg 2012: **2 %**

Vermietete Immobilien



Russland: Zentrale Daten

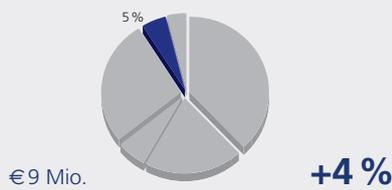
- Kreditrisikoring BBB/Stabil
- Bevölkerung 141,9 Mio.
- Einzelhandelsvolumen € 349.119 Mio.
- Bruttomietfläche von Altrium in m² 236.600

Ungarn

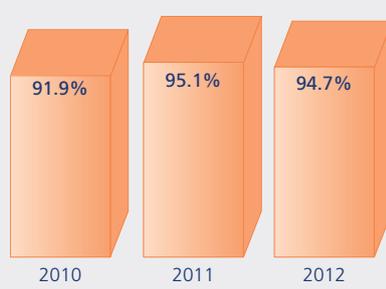


- Vermietete Immobilien (25)

Bruttomietertlöse

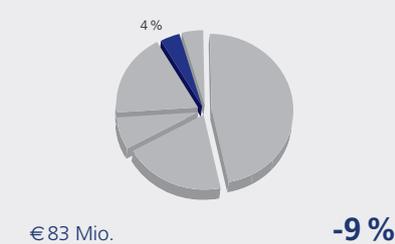


Belegrate nach EPRA



Anstieg 2012: **0 %**

Vermietete Immobilien



Ungarn: Zentrale Daten

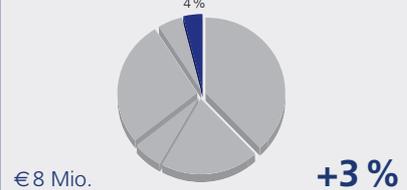
- Kreditrisikoring BB⁺/Stabil
- Bevölkerung 10,0 Mio.
- Einzelhandelsvolumen € 18.720 Mio.
- Bruttomietfläche von Altrium in m² 104.500

Andere Länder

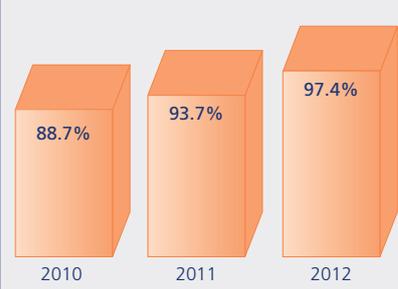


- Vermietete Immobilien (2)
- Entwicklungsprojekte und Grundstücke (8)

Bruttomietertlöse*

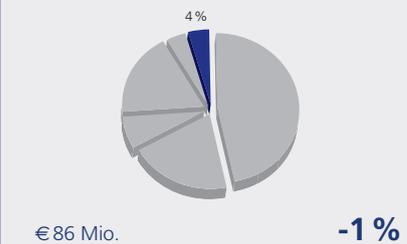


Belegrate nach EPRA*



Anstieg 2012: **4 %**

Vermietete Immobilien*



Rumänien: Zentrale Daten

- Kreditrisikoring BBB-/Stabil
- Bevölkerung 21,3 Mio.
- Einzelhandelsvolumen € 21.446 Mio.
- Bruttomietfläche von Altrium in m² 53.000

*Rumänien und Lettland
 Grundlagen: Fitch Ratings (Februar, 2012); Oxford Economics (Februar, 2012)

Stellungnahme des Vorsitzenden



„Erneut ein Jahr mit einer starken Leistung“

2012 zeigte Atrium wiederum eine starke Leistung und baute auf der Dynamik von 2011 auf. Das Unternehmen meldete ein stabiles Wachstum aller wichtigen Leistungsindikatoren und lieferte ein besseres Ergebnis als bei den Unternehmenszielen im letztjährigen Jahresabschluss dargelegt.

Während des Jahres haben die Management Teams weiterhin hart gearbeitet, um Erträge und Wertpotenzial der 156 Objekte in unserem ertragsgenerierenden Portfolio zu maximieren. Deren Erfolg wird am Besten durch die Tatsache veranschaulicht, dass wir es geschafft haben, bei den Nettomieterlösen, die beeindruckende 7,3 % gegenüber 2011 gestiegen sind, marktführende Steigerungen im Jahresvergleich zu erzielen sowie durch die Erhöhungen bei der Betriebsmarge, dem Cash Flow (netto) aus operativer Geschäftstätigkeit, der Portfoliobewertung und der Dividende das dritte Jahr in Folge.

Die Beständigkeit unserer Ergebnisse verstärkt unser Vertrauen in Atriums Strategie auf Einkaufszentren abzielen, die Menschen täglich für notwendige Einkäufe besuchen, und in die Wertschöpfung durch dynamische interne Objektverwaltung. Wir sind in der Lage, das Wissen unserer lokalen Teams über die Marktdynamik in ihren jeweiligen Ländern und die Stärke unserer Beziehungen mit den bedeutenden internationalen und lokalen Mietern unseres Portfolios bestwirksam einzusetzen. In vielen Fällen haben uns diese Beziehungen ermöglicht, höhere Mieterlöse mit bedeutenden Handelsmarken zu erzielen, indem wir mit ihnen in zahlreichen Objekten innerhalb unseres bestehenden Portfolios und im Rahmen unserer Entwicklungsprojekte und unserer neu erworbenen Einkaufszentren zusammenarbeiten.

Die vorherrschenden Wirtschaftskonditionen haben zu einem deutlichen Mangel an hochwertigen Objekten geführt, so dass Möglichkeiten für weitere Akquisitionen von etablierten Einkaufszentren in unseren Zielmärkten knapp sind und unser Transaktionsvolumen daher geringer ausfiel, als wir ursprünglich gehofft hatten. Eine Erholung der allgemeinen Marktaktivitäten gegen Ende des Jahres weist jedoch auf eine mögliche Erhöhung der Marktliquidität und des Transaktionsvolumens im kommenden Jahr hin. Während des Jahres konnten wir erfolgreich eine Reihe von kleineren Transaktionen abschließen, indem wir die ausstehenden Anteile von verschiedenen Projekten, die teilweise in unserem Besitz standen, erworben haben, und wir suchen weiterhin nach Möglichkeiten, unser Portfolio durch Akquisitionen zu erweitern, wenn wir hochwertige, gut positionierte Objekte zu angemessenen Preisen in unseren Kernmärkten aufzufinden können.

2012 haben wir zudem mit unserem ersten bedeutenden neuen Entwicklungsprojekt, dem Einkaufszentrum Atrium Felicity in Lublin, Polen begonnen, das planmäßig 75.000 m² an moderner Handelsfläche ab Anfang 2014 bereitstellen wird. Als Folge starker Mietaktivitäten während des gesamten Jahres ist das Projekt aktuell praktisch zu 84 % vorvermietet.

Ein besonders erfreulicher Erfolg während des Jahres lag darin, dass wir unser langfristiges Ziel erreicht haben und unser Investment Grade Kreditrating sowohl von Standard & Poor's als auch von Fitch verbessern konnten. Das ist strategisch gesehen wichtig, da sich dadurch potenzielle neue Optionen für die künftige Finanzierung von Wachstumsinitiativen und die weitere Optimierung unserer Bilanzstruktur ergeben. Zudem stellt dies eine äußerst positive



Bestätigung unserer Strategie und der beständig starken Ergebnisse, die unser Management Team liefert, durch Dritte dar.

Angesichts der Performance der Gruppe und infolge des Vertrauens seitens der Direktoren in unsere Fähigkeit, weiterhin ein großes Maß an wiederkehrenden Erträgen zu erwirtschaften, haben wir unsere jährliche Dividendenzahlung von €0,17 auf mindestens €0,20 je Stammaktie erhöht, die erstmals Ende März 2013 und anschließend vierteljährlich ausbezahlt wird (vorbehaltlich rechtlicher und regulatorischer Bestimmungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit). Diese Erhöhung steht im Einklang mit der langjährigen Verfahrensweise der Direktoren, den Erfolg der Gruppe mit unseren Aktionären zu teilen und gleichzeitig ein vorsichtiges Verhältnis zwischen Dividendenausschüttungen und den wiederkehrenden Erträgen des Unternehmens zu erhalten.

Zusammengefasst war 2012 trotz der andauernden Herausforderungen für die breiter gefassten Immobilien- und Handelssektoren in Europa wiederum ein äußerst erfolgreiches Jahr für Atrium. Während sich das breite makroökonomische Umfeld weiterhin problematisch erweisen wird, sind wir zuversichtlich, dass sich Atrium auch künftig durch den geographischen Fokus auf die stärkeren mittel- und osteuropäischen Märkte, durch unsere strategische Vorgehensweise in Bezug auf unser Portfolio und unser detailgenaues zupackendes und dynamisches Objektmanagement abheben und starke Ergebnisse und Wertschöpfung für alle unsere Aktionäre liefern wird.

Ich möchte unserem Management und allen Mitarbeitern im gesamten Unternehmen für ihre harte Arbeit und ihr Engagement im vergangenen Jahr danken. Diese hervorragenden Ergebnisse wären ohne sie nicht möglich gewesen.

Schließlich möchte ich mich bei Ihnen, den Aktionären, für Ihr Vertrauen in uns bedanken. Wir machen es uns nicht leicht und werden weiterhin unser Bestes geben, um dieses Vertrauen in den nächsten Jahren zu rechtfertigen.

Hochachtungsvoll,



Chaim Katzman



Stellungnahme des Chief Executive



„Wir sind gut positioniert, um unsere Ziele zu erreichen“

Nach dem äußerst positiven Jahr 2011 mit zahlreichen Veränderungen berichte ich erfreut, dass 2012 sich wiederum als erfolgreich für Atrium erwiesen hat. Aufgrund von starken Makro-ökonomischen Daten in unseren Kernmärkten, Objektmanagementinitiativen in unserem Portfolio und einer besseren Kapitalstruktur haben wir es erneut geschafft, einen Mehrwert für unsere Aktionäre zu schaffen.

Unser heutiges Portfolio ist 2012 um 5 % auf einen Wert von €2,2 Milliarden gestiegen und optimal auf die reifsten, stabilsten und zentralsten Märkte in der Region fokussiert. Unsere Kernmärkte Polen, die Tschechische Republik und die Slowakei verfügen alle über A Kreditratings und repräsentieren derzeit 74 % des gesamten Portfoliowerts. Polen ist die stärkste Wirtschaft der Region und entspricht nun allein 47 % des Portfoliowerts, während Russland, einer unserer wichtigsten Wachstumstreiber, aktuell 18 % des Portfoliowerts ausmacht. Die Attraktivität dieser Schlüsselmärkte und insbesondere der führenden Märkte und ihrer Hauptstädte wird durch die Tatsache veranschaulicht, dass sich 2012 die Renditen für erstklassige Einkaufszentren in Warschau und Moskau auf rund 6 % bzw. 9 % festigten, obwohl sie in der Mehrzahl der anderen Märkte in diesem Jahr gleich blieben. Dies unterstreicht wiederum die Attraktivität dieser Märkte für Investoren, ebenso wie das bewiesene Interesse von internationalen Einzelhändlern in der Region, insbesondere in Polen zu expandieren.

2012 konnte Atrium sein marktführendes Wachstum und seine hervorragende Betriebsleistung aufrechterhalten, u.a. mit wesentlichen Verbesserungen bei allen bedeutenden Leistungsindikatoren, obwohl das Jahr durch unsichere und oftmals schlechtere globale Marktbedingungen gekennzeichnet war. Einer der wesentlichen Treiber dieser Leistung war unsere Fähigkeit, unsere

Beziehung mit wichtigen Handelsmarken zu stärken, indem wir die Größe und Qualität unseres Portfolios wirksam eingesetzt haben. Im Laufe des Jahres haben wir erfolgreich nahezu 1.000 Mietverträge abgeschlossen, wobei es sich bei über der Hälfte um Neuverträge handelte. Dadurch erzielten wir eine rekordverdächtige Belegungsrate nach EPRA von 98,0 % am Jahresende mit einer durchschnittlichen Mietdauer von 5,6 Jahren gegenüber 5,0 Jahren Ende 2011.

Das ist ein deutlicher Beleg für die Stärke unseres Teams und der operativen Plattform, die wir geschaffen haben. Es ist ferner eine Bestätigung unserer Strategie, ein Portfolio an Einkaufszentren mit Händlern als Anker-Mieter aufzubauen, die sich auf die täglichen Bedürfnisse von Kunden konzentrieren.

Unsere Ergebnisse für das Jahr 2012 zeigen wiederum zweistellige Wachstumsraten bei den Brutto- und Nettomieterlösen unserer 156 ertragsgenerierenden Objekte mit Steigerungen von 12,4 % auf € 193,5 Millionen bzw. 17,1 % auf € 181,3 Millionen im Vergleich zum Vorjahr. Der zwingendste und deutlichste Beleg für den Fortschritt der Gruppe liegt jedoch bei den marktführenden Nettomieterlösen im Jahresvergleich, die um 7,3 % auf € 148,8 Millionen anstiegen. Einfach ausgedrückt heißt das, dass Atrium trotz der nachteiligen Wirtschaftsbedingungen in Europa mit den gleichen Objekten erfolgreich zusätzliche Nettomieterlöse in Höhe von € 10,2 Millionen erzielte. Unsere operative Marge stieg das vierte Jahr in Folge, dieses Mal auf 93,7 %, was eine bemerkenswerte Verbesserung darstellt, die unsere internen Erwartungen übertrafen hat. EBITDA, ausgenommen Bewertungsänderungen und Veräußerungen, erhöhte sich um 29,8 % auf € 146,0 Millionen, und der unternehmensbereinigte Gewinn je Aktie nach EPRA stieg um 14 % von € 0,28 auf € 0,32 je Aktie.



2012 bestand ein deutlicher Angebotsmangel für hochwertige Objekte auf dem Markt. Potenzielle Verkäufer haben es in der Regel vorgezogen, ertragsgenerierende Objekte jener Art, nach denen Atrium typischerweise zum Erwerb Ausschau hält, zu halten. Grund dafür waren geringe Zinssätze und die Schwierigkeit, angemessene alternative Objekte zu finden, in welche die Erlöse reinvestiert werden können. Das Transaktionsvolumen in der Region verringerte sich im Jahresvergleich beträchtlich und war größtenteils auf Polen und Russland beschränkt, wobei sogar in diesen beiden Märkten lediglich eine begrenzte Anzahl an Transaktionen abgeschlossen wurde. Nach vorne blickend gehen wir davon aus, dass Polen und Russland wahrscheinlich weiterhin den Löwenanteil bei den Investitionsaktivitäten in Mittel- und Osteuropa („MOE“) einnehmen werden. Wachstum durch die Akquisition etablierter ertragsgenerierender Einkaufszentren in unseren Kernmärkten bleibt ein wichtiges Ziel der Gruppe und wird uns zudem ermöglichen, unsere Gewichtung in Richtung der oben erwähnten stabileren und reiferen Volkswirtschaften weiter zu verbessern.

Dennoch blieben wir aktiv und haben es geschafft, eine Reihe von kleineren Akquisitionen von ausstehenden Anteilen an Objekten abzuschließen, bei denen wir entweder Miteigentümer waren oder die Entwicklung mit Projektpartnern durchgeführt haben. Die erste dieser Akquisitionen erfolgte Anfang 2012, als wir die restlichen 23 % erworben haben, die unser Joint Venture Partner an bestimmten Konzerntochtergesellschaften in Russland hielt. Im Juni erwarben wir dann von einem Kinobetreiber dessen Anteil an unseren russischen Einkaufszentren in Volgograd, Togliatti und Yekaterinburg. Diese beiden Transaktionen beliefen sich auf insgesamt € 18,3 Millionen.

Im Juli haben wir die Akquisition des Grundstücks neben unserem Einkaufszentrum Atrium Copernicus in Torun, Polen, abgeschlossen und arbeiten derzeit an unseren Plänen für eine Erweiterung von 20.000 m². Das erste Stadium dieses Prozesses hat Anfang 2013 bereits mit dem Ausbau des Parkplatzes begonnen. Wir werden mit unserer Strategie fortfahren, verfügbare Grundstücke neben unseren bestehenden Objekten zu erwerben, da wir dadurch Wachstum im Rahmen von Erweiterungen und Verbesserungen in unseren drei Kernmärkten und in Russland erzielen können.

Im Laufe des Jahres 2012 haben wir ferner wesentliche Fortschritte beim Bau und bei der Vorvermietung unseres ‚Greenfield‘-Entwicklungsprojekts in Lublin, Polen, erzielt, und wir sind jetzt äußerst gut positioniert, ein neues modernes und 75.000 m² großes regionales Einkaufszentrum Anfang 2014 zu übergeben. Im Juni 2012 haben wir den Terminverkauf des Großmarktes mit 19.700 m² an Auchan abgeschlossen. Zudem haben wir wesentliche Fortschritte bei Vorvermietungsverträgen der verbleibenden 55.000 m² erzielt. Bei der Veröffentlichung dieses Berichts war das Zentrum bereits zu 84 % an Leroy Merlin, H&M, C&A, Media Markt und andere vorvermietet.

Im letzten Quartal des Jahres haben wir den Bau unseres 5.000 m² großen Stand-Alone-Entwicklungsprojekts in Gdynia abgeschlossen

und an den Mieter Media Markt übergeben, der im November eröffnete. Ferner wurden die Bauarbeiten des zweiten Stocks unseres Einkaufszentrums Atrium Mosty abgeschlossen.

Künftig planen wir, weiterhin vorsichtig bezüglich unserer Entwicklungsaktivitäten zu agieren und diese im richtigen Verhältnis zu unserer Bilanz und Risikobereitschaft zu halten.

Außerdem haben wir 2012 das Rebranding aller unserer polnischen Einkaufszentren unter der Atrium-Marke erfolgreich abgeschlossen, wodurch einerseits ein erhöhtes Bewusstsein für die Gruppe und andererseits ein hohes sichtbares Qualitätsmerkmal gleichermaßen für Kunden und Händler geschaffen wird. Unser mittelfristiges Ziel besteht darin, dieses Vorgehen auf unsere größeren Einkaufszentren zu übertragen, und in der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland haben wir damit bereits begonnen.

Bessere Kapitalstruktur & besseres Investment Grade Kreditrating

Nachdem sowohl Standard & Poor's als auch Fitch das BB+ Unternehmensrating von Atrium im ersten Halbjahr 2012 bestätigten, waren wir besonders erfreut, in der zweiten Jahreshälfte unser langfristiges Ziel zu erreichen, erneut ein Investment Grade Kreditrating zu erhalten. Das war seit der Aufnahme unserer Tätigkeit im Unternehmen eine strategische Priorität für die Geschäftsleitung der Gruppe. Daher war es ganz besonders befriedigend festzustellen, dass unsere harte Arbeit zu einer Verbesserung auf BBB- von Standard & Poor's im September, gefolgt von Fitch im Oktober geführt hat.

Wie bereits in unserem Bericht des dritten Quartals erwähnt, erhält Atrium dadurch wahrscheinlich Zugang zu den ungesicherten Kreditmärkten in wesentlich größerem Ausmaß. Ganz besonders erfreulich waren jedoch die von den Agenturen genannten Gründe für die Verbesserung, da beide deutlich die von uns umgesetzten Strategien würdigten, um die Betriebserträge zu verbessern, unsere Präsenz in den stabilsten MOE-Märkten zu erhöhen und eine solide Plattform für weiteres Wachstum zu schaffen.

Andere erwähnenswerte Maßnahmen, die im Jahr 2012 zur Verbesserung unserer Kapitalstruktur getroffen wurden, bestanden in der frühzeitigen Rückzahlung von zwei Krediten in Höhe von insgesamt € 10,6 Millionen, die im Oktober 2012 fällig gewesen wären. Sodann haben wir weitere Fortschritte bei der Verringerung unserer teuersten kurzfristigen Kredite erzielt, als wir im Mai 2012 ein Übernahmeangebot für unsere € 100 Millionen Anleihen mit Fälligkeit 2013 vorlegten, für die teilweise variable Zinsen mit einem durchschnittlichen Zinssatz von über 5,5 % zu zahlen waren. Durch das Übernahmeangebot hielt Atrium schließlich den gesamten Betrag der ausstehenden Anleihe ausgenommen € 40 Millionen. Schließlich haben wir im November zwei weitere Kredite im Gesamtwert von € 5,8 Millionen frühzeitig getilgt, die 2015 und 2016 fällig gewesen wären. Diese Maßnahmen wirkten sich leicht werterhöhend auf die Einnahmen im Laufe des Jahres aus.

Stellungnahme des Chief Executive

Atrium verfügt weiterhin über eine beneidenswerte Liquiditätsposition mit liquiden Mitteln von über €200 Millionen am 31. Dezember 2012 und eine anhaltend geringe Verschuldung mit einer Netto-Beleihungsquote von 12,1 %. Im Laufe der Zeit planen wir unser Bilanzbild zu verbessern und unseren Fremdfinanzierungsgrad auf 30-35 % zu erhöhen. In der Zwischenzeit liefert uns unsere konservative Bilanz wesentliche Wettbewerbsvorteile bei der Finanzierung des Wachstums der Gruppe durch weitere Akquisitionen und Entwicklungspläne.

Dividende

Es erfolgten vier vierteljährliche Dividendenzahlungen von €0,0425 je Aktie, d.h. insgesamt €0,17 je Aktie im Gesamtjahr. Aufgrund unserer starken Handelsindikatoren konnten die Direktoren zudem die jährliche Dividende für 2013 um 17,6 % auf mindestens €0,20 je Aktie erhöhen, vorbehaltlich von gesetzlichen und behördlichen Anforderungen und Einschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit. Die Dividendenzahlung ist gut durch die Einnahmen abgedeckt, und belässt der Gruppe dennoch die für das Wachstum erforderlichen Ressourcen.

Seit der erstmaligen Zahlung im Jahr 2009, wurde die Dividende das dritte Jahr in Folge erhöht. Die erste Zahlung von €0,05 erfolgt als Kapitalrückzahlung am 28. März 2013 an Aktionäre, die am 22. März mit Ex-Datum 20. März 2013 registriert sind.

Auszeichnungen & Community

Im Laufe des Jahres waren wir hoch erfreut, eine Reihe von Auszeichnungen sowohl für unsere Arbeit als Investor in der MOE-Region als auch als Würdigung für hohe Qualität und hervorragende Verwaltung unserer Einkaufszentren zu erhalten. Diese Auszeichnungen unterstreichen den beträchtlichen Fortschritt, den Atrium in den letzten drei Jahren in der Region erzielt hat und liefern einen weiteren Beweis, dass unsere Bestrebungen zur Positionierung von Atrium als einer der marktführenden Immobilienmarken im Handelsbereich allmählich greifen.

Atrium war geehrt, die Auszeichnung „Investor des Jahres“ bei den 2011 Europa Property CEE Retail Awards das zweite Jahre in Folge sowie den Central and Eastern European Real Estate Quality Award (der in Zusammenarbeit mit der Zeitschrift Financial Times vergeben wird) zu erhalten. Erst kürzlich haben wir uns sehr über die Auszeichnung als „Unternehmen des Jahres“ bei den 2012 Europa Property CEE Retail Awards gefreut.

2012 waren wir stolz, einer der Hauptunterstützer der landesweiten Brustkrebs-Bewusstseinskampagne in Polen in Verbindung mit Estée Lauder zu sein. Zu der Kampagne zählten die Präsentation des hochgradig symbolischen ‚Pink Ribbon‘ in allen unseren polnischen Einkaufszentren, die Abhaltung von Veranstaltungen zur Aufbringung von Spenden und temporäre Aufstellung mobiler Mammographie-Screening-Stationen in 10 unserer polnischen Zentren.

Ausblick & Ziele für 2013

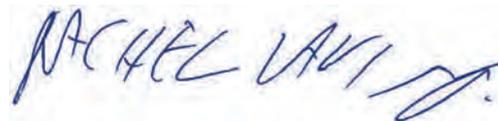
Unter Berücksichtigung unserer starken Präsenz in den reifsten und stabilsten MOE-Märkten und angespornt durch die Prognosen des IWF für die Region, gepaart mit einem äußerst positiven Ausblick für Russland, sind wir weiterhin zuversichtlich, auch künftig eine starke Leistung erbringen zu können. Wir sind sehr ermutigt durch die Ergebnisse der Gruppe für das Berichtsjahr, was auch durch die Entscheidung der Direktoren über die erneute Erhöhung der Dividende reflektiert wird. Vor diesem Hintergrund sind uns nach wie vor die aktuellen Marktbedingungen und das geringe Wachstumsumfeld bewusst, dem wir uns alle anpassen müssen.

Unser Ziel für das kommende Jahr besteht darin, die finanzielle und operative Leistung unserer Objekte weiter voranzutreiben und uns gleichzeitig um die konstante Verbesserung unseres Angebots für Händler und Verbraucher zu bemühen. Wir werden weiterhin angemessene Investitionschancen in unseren Kernmärkten Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei verfolgen und gleichzeitig mit der Verbesserung der Kapitalstruktur und des Bilanzbildes der Gruppe fortfahren. Schließlich werden wir die Atrium-Marke weiter ausbauen und unsere Beziehungen mit bedeutenden Kunden verstärken, während wir bestrebt sind, mit neuen Händlern zu arbeiten, die in die und innerhalb der Region expandieren.

Abschließend bin ich der festen Meinung, dass unsere Strategie mit Schwerpunkt auf Lebensmitteln und ‚notwendigen Gütern‘ in Handelszentren in den stärksten Märkten der Region sowie unsere eigene Fähigkeit, unsere Objekte zur weiteren maximalen Wertschöpfung bei gleichzeitiger Verbesserung des Angebots für unsere Mieter und des Erlebniswerts für Verbraucher konzentriert zu verwalten, uns ermöglichen werden, auch künftig stabile Ergebnisse zu liefern. Wir sind gut positioniert, um unsere Ziele zu erreichen und sehen daher mit verhaltener Zuversicht und Optimismus in die Zukunft.

Ich möchte mich dem Dank unseres Vorsitzenden an alle Mitarbeiter für den wertvollen Beitrag, den sie im vergangenen Jahr geleistet haben, anschließen.

Hochachtungsvoll,



Rachel Lavine

Konzernlagebericht



Inhaltsverzeichnis

Höhepunkte 2012	3
Unser Geschäft	4
Stellungnahme des Vorsitzenden	6
Stellungnahme des Chief Executive	8
1. Konzernlagebericht	11
Operative Geschäftstätigkeit	12
Portfolio Entwicklungsprojekte und Grundstücke	20
Management	22
Einkaufszentrum Atrium Flora	23
Börsennotierung und Aktienkursinformationen	26
Berichterstattung nach EPRA	29
Erklärung der Geschäftsleitung von Atrium European Real Estate Limited gemäß to § 82 Österreichisches Börsengesetz	31
Erklärung bezüglich zukunftsgerichteter Aussagen	32
Corporate Governance Bericht	33
Corporate Governance Bericht	33
2. Jahresabschluss	44
Bericht der Direktoren	46
Konsolidierter Jahresabschluss	47
Anhang zum Jahresabschluss	51
3. Eigenständiger Finanzbericht	100
4. Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers	109
5. Finanzkennzahlen	111
6. Direktoren, Geschäftsleitung der Gruppe, Berater und wichtige Standorte	112

1. Konzernlagebericht

Operative Geschäftstätigkeit

Unsere Märkte

Makroökonomisch war 2012 ein herausforderndes Jahr in Europa, und Mittel- und Osteuropa („MOE“) war keine Ausnahme. Trotz beträchtlicher Unterschiede zwischen der Leistung der einzelnen Länder hat MOE Westeuropa in Bezug auf die wirtschaftliche Widerstandskraft dennoch übertraffen, was größtenteils auf eine starke inländische Nachfrage zurückzuführen war.

Die überdurchschnittliche Wertentwicklung von MOE ist eine Bestätigung ihrer makroökonomischen Daten. Zu den spezifischen Faktoren, die dem Wachstum der Region zuträglich waren, gehörten nach Ansicht von Analysten u.a. ziemliche gute Fortschritte in strukturellen Bereichen, ein höheres Pro-Kopf-Wohlstandsniveau, stärkerer Produktivitätsanstieg sowie geringere Arbeitskosten. Allgemeiner betrachtet haben die Märkte vor kurzem begonnen, positiv auf das Engagement politischer Entscheidungsträger und der Europäischen Zentralbank in Hinblick auf den Euro zu reagieren und folglich ist das Vertrauen der Investoren zu Beginn des Jahres allmählich gewachsen.

Unsere Kernmärkte – Polen, die Tschechische Republik und die Slowakei – die nahezu drei Viertel des gesamten Portfolio von Atrium repräsentieren, verfügen alle über ein „A“ Kreditrating. Im Laufe der letzten drei Jahre wurde das höhere Investorenvertrauen in unsere Kernmärkte durch die Renditeabschwächung bei Staatsanleihen reflektiert. Tschechische 10-jährige Staatsanleihen haben z.B. im Dezember 2012 den Stand von 2,12 % erreicht, ebenso wie Belgien mit einer Rendite von 2,10 %, und die Zinssätze sowohl für Polen als auch für die Slowakei sind unter 4 % gefallen.

Genauer betrachtet, werden Polen, die Slowakei und Russland voraussichtlich sowohl die MOE-Region als Ganzes als auch die Eurozone übertreffen, obwohl sich sogar deren Wachstum im Vergleich zu früheren Erwartungen verlangsamt hat. Die Tschechische Republik, die am meisten von Exporten in die Eurozone abhängt, wird wahrscheinlich geringfügig hinter dem Durchschnitt von MOE liegen, was zeigt, dass sogar die reifsten und traditionell stärksten Volkswirtschaften der Region nicht immun gegenüber den Auswirkungen der Krise der Eurozone, gekoppelt mit einem Rückgang der Verbraucherausgaben, sind.

Die im Februar von Eurostat veröffentlichten provisorischen BIP-Zahlen für 2012 zeigten, dass das durchschnittliche BIP-Wachstum in MOE 1,4 % betrug, wobei Polen und die Slowakei mit einem Wachstum von 2,0 % vorne lagen und die Eurozone mit -0,6 % weit hinter sich ließen. Capital Economics meldete für Russland ein BIP-Anstieg von 3,4 %, was, zusammen mit Polen und der Slowakei betrachtet, bedeutet, dass 71 % der Bruttomieterlöse der Gruppe in diesen Märkten erzielt werden, bei denen es sich um die stärksten der Region handelt und die sowohl MOE als die Eurozone übertreffen. Nach vorne blickend wird das BIP in MOE 2013 laut IWF voraussichtlich um 2,4 % und 2014 um 3,1 % steigen. Auf die Gruppe bezogen prognostiziert

der IWF, dass alle drei Kernmärkte - Polen, die Slowakei und die Tschechische Republik - weiterhin eine bessere Wertentwicklung des BIP von 2,1 %, 2,8 % bzw. 0,8 % im Jahr 2013 erzielen werden. Bei der russischen Wirtschaft wird 2013 ebenfalls von einem Wachstum von 3,8 % ausgegangen. Dieser optimistische Ausblick ist konträr zur Eurozone, wo der Prozess zur Bewältigung der Schuldenkrise zwecks Herbeiführung eines Wirtschaftsaufschwungs länger dauert. Der IWF prognostiziert, dass das BIP der Eurozone 2013 um 0,2 % zurückgehen und anschließend 2014 um 1,0 % anziehen wird.

Ein weiterer positiver Ausblick für MOE war der relativ geringe Grad an Rückführung der Verschuldung westlicher Mutterbanken, die sich nicht aus der Region gesamt zurückgezogen haben, sondern eher allgemein Entschuldungen vornahmen, um den strengeren europäischen Kapitalanforderungen zu entsprechen. Obwohl sich die Kreditbedingungen in MOE im Laufe des letzten Jahres verschärften, ist die Liquidität nicht völlig ausgetrocknet, und die finanzielle Stabilität war auf nationaler Ebene nicht bedroht, was von mancher Seite befürchtet worden war. Dennoch forderten der externe Druck der schwächeren internationalen Wirtschaft im Allgemeinen und die Abschwächung insbesondere in Europa ihren Tribut hinsichtlich der Leistung von MOE. Unsere Märkte sind nicht nur durch den zyklischen Abschwung im Herzen Europas (aufgrund geringerer Nettoexporte) betroffen, sondern auch durch die gewünschte Rückkehr zu Haushaltsdefiziten unter 3 %, wodurch eine erhebliche Belastung für den inländischen Wertzuwachs der Tschechischen Republik, von Ungarn, Polen und der Slowakei entsteht. Als Reaktion auf den generellen Abschwung in Europa haben zahlreiche Länder zudem schnell harte Sparprogramme umgesetzt, wie beispielsweise die Anhebung der MWST (umgesetzt 2011-2013 in der Tschechischen Republik, in Ungarn, Polen, Rumänien und der Slowakei). Selbstverständlich wurde durch diese Maßnahmen das real verfügbare Einkommen der Verbraucher beeinträchtigt.

Obwohl sich die Einzelhandelsumsätze in MOE dieses Jahr unter Umständen geringfügig erhöhen, werden sie voraussichtlich dennoch steigen und das starke Interesse von Händlern an der Erweiterung ihrer Präsenz in der Region anheizen. Im November letzten Jahres meldete Colliers International, dass internationale Marken, Discountketten und Luxushändler trotz einer allgemeinen Stagnation in europäischen Handelsimmobilien dennoch Zuwächse erzielen und viele bestrebt sind, in MOE zu expandieren. Gleichermaßen deutet der CBRE-Handelsbericht darauf hin, dass Atriums Kernmärkte in Bezug auf Präsenz jetzt sehr hoch in der EMEA-Zielliste globaler Händler rangieren – Polen liegt auf Platz 5, Russland nimmt den 10. Platz ein und die Tschechische Republik liegt an 13. Stelle. Polen war das einzige Land in MOE, das es unter die ersten 5 geschafft hat, wodurch der anhaltende optimistische Ausblick und die widerstandsfähige Wirtschaft reflektiert werden. Über 22 % der für den Bericht befragten führenden Händler erklärten ihre Absicht, mit ihren Filialnetzen 2013 auf dem polnischen Markt zu expandieren, obwohl sie immer selektiver werden, was den Standort anbetrifft und von dem Mangel an angemessenen neuen Objekten auf dem Markt betroffen sind. Wir sind der Ansicht, dass dieser letzte Punkt für unsere Stärken spricht,

einerseits im Hinblick auf die Beziehungen, die wir mit den Händlern unterhalten, und andererseits im Hinblick auf die große Vielfalt an maßgeschneiderten Produkten, die wir ihnen bieten können.

Ertragsgenerierendes Portfolio

Am 31. Dezember 2012 bestand Atriums ertragsgenerierendes Portfolio aus 156 Objekten mit einem Marktwert von €2,2 Milliarden. Das Portfolio bezieht sich auf sieben Länder in MOE.

Unsere Immobilien verfügen über eine Bruttomietfläche von insgesamt 1,2 Millionen m² und generierten 2012 Bruttomieteinnahmen in Höhe von €193,5 Millionen (2011: €172,2 Millionen).

Achtundzwanzig unserer Immobilien sind Einkaufszentren, zwölf davon mit einer Bruttomietfläche von über 30.000 m² und 16 Objekte mit einer Bruttomietfläche zwischen 10.000 und 30.000 m². Die restlichen 128 Objekte sind an verschiedene Einzelhändler vermietet, angefangen von Lebensmittelgeschäften, über Heimwerker (Do-it-Yourself – „DIY“) bis hin zu Elektronikshops. Die Immobilien der Gruppe haben Supermärkte, Großmärkte oder lokale Verbrauchermärkte als Anker-Mieter, was den widerstandsfähigen Charakter des Portfolios und dessen Schwerpunkt der Erfüllung der täglichen Bedürfnisse der Verbraucher veranschaulicht.

Unser Schwerpunkt und Engagement bei der proaktiven Objektverwaltung unserer Anlageimmobilien ist einer der Haupteinflussfaktoren für Ertragsgenerierung und Wertschaffung. Atrium beschäftigt eine Gruppe von lokalen internen Management Teams, um den Erhalt enger und guter Beziehungen zu unseren Mietern und entscheidende Einblicke in die lokalen Gegebenheiten und Marktdynamiken am Standort unserer Objekte sicherzustellen. Der Vorteil dieser Vorgehensweise wird durch die starke Leistung der Gruppe im Jahr 2012 mit einem marktführenden Anstieg der Mieterlöse im Jahresvergleich reflektiert und durch die Auszeichnung des Unternehmens als „Unternehmen des Jahres“ im Februar 2013 bei den 2012 Europa Property CEE Retail Awards anerkannt.

Der Marktwert der 156 Immobilien der Gruppe stieg um 5,2 % bzw. €108 Millionen auf €2.185 Millionen Ende 2012 gegenüber €2.077 Millionen Ende 2011. Der Anstieg setzt sich zusammen aus einer Bewertungserhöhung von 2,8 % bzw. €58,5 Millionen, Zugängen von €37,4 Millionen, abgeschlossenen Projekten von €6,8 Millionen und €5,3 Millionen Währungsumrechnungsdifferenzen aufgrund der Aufwertung der Tschechischen Krone. Die Zugänge in Höhe von €37,4 Millionen beinhalten €9,3 Millionen in Verbindung mit der Akquisition der Anteile von Russian Cinema Holdings („RCH“) an den Einkaufszentren der Gruppe in Volgograd, Togliatti und Yekaterinburg in Russland, €7,7 Millionen weitere Zugänge in Russland, €11,7 Millionen in Polen und €5,2 Millionen in der Tschechischen Republik.

Die regionale Diversifizierung des ertragsgenerierenden Portfolios der Gruppe ist unten stehend aufgeführt:

Vermietete Immobilien	Anzahl der Objekte		Bruttomietfläche		Marktwert		Neubewertung	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Land			m ²	m ²	€'000	€'000	€'000	€'000
Polen	21	20	390.000	374.300	1.030.350	986.215	25.681	62.416
Tschechische Republik	98	98	374.200	371.600	445.901	435.214	59	9.746
Slowakei	3	3	65.400	65.200	145.990	138.075	6.593	8.504
Russland	7	7	236.600	216.700	394.375	339.847	37.523	46.839
Ungarn	25	25	104.500	101.800	82.870	90.985	(9.644)	(455)
Rumänien	1	1	53.300	53.000	70.700	71.300	(1.068)	2.033
Lettland	1	1	20.400	20.400	15.150	15.610	(611)	(377)
Gesamt*	156	155	1.244.400	1.203.000	2.185.336	2.077.246	58.533	128.706

Investmentaktivitäten auf den mittel- und osteuropäischen Handelsimmobilienmärkten blieben 2012 gedämpft, primär in Folge der wirtschaftlichen Unsicherheit aufgrund der Krise in der Eurozone. Dennoch blieb die Nachfrage von Investoren nach erstklassigen ertragsgenerierenden Objekten in den stabilsten Ländern der Region, mit einem damit einhergehenden Mangel an hochwertigen Objekten auf dem Markt, weiterhin stark, was zu einer moderaten Yield Compression führte, die hauptsächlich in den bedeutenden Städten der Schlüsselländer, in denen die Gruppe tätig ist, zu spüren war. In Polen erhöhte sich der Wert des Portfolios um 2,6 % bzw. €25,7 Millionen aufgrund der Auswirkungen unserer beträchtlichen werterhöhenden Maßnahmen beim Promenada seit der Akquisition

im Mai 2011 und einer geringfügigen Yield Compression und weiteren Verbesserungen bei unseren Objekten in Warschau. Der Wert unseres russischen Portfolios wurde nach oben hin um 11,0 % bzw. €37,5 Millionen revidiert, was größtenteils auf höhere Mieterträge sowie auf die Auswirkungen unserer Umstrukturierungen der Einkaufszentren Togliatti, Kazan und Yekaterinburg zurückzuführen war. Zudem zeigt die Neubewertung die positiven Auswirkungen der Transaktion mit RCH sowie eine geringe Yield Compression bei unseren Objekten in Moskau. Der Wert des slowakischen Portfolios erhöhte sich um €6,6 Millionen, primär aufgrund der Erweiterung unseres Einkaufszentrums Atrium Optima in Kosice. In Ungarn war die Abwertung in Höhe von €9,6 Millionen in erster Linie auf

Operative Geschäftstätigkeit

das schwächelnde Wirtschaftsumfeld in diesem Land mit dadurch bedingten geringeren als den geplanten Mieterlösen und einer Ausweitung der Renditen zurückzuführen.

Im Laufe des Jahres 2012 entstanden Neubewertungsgewinne von € 58,5 Millionen im gesamten Portfolio. Die primären Triebkräfte hinter dieser Neubewertung waren höhere Mieterlöse (ca. 60,7 %) und eine moderate Yield Compression (ca. 39,3 %).

Vom gesamten Portfolio befinden sich 96,2 % bzw. € 2,1 Milliarden nach Marktwert und 95,6 % bzw. € 184,9 Millionen berechnet nach Bruttomieterlösen in mit Investment Grade bewerteten Ländern. Die Rendite-Diversifizierung des ertragsgenerierenden Portfolios der Gruppe ist unten stehend aufgeführt:

Vermietete Immobilien Land	Nettodurchschnittsrendite* (gewichteter Durchschnitt)		Nettoanfangsrendite (NIY) nach EPRA	
	2012	2011	2012	2011
Polen	6,9 %	7,0 %	7,0 %	7,0 %
Tschechische Republik	8,1 %	8,1 %	7,8 %	7,9 %
Slowakei	7,7 %	7,7 %	7,5 %	7,8 %
Russland	12,2 %	12,5 %	12,6 %	12,5 %
Ungarn	9,2 %	8,9 %	8,8 %	8,2 %
Rumänien	9,1 %	9,4 %	8,8 %	9,0 %
Lettland	13,0 %	13,0 %	2,4 %	2,0 %
Durchschnitt	8,4 %	8,4 %	8,3 %	8,3 %

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

** Die Berechnung der Nettoanfangsrendite (NIY) nach EPRA erfolgt mit den auf Jahresbasis umgerechneten Nettomieterlösen des Portfolios dividiert durch dessen Marktwert.

Die Nettodurchschnittsrendite und NIY nach EPRA blieben 2012 beide mit 8,3 % konstant. Die alternative „Topped up“ NIY nach EPRA betrug 8,4 % im Jahr 2012 (2011: 8,5 %).

Akquisitionen und abgeschlossene Projekte

Die aktuellen Marktkonditionen haben zu einem äußerst angespannten Investitionsmarkt geführt. Unsere Strategie besteht weiterhin darin, Wachstum durch die Akquisition ertragsgenerierender Einkaufszentren zu erzielen, insbesondere wenn wir der Ansicht sind, unsere Kompetenz im Bereich Vermögensmanagement bestmöglich einsetzen zu können, um einen Mehrwert zu schaffen und wir prüfen und suchen weiterhin aktiv nach Gelegenheiten in unseren Kernmärkten. Obwohl die Gruppe 2012 keine wesentlichen Akquisitionen tätigte, haben wir weiterhin kleinere Anteile an unseren eigenen Objekten und Tochtergesellschaften erworben. Diese Transaktionen haben der Gruppe ermöglicht, einen größeren Eigentumsanteil an den Gebäuden und Grundstücken zu erwerben. Im dritten Quartal haben wir entsprechend den Kauf der Beteiligung vom Kinobetreiber Russian Cinema Holdings („RCH“) an drei unserer russischen Einkaufszentren in Volgograd, Togliatti und Yekaterinburg für einen Gesamtpreis von € 9,3 Millionen abgeschlossen. Zudem hat

RCH zwischenzeitlich neue Mietverträge unterschrieben und bleibt somit Mieter der Gruppe an diesen Standorten.

2012 haben wir die Phase II von Atrium Galeria Mosty in Plock sowie den Bau eines 5.000 m² Entwicklungsprojekts in Gdynia (beide in Polen) abgeschlossen und in unser Immobilienportfolio übertragen. Für nähere Einzelheiten, siehe Entwicklungstätigkeiten weiter untenstehend.

Zudem haben wir während des Jahres den nicht beherrschenden Anteil an Entwicklungsgesellschaften, die in Russland und Georgien Grundstücke besitzen, erworben. In Russland haben wir den ausstehenden Anteil von 23 % für einen Kaufpreis von € 9,0 Millionen und in Georgien den ausstehenden Anteil von 15 % gekauft und das Grundstück mit unserem ehemaligen Venture-Partner geteilt.

Belegrate

Grundlage der Definition der Belegrate ist der geschätzte Mietwert gemäß den Best Practice Recommendations nach EPRA.

Die folgende Tabelle zeigt die Belegstatistik nach Land gemäß EPRA und Bruttomietfläche:

Beleganalyse

Land	EPRA	EPRA	Brutto-	Bruttom-
	2012	2011	mietfläche	mietfläche
	2012	2011	2012	2011
Polen	97,5 %	97,9 %	97,0 %	98,0 %
Tschechische Republik	98,3 %	98,3 %	96,4 %	96,4 %
Slowakei	98,2 %	99,7 %	97,9 %	98,9 %
Russland	99,0 %	97,2 %	99,0 %	97,8 %
Ungarn	94,7 %	95,1 %	97,2 %	96,5 %
Rumänien	99,4 %	98,0 %	99,7 %	99,1 %
Lettland	92,0 %	82,5 %	96,0 %	87,3 %
Durchschnitt	98,0 %	97,6 %	97,4 %	97,3 %

Die Belegrate nach EPRA stieg von 97,6 % Ende 2011 auf 98,0 % und repräsentiert das höchste Niveau, seit das aktuelle Management Team 2008 die Verantwortung für die Gruppe übernahm.



Vermietungsaktivitäten

Die Schwerpunktsetzung von Atrium auf die Objektverwaltung und den Aufbau von Beziehungen zu Mietern führte im Laufe des Jahres zur Unterzeichnung von 959 Mietverträgen (2011: 907 Mietverträge), dabei handelte es sich um 565 (2011: 506) Neuverträge und 394 (2011: 401) Verlängerungen.

	Einheit	2012
Verlängerungen		
Anzahl Vermietungen	Anzahl	394
Vermietete Bruttofläche	m ²	159.695
Monatliche Mieterlöse pro m ² von Neuverträgen	€	11,85
Monatliche Mieterlöse pro m ² von Bestandsverträgen	€	12,47
Neuvermietungen		
Anzahl Vermietungen	Anzahl	565
Vermietete Bruttofläche	m ²	100.690
Monatliche Mieterlöse pro m ²	€	15,59
Summe Neuvermietungen und Verlängerungen		
Anzahl Vermietungen	Anzahl	959
Vermietete Bruttofläche	m ²	260.385
Monatliche Mieterlöse pro m ²	€	13,30
Abgelaufene Mietverträge		
Anzahl Vermietungen	Anzahl	613
Bruttofläche ablaufender Mietverträge	m ²	86.260

2012 repräsentieren die 959 unterzeichneten Mietverträge ein jährliches Mieteinkommen von über €40 Millionen bei einer durchschnittlichen monatlichen Miete von €13,30/m². Diese Mietverhältnisse trugen zu einer weiteren Verbesserung der Belegrate des Portfolios und zu einer Erhöhung der durchschnittlichen Mietdauer bei.

Ablauf der Mietverträge

Der Prozentsatz an Mietverträgen mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt 41,4 % der Bruttomieterlöse (2011: 41,2 %). Diese Prozentsätze werden anhand der jährlichen Mieteinnahmen (Annualised Rental Income, ARI) berechnet, wobei es sich um die Grundmiete einschließlich Abschläge und umsatzbeteiligte Mieten zum Ende des Jahres handelt. Zudem sind die Ablaufzeiträume zwischen 2013 und 2017 gleichmäßig verteilt. Dadurch erhält die Gruppe eine größere Transparenz hinsichtlich künftiger Zahlungsströme in den kommenden Jahren.

Ende 2012 betrug die durchschnittliche Mietdauer des Portfolio 5,6 Jahre (2011: 5,0 Jahre).

Die folgende Tabelle zeigt den Ablauf bestehender Mietverträge auf Basis der jährlichen Mieteinnahmen des Jahres 2012:

Ablauf der Mietverträge	% der gesamten jährlichen Mieteinnahmen
2013	11,5 %
2014	10,2 %
2015	13,4 %
2016	8,5 %
2017	15,0 %
> 2017	38,6 %
Unbefristet	2,8 %
Gesamt	100,0 %

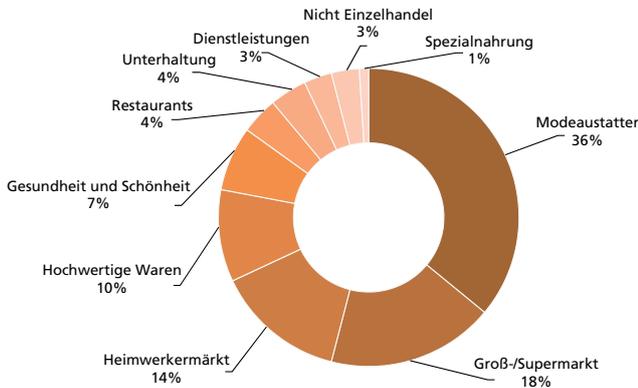
Die Mietverträge der Gruppe lauten hauptsächlich auf Euro, was die Belastung der Mieteinnahmen gegenüber Fluktuationen der örtlichen Währung begrenzt. 78 % der Bruttomieterlöse 2012 lauteten in Euro, 11 % in Tschechischen Krone, 4 % in US-Dollar, 5 % in Polnischen Zloty und 2 % in anderen Währungen.

Mieterzusammensetzung

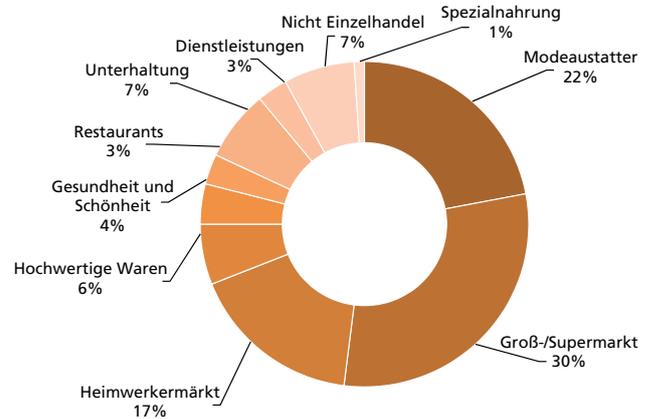
Unsere Management Teams überprüfen unsere Zentren permanent, um eine angemessene und diversifizierte Mieterzusammensetzung sicherzustellen. Verbesserungen erfolgen zu natürlichen Zeitpunkten oder bei Unterbrechungen innerhalb des Mietzyklus bzw. wenn wir eine Gelegenheit sehen oder sich Situationen ergeben, die Mieterzusammensetzung zu verbessern. Obwohl alle größeren Einkaufszentren der Gruppe starke internationale Marken von Groß-/Supermärkten als Anker-Mieter haben, ist uns auch bewusst, wie wichtig die Partnerschaft mit bekannten Modemarken als Anker-Mieter ist. Diese Partnerschaften erhöhen die Kundenfrequenz und erfüllen gleichzeitig die Bedürfnisse der Endverbraucher und ergänzen die anderen Mieter entsprechend um den Wert eines Objekts langfristig zu steigern. Groß-/Supermärkte als Anker-Mieter repräsentieren den größten prozentuellen Anteil an der Bruttomietfläche mit 30 %, während Mieter in den Bereichen Mode und Bekleidung 36 % der jährlichen Mieteinnahmen 2012 ausmachten.

Operative Geschäftstätigkeit

Die auf der Bruttomietfläche des Jahres 2012 basierte Mieterzusammensetzung stellt sich folgendermaßen dar:



Die auf den jährlichen Mieteinnahmen des Jahres 2012 basierte Mieterzusammensetzung verhält sich folgendermaßen:



Die zehn größten Mieter

Die in Österreich ansässige Spar-Gruppe war Ende 2012 mit 5,7% der Mieteinnahmen der größte Mieter der Gruppe und zudem der einzige Mieter mit einem Anteil von über 5% an der Gesamtsumme, was die hohe Diversität des Mieterportfolios verdeutlicht.

Der prozentuale Anteil der gesamten jährlichen Mieteinnahmen, die von den zehn größten Mietern generiert wurden, ist in unten stehender Tabelle aufgeführt:

Die zehn größten Mieter	Geschäftsbereich	Als % der gesamten jährlichen Mieteinnahmen (2012)	Als % der Bruttomietfläche (2012)
Spar	Internationale Lebensmittelkette	5,7 %	6,8 %
Metro Group	Internationaler Großmarkt und Elektronikhändler	4,8 %	6,5 %
Ahold	Internationaler Groß-/Supermarkt	3,7 %	8,0 %
LPP	Mode	2,3 %	1,7 %
Tengelmann Group	Baumarkt	1,7 %	1,8 %
Hennes & Mauritz	Mode	1,6 %	1,9 %
Kingfisher	Baumarkt	1,4 %	1,7 %
Rewe Group	Internationale Lebensmittelkette	1,4 %	2,1 %
Empik Group	Media & Mode	1,3 %	1,0 %
Auchan Group	Internationaler Großmarkt und Sportartikelhändler	1,3 %	3,3 %
Summe Top Ten		25,2 %	34,8 %

Die zehn größten Mieter reflektieren 25,2% der gesamten jährlichen Mieteinnahmen der Gruppe Ende 2012 (2011: 24,2%) und 34,8% der gesamten Bruttomietfläche (2011: 33,8%).

Die größten zehn vermieteten Immobilien

Die unten stehende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn größten vermieteten Immobilien der Gruppe auf der Grundlage der Marktwerte zum 31. Dezember 2012. Die größten zehn vermieteten Immobilien repräsentieren derzeit 57,7% (2011: 57,0%) der gesamten vermieteten Immobilien nach Wert.



Objektname	Stadt	Land	Neubewer-		Bruttomiet- fläche in m ²	Jahr der Eröffnung	Anzahl der Händler	Anker- Mieter im Lebensmit- telbereich	Belegrate nach EPRA
			Markt- wert €'000**	tung 2012 €'000					
Atrium Promenada	Warschau	Polen Tschechische	227.862	23.349	55.700	1996	160	Alma	95,5 %
Atrium Flora	Prag	Republik	198.500	5.292	39.800	2003	121	Albert	99,6 %
Atrium Targowek	Warschau	Polen	153.590	7.244	31.200	1998	131	Carrefour	100,0 %
Atrium Koszalin	Koszalin	Polen	123.400	(421)	55.400	2008	122	Tesco	99,7 %
Atrium Optima	Kosice	Slowakei	111.256	5.817	48.000	2002	148	Hypernova	99,0 %
Atrium Reduta	Warschau	Polen	97.124	932	27.100	1999	112	Carrefour	99,1 %
Park House Togliatti	Togliatti	Russland	97.090	9.801	52.800	2006	131	Real	99,8 %
Atrium Biala	Bialystok	Polen	93.253	4.479	37.700	2007	95	Real	100,0 %
Atrium Copernicus	Torun	Polen	80.543	(325)	30.700	2005	89	Real	99,7 %
Park House Volgograd	Volgograd	Russland	78.269	20.786	47.100	2003	136	Karusel	99,9 %
Gesamt			1.260.887	76.954	425.500				

*Einschließlich Grundstücke.

Mieteinnahmen

2012 sind die Bruttomieterlöse um 12,4 % auf € 193,5 Millionen gestiegen. Ein wesentlicher Beitrag zu diesem Wachstum kam aus Polen und der Tschechischen Republik, hauptsächlich durch die Akquisitionen der Einkaufszentren Atrium Promenada, Atrium Molo und Atrium Flóra im Jahr 2011. In Russland stiegen die Bruttomieterlöse um 17,1 % infolge höherer umsatzantelliger Mieten im Rahmen unserer Objektverwaltungsinitiativen und infolge von Mietindexierung, zusätzlichen Mieteinnahmen aus den RCH-Transaktionen und dem anhaltenden Rückgang von Mietern zuvor gewährten temporären Abschlägen. Die Restrukturierung bestimmter russischer Einkaufszentren setzte sich fort und demonstriert weiterhin

das Interesse internationaler Händler an Flächen in den besten Zentren diesbezüglich waren wir besonders erfreut, im vierten Quartal 2012 Auchan als neuen Großmarktbetreiber in unserem Objekt in St. Petersburg zu begrüßen. In der Slowakei reflektiert der Anstieg der Bruttomieteinnahmen von 4,1 % die Erweiterung des Zentrums Optima in Kosice um 1.100 m² und die Erhöhungen aufgrund von Mietindexierung. Eine höhere Belegrate ist der Grund für die höheren Bruttomieteinnahmen in Ungarn und Lettland, während in Rumänien primär die Mietindexierung für den Anstieg verantwortlich ist. Bei den Bruttomieterlösen ist auch der Verlust berücksichtigt, der durch den Verkauf von Trabzon in der Türkei im Juli 2011 entstand. Lässt man diesen außer Betracht, besteht ein Anstieg von 16,6 %.

Die regionale Verteilung der Brutto- und Nettomieterlöse und der Umsatzrendite verhält sich wie folgt:

Bruttomieterlöse

Land	2012	% der	Bruttomiet-	2011	Änderung	Änderung
	€'000	Brutto- mieterlöse	erlöse je m ² €	€'000	€'000	%
Polen	73.851	38,2 %	191.1	64.099	9.752	15,2 %
Tschechische Republik	38.629	20,0 %	103.2	29.687	8.942	30,1 %
Slowakei	11.248	5,8 %	172.0	10.808	440	4,1 %
Russland	52.940	27,4 %	228.4	45.190	7.750	17,1 %
Ungarn	8.567	4,4 %	82.0	8.222	345	4,2 %
Rumänien	7.172	3,7 %	134.6	7.000	172	2,5 %
Lettland	1.068	0,5 %	52.4	963	105	10,9 %
Zwischensumme	193.475	100,0 %	156.9	165.969	27.506	16,6 %
Türkei*	-	-	-	6.204	(6.204)	(100,0 %)
Bruttomieterlöse insgesamt	193.475	100,0 %	156.9	172.173	21.302	12,4 %

*Veräußert im Juli 2011.

Operative Geschäftstätigkeit

Nettomietertlöse

Land	2012	% der	2011	Änderung	Änderung
	€'000	Nettomiet- erlöse	€'000	€'000	%
Polen	73.577	40,6 %	62.487	11.090	17,7 %
Tschechische Republik	35.017	19,3 %	25.763	9.254	35,9 %
Slowakei	11.148	6,2 %	10.622	526	5,0 %
Russland	47.689	26,3 %	37.489	10.200	27,2 %
Ungarn	7.050	3,9 %	6.825	225	3,3 %
Rumänien	6.429	3,5 %	6.559	(130)	(2,0 %)
Lettland	369	0,2 %	362	7	1,9 %
Zwischensumme	181.279	100,0 %	150.107	31.172	20,8 %
Türkei*	-	-	4.763	(4.763)	(100,0 %)
Nettomietertlöse insgesamt	181.279	100,0 %	154.870	26.409	17,1 %

*Veräußert im Juli 2011.

Umsatzrendite pro Land

Land	2012	2011	Änderung
	%	%	%
Polen	99,6 %	97,5 %	2,1 %
Tschechische Republik	90,6 %	86,8 %	3,8 %
Slowakei	99,1 %	98,3 %	0,8 %
Russland	90,1 %	83,0 %	7,1 %
Ungarn	82,3 %	83,0 %	(0,7 %)
Rumänien	89,6 %	93,7 %	(4,1 %)
Lettland	34,6 %	37,6 %	(3,0 %)
Zwischensumme	93,7 %	90,4 %	3,3 %
Türkei*	-	76,8 %	(76,8 %)
Umsatzrendite insgesamt	93,7 %	90,0 %	3,7 %

*Veräußert im Juli 2011.

Die Grundmiete einschließlich Abschläge pro m² stieg von € 138 am 31. Dezember 2011 auf € 141 am 31. Dezember 2012.

Bruttomietertlöse im Vorjahresvergleich entsprechend den EPRA-Richtlinien

Land	2012	%	2011	Änderung	Änderung
	€'000	der Gesamt- erlöse	€'000	€'000	in %
Polen	56.088	29,0 %	55.033	1.055	1,9 %
Tschechische Republik	25.766	13,3 %	25.745	21	0,1 %
Slowakei	10.990	5,7 %	10.785	205	1,9 %
Russland	51.866	26,8 %	45.748	6.118	13,4 %
Ungarn	8.567	4,4 %	8.216	351	4,3 %
Rumänien	7.172	3,7 %	7.000	172	2,5 %
Lettland	1.068	0,6 %	963	105	10,9 %
Bruttomietertlöse im Vorjahresvergleich	161.517	83,5 %	153.490	8.027	5,2 %
Verbleibende Bruttomietertlöse	31.958	16,5 %	18.591	13.367	71,9 %
Bruttomietertlöse insgesamt	193.475	100,0 %	172.081	21.394	12,4 %

*Zur besseren Vergleichbarkeit der Bruttomietertlöse wurden die Objektwerte für den Vorjahresvergleich mit den Wechselkursen 2012 neu berechnet.



Die Bruttomieterlöse im Jahresvergleich sind der deutlichste Hinweis auf die Leistung des zugrundeliegenden Portfolios und des erzielten organischen Wachstums. Auf dieser Basis lieferte die Gruppe 2012 äußerst starke Ergebnisse mit einem Anstieg von 5,2 % auf € 161,5 Millionen, wovon der Großteil (76 % bzw. € 6,2 Millionen) aus Russland kam. Angesichts der aktuellen Marktunsicherheit und der zuvor erwähnten makroökonomischen Abschwächung

sind wir besonders erfreut darüber, erneut über eine Erhöhung der Bruttomieterlöse im Jahresvergleich in allen Ländern, in denen wir tätig sind, berichten zu können. Das ist eine echte Bestätigung sowohl für die Eignung unseres Portfolio zur Erzielung von stabilen Mieteinnahmen als auch für die Kompetenz unseres Teams bei der Vermögensverwaltung in der Handelsbranche.

Nettommieterlöse im Vorjahresvergleich entsprechend den EPRA-Richtlinien

Land	2012		2011		Änderung	
	€'000	der Gesamterlöse %	€'000	€'000	in %	
Polen	56.296	31,1 %	53.967	2.329	4,3 %	
Tschechische Republik	22.541	12,4 %	22.385	156	0,7 %	
Slowakei	10.891	6,0 %	10.598	293	2,8 %	
Russland	45.268	25,0 %	37.764	7.504	19,9 %	
Ungarn	7.050	3,9 %	6.929	121	1,7 %	
Rumänien	6.429	3,5 %	6.685	(256)	(3,8 %)	
Lettland	369	0,2 %	350	19	5,4 %	
Nettommieterlöse im Vorjahresvergleich insgesamt	148.844	82,1 %	138.678	10.166	7,3 %	
Verbleibende Nettomieterlöse	32.435	17,9 %	16.212	16.223	100,1 %	
Nettommieterlöse insgesamt	181.279	100,0 %	154.890	26.389	17,0 %	

** Zur besseren Vergleichbarkeit der Nettomieterlöse wurden die Objektwerte für den Vorjahresvergleich mit den Wechselkursen 2012 neu berechnet.*

Die Nettomieterlöse im Vorjahresvergleich nahmen einen ähnlichen Verlauf wie die Bruttomieterlöse, wobei ein geringfügiger Zuwachs aus besseren Erträgen durch Betriebskosten und einem besseren Inkasso der Mieteinnahmen resultiert, was ein gutes Forderungsmanagement reflektiert.

Verbesserungen in Russland und Polen zurückzuführen. Zudem hat Russland von einer verbesserten operativen Effizienz und einem effektiveren Inkasso der Mieteinnahmen profitiert, die zu einer Erhöhung der Nettomieterlöse von 19,9 % im Vergleich zum Vorjahr führten.

Ein wesentlicher Teil des Anstiegs der Nettomieterlöse im Vorjahresvergleich ist analog zu den höheren Bruttomieterlösen auf

Portfolio Entwicklungsprojekte und Grundstücke

Portfolio Entwicklungsprojekte und Grundstücke

Zum 31. Dezember 2012 war das Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke von Atrium mit €538,4 Millionen bewertet und bestand aus 36 Projekten. Über 90 % des Portfolios (wertmäßig) und über 80 % (nach Größe) sind auf Polen, Russland und die Türkei konzentriert. Wir glauben, dass dieses Portfolio ein beträchtliches langfristiges wertschöpfendes Potenzial aufweist und werden diese Projekte weiterhin aktiv verwalten.

Die regionale Diversifizierung der Entwicklungsprojekte und Grundstücke der Gruppe ist nachstehend aufgeführt:

Land	Anzahl an Projekten		Marktwert		Grundstückgröße	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
			€ '000	€ '000	(Hektar)	(Hektar)
Polen	13	14	143.125	142.259	60	68
Russland	12	13	145.230	178.792	149	219
Türkei	4	4	209.376	209.376	44	44
Sonstige	7	6	40.664	56.924	54	58
Gesamt	36	37	538.395	587.351	307	389

Auch im Laufe dieses Jahres haben wir kontinuierlich geprüft, wie wir das Portfolio am besten gestalten und Wertsteigerungen daraus erzielen können. Die Entscheidung über die Entwicklung eines Projekts ist abhängig von Standort, Größe, Wirtschaftslage der jeweiligen Stadt und des Landes, Konkurrenz und vom Risikoprofil. Der Entscheidungsprozess beinhaltet eine Reihe an umfassenden Betrachtungen, wie beispielsweise die Nachfrage und die bis dato beim Verkauf dieser Projekte und Grundstücke erzielten Preise, unsere Präferenz, ertragsgenerierende Objekte zu erwerben, gepaart mit einer vorsichtigen Vorgehensweise bei der Übernahme und Finanzierung großer Entwicklungsprojekte im derzeitigen Wirtschaftsumfeld. Demgemäß werden wir neben neuen Projekten zudem versuchen, Wertschöpfung durch Erweiterungen unserer vorhandenen und bewährten Objekte zu erzielen. Schließlich liegt unser Schwerpunkt auf dem Wachstum unseres Portfolios in den größten und stärksten Städten und inländischen Volkswirtschaften unserer Kernländer.

Wir werden weiterhin unsere Entwicklungsprojekte und Grundstücke aktiv verwalten, um das Portfolio zu erweitern und dessen Wert zu maximieren und gleichzeitig den relativen Anteil der nicht ertragsgenerierenden Vermögenswerte progressiv verringern. Auch wenn das einige Jahre dauern kann, besteht unser langfristiges Ziel darin, dass die Pipeline unserer Entwicklungsprojekte nicht über 10 % bis 15 % der gesamten Immobilienwerte hinausgeht. Dabei ist eine positive und dennoch umsichtige Vorgehensweise beim Einsatz unserer Fähigkeiten bei neuen Entwicklungsaktivitäten zentral.

Entwicklungsaktivitäten

Wie oben ausgeführt, besteht unser Ziel darin, eine Pipeline von künftigen Entwicklungsprojekten aufzubauen, die im richtigen Verhältnis zu unserer Bilanz und Risikobereitschaft steht. Die Pipeline wird aus unseren bestehenden Entwicklungsprojekte und Grundstücke sowie der Schaffung neuer Projektgelegenheiten

entstehen, insbesondere durch Erweiterungen unserer vorhandenen und bewährten Objekte. Aktuell haben wir acht Prioritätsprojekte identifiziert, für welche entweder eine Baugenehmigung besteht oder für welche die erforderlichen verwaltungsrechtlichen Entscheidungen relativ kurzfristig beschafft werden können. Eines dieser Projekte befindet sich in der aktiven Entwicklungsphase. Diese Entwicklungsprojekte befinden sich primär in Polen und Russland und beinhalten eine Reihe von Erweiterungen von bestehenden Objekten mit geringem Risikopotenzial. In allen Fällen wurden zunächst Machbarkeitsstudien durchgeführt und die Direktoren haben vorläufig „grünes Licht“ gegeben, um die entsprechenden Investitionen zu tätigen und die Projekte auf die nächste Entwicklungsstufe vor der endgültigen Entscheidung zu bringen. Zu derartigen zusätzlichen Investitionen zählen beispielsweise Kosten in Verbindung mit der Änderung von Baugenehmigungen und der Sicherung des Interesses von potenziellen Mietern durch Abschluss von Vormietverträgen. Im Falle dass alle acht Projekte (und keine weiteren) voll entwickelt werden würden, würden sich die gesamten zusätzlichen Entwicklungsausgaben (netto) schätzungsweise auf annähernd €180 Millionen in den nächsten drei bis fünf Jahren belaufen.

Von diesen acht Prioritätsprojekten befindet sich das Einkaufszentrum Atrium Felicity in Lublin, Polen, unser erstes bedeutendes ‚Greenfield‘-Projekt mit einer Bruttomietfläche von 75.000 m², in der aktiven Entwicklung. Atrium Felicity war der Schwerpunkt unseres Entwicklungsteams während dieses Jahres. Der Bau dieses neuen modernen Einkaufszentrums in Lublin, Polen, hat begonnen und wurde offiziell im Rahmen einer erfolgreichen und gut besuchten Veranstaltung zum Spatenstich am 4. Oktober 2012 gefeiert.

Noch wichtiger ist, dass wir beträchtliche und äußerst vielversprechende Fortschritte erzielt haben, um das Zentrum zum Anziehungspunkt für führende und lokale Händler zu machen. Nach der Ankündigung des Terminverkaufs des Großmarktes mit 19.700 m²



an einen bedeutenden internationalen Lebensmittelhändler im ersten Halbjahr, haben wir uns einen weiteren wichtigen Anker-Mieter im September gesichert, als wir die Vorvermietung von 12.500 m² an die internationale DIY-Kette Leroy Merlin abschlossen. Im zweiten Halbjahr und Anfang 2013 haben wir das Interesse einer Reihe weiterer bedeutender Mieter wecken können, wodurch die gesamte durchschnittliche Mietdauer auf ca. sechs Jahre und die Belegrate auf 84 % erhöht wurde.

Diese starke Vorvermietquote und die bekannten lokalen Marken demonstrieren die Qualität des angebotenen Standorts. Dadurch sind wir äußerst zuversichtlich, dass wir uns auf dem richtigen Weg befinden, um das marktbeherrschende Einkaufszentrum in dieser Region zu stellen. Der gesamte Marktwert von Atrium Felicity belief sich am 31. Dezember 2012 auf € 49,9 Millionen und die Zusatzkosten bis zu deren Abschluss werden derzeit auf ca. € 59,6 Millionen beziffert.

Bei den anderen sieben Prioritätsprojekten handelt es sich um Erweiterungen bestehender ertragsgenerierender Objekte; vier befinden sich in Polen, einschließlich der Objekte Atrium Copernicus und Promenada, sowie drei in Russland.

Im Laufe des dritten Quartals wurde Phase II von Atrium Galeria Mosty in Plock, Polen, mit einer Bruttomietfläche von 6.450 m² abgeschlossen. Die Eröffnung erfolgte Ende September 2012. Im zweiten Halbjahr 2012 haben wir weiters den Bau unseres Stand-Alone-Entwicklungsprojekts in Gdynia, Polen, abgeschlossen und an den Mieter Media Markt übergeben. Nach Abschluss wurden beide Projekte im zweiten Halbjahr 2012 in unser Immobilienportfolio übertragen.

Im Juli haben wir ein Grundstück mit einer Größe von 3,8 Hektar übernommen, das sich neben unserem Einkaufszentrum Atrium Copernicus in Toruń, Polen, befindet. Die Abbrucharbeiten wurden seitens des vorherigen Besitzers vorgenommen und, da wir inzwischen über die Baugenehmigungen verfügen, arbeiten wir jetzt an den Plänen für eine Erweiterung von 20.000 m². Unsere erste Priorität an diesem Standort ist der Ausbau des Parkplatzes, der zurzeit nicht für die bestehende Nachfrage des Zentrums ausreicht, wobei die Zusatzkosten für den Abschluss auf € 4,0 Millionen geschätzt werden. Durch Erledigung dieser Aufgabe vorab sowie durch Aufbau der anderen erforderlichen Infrastruktur werden wir die Störung der Kunden und Mieter des Hauptzentrums während der nachfolgenden Bauphase der Erweiterung minimieren.

Management

Management

Die Geschäftsleitung der Gruppe besteht aus Rachel Lavine, Chief Executive Officer („CEO“), David Doyle, Chief Finance Officer („CFO“), Nils-Christian Hakert, Chief Operating Officer („COO“) und Thomas Schoutens, Chief Development Officer („CDO“). Dieses Team wird von lokalen Geschäftsführungsteams unterstützt, die für die laufende Objektverwaltung und die Kundenbeziehungen in jedem Land, in dem wir tätig sind, die Verantwortung tragen. Am 31. Dezember 2012 beschäftigte die Gruppe die folgenden 351 Mitarbeiter: Allgemeines Management – 8 Mitarbeiter; Betrieb – 180 Mitarbeiter; Entwicklung – 28 Mitarbeiter; Finanzen und Verwaltung – 80 Mitarbeiter; Informationssysteme – 9 Mitarbeiter; Rechtsabteilung – 19 Mitarbeiter; Sonstige – 27 Mitarbeiter.

Unser Management Team:



Alice Augustova
CFO, Tschechische Republik



Katarzyna Cyz
CEO, Polen



David Doyle
CFO der Gruppe



Ronen Goldberg
CDO, Russland



Murat Gursev
COO, Russland



Nils-Christian Hakert
COO der Gruppe



Ondrej Jirak
COO, Tschechische Republik



Asi Kahana
CEO, Rumänien



Peter Kovacs
CFO, Ungarn



Rachel Lavine
CEO der Gruppe



Tatyana Mironova
CFO, Russland



Kristina Moger
COO, Ungarn



Eshel Pesti
CEO, Russland



Barbara Pryszcz
COO, Polen



Thomas Schoutens
CDO der Gruppe



Oldrich Spurek
CEO, Tschechische Republik



Einkaufszentrum Atrium Flora

Zentrale Daten über Atrium Flora (Stand: 31. Dezember 2012):

Strasse Vinohradská 2828/151
130 00 Prag 3, Tschechische Republik

Eröffnungsjahr:	2003
Bruttomietfläche Handel:	20.400 m ²
Bruttomietfläche Büros/Lager:	19.400 m ²
Marktwert:	€ 198,5 Millionen
Belegrate Handel nach EPRA:	100 %
Belegrate Büros nach EPRA:	99 %
Anzahl Geschäfte:	121
Anker-Mieter aus dem Lebensmittelbereich:	Albert
Parkplätze:	750
Webseite:	www.atrium-flora.cz

Prag ist nicht nur die Hauptstadt der Tschechischen Republik sondern auch die größte Stadt des Landes. Was Größe betrifft, kommt sie an vierzehnter Stelle in der Europäischen Union. In Prag leben rund 1,3 Millionen Menschen, und der gesamte Ballungsraum umfasst geschätzte 2 Millionen Menschen. Die Wirtschaft der Stadt ist hochgradig entwickelt, angetrieben durch den Bereich Service und den Export der verarbeitenden Industrie. Zudem wird Prag in hohem Maße als eine der führenden Geschäftsdestinationen in MOE angesehen. Als Wirtschaftsdrehkreuz der Region trägt Prag mit über 26 % zum tschechischen BIP bei.

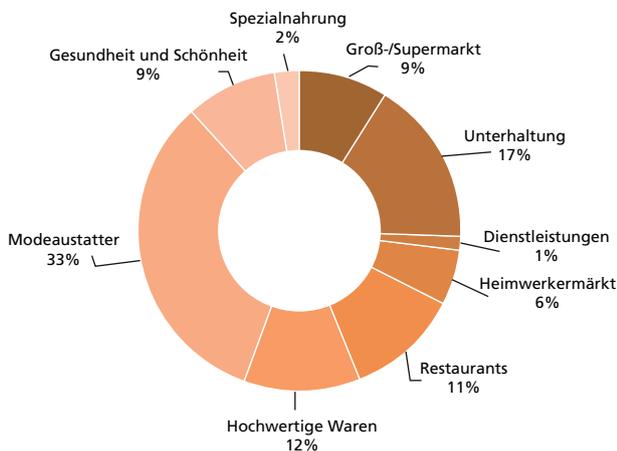
Atrium Flora wurde von Architekt Petr Franta entworfen und im Jahr 2003 eröffnet. Es wurde 2011 von Atrium für € 191 Millionen erworben und liegt weniger als 2 km von Prags historischem Stadtzentrum entfernt. Atrium Flora befindet sich an einem bekannten und zugänglichen Standort in Vinohrady, eines der erstrebenswertesten und am besten situierten Wohngebiete von Prag mit einer starken Konzentration von Nachwuchskräften und internationalen Bewohnern. Das Zentrum verfügt über ein Einzugsgebiet von ca. 590.000 Einwohnern, das innerhalb von 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen ist, und bietet ausreichende Tiefgaragen-Parkplätze und hervorragende öffentliche Verkehrsanbindungen. Straßenbahnen und Buslinien halten direkt vor dem Gebäude, das zudem von der Metrostation „Flora“ mit direktem Zugang zur Einkaufsmeile bedient wird.

Atrium Flora besteht aus über 120 Geschäften und bietet einen diversifizierten Mietermix aus Modemarken, Verbraucherdiensten, Restaurants und Unterhaltung, wie beispielsweise ein Kinokomplex mit sieben Leinwänden mit der einzigen IMAX 3D-Einrichtung in der Tschechischen Republik. Schwerpunkt des Zentrums sind Kunden mit mittleren und hohen Einkommen, die typisch für das Ballungszentrum sind. Es bietet eine breite Vielfalt an Marken, darunter Intersport, Reserved, Ba a, Mothercare, Esprit und Promod, sowie exklusivere Marken, wie beispielsweise Gant, Ecco, Geox, Gas, Guess, Max Mara, Lacoste und Alqvimia. Der Anker-Mieter im Lebensmittelbereich ist Albert, eine bekannte und führende Lebensmittelkette im tschechischen Markt, die zur Ahold Group gehört.

Über dem Einkaufszentrum befinden sich erstklassige Büros mit einer Bruttomietfläche von 17.800 m² und hochwertigen Mietern, wie Exxon Mobile, Xerox, Danone und Reckitt-Benckiser.



Kommerzielle Nutzfläche(GLA) nach Handelssektoren



Seit dem Erwerb von Flora im Jahr 2011 hat Atrium mit einer Reihe von werterhöhenden Objektverwaltungsaktivitäten begonnen. Diese Aktivitäten konzentrieren sich primär auf die Qualitätsverbesserung des Angebots innerhalb des Zentrums, indem wir uns von den Geschäften für jedermann eher in Richtung Premiummarken bewegen. Dementsprechend bietet Atrium Flora jetzt eine Mischung aus Gütern und persönlichen Diensten, die das sozio-ökonomische Umfeld und die Bedürfnisse der Kunden und Bevölkerung des Ballungsraumes besser reflektiert. Der Erfolg dieser Strategie wird durch die Vermietung an 15 neue und qualitativ hochwertige Mieter im Jahr 2012, darunter GAS, Geox, Parfois, Chantall, Butlers und Gabor-Schuhe bestätigt.

Atrium hat zudem die Kundeneinrichtungen und das Design des Einkaufszentrums verbessert, indem neue Konzepte wie Ruheräume für Kunden eingeführt wurden, sowie durch die Renovierung des Lebensmittelbereichs. Beide Maßnahmen tragen zu längeren Verweilzeiten im Zentrum bei. Zusätzlich erfolgten Verbesserungen beim hausinternen Leitsystem, um Kunden bei der Wegweisung zu unterstützen. Außerdem wurden neue Rolltreppen installiert, damit Kunden schneller vorankommen und um die Kundenfrequenz in allen Teilen des Zentrums zu erhöhen. Ferner war Atrium in der Lage, die Vorteile seiner Handelskompetenz gemeinsam mit den durch sein breiteres Portfolio verfügbaren Skaleneffekten bestmöglich zu nutzen und 2012 eine Verringerung der Betriebskosten des Zentrums um 6 % im Vergleich zum Vorjahr zu erzielen. Alle diese Verbesserungen haben dazu beigetragen, für die Aktionäre eine Wertschöpfung zu kreieren.

Kundenmeinungen

(Marie, Economist)

„Es gibt einige Gründe, warum Atrium Flora mein Lieblings-Einkaufszentrum ist. Die Mischung der Geschäfte in Flora entspricht meinen Wünschen und Bedürfnissen. Mir ist ein origineller Modestil wichtig, und Flora hat mich noch nie enttäuscht. Es gibt zahlreiche Shops mit hochwertiger Kleidung und Designersachen, von denen



Interview mit Oldrich Spurek

(Chief Executive Officer, Atrium Tschechische Republik)

„Atrium Flora ist eines der beliebtesten und modernsten Einkaufszentren in Prag. Trotz einer Reihe von neuen Malls, die seit dem Abschluss der Arbeiten an Atrium Flora eröffnet wurden, hält es noch immer seine führende Position. Wir sind stolz sagen zu können, dass Flora nach wie vor die natürliche Wahl neuer Marken ist, die bestrebt sind, in den Markt von Prag vorzudringen. Die von uns durchgeführten Verbesserungen in Bezug auf den Mietermix zeigen das Potenzial des Zentrums und durch die Senkung der Betriebskosten haben wir ferner die Wertschöpfung demonstriert, die die Handelskompetenz von Atrium zu bieten hat. Das alte Einkaufszentrum Flora wurde jetzt als „Atrium Flora“ wiedergeboren und hat sich schnell zum Kronjuwel von Atriums Portfolio in der Tschechischen Republik entwickelt.“

Interview mit Viktor Šimeček

(Real Estate Manager CZE, SVK of Baťa)

„Den BAŤA-Store im Atrium Flora gibt es seit der Eröffnung vor 10 Jahren. Wir haben beschlossen, unseren Mietvertrag für das Flora zu verlängern, da wir an das Potenzial des Einkaufszentrums glauben. Wir sehen die positiven Änderungen beim Mietermix und auch die Renovierungen, die dringend erforderlich waren.“

ich viele nirgendwo anders finde. Die Atmosphäre ist ebenfalls sehr angenehm, und der Stil der Boutiquen und Shops verleiht ein Gefühl des Luxus.“

Kundenmeinungen

(Michal, Sales Manager)

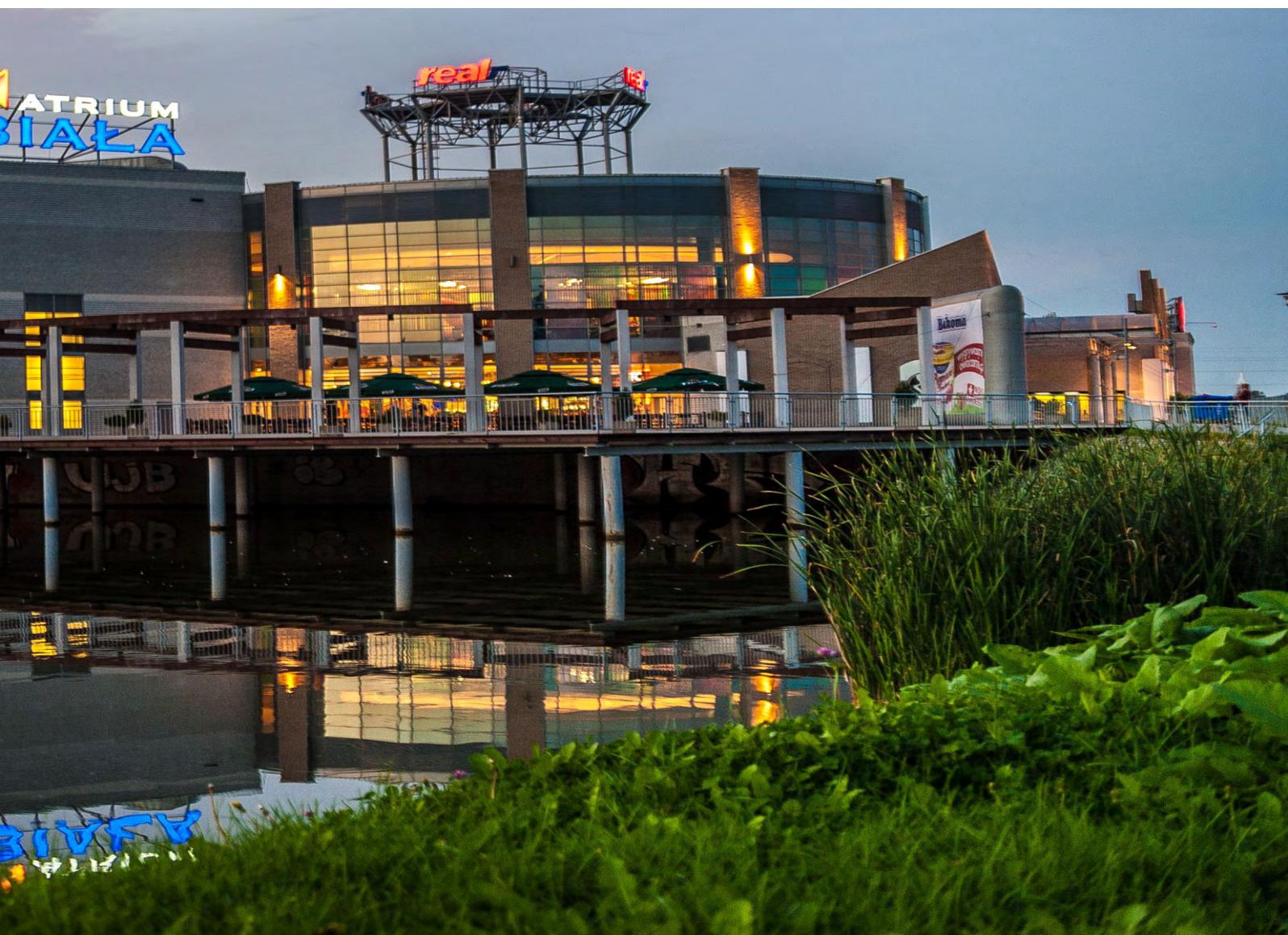
„Ich entscheide mich für Flora, wegen der äußerst schönen Cafes und Restaurants, in denen ich Geschäftstreffen abhalten kann. In meiner Freizeit kann ich außerdem meinen bevorzugten Wein, Käse und andere Spezialitäten kaufen, die man nicht leicht anderswo findet und aufgrund der Markenmischung finde ich immer großartige Geschenke für meine Frau. Manchmal besuche ich auch das IMAX-Kino mit meiner Familie.“

Interview mit Jan Suchánek

(Miteigentümer des Franchise Butlers)

„Das Butlers-Geschäft im Atrium Flora ist unser erstes in der Tschechischen Republik. Wir haben uns für dieses spezielle Zentrum aufgrund unserer Marktrecherchen entschieden, und Atrium Flora hat sich wegen der Lage, Größe und Kaufkraft als richtiger Standort für unser Pilotgeschäft erwiesen. Wir sind hoch erfreut über die laufenden Änderungen innerhalb der Mall, die mit dem brandneuen Parksystem, dem besseren Mietermix und den renovierten Bereichen begonnen haben. Unser erster Store hat unsere Erwartungen erfüllt, wodurch bestätigt wird, dass die Wahl von Atrium Flora die richtige Entscheidung für uns war.“





Börsennotierung und Aktienkursinformationen

Börsennotierung und Aktienkursinformationen

Börsennotierung und Aktienkursinformationen

Atrium ist sowohl an der Wiener Börse als auch an der NYSE Euronext Amsterdam („Euronext“) notiert.

ISIN: JE00B3DCF752

Bloomberg Tickers

Wien: ATRS AV

Euronext: ATRS NA

Reuters Tickers

Wien: ATRS.VI

Euronext: ATRS.AS

Gesamtertrag 2012

Im Verlauf des Jahres 2012 war der Aktionärgewinn von Atrium wie folgt:

Wiener Börse

Schlusskurs 2011	€ 3,48
Schlusskurs 2012	€ 4,45
Bewegung des Aktienkurses	€ 0,97
Rentabilität der Aktie	€ 27,9 %
Dividende für 2011	€ 0,17
Dividendenrendite	4,9 %

Gesamtrendite je am 31. Dezember 2011 investierter Aktie	€ 1,14
Gesamtrendite im Jahr 2012	32,8 %

Aktienkurs von Atrium



Aktienkurs von Atrium im Vergleich zu EPRA-Indizes



Ausstehende Aktien zum 31. Dezember 2012	373.388.756
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2012*	€ 1.662 Millionen
Niedrigster Aktienkurs 2012*	€ 3,37 am 15. Mai 2012
Höchster Aktienkurs 2012*	€ 4,57 am 20. Dezember 2012

* Wiener Börse

Dividende

Atrium zahlte jeweils am 30. März 2012, 29. Juni 2012, 28. September 2012 und am 28. Dezember 2012 eine Dividende von € 0,0425 je Aktie als Kapitalrückzahlung. Insgesamt betragen die Dividendenzahlungen des Jahres 2012 € 63 Millionen (2011: € 52 Millionen).

Am 12. November 2012 genehmigten die Direktoren eine Erhöhung der jährlichen Dividendenzahlung von Atrium für das Jahr 2013 von € 0,17 auf mindestens € 0,20 je Aktie, was einer Erhöhung von 17,6 % entspricht. Die Dividende wird vierteljährlich ausgeschüttet, erstmals Ende März 2013 (vorbehaltlich jeglicher gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Einschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit). Es ist das dritte Jahr in Folge, dass die Dividende erhöht wurde, seit diese erstmals im Jahr 2009 gezahlt wurde, was das anhaltende Vertrauen der Direktoren in die Zukunftsaussichten der Gruppe reflektiert.

Hauptaktionäre

Nach bestem Wissen der Geschäftsleitung hielt kein einziger Aktionär von Atrium im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012 mehr als 5 % der Aktien der Gesellschaft, außer Apollo Global Real Estate („Apollo“) und Gazit-Globe Ltd („Gazit-Globe“), die eigenen Angaben zufolge gemeinsam 53,9 % der Aktien hielten (31. Dezember 2011: 51,0 %).

Im Jahr 2012 hat Gazit-Globe seinen Anteil an der Gruppe auf 34,5 % der Aktien (2011: 31,6 %) erhöht.



Berichterstattung nach EPRA

Einnahmen nach EPRA

Die Einnahmen nach EPRA werden entsprechend den best practice Empfehlungen der European Public Real Estate Association („EPRA“) berechnet. Nach EPRA besteht das Ziel darin, eine größere Transparenz, Einheitlichkeit und Vergleichbarkeit der Finanzinformationen von Immobiliengesellschaften zu fördern. Nicht realisierte Veränderungen bei der Bewertung, Gewinne und Verluste aus der Veräußerung von Immobilien und bestimmte andere Posten liefern nicht zwangsläufig ein genaues Bild der zugrundeliegenden operativen Leistung von Atrium.

	2012	2011
	€ '000	€ '000
Auf Inhaber von Aktien der Muttergesellschaft zurechenbare Einnahmen	98.712	145.270
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.961	(77.321)
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen	(793)	(31.791)
Wertberichtigung Goodwill und Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	970	447
Latente Steuern in Bezug auf Bereinigungen nach EPRA	11.476	13.923
Glattstellungskosten von Finanzinstrumenten	1.909	(923)
Nicht beherrschende Anteile in Bezug auf obigen Sachverhalt	(2.264)	2.716
Einnahmen nach EPRA	114.971	52.321
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien (in Aktien)	373.075.076	372.840.525
Ergebnis je Aktie nach EPRA (in €)	0,31	0,14
Bereinigungen des Unternehmens:*		
Rechtliche Altlasten	3.255	12.550
Währungsdifferenzen	(7.860)	22.290
Nicht mit Neubewertungen zusammenhängende latente Steuern	5.500	9.393
Wertänderungen von Finanzinstrumenten	5.049	9.323
Nicht beherrschende Anteile in Bezug auf Unternehmensbereinigungen	(11)	(3.189)
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	120.904	102.688
Bereinigtes Ergebnis je Aktie nach EPRA (in €)	0,32	0,28

* Die „Bereinigungen des Unternehmens“ stellen die Bereinigungen anderer einmaliger Posten dar, die das Betriebsergebnis von Atrium verzerren könnten. Diese Bereinigungen sind einmalige Effekte und werden separat von der Betriebsleistung gezeigt, um den Adressaten dieses Jahresabschlusses die relevantesten Informationen hinsichtlich der Leistung des zugrundeliegenden Immobilienportfolios zu bieten.

Berichterstattung nach EPRA

Nettovermögenswert (Net Asset Value - „NAV“) nach EPRA

Das Konzept des Nettovermögenswerts wird verwendet, um den Wert des Anlagevermögens einer Gruppe abzüglich des Werts ihrer Verbindlichkeiten zu beschreiben.

NAV nach EPRA	2012		2011	
	€ '000	€ je Stammaktie	€ '000	€ je Stammaktie
Eigenkapital	2.281.372		2.264.543	
nicht beherrschende Anteile	3.061		15.283	
NAV gemäß Jahresabschluss nach IFRS	2.284.433	6,12	2.279.826	6,11
Auswirkung von Optionsausübungen	15.280		16.065	
Verwässerter NAV nach Optionsausübung	2.299.713	6,08	2.295.891	6,07
Fair Value von Finanzinstrumenten	17.828		9.060	
Goodwill infolge latenter Steuern	(11.025)		(11.475)	
Latente Steuern in Bezug auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	131.855		113.333	
NAV nach EPRA	2.438.371	6,44	2.406.809	6,36

Triple NAV („NNNAV“) nach EPRA

Triple NAV („NNNAV“) nach EPRA	2012		2011	
	€ '000	€ je Stammaktie	€ '000	€ je Stammaktie
EPRA-NAV	2.438.371		2.406.809	
Fair Value von Finanzinstrumenten	(17.828)		(9.060)	
Auswirkung der Schuldenbewertung zum Marktwert	(10.821)		(5.764)	
Latente Steuern in Bezug auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(131.855)		(113.333)	
NNNAV nach EPRA	2.277.867	6,02	2.278.652	6,02
Anzahl ausstehender Aktien	373.388.756		372.892.253	
Anzahl ausstehender Aktien und Optionen	378.519.715		378.264.424	

Die NAV zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011 basieren auf geprüften konsolidierten Jahresabschlüssen und umfassten den Marktwert der vermieteten Immobilien sowie der Entwicklungsprojekte und Grundstücke der Gruppe. Der Marktwert der vermieteten Immobilien und der meisten Entwicklungsprojekte und Grundstücke der Gruppe basiert auf den Bewertungen von Cushman & Wakefield und Jones Lang LaSalle .



Erklärung der Direktoren von Atrium European Real Estate Limited gemäß § 82 BörseG

Erklärung der Direktoren von Atrium European Real Estate Limited gemäß § 82 BörseG

Die Direktoren von Atrium European Real Estate Limited („Atrium“; Atrium zusammen mit seinen Tochtergesellschaften die „Gruppe“) bestätigen gemäß § 82 BoerseG hiermit nach bestem Wissen:

a) dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungs- legungs- standards aufgestellte Konzernabschluss und der Einzelabschluss von Atrium ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und von Atrium vermitteln, und

b) dass der Konzernlagebericht und Lagebericht von Atrium den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage der Gruppe sowie von Atrium so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht und zudem die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschrieben werden, denen die Gruppe und Atrium ausgesetzt sind.

DIE DIREKTOREN



CHAIM KATZMAN
Vorsitzender



RACHEL LAVINE
Direktor und CEO



DIPAK RASTOGI
Direktor



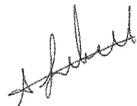
JOSEPH AZRACK
Direktor



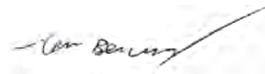
PETER LINNEMAN
Direktor



THOMAS WERNINK
Direktor



AHARON SOFFER
Direktor



NOAM BEN-OZER
Direktor



ANDREW WIGNALL
Direktor



SIMON RADFORD
Direktor

Erklärung bezüglich in die Zukunft gerichteter Informationen

Erklärung bezüglich in die Zukunft gerichteter Informationen

Dieser Jahresfinanzbericht enthält Aussagen, die „zukunftsgerichtet“ sind oder als solche betrachtet werden können. Diese zukunftsgerichteten Aussagen sind durch die Verwendung zukunftsgerichteter Terminologie zu erkennen, einschließlich der Begriffe „glauben“, „schätzen“, „erwarten“, „vorhersagen“, „beabsichtigen“, „dürfen“, „werden“, oder „sollten“ oder im jeweiligen Fall deren negative oder sonstige Variationen oder vergleichbare Begriffe. Diese zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich auf alle Sachverhalte, die keine historischen Fakten darstellen. Sie erscheinen an verschiedenen Stellen dieses Jahresfinanzberichts und umfassen Aussagen über Absichten, Überzeugungen oder derzeitige Erwartungen von Atrium. Aufgrund ihrer Natur beinhalten zukunftsgerichtete Aussagen Risiken und Ungewissheiten, da sie sich auf Ereignisse beziehen und von Umständen abhängen, die in der Zukunft tatsächlich eintreten können oder auch nicht. Zukunftsgerichtete Aussagen gewährleisten keine bestimmte zukünftige Entwicklung.

Sie sollten davon ausgehen, dass die in diesem Jahresfinanzbericht enthaltenen Informationen nur bis zum Datum dieses Jahresfinanzberichts aktuell sind. Die Geschäftstätigkeit, die finanzielle Lage, die Geschäftsergebnisse und die Aussichten von Atrium oder der Gruppe können sich ändern. Außer in dem gesetzlich erforderlichen Maße übernehmen Atrium und die Gruppe keine Verpflichtung zur Aktualisierung jeglicher zukunftsgerichteten Aussagen, auch wenn sich die Lage von Atrium oder der Gruppe in der Zukunft ändern sollte.

Alle Informationen in diesem Jahresfinanzbericht und insbesondere die zukunftsgerichteten Aussagen werden durch diese Warnung eingeschränkt.

Sie sollten diesen Jahresfinanzbericht und die zur Einsicht zur Verfügung stehenden Dokumente vollständig unter Berücksichtigung der Tatsache lesen, dass sich die tatsächlich in der Zukunft von Atrium oder der Gruppe erzielten Ergebnisse wesentlich davon unterscheiden können, was Atrium oder die Gruppe erwartet.



Corporate Governance Bericht

Einhaltung des Corporate Governance Kodex

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

Der Österreichische Corporate Governance Kodex („Kodex“) legt Regelungen und Vorschriften für die verantwortliche Geschäftsleitung und Führung von in Österreich notierten Unternehmen fest. Der Kodex richtet sich vornehmlich an österreichische börsennotierte Aktiengesellschaften, die sich freiwillig verpflichten, die Prinzipien des Kodex zu beachten. Atrium hat sich dem Kodex (in der Fassung vom Juli 2012) freiwillig unterworfen. Durch den Kodex, der auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance (www.corporate-governance.at) eingesehen werden kann, ist Atrium verpflichtet, diesen entweder einzuhalten oder jegliche Abweichungen von dessen Regeln zu erklären. Diese Erklärungen befinden sich auf Seite 39.

Das Recht von Jersey sieht keinen zwingenden Corporate Governance Kodex vor, schreibt jedoch generelle Sorgfaltspflichten sowie eine Verpflichtung der Direktoren zu Sorgfalt, Gewissenhaftigkeit und Fachkenntnis vor, wobei die Direktoren auch gesetzlich verpflichtet sind, nach bestem Gewissen und im besten Interesse von Atrium zu handeln. Soweit dies mit der Jersey Financial Services Commission („JFSC“) nicht anders vereinbart wurde, muss Atrium im Wesentlichen weiterhin den UK Combined Code einhalten, dem von der britischen Finanzaufsichtsbehörde (UK Financial Services Authority) übernommenen Corporate Governance Kodex.

Struktur der Unternehmensleitung

Die Geschäftsleitung von Atrium wird als monoistisches System durch die Direktoren gebildet. Die Regelungen des Kodex, die für den

Die derzeitigen zehn Direktoren sind:

Name	Audit-Gremium	Vergütungs- und Nominierungsgremium	Ständiges Sondergremium	Geburtsdatum	Mandatsbeginn
Chaim Katzman		✓	✓	04.11.1949	01.08.2008
Rachel Lavine			✓	09.12.1965	01.08.2008
Joseph Azrack		✓	✓	08.04.1947	15.08.2011
Noam Ben-Ozer	✓			22.06.1963	24.11.2009
Peter Linneman	✓	✓	✓	24.03.1951	01.08.2008
Simon Radford	✓			03.02.1957	06.03.2008
Dipak Rastogi		✓		14.10.1954	14.10.2008
Aharon Soffer	✓			03.03.1971	17.05.2011
Thomas Wernink		✓		10.12.1945	01.08.2008
Andrew Wignall	✓			11.05.1964	06.03.2008

Das Mandat jedes Direktors endet mit dem Datum des der Ernennung folgenden Aktionärsversammlung. Vorgesehen ist, dass jeder Direktor bei jeder Aktionärsversammlung zurücktritt, wobei die Aktionäre einen zurückgetretenen Direktor durch Beschluss (mit einfacher Mehrheit) erneut wählen können (falls dieser zur Wiederwahl in Betracht kommt). Kommt kein solcher Beschluss zustande, gilt ein zurückgetretener Direktor als wiedergewählt, außer wenn (a) ein Beschluss zur Wahl eines Direktors der Hauptversammlung vorgelegt,

Aufsichtsrat gelten, werden auf die Direktoren angewendet und die Regelungen, die für den Vorstand gelten werden auf die Delegierten der Direktoren angewendet.

Entsprechend der Satzung von Atrium („Satzung“) muss mindestens die Hälfte der Direktoren, in Übereinstimmung mit und gemäß der Definition der Regel der New Yorker Börse, unabhängig sein. Aktuell sind sechs der zehn Direktoren gemäß dieser Regeln unabhängig, nämlich die Herren Ben-Ozer, Linneman, Radford, Rastogi (ungeachtet seiner Nominierung für das Board von CPI CEE Management LLC („Apollo“) gemäß Satzung), Wernink und Wignall.

Die Geschäfte von Atrium werden von den Direktoren geführt, die alle Befugnisse von Atrium ausüben können, deren Ausübung nicht gemäß anwendbarem Unternehmensgesetz oder gemäß Satzung der Aktionärsversammlung vorbehalten sind. Die Direktoren sind bevollmächtigt und beauftragt Atrium bei allen Transaktionen im Zusammenhang mit unbeweglichem und beweglichem Vermögen zu vertreten und andere rechtliche oder gerichtliche Agenden und Handlungen vorzunehmen.

Die Direktoren können ihre Befugnisse an Delegierte oder an Personen übertragen, die sie als kompetent erachten, wie etwa den Chief Executive Officer („CEO“) oder Chief Financial Officer („CFO“) oder an Gremien, die aus einem oder mehreren Direktoren bestehen oder an sonstige Personen. Sämtliche Personen oder Gremien müssen sich bei der Ausübung der übertragenen Befugnisse an sämtliche Anordnungen oder Beschränkungen halten, die seitens der Direktoren zum gegebenen Zeitpunkt auferlegt wurden. Gegenwärtig ist aus dem Kreis der Direktoren, der CEO von Atrium, Rachel Lavine der einzige Direktor mit Geschäftsbereich.

Im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012 haben die Direktoren und das Audit-Gremium jeweils fünf Sitzungen abgehalten. Das Vergütungs- und Nominierungsgremium sowie das ständige Sondergremium haben vier bzw. drei Sitzungen abgehalten.

jedoch abgelehnt wurde, oder wenn ausdrücklich beschlossen wird, die frei gewordene Position nicht neu zu besetzen oder wenn (b) der entsprechende Direktor für eine Wiederwahl nicht geeignet ist oder dieser Atrium schriftlich mitgeteilt hat, dass er oder sie für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung steht. Das derzeitige Mandat von jedem Direktor endet zum Zeitpunkt der Aktionärsversammlung im Jahr 2013.

Chaim Katzman

Direktor ohne Geschäftsbereich und Vorsitzender Mitglied, Vergütungs- und Nominierungsgremium und Ständiges Sondergremium



Chaim Katzman ist seit August 2008 Vorsitzender und verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung im Immobilienbereich. Herr Katzman ist der Gründer, Mehrheitsaktionär und Vorsitzender von Gazit-Globe, einer führenden internationalen, an den Börsen von Tel-Aviv (TASE:GLOB) und New York (NYSE: GZT) notierten Immobiliengesellschaft. Als Vorsitzender von Gazit-Globe leitet Herr Katzman das globale Geschäft, die Aktivitäten von verbundenen Unternehmen und Tochtergesellschaften und betreut Vermögenswerte in Höhe von mehr als \$ 18 Milliarden in über 20 Ländern.

Herr Katzman ist zudem Gründer, Mehrheitsaktionär und Vorsitzender von Norstar Holdings (zuvor Gazit Inc.), der Muttergesellschaft von Gazit-Globe, Gründer und Vorsitzender von Equity One (NYSE: EQY), einer US-amerikanischen Immobilieninvestmentgesellschaft, der Vorsitzende von First Capital Realty (TSX: FCR), einer kanadischen Immobiliengesellschaft und Vorsitzender von Citycon (OMX: CTY), einem Eigentümer, Entwickler und Betreiber von Einkaufszentren in Nordeuropa und Marktführer des finnischen Einkaufszentrensektors.

Herr Katzman ist Mitglied des International Council of Shopping Centers (ICSC), der National Association of Immobilien Investment Trusts (NAREIT), des Urban Land Institute (ULI) und des Real Estate Roundtable sowie von der Association of Foreign Investors in Real Estate (AFIRE). Er erhielt einen LL.B. von der Tel Aviv University Law School. Chaim Katzman ist eine namhafte gesellschaftliche Führungsperson und ein Philanthrop, der zahlreiche Organisationen unterstützt. Im Jahr 2011 gründete er das Gazit-Globe Immobilieninstitut am israelischen Interdisciplinary Center (IDC) Herzlyia, ein neuartiges akademisches und Forschungsprogramm, das sich auf Innovation und Unternehmertum im Immobiliensektor konzentriert und im dessen Rahmen schließlich ein Master-Abschlussbereich Immobilien mit Schwerpunkt auf Wohnungswesen, Flächennutzung und Immobilienfinanzierung angeboten werden soll.

Rachel Lavine

Chief Executive Officer und Direktorin Nicht stimmberechtigtes Mitglied, Ständiges Sondergremium



Rachel Lavine ist seit August 2008 Chief Executive Officer und Direktorin. Frau Lavine war zuvor Präsidentin und CEO von Plaza Centres (Europe) BV, einem bedeutenden Immobilienunternehmen und Betreiber von Einkaufs- und Unterhaltungszentren in Mittel- und Osteuropa (2005–2006) und Präsidentin und CEO von Elscint Ltd., einem Hotelbetreiber und Immobilienunternehmen mit Anlagevermögen in entwickelten und aufstrebenden Märkten (1999-2006). Sie war zudem als externer Direktor von Dor Chemicals Ltd. und anderen börsennotierten

Unternehmen tätig (2007-2008). Rachel Lavine schloss ihr Studium an der Tel Aviv University, College of Management mit einem BA (Bachelor of Business) in Rechnungslegung ab, ist seit 1995 CPA (Certified Public Accountant) und erhielt 2008 einen Executive MBA von der Kellogg School of Management.

Joseph Azrack

Direktor ohne Geschäftsbereich Mitglied, Vergütungs- und Nominierungsgremium und Ständiges Sondergremium



Joseph Azrack ist Direktor ohne Geschäftsbereich und wurde im August 2011 - nach einer ursprünglichen Amtszeit vom 1. August 2008 bis 14. Oktober 2008 - erneut als Direktor gewählt. Er ist der Vorsitzende von Real Estate für Apollo Global Management. Vor Apollo war Herr Azrack Präsident und CEO von Citi Property Investors, wo er als Vorsitzender des Management Committee und Investment Committee agierte und für Anlagepolitik und -strategie verantwortlich war. Herr Azrack war zudem Mitglied des Citigroup Alternative Investments Management Committee und Investment Committee sowie Mitglied des Citi Infrastructure Investment Committee. Vor seiner Tätigkeit bei Citi Property Investors war er Chief Executive und Vorsitzender von AEW Capital Management, L.P., Gründer und Präsident von AEW Partners Funds, Direktor von Curzon Global Partners sowie Gründer und Vorsitzender von IXIS AEW Europe.

Herr Azrack erwarb einen MBA an der Columbia University und einen B.S. an der Villanova University. Er ist Past Adjunct Professor an der Graduate School of Business der Columbia University, deren Mitglied er auch ist, und war viele Jahre Vorsitzender des Real Estate Program Advisory Board. Herr Azrack ist ferner Mitglied und ehemaliger Vorsitzender der Pension Real Estate Association (PREA). Außerdem ist er Treuhänder und Direktor des Urban Land Institute.

Noam Ben-Ozer

Direktor ohne Geschäftsbereich Mitglied, Audit-Gremium



Noam Ben-Ozer ist unabhängiger Direktor ohne Geschäftsbereich und wurde im November 2009 als Direktor gewählt. Er ist Gründer und Managing Direktor von Focal Energy, einem Unternehmen, das erneuerbare Energieprojekte entwickelt und in diese investiert. Er ist außerdem Gründer und Eigentümer von Focal Advisory, einer strategischen finanzbezogenen Beratungsfirma in Boston. Noam Ben-Ozer hat weitreichende Erfahrung mit der Finanz- und Geschäftsplanung, Kapitalbeschaffung (Fund Raising), Strukturierung von Transaktionen (Deal Structuring) und der Projektfinanzierung. Des Weiteren ist er Direktor und Mitglied des Nominating and Audit Committees von Equity One Inc., einer führenden US-amerikanischen Immobilieninvestmentgesellschaft. Herr Ben-Ozer erwarb einen MBA an der Harvard Business School.

Peter Linneman

*Direktor ohne Geschäftsbereich
Vorsitzender, Audit-Gremium
Mitglied, Vergütungs- und Nominierungsgremium und Ständiges
Sondergremium*



Peter Linneman ist unabhängiger Direktor ohne Geschäftsbereich und wurde im August 2008 zum Direktor gewählt. Er ist Finanzexperte in den Bereichen Immobilien und Corporate Finance und Geschäftsinhaber von Linneman Associates sowie Albert-Sussman-Professor für Immobilien, Finanzen und Öffentliche Ordnung an der Wharton School of Business der University of Pennsylvania. Er war ferner Direktor von acht an der New Yorker Börse notierten Unternehmen. Herr Linneman promovierte in Volkswirtschaft. Außerdem ist er Direktor und Mitglied des Executive Committee von Equity One Inc. -einer US-amerikanischen Immobilieninvestmentgesellschaft.

Simon Radford

*Direktor ohne Geschäftsbereich
Mitglied, Audit-Gremium*



Simon Radford ist unabhängiger Direktor ohne Geschäftsbereich und wurde im März 2008 zum Direktor gewählt. Er ist auch Chief Financial Officer einer Verwaltungsgesellschaft für alternative Investmentfonds in Jersey. Herr Radford hat mehr als 20 Jahre Erfahrung im Bereich Wirtschaftsprüfung, Corporate Finance und Corporate Investigation und hat mit einer Vielzahl an Geschäftsführungen und Audit-Gremien zusammengearbeitet. Zudem fungiert er als nicht geschäftsführender Direktor verschiedener alternativer Investmentfonds. Herr Radford ist ehemaliger Seniorpartner von Deloitte & Touche in Jersey, wo er für das Versicherungs- und Beratungsgeschäft zuständig war. Er verbrachte 17 Jahre als Partner der Firma, während er sowohl in Großbritannien als auch auf Jersey tätig war. Herr Radford ist Fellow des Institute of Chartered Accountants in England und Wales. In der Zeit von 2006 bis 2008 war er Vorsitzender des Institute of Directors auf Jersey.

Dipak Rastogi

*Direktor ohne Geschäftsbereich
Vorsitzender, Vergütungs- und Nominierungsgremium*



Dipak Rastogi ist unabhängiger Direktor ohne Geschäftsbereich und wurde im Oktober 2008 zum Direktor gewählt. Er ist CEO von Citi Venture Capital International („CVCI“), einem globalen Private Equity-Unternehmen mit Fokus auf Emerging Markets, das USD 7 Mrd. verwaltet und ist ferner Vorsitzender von CVCI's Investmentgremien des CVCI's Growth Fund I und des Growth Fund II. Herr Rastogi kam 1982 zu Citigroup, wo er vor der Geschäftsführung bei CVCI Herr Rastogi verschiedene Führungspositionen inne hatte, u.a. als Group Executive Head in 38 Ländern in Zentral- & Osteuropa, im Mittleren Osten,

in Indien und Afrika, als Executive Vice President und Co-Head von Citigroups Global Markets Geschäft, Leiter von Citigroups globalem Derivategeschäft und Co-Leiter des Bereichs Global Corporate Finance. Er erhielt einen MBA von der Richard Ivey School of Business der University of Western Ontario, wo er als Träger des Gold Medal Award seiner Klasse abschloss.

Aharon Soffer

*Direktor ohne Geschäftsbereich
Mitglied, Audit-Gremium*



Aharon Soffer ist Direktor ohne Geschäftsbereich der im Mai 2011 als Direktorgewählt wurde und als President von Gazit-Globe fungiert. Seit er 1997 bei Gazit Globe begann, war Herr Soffer in verschiedenen Führungspositionen tätig und verfügt über umfassende Fachkenntnisse in Bezug auf Einzelhandels- und Gesundheitsimmobilien im öffentlichen und privaten Bereich. Zudem war er in weltweite M&A-Aktivitäten der Gazit-Globe-Gruppe mit einem Gesamtwert von über USD 18 Milliarden in 20 Ländern involviert. Von 2001 bis 2009 war Herr Soffer in den Niederlassungen von Gazit-Globe in den Vereinigten Staaten tätig. Zuletzt war Herr Soffer für den Börsengang von Gazit-Globe in den Vereinigten Staaten und für die Notierung der Aktien an der New Yorker Börse verantwortlich. Des Weiteren ist Herr Soffer CEO der Gazit Group USA, und Executive Chairman von ProMed Properties, den privaten Tochtergesellschaften von Gazit-Globe. Herr Soffer erwarb einen B.A. in Volkswirtschaft und einen LL.B des College of Management, Academic Studies, in Israel.

Thomas Wernink

*Direktor ohne Geschäftsbereich
Mitglied, Vergütungs- und Nominierungsgremium*



Thomas Wernink ist unabhängiger Direktor ohne Geschäftsbereich und wurde im August 2008 zum Direktor gewählt. Er ist als nicht geschäftsführender Direktor bei einer Reihe von in Europa ansässigen Immobilien- und Investmentgesellschaften tätig, darunter der börsennotierten Unternehmen Segro plc. und European Direct Immobilien Fund (SICAF). Zudem ist er ehemaliger Chief Executive von Corio und Vorsitzender der European Public Real Estate Association („EPRA“).

Andrew Wignall

*Direktor ohne Geschäftsbereich
Mitglied, Audit-Gremium*



Andrew Wignall ist unabhängiger Direktor ohne Geschäftsbereich der im März 2008 zum Direktor gewählt wurde. Als Fellow des Institute of Chartered Accountants in England und Wales erwarb er im Jahr 1988 bei Ernst & Young seine Berufsberechtigung, wo er als Wirtschaftsprüfer primär für Kunden im Finanzdienstleistungsbereich zuständig war. Herr Wignall war 1996 Gründungsmitglied von Moore Management

Limited („Moore“) und spezialisierte sich auf das Management und die Verwaltung alternativer Investmentfonds, Verbriefungsinstrumente und Zweckgesellschaften. Seit seinem Ausscheiden bei Moore im Jahr 2007 ist Herr Wignall als unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor für eine Reihe von Private Equity-, Immobilien- und anderen alternativen Fonds tätig. Seine diesbezügliche Tätigkeiten als Direktor ist durch die Jersey Financial Services Commission geregelt. Von 2004 bis 2011 war er Gremiumsmitglied der Jersey Funds Association.

Gremien der Direktoren

Wie oben erwähnt, können Direktoren ihrer Befugnisse an ein Gremien delegieren, die aus einem oder mehreren Direktoren oder anderen geeigneten Personen zusammengesetzt ist. Derzeit sind drei permanente Gremien eingerichtet: (i) das Audit-Gremium, (ii) das Vergütungs- und Nominierungsgremium und (iii) das Ständige Sondergremium (Special Standing Committee). Im Jahr 2012 haben sich weitere temporäre Gremien mit speziellen Strategien, Risiken und rechtlichen Angelegenheiten befasst. Die Direktoren und die Gremien halten Sitzungen ab und können ferner schriftliche Beschlüsse fassen.

Audit-Gremium

Das Audit-Gremium besteht mehrheitlich aus unabhängigen Direktoren und wurde im Jahr 2012 durch Peter Linneman, Noam Ben Ozer, Simon Radford, Aharon Soffer und Andrew Wignall gebildet. Vorsitzender des Audit-Gremiums ist Peter Linneman.

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

Das Audit-Gremium ist verpflichtet, mindestens vier Mal im Jahr vor der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und den Zwischenberichten von Atrium zusammenzutreten. Im zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahr kam das Audit-Gremium fünf Mal zusammen.

Vergütungs- und Nominierungsgremium

Mitglieder des Vergütungs- und Nominierungsgremiums waren im Jahr 2012 Joseph Azrack, Chaim Katzman, Peter Linneman, Dipak Rastogi, Thomas Wernink und Neil Hasson (als kooptiertes Mitglied). Vorsitzender des Vergütungs- und Nominierungsgremiums ist Dipak Rastogi.

Das Vergütungs- und Nominierungsgremium beschäftigt sich mit allen wesentlichen Aspekten der Vergütung der Führungskräfte. Das Gremium ist berechtigt, Arbeits- oder Beschäftigungsverträge mit Direktoren zu schließen, zu ändern und zu beenden sowie Entscheidungen bezüglich der Gewährung von Bonifikationen zu treffen (variable Vergütungskomponenten und andere derartige Vergütungen, die Führungskräften gewährt werden).

Alle Direktoren und Führungskräfte wurden auf der Grundlage ihrer fachlichen und persönlichen Qualifikationen gewählt bzw. ausgesucht. Atrium pflegt eine Kultur der Chancengleichheit in Bezug auf die Rekrutierung von Personal auf allen Ebenen. Die Altersspanne der Direktoren liegt zwischen 47 und 67 und die Direktorengehören fünf verschiedenen Nationalitäten an. Allerdings setzt Atrium derzeit keine speziellen Maßnahmen zur Frauenförderung für die Position als Direktor und das Topmanagementpositionen.

Im zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahr hielt das Vergütungs- und Nominierungsgremium vier Sitzungen ab.

Ständiges Sondergremium

2012 bestand das Ständige Sondergremium aus Joseph Azrack, Chaim Katzman, Rachel Lavine (nicht stimmberechtigtes Mitglied) und Peter Linneman. Anlässlich jeder Sitzung des Gremiums wurde ein Vorsitzender gewählt.

Die Haupttätigkeit des Ständigen Sondergremiums besteht darin, für die Direktoren (im Rahmen der Befugnis des Gremiums im Umfang von €50 Millionen, die ihm seitens der Direktoren erteilt wurde) bestimmte Geschäftsprojekte der Gruppe zu prüfen und diesbezügliche Entscheidungen zu treffen.

Im zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahr hielt das Ständige Sondergremium drei Sitzungen ab und fasste zwei schriftliche Beschlüsse.

Geschäftsleitung der Gruppe

Im Jahr 2012 bestand die Geschäftsleitung der Gruppe aus Rachel Lavine, Chief Executive Officer („CEO“), David Doyle, Chief Finance Officer („CFO“), Nils-Christian Hakert, Chief Operating Officer („COO“), Thomas Schoutens, Chief Development Officer („CDO“) und Ewoud van Gellicum, General Counsel, welcher die Gruppe zum 1. Februar 2013 verlassen hat.

Rachel Lavine

Chief Executive Officer

Rachels Biographie befindet sich auf Seite 34.

David Doyle

Chief Financial Officer

David nahm im Januar 2012 seine Tätigkeit bei Atrium als Chief Financial Officer auf und trägt die Verantwortung für sämtliche Finanzangelegenheiten, einschließlich der Leitung der Aktivitäten im Bereich von Debt und Equity Capital Markets. Er ist ferner Stellvertreter des Compliance Officers und Mitglied des EPRA Reporting and Accounting Committee.

Vor seiner Tätigkeit bei Atrium war David Chief Financial Officer Europe und Mitglied des European Executive Committee bei Prologis, Inc., wo er für drei verschiedene Eigentumsstrukturen mit einer Bilanzsumme von über 7 Milliarden Euro zuständig war.

Davor war er Chief Financial Officer und Executive Board Director bei der Immobilien-Beratungsfirma Colliers CRE plc und bei der Internet Bank Egg plc. Er war weiters in verschiedenen Führungspositionen bei Prudential plc tätig, zuletzt als Leiter des Bereichs Unternehmensfinanzen, wo er auf Konzernebene für Verschmelzungen, Akquisitionen, Veräußerungen und damit verbundene strategische Aktivitäten zuständig war.

David Doyle ist „Fellow of the Institute of Chartered Accountants“ in Australien und hält einen „Bachelor of Business“-Abschluss des Royal Melbourne Institute of Technology.

Dr. Nils-Christian Hakert

Chief Operating Officer

Nils nahm im Oktober 2008 seine Tätigkeit als Chief Operating Officer bei Atrium auf, wo er für das operative Geschäft und die Generierung der Mieteinnahmen innerhalb der gesamten Gruppe verantwortlich ist. Nils verfügt über 20 Jahre Erfahrung bei der Verwaltung von Handelsimmobilien in Europa. Im Jahre 2011 wurde er zum Vorsitzenden der ICSC-Konferenz in Paris gewählt.

Zuvor war Nils für Unibail-Rodamco tätig, wo er die Position des Retail Directors für Zentraleuropa inne hatte, und davor war er in verschiedenen Managementpositionen bei Brune Consulting GmbH tätig, wo er für die Verwaltung der nationalen und internationalen Einkaufszentren und Aquisitionen sowie für 12 Einkaufszentren im Wert von ca. 400 Millionen Euro direkt verantwortlich war.

Nils verfügt über einen Abschluss in Shopping Centre Management von der European Business School, einen Abschluss in Retail and Foreign Trade von der Universität Duisburg und ein Doktorat in Economics and Management von der Comenius University, Bratislava.

Thomas Schoutens

Chief Development Officer

Thomas begann im Februar 2010 als Chief Development Officer bei Atrium; er ist für Beaufsichtigung sämtlicher Entwicklungsaktivitäten der Gruppe verantwortlich.

Mit seiner über 18-jährigen Erfahrung in der Immobilien- und Baubranche in Zentral- und Osteuropa war Thomas Schoutens zuvor als Direktor bei Carrefour tätig, zuständig für die Expansion und die Assets in Polen und Russland und die weitere Entwicklung von Carrefour und des Immobilienportfolios in der Region.

Davor war er 11 Jahre lang bei den Generalunternehmern Besix and CFE (Vinci) mit langfristigen Aufenthalten in Prag, Budapest, Warschau, Moskau und St. Petersburg tätig.

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

Vergütungsbericht

Die den Direktoren gewährte reguläre Vergütung besteht aus einer fixen Barkomponente oder nach Wahl der dazuberechtigten

Direktoren aus dem Recht, Stammaktien des Unternehmens anstelle der regulären Vergütung zu beziehen. Es liegt im Ermessen der Vorstandsmitglieder in ihrer Funktion als Direktoren, die jährliche ordentliche Vergütung des Direktors festzusetzen, jedoch lediglich bis zu einem festgesetzten Höchstbetrag von €2 Millionen pro Jahr. Eine Erhöhung dieser jährlichen Gesamtvergütung bedarf der vorherigen Zustimmung der Aktionäre durch Mehrheitsbeschluss. Die den Direktoren zahlbare Vergütung ist auf Tagesbasis zu leisten.

Die Direktoren ohne Geschäftsbereich haben Anspruch auf eine Vergütung von €50.000 pro Jahr und ein Sitzungsentgelt von €1.000 pro Sitzung. Jedoch haben die von Gazit Midas Limited („Gazit“) und Apollonominierten Direktoren ohne Geschäftsbereich - mit Ausnahme des Vorsitzenden, Herrn Katzman - lediglich Anspruch auf eine Vergütung von €25.000 pro Jahr und ein Sitzungsentgelt von €1.000 pro Sitzung.

Die Direktoren können jedem Direktor mit einer Leitungsfunktion, der als Vorsitzender oder stellvertretender Vorsitzender agiert, in einem Gremium der Direktoren tätig ist oder andere Leistungen erbringt, die nach Ansicht der Direktoren über die üblichen Tätigkeiten von Direktoren hinausgehen, eine gesonderte Vergütung zusprechen. Sondervergütungen können als Honorare, als Provision oder in Form von anderen Leistungen erfolgen oder auf andere Weise ausgezahlt werden, die seitens der Direktoren beschlossen wird. Diese Sonderzahlungen können entweder zusätzlich zu oder anstelle von Honoraren, Aufwendungen oder anderer Leistungen erfolgen, auf die ein Direktor Anspruch hat. 2012 richteten die Direktoren temporäre Gremien für spezielle Strategien, Risiken und rechtliche Angelegenheiten ein und gewährten Sonderzahlungen in Höhe von jeweils €20.000 an Simon Radford und Andrew Wignall, €45.000 an Thomas Wernink, €70.000 an Noam Ben-Ozer und jeweils €50.000 an Joseph Azrack und Peter Linneman. 2011 erfolgten keine Sonderzahlungen.

Zum Ende des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2012 hatte der Vorsitzende keinen Anspruch auf eine Vergütung. Die anderen Direktoren (in ihrer Funktion als Direktoren) hatten ihrerseits Anspruch auf eine Gesamtvergütung in Höhe von €652.000 (2011: €388.000).

Atrium hat mit dem Vorsitzenden, Herrn Katzman, einen Beratervertrag abgeschlossen, in dem sich dieser zur Erbringung verschiedener Beratungsleistungen verpflichtet hat, einschließlich Beratungs- und Prüfleistungen bei geplanten Akquisitionen, Beratung zu Kapitalmarktstrategien, Beratung über das Niveau und den Inhalt von Entwicklungstätigkeiten der Gruppe und strategische Beratung zur künftigen Ausrichtung der Gruppe. Der Beratervertrag wurde befristet auf ein Jahr, beginnend mit 1. August 2008 abgeschlossen und wird von Jahr zu Jahr um ein weiteres Jahr automatisch verlängert, soweit dieser nicht von einer der Parteien gekündigt wird. Das monatliche Honorar ist jährlich seitens der Direktoren zu prüfen, um somit das Honorar für die folgenden 12 Monate (mit Beginn am 1. August in jedem Jahr) festzulegen.

2012 beschlossen die Direktoren, dass das monatliche Honorar gemäß Beratervertrag weiterhin bei € 45.833 in Bezug auf den Zeitraum ab 1. August 2012 beträgt, und dass Herr Katzman 127.119 Aktienoptionen mit einer Sperrfrist von drei Jahren und einem Ausübungspreis von € 3,63 (durchschnittlicher Preis über 30 Handelstage vor der Optionsgewährung) erhält.

Im Februar 2012 schloss Atrium einen geänderten und neu verfassten Beratervertrag mit Neil Hasson ab, ein zu diesem Zeitpunkt kooptiertes Mitglied des Vergütungs- und Nominierungsausschusses. Gemäß des Beratervertrages verpflichtete sich Herr Hasson,

Beratungsdienstleistungen bezüglich bestimmter kommerzieller Aktivitäten in Russland und alten Rechtsstreitigkeiten zu erbringen. Laut Beratervertrag erhält Herr Hasson ein monatliches Honorar von € 15.000. Die Zeit, die Herr Hasson in seiner Funktion als kooptiertes Mitglied des Vergütungs- und Nominierungsausschusses, als eingeladener Beobachter von Direktorensitzung bzw. als alternativer Direktor für einen der anderen Direktoren aufwendet, zählt nicht zu der Zeit, die er für Dienste im Rahmen seines Beratervertrages aufbringt. Der geänderte und neu gefasste Beratervertrag ist am 31. Dezember 2012 abgelaufen.

Überblick über die Vergütung der Direktoren im Jahr 2012

Name	Direktoren-honorar € '000	Sonderzahlung € '000	Beraterhonorar € '000	Vergütung des CEO € '000	Gesamtsumme 2012 € '000	Gesamtsumme 2011 € '000
Chaim Katzman ¹	-	-	550	-	550	521
Rachel Lavine	-	-	-	1.122	1.122	1.135
Joseph Azrack ^{2,3}	31	50	-	-	81	12
Noam Ben Ozer	60	70	-	-	130	59
Peter Linneman	64	50	-	-	114	53
Simon Radford ⁴	60	20	-	-	80	61
Dipak Rastogi ²	28	-	-	-	28	30
Aharon Soffer ¹	33	-	-	-	33	21
Thomas Wernink	61	45	-	-	106	57
Andrew Wignall	60	20	-	-	80	60
Neil Hasson ⁵	-	-	-	-	-	347
Michael Bar-Haim ⁶	-	-	-	-	-	12
SUMME	397	255	550	1.122	2.324	2.368

1 Von Gazit nominierter Direktor

2 Grundgehalt, garantierter Bonus, Zulagen und Zuwendungen

3 Von Apollo nominierter Direktor

4 Herr Azrack hat sich für 6.915 Stammaktien des Unternehmens anstelle des Direktor-Honorars in Höhe von € 25.000 entschieden

5 Herr Radford hat sich für 11.065 Stammaktien des Unternehmens anstelle des Direktor-Honorars in Höhe von € 40.000 entschieden

6 Am 15. August 2011 ausgeschieden

7 Am 17. Mai 2011 ausgeschieden

Vergütung der Geschäftsleitung der Gruppe

Im Rahmen des Vergütungsprogramms von Atrium hat leitendes Führungspersonal Anspruch auf ein Basisgehalt, einen leistungsorientierten jährlichen Bargeldbonus und eine Beteiligung am Atrium Mitarbeiteraktienoptionsplan („ESOP“).

Der ESOP regelt die Gewährung von Optionen an Angestellte, Direktoren von Atrium und ihrer Tochtergesellschaften. Die Direktoren können den ESOP ändern, wenn sie dies für angebracht halten, dürfen aber Änderungen, die die Interessen der bestehenden Optionsinhaber wesentlich beeinträchtigen, nur dann vornehmen, wenn sie die schriftliche Einwilligung einer 75 %-Mehrheit aller dieser Optionsinhaber eingeholt haben.

Folgende Gesamtvergütung wurde den Mitgliedern der Geschäftsleitung, einschließlich Grundgehalt, jährlich garantiertem Bonus, Zulagen und Zuwendungen, gezahlt bzw. sind diesen zu zahlen: Rachel Lavine € 1.122.221; David Doyle € 597.288; Nils-Christian Hakert € 442.710; Thomas Schoutens € 358.696 und Ewoud van Gellicum € 276.800. Der Ermessensspielraum für die jährliche Bonuszuteilung wird zu gegebener Zeit durch den Vorstand festgesetzt. Darüber hinaus erhielt David Doyle ein Antrittsgeld (Sign-on-Bonus) in Höhe von € 245.000 und Nils-Christian Hakert eine Treueprämie (Retention-Bonus) für einen Zeitraum von drei Jahren in Höhe von € 250.000 im Berichtszeitraum.

Die folgenden Optionen wurden Mitgliedern der Geschäftsleitung der Gruppe gewährt:

Name	Datum der Gewährung	Anzahl der gewährten Optionen	Erstes Erdienungsdatum (1/3)	Zweites Erdienungsdatum (1/3)	Drittes Erdienungsdatum (1/3)
Rachel Lavine (erste Gewährung)	09.03.2009	1.500.000	01.08.2009	01.08.2010	01.08.2011
Rachel Lavine (zweite Gewährung) ¹	16.03.2010	1.000.000	01.07.2012	01.07.2013	-
Nils Hakert (erste Gewährung)	09.03.2009	250.000	09.03.2010	09.03.2011	09.03.2012
Nils Hakert (zweite Gewährung) ²	20.08.2010	83.334	09.03.2013	-	-
Nils Hakert (dritte Gewährung) ³	03.10.2011	166.668	09.03.2014	09.03.2015	-
Thomas Schoutens	16.03.2010	300.000	01.02.2011	01.02.2012	01.02.2013
David Doyle	03.10.2011	500.000	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015

1 Optionen, zu übernehmen in Stück von je € 500.000 am ersten und zweiten Ausübungstag.

2 Optionen, zu übernehmen in einem Stück am ersten Ausübungstag.

3 Optionen, zu übernehmen von je € 83.334 am ersten und zweiten Ausübungstag.

Die folgenden Optionen, die Mitglieder der Geschäftsleitung der Gruppe gewährt worden waren, wurden wie folgt ausgeübt:

Name	Insgesamt gewährt	Nicht übernommen 31.12.2012	Insgesamt übernommen	Ausgeübt in Vorjahren	Ausgeübt 2012	Optionspreis am 31.12.2012	Übernommen, aber nicht ausgeübt
Rachel Lavine (erste Gewährung)	1.500.000	-	1.500.000	500.000	-	0,82	1.000.000
Rachel Lavine (zweite Gewährung)	1.000.000	500.000	500.000	-	-	4,10	500.000
Nils Hakert (erste Gewährung)	250.000	-	250.000	-	75.000	0,82	175.000
Nils Hakert (zweite Gewährung)	83.334	83.334	-	-	-	3,46	-
Nils Hakert (dritte Gewährung)	166.668	166.668	-	-	-	3,28	-
Thomas Schoutens	300.000	100.000	200.000	-	-	4,10	200.000
David Doyle	500.000	500.000	-	-	-	3,28	-

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

Rachel Lavines Vergütung als CEO besteht aus einer festen und einer variablen Komponente. Im Jahr 2012 betrug die Fixvergütung von Frau Lavine € 625.000. Der diskretionäre Teil ihres Bonus wird zu gegebener Zeit durch die Direktoren festgelegt, wobei der CEO Anspruch auf einen garantierten Bonus von mindestens € 375.000 hat. Der garantierte Mindestbonus ist im Jahresbonus enthalten und wird unabhängig vom Jahresgewinn bzw. von den jährlichen Umsätzen im Jahresabschluss von Atrium in einem Kalenderjahr gezahlt. Der Bonus des CEO für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2011 betrug € 729.167 in Form einer Garantiezahlung von € 375.000 in bar und durch die Ausgabe von 63.274 Aktien zu € 3,63 je Stück nach Steuern. Die neuen Aktien wurden am 5. April 2012 ausgegeben und unterliegen einer Sperrfrist bis 31. Juli 2013.

Frau Lavines Arbeitsvertrag ist unbefristet sofern er nicht von einem der beiden Vertragspartner gekündigt wird.

Atrium hat für die Direktoren und leitende Angestellte eine Versicherung abgeschlossen, deren Kosten von Atrium getragen werden.

Abweichungen vom Österreichischen Corporate Governance Kodex

Unterliegt eine Gesellschaft dem Gesellschaftsrecht eines Landes, das nicht Mitglied der EU oder des EWR ist und an der Wiener Börse notiert ist, wie dies bei Atrium (eine in Jersey registrierte Gesellschaft, deren Aktien an der Wiener Börse notiert sind) der Fall ist, werden die L-Regelungen (gesetzliche Regelungen) des Österreichischen Kodex als C-Regelungen („Comply or Explain“) ausgelegt. Zu Abweichungen von L- und C-Regelungen werden die folgenden Erklärungen gegeben:

L-Regel 1: Atrium ist Partei einer vertraglichen Vereinbarung, die ihren wesentlichen Aktionären Gazit und Apollo bestimmte Rechte gewährt (einschließlich das Recht zur Ernennung von Direktoren). Eine Beschreibung

dieser Sonderrechte finden Sie im Teil III des Aktionärsrundschriften vom 17. September 2009 auf der Website von Atrium unter www.aere.com

Im Rahmen der Satzung werden Apollo und Gazit bestimmte Rechte gewährt. Diese Rechte sind in den Artikeln 24, 25 und 29 der Satzung aufgeführt, welche auf der Website von Atrium unter www.aere.com abrufbar ist.

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

Das Gesetz von Jersey oder der Niederlande enthält keine Bestimmungen über ein Pflichtübernahmeangebot, das auf Atrium Anwendung findet.

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

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

L-Regel 8: Atrium ist verpflichtet, das Recht von Jersey zu befolgen. Gemäß Jersey Recht besteht keine Begrenzung bezüglich der Aktienanzahl, die zurückgekauft werden kann, sofern sich mindestens eine Aktie im Umlauf befindet. Zur Rechtfertigung solcher Rückkäufe ist die Genehmigung der

Aktionäre in Form eines Sonderbeschlusses (66 % Stimmmehrheit) erforderlich. Werden Aktien außerhalb des Marktes gekauft, hat dieser Kauf mittels Abschluss eines Vertrages zu erfolgen, der einer vorherigen Genehmigung der Aktionäre durch einen Mehrheitsbeschluss bedarf (wobei die Inhaber der dem Erwerb unterliegenden Aktien über kein Stimmrecht verfügen). Werden Aktien am Markt gekauft, kann Atrium von den Aktionären die Vollmacht erteilt werden, in einem Zeitraum von 18 Monaten ab der Erteilung der Vollmacht Aktien zu kaufen.

C-Regel 12: 2012 wurden Materialien und für die Direktorensitzung erforderlichen Dokumente stets mindestens 4 Tage vor der jeweiligen Sitzung verteilt.

C-Regel 27: Wir beziehen uns auf die Erklärung in der C-Regelung 30 (siehe unten). Die Vereinbarung mit dem CEO beinhaltet weder Bestimmungen, im Rahmen derer Atrium gezahlte Boni zurückfordern kann, noch enthält sie eine diesbezügliche Obergrenze (entweder als Betrag oder Prozentsatz der festen Gehaltskomponente).

C-Regel 27a: Im Falle der Kündigung seitens Atrium (außer aus triftigem Grund) ist der CEO berechtigt, Gehalt, Boni und ausübbarer Optionen ab dem Datum der Kündigung ihres Arbeitsvertrages bis zum Ablaufdatum des Vertrages zu beziehen, und zwar unabhängig davon, ob der Vertrag in zwei oder mehr Jahren ausläuft. Der derzeitige Arbeitsvertrag des CEO ist unbefristet.

C-Regel 28: 2009 führte Atrium den ESOP ein, gemäß dem die Direktoren Aktienoptionen an für das Unternehmen wichtige Mitarbeiter und Direktoren gewähren können. Der ESOP wurde auf einer außerordentlichen Hauptversammlung am 6. April 2009 durch die Aktionäre genehmigt. Optionen gemäß ESOP werden bedingungslos gewährt, das heißt, für die Einräumung bzw. Ausübung sind keine Voraussetzungen im Hinblick auf eine bestimmte Leistung zu erfüllen. Im Allgemeinen wird ein Drittel der eingeräumten Optionen nach einem Jahr, ein weiteres Drittel nach zwei Jahren und das letzte Drittel drei Jahre nach dem Datum der Einräumung übernommen. Gemäß den Bestimmungen des ESOP sind Optionsinhaber berechtigt, ihre Optionen nach Ablauf der Sperrfrist auszuüben. Einzelheiten über die Gewährung von Aktienoptionen an die Geschäftsleitung sind auf Seite 38 angeführt. Da keine vorbestimmte Anzahl festgelegt ist, wie viele Aktien jedes Mitglied

Corporate Governance Report

- der Geschäftsleitung der Gruppe als persönliches Investment halten sollte, bieten die Aktienoptionen der Geschäftsleitung der Gruppe nach Ansicht der Direktoren einen adäquaten Anreiz, was somit auch im Interesse der anderen Aktionäre steht. Die Direktoren können den ESOP ändern, wenn sie dies für angebracht halten, dürfen aber Änderungen, die die Interessen der bestehenden Optionsinhaber wesentlich beeinträchtigen, nur dann vornehmen, wenn sie die schriftliche Einwilligung einer 75 %-Mehrheit aller dieser Optionsinhaber eingeholt haben.
- C-Regel 30: Die Direktoren haben für die Zwecke der Genehmigung der Vergütung des CEO bestimmt, dass die zugrundegelegten individuellen Leistungskriterien im Berichtszeitraum unangemessen für die Beurteilung ihrer Leistung waren. Die Direktoren sind der Ansicht, dass die Gesamtleistung und die vom CEO erzielten Ergebnisse, im Hinblick auf die Herausforderungen, vor denen der CEO in Ausübung seiner Funktion steht, die Zahlung der Prämienkomponente des Vergütungspakets für den CEO rechtfertigen.
- C-Regel 39: Wie in der Satzung festgelegt, hat Atrium die Unabhängigkeitsprüfung gemäß den Regeln der New Yorker Börse eingeführt, um die Unabhängigkeit seiner Direktoren zu bewerten. Gemäß diesen Regeln und unabhängig von seiner Nominierung durch Apollo haben die Direktoren beschlossen, dass es sich bei Dipak Rastogi um einen unabhängigen Direktor handelt. Dementsprechend ist die Mehrheit der Mitglieder des Vergütungs- und Nominierungsausschusses laut Definition der New Yorker Börse unabhängig. Bei den Mitgliedern des Vergütungs- und Nominierungsausschusses handelt es sich um die Direktoren, die nach Ansicht der Direktoren am besten geeignet sind (u.a. aufgrund ihrer Erfahrung und/oder Fachkenntnis), die Agenden des Vergütungs- und Nominierungsausschusses zu führen, und demgemäß ist Atrium der Meinung, dass die aktuelle Zusammensetzung des Vergütungs- und Nominierungsausschusses im besten Interesse von Atrium ist.
- C-Regel 43: Im Jahr 2012 war der Vorsitzende des Vergütungs- und Nominierungsausschusses nicht die gleiche Person wie der Vorsitzende der Direktoren.
- L-Regel 52: Rachel Lavine ist seit August 2008 Chief Executive Officer und Direktor. Zudem ist eine Reihe von Frauen in gehobenen Managementpositionen der Gruppe tätig. Allerdings werden derzeit keine besonderen Maßnahmen vorgenommen, um die Anstellung von Frauen als Direktoren und in Topmanagementpositionen zu fördern.
- C-Regel 53: In Übereinstimmung mit der Satzung und wie im Börsenprospekt für die Notierung der Aktien von Atrium im Amtlichen Handel der Wiener Börse und an der NYSE Euronext Amsterdam vom 10. August 2009 dargelegt, ist mindestens die Hälfte der Direktoren unabhängig gemäß den Regelungen und Definitionen der New Yorker Börse.
- L-Regel 56: Atrium wendet diese Regelung nur auf ihre unabhängigen Direktoren an. Atrium ist der Meinung, dass es den abhängigen Direktoren erlaubt sein sollte, mehr als acht Mandate anzunehmen, da sie gegebenenfalls von ihren Arbeitgebern oder Vorgesetzten aufgefordert werden, in mehreren Vorständen tätig zu sein.
- C-Regel 58: Atrium hat keinen stellvertretenden Vorsitzenden bestellt, da dies nach dem Jersey-Recht nicht erforderlich ist.

Die Direktoren



CHAIM KATZMAN
Vorsitzender



RACHEL LAVINE
Direktor und CEO



DIPAK RASTOGI
Direktor



JOSEPH AZRACK
Direktor



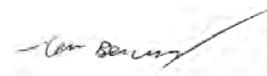
PETER LINNEMAN
Direktor



THOMAS WERNINK
Direktor



AHARON SOFFER
Direktor



NOAM BEN-OZER
Direktor



ANDREW WIGNALL
Direktor



SIMON RADFORD
Direktor





Jahresabschluss

2. Jahresabschluss

Bericht des Vorstands

Der Vorstand unterbreitet sein Bericht und den geprüften konsolidierten Jahresabschluss von Atrium European Real Estate Limited („Atrium“) und seiner Tochtergesellschaften (zusammen mit Atrium, die „Gruppe“) für das Geschäftsjahr 2012.

Gründung

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

Hauptgeschäftstätigkeiten

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

Ergebnisse

Die Ergebnisse des Jahres sind in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung auf Seite 48 aufgeführt.

Dividende

Für das Jahr zum 31. Dezember 2012 hat der Vorstand eine Dividende von €0,17 je Stammaktie mit einem Gesamtbetrag von €63,4 Millionen genehmigt, die vierteljährlich erklärt und ausgezahlt wurde (2011: €52,2 Millionen).

Im November 2012 bewilligte der Vorstand eine Erhöhung der jährlichen Dividende von €0,17 auf mindestens €0,20 je Stammaktie (vorbehaltlich jeglicher gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Einschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit), die vierteljährlich zu erklären und zu zahlen ist.

Die Vorstandsmitglieder

Die Vorstandsmitglieder der Gesellschaft, die im Berichtszeitraum und während der Genehmigung dieses Jahresabschlusses im Amt waren, sind auf Seite 33 des Corporate Governance Berichts aufgeführt.

Secretary der Gesellschaft

Aztec Financial Services (Jersey) Limited ist Secretary und Administrator von Atrium. Atrium hat mit Aztec Financial Services (Jersey) Limited keinen Vertrag abgeschlossen mit Ausnahme des Vertrages im Zusammenhang mit den oben genannten Leistungen, der Nutzung der Adresse des Geschäftssitzes von Atrium und Verträge mit Simon Radford, der sowohl Direktor von Aztec Financial Services (Jersey) Limited als auch von Atrium ist. Zum 31. Dezember 2012 hielt Aztec Financial Services (Jersey) Limited einen Anteil an Atrium, siehe Anmerkung 2.16.

Aufgaben des Vorstands

Der Vorstand ist für die Erstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit dem geltenden Gesetz und den International Financial Reporting Standards verantwortlich. Der Vorstand hat beschlossen, die International Financial Reporting Standards

anzuwenden, die von der Europäischen Union bestätigt worden sind. Entsprechend dem Gesellschaftsgesetz sind Die Vorstandsmitglieder verpflichtet, für jedes Geschäftsjahr einen Jahresabschluss zu erstellen, der ein wahres und angemessenes Bild der Vermögens- und Finanzlage sowie der Geschäfts- und Ertragslage von Atrium in diesem Jahr zeigt. Bei der Erstellung des Jahresabschlusses sind Die Vorstandsmitglieder verpflichtet:

- die geeigneten Rechnungslegungsgrundsätze auszuwählen und diese einheitlich anzuwenden;
- Beurteilungen und Schätzungen zu machen, 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 Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, die Buchhaltungsunterlagen ordnungsgemäß zu führen, wobei mittels angemessener Genauigkeit sichergestellt werden soll, dass die Bücher jederzeit die finanzielle Lage von Atrium widerspiegeln und der Jahresabschluss dem Companies (Jersey) Law 1991 entspricht. Sie sind ferner verpflichtet, das Vermögen von Atrium zu sichern und angemessene Schritte zur Vermeidung und Aufdeckung von Betrug und anderen Unregelmäßigkeiten zu unternehmen.

Im Namen des Vorstands

12. März 2013

Konsolidierte Bilanz zum 31. Dezember 2012

	Anmerkung	2012		2011	
		€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Aktiva					
Anlagevermögen					
Vermietete Immobilien	2.4	2.185.336		2.077.246	
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	2.5	538.395		587.351	
Sachanlagen	2.6	3.111		2.196	
			2.726.842		2.666.793
Immaterielle Vermögenswerte und Firmenwert	2.7	16.483		14.811	
Mittels der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	2.8	1.455		-	
Latente Steueransprüche	2.9	8.742		2.330	
Langfristige Ausleihungen	2.10	36.592		41.240	
Sonstiges Anlagevermögen	2.11	27.003		40.201	
			90.275		98.582
Umlaufvermögen					
Bestandsvermögen	2.5	2.214		-	
Mietforderungen	2.12	18.037		14.267	
Vorauszahlungen	2.13	12.504		14.777	
Sonstige Forderungen	2.14	8.599		8.693	
Einkommensteuerforderungen		2.168		2.564	
Kurzfristige Ausleihungen	2.10	59		101	
Liquide Mittel	2.15	207.843		234.924	
			251.424		275.326
Summe Aktiva			3.068.541		3.040.701
Eigenkapital und Verbindlichkeiten					
Eigenkapital					
Grundkapital	2.16	2.836.658		2.899.118	
Sonstige Rücklagen	2.17	(9.562)		(3.768)	
Einbehaltene Gewinne		(457.158)		(531.131)	
Währungsumrechnung		(85.505)		(84.393)	
Nicht beherrschende Anteile		(3.061)		(15.283)	
			2.281.372		2.264.543
Langfristige Verbindlichkeiten					
Langfristige Kredite und Anleihen	2.18	462.075		542.662	
Derivate	2.19	17.828		9.060	
Rückstellungen		1.000		589	
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.20	98.775		76.758	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverträgen	2.21	47.320		44.483	
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.22	19.730		17.457	
			646.728		691.009
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.23	37.989		36.338	
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Akquisitionen		389		485	
Rechnungsabgrenzungsposten	2.24	26.131		22.959	
Kurzfristige Kredite und Anleihen	2.18	74.986		25.330	
Einkommensteuerverbindlichkeit		946		37	
			140.441		85.149
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten			3.068.541		3.040.701

Der Jahresabschluss wurde seitens der Direktoren am 12. März 2013 genehmigt und zur Veröffentlichung freigegeben und im Namen der Direktoren von Rachel Lavine, Chief Executive Officer, und Chaim Katzman, Vorsitzender, unterzeichnet.

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012

	Anmerkung	2012		2011	
		€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Bruttomieterlöse	2.25	193.475		172.173	
Erträge aus Betriebskosten	2.26	73.762		68.431	
Nettoimmobilienaufwand	2.27	(85.958)		(85.734)	
Nettommieterlöse			181.279		154.870
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen	2.28	793		31.791	
Kosten in Verbindung mit Entwicklungsprojekten und Grundstücken		(6.161)		(4.660)	
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.4,2.5	(4.961)		77.321	
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	2.29	(1.835)		(1.392)	
Verwaltungsaufwendungen	2.30	(29.125)		(37.770)	
Nettobetriebsgewinn			139.990		220.160
Zinserträge	2.31	3.883		6.120	
Zinsaufwendungen	2.31	(23.103)		(23.242)	
Sonstige Finanzerträge und (-aufwendungen)	2.32	(4.697)		(33.341)	
Gewinn vor Steuern für das Geschäftsjahr			116.073		169.697
Steueraufwand für das Geschäftsjahr	2.33	(19.898)		(26.451)	
Gewinn nach Steuern für das Geschäftsjahr			96.175		143.246
Davon entfallen auf:					
Eigentümer der Muttergesellschaft		98.712		145.270	
Nicht beherrschende Anteile		(2.537)		(2.024)	
			96.175		143.246
Unverwässertes & verwässertes Ergebnis je Aktie in €, davon entfallen auf die Aktionäre	2.34		0,26		0,39

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012

	Anmerkung	2012		2011	
		€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Gewinn für den Berichtszeitraum		96.175		143.246	
Posten, die nachfolgend in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können:					
Währungsdifferenzen, die aus der Umrechnung ausländischer Betriebe entstehen (nach latenten Steuern)		(1.108)		7.663	
Änderungen bei der Sicherungsrücklage (nach Berücksichtigung latenter Steuern)		(7.102)		(7.339)	
Summe Einnahmen für den Berichtszeitraum			87.965		143.570
Davon entfallen auf:					
Eigentümer der Muttergesellschaft		90.498		146.175	
Nicht beherrschende Anteile		(2.533)		(2.605)	
			87.965		143.570

Konsolidierte Cashflow-Übersicht für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012

Anmerkung	2012 € '000	2011 € '000
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		
Gewinn vor Steuern	116.073	169.697
Bereinigungen aufgrund von:		
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	1.835	1.392
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.961	(77.321)
Devisenverlust/(Gewinn)	(7.860)	22.290
Veränderung der Rückstellungen und aktienbasierten Zahlungen	1.718	1.763
(Gewinn)/Verlust durch den Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Finanzvermögen	(793)	(31.791)
Verlust aus der Bewertung der finanziellen Vermögenswerte und sonstige		
Finanzaufwendungen	16.013	11.451
Gewinn/(Verlust) durch den Kauf von Finanzverbindlichkeiten	(4.477)	(923)
Zinsaufwendungen	23.103	23.242
Zinserträge	(3.883)	(6.120)
Operativer Cashflow vor Kapitalveränderungen	146.690	113.680
Rückgang der Forderungen aus .L.u.L. und sonstigen Forderungen	1.290	11.466
(Anstieg)/Rückgang der Vorauszahlungen	2.273	(1.301)
Rückgang der Forderungen aus .L.u.L. und sonstigen Forderungen	(4.215)	(2.984)
(Anstieg)/Rückgang der Rechnungsabgrenzungsposten	5.318	(368)
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	151.356	120.493
Zinsauszahlungen	(23.876)	(20.926)
Zinseinnahmen	547	3.192
Körperschaftsteuerzahlungen	(1.534)	(1.358)
Liquide Mittel (netto) aus operativer Geschäftstätigkeit	126.493	101.401
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Zahlungen in Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und anderen Vermögenswerten	(47.872)	(478.421)
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.006	170.555
Entkonsolidierung einer Tochtergesellschaft	2.15 (417)	-
Zahlung in Zusammenhang mit sonstigem Finanzvermögen	(273)	-
Veräußerung von Tochtergesellschaften. abzüglich erworbener liquider Mittel	-	(6.511)
Erwerb von Tochtergesellschaften. abzüglich erworbener liquider Mittel	-	(3.799)
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(47.556)	(318.176)
Netto-Cashflow vor der Finanzierung	78.937	(216.775)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	814	310
Rückzahlung von langfristigen Krediten und Anleihen	(74.304)	(105.154)
Aufnahme von langfristigen Krediten	48.784	248.065
Leasingzahlungen für Grundstücke	(8.103)	(6.130)
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	(9.409)	-
Dividendenzahlungen	(63.431)	(52.198)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(105.649)	84.893
Nettorückgang der liquiden Mittel	(26.712)	(131.882)
Liquide Mittel zu Beginn des Geschäftsjahres	234.924	373.524
Auswirkungen von Wechselkurschwankungen auf gehaltene liquide Mittel	(369)	(6.718)
Liquide Mittel am Ende des Geschäftsjahres	207.843	234.924

Konsolidierte Veränderung im Eigenkapital für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012

Anmerkung	Grund kapital	Sonstige Rücklagen	Sicherungs rücklagen	Einbehal- tene Gewinne	Währungs umrech- nung	Den kontrollier- enden Aktionären zurechen- bares Eigen- kapital	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Saldo zum 1. Januar 2012	2.899.118	3.571	(7.339)	(531.131)	(84.393)	2.279.826	(15.283)	2.264.543
Summe Gesamtergebnis	-	-	(7.102)	98.712	(1.112)	90.498	(2.533)	87.965
Transaktionen mit Eigentümern								
Aktienbasierte Vergütung	2.17	-	1.465	-	-	1.465	-	1.465
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien	2.17	971	(157)	-	-	814	-	814
Dividenden	2.16	(63.431)	-	-	-	(63.431)	-	(63.431)
Entkonsolidierung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-	-	-	(540)	(540)
Erwerb von Nicht beherrschende Anteile	-	-	-	(24.739)	-	(24.739)	15.295	(9.444)
Saldo zum 31. Dezember 2012	2.836.658	4.879	(14.441)	(457.158)	(85.505)	2.284.433	(3.061)	2.281.372

Anmerkung	Grund kapital	Sonstige Rücklagen	Sicherungs rücklagen	Einbehal- tene Gewinne	Währungs umrech- nung	Den kontrollier- enden Aktionären zurechen- bares Eigen- kapital	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Saldo zum 1. Januar 2011	2.950.951	1.828	-	(676.401)	(92.637)	2.183.741	3.234	2.186.975
Summe Gesamtergebnis	-	-	(7.339)	145.270	8.244	146.175	(2.605)	143.570
Transaktionen mit Eigentümern								
Aktienbasierte Vergütung	2.17	-	1.798	-	-	1.798	-	1.798
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien	2.17	365	(55)	-	-	310	-	310
Dividenden	2.16	(52.198)	-	-	-	(52.198)	-	(52.198)
Erwerb von Nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	(15.912)	(15.912)
Saldo zum 31. Dezember 2011	2.899.118	3.571	(7.339)	(531.131)	(84.393)	2.279.826	(15.283)	2.264.543

Anhang zum Jahresabschluss

2.1 Berichterstattendes Unternehmen

Atrium European Real Estate Limited („Atrium“) wurde in Jersey gegründet und in das Handelsregister eingetragen. Die Anschrift des Firmensitzes des Unternehmens lautet: 11-15 Seaton Place, St. Helier, Jersey, Kanalinseln.

Der konsolidierte Jahresabschluss von Atrium zum 31. Dezember 2012 bezieht sich auf Atrium, seine Tochtergesellschaften (die „Gruppe“) und Beteiligungen.

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

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

2.2 Grundlage der Erstellung

Erklärung zur Einhaltung der Vorschriften

Die Erstellung des konsolidierten Jahresabschlusses erfolgte in Übereinstimmung mit den in der EU anzuwendenden und seitens des International Accounting Standards Board („IASB“) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS).

Grundlagen der Erfassung

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

- Vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und Grundstücke („Finanzanlagen“) werden mit dem Marktwert ausgewiesen; und
- derivative Finanzinstrumente werden mit dem Marktwert ausgewiesen.

Funktionale Währung und Darstellungswährung

Die Darstellung des Jahresabschlusses erfolgt in Euro („€“). Der Euro wird seitens der Geschäftsleitung als angemessen erachtet, da der Großteil der Transaktionen der Gruppe in dieser Währung erfolgt oder darauf basiert. Sofern nicht anders angegeben, erfolgt die Darstellung des Jahresabschlusses in Euro, jeweils auf die nächsten Tausend Euro gerundet.

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

Der Euro wurde als funktionale Währung für die Gesellschaften der Gruppe in Jersey, Polen, der Tschechischen Republik (außer

bestimmten Tochtergesellschaften mit der CZK als funktionaler Währung), Slowakei, Russland, Ungarn, Rumänien, Lettland, Türkei, Bulgarien, Georgien und Ukraine sowie für die Zwischenholdinggesellschaften in Zypern, Dänemark, Italien, Luxemburg, Spanien, Schweden und der Niederlande festgelegt. Einige Tochtergesellschaften in Zypern verwenden den USD als funktionale Währung.

Zum 1. Januar 2011 wurde der Euro als funktionale Währung für die russischen Unternehmen im Besitz von Entwicklungsprojekten und Grundstücken, für ein Unternehmen in Georgien sowie für alle Unternehmen der Ukraine festgelegt. Als Hauptindikatoren für die Festlegung des Euro als funktionale Währung dienten die Finanzierungswährung, die funktionale Währung der Muttergesellschaft, Abhängigkeit dieser Unternehmen von der Muttergesellschaft und die Beurteilung, ob der Cashflow aus den Aktivitäten dieser Unternehmen ausreichte, um bestehende und im regulären Geschäftsverlauf zu erwartende Verbindlichkeiten ohne weitere Finanzierung durch die Muttergesellschaft zu tilgen.

Sobald die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien vermietet sind, kann die funktionale Währung des Unternehmens auf Grundlage der Währung geändert werden, in der die Mietzahlungen erfolgen bzw. an die die Mieten gekoppelt sind sowie unter Berücksichtigung weiterer Zahlungsströme.

Änderungen und Interpretationen bestehender Standards mit Wirkung im aktuellen Berichtszeitraum

Im Jahr 2012 hat die Gruppe die folgenden geänderten IFRS übernommen:

- IAS 12 (Änderung Dezember 2010) *latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte*. Im Dezember 2010 veröffentlichte das IASB die Änderungen zu IAS 12, die für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2012 beginnen, in Kraft treten. Durch die Änderung ergibt sich eine Ausnahme des Bewertungsprinzips in Bezug auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zum Marktwert bewertet werden. Im Rahmen der Ausnahme basiert die Bewertung von aktiven und passiven latenten Steuern auf der widerlegbaren Vermutung, dass der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei einem Verkauf vollständig erzielt wird. Die Änderung hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Jahresabschluss der Gruppe.
- IAS 1 (Änderung Juni 2011) *Darstellung von Posten in der Gesamtergebnisrechnung*. Im Rahmen der Änderung ist es erforderlich, Posten, die niemals in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden, separat von jenen Posten in der Gesamtergebnisrechnung darzustellen, die zu einem späteren Zeitpunkt in die Gewinn- und Verlustrechnung recycelt werden. Die Änderung bezieht sich lediglich auf den Ausweis und hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Jahresabschluss der Gruppe. Atrium hat diese Änderungen bereits frühzeitig übernommen, da sie für Berichtszeiträume nach dem 1. Juli 2012 gelten.

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

Die folgenden Standards und Änderungen bestehender Standards wurden bereits veröffentlicht und sind für die Berichtszeiträume der Gruppe verpflichtend, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

- IFRS 10 *Konzernabschlüsse*, der SIC-12 *Konsolidierung – Zweckgesellschaften* sowie die Konsolidierungselemente des bestehenden IAS 27 *Konzern- und Einzelabschlüsse* ersetzt. Der neue Standard enthält ein einziges Beherrschungskriterium: ein berichtspflichtiges Unternehmen beherrscht ein Beteiligungsunternehmen, wenn es in seiner Macht steht, die maßgeblichen Tätigkeiten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, um für sich selbst Erträge zu generieren. Der Standard wird sich nicht wesentlich auf den Jahresabschluss der Gruppe auswirken.
- IFRS 11 *Gemeinschaftliche Vereinbarungen* ersetzt IAS 31 *Anteile an Gemeinschaftsunternehmen* (2011). IFRS 11 unterscheidet zwischen gemeinschaftlichen Tätigkeiten (Joint Operations) und Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures). Eine gemeinschaftliche Tätigkeit ist eine gemeinschaftliche Vereinbarung, bei der die Parteien, die die gemeinschaftliche Führung der Vereinbarung innehaben, Rechte an den Vermögenswerten besitzen und Verpflichtungen für die Schulden der Vereinbarung haben. Eine Unternehmenseinheit mit einer gemeinschaftlichen Tätigkeit erfasst ihren Anteil an Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen und Kosten. Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinschaftliche Vereinbarung, bei der die Parteien, die die gemeinschaftliche Führung der Vereinbarung innehaben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Eine Unternehmenseinheit mit Anteil an einem Gemeinschaftsunternehmen hat seinen Anteil an dem Gemeinschaftsunternehmen als eine Beteiligung anzusetzen und diese Beteiligung nach der Equity-Methode in Übereinstimmung mit IAS 28 *Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen* zu bilanzieren. Der Standard wird sich nicht wesentlich auf den Jahresabschluss der Gruppe auswirken.
- IFRS 12 *Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen* enthält die Angaben für Unternehmen, die gemäß IFRS 10 *Konzernabschlüsse* bilanzieren, und IFRS 11 *Gemeinschaftliche Vereinbarungen* ersetzt die Angaben, die zuvor in IAS 28 *Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures* und IAS 27 *Einzelabschlüsse* geregelt waren. Unternehmen sind zur Offenlegung von Informationen verpflichtet, die dazu beitragen, Leser von Finanzabschlüssen zu unterstützen, die Art und Weise, Risiken und finanziellen Auswirkungen in Verbindung mit der Beteiligung des Unternehmens an Tochtergesellschaften, assoziierten Unternehmen und gemeinschaftlichen Vereinbarungen sowie an nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen zu bewerten. Die Änderung bezieht sich lediglich auf Angaben und hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Jahresabschluss der Gruppe.
- IFRS 13 *Bewertung zum beizulegenden Zeitwert* legt in einem einzigen IFRS ein Rahmenkonzept für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts dar und verlangt Angaben über Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert. IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, den man in einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts erhalten würde oder bei der Übertragung einer Schuld zu zahlen hätte. IFRS 13 sieht vor, dass ein Unternehmen Bewertungsverfahren verwendet, die unter den Umständen angemessen sind und für die genügend Datenmaterial zur Verfügung steht, um den beizulegenden Zeitwert durch Maximierung der Verwendung von relevanten beobachtbaren Eingangsparametern und durch Minimierung der Verwendung von nicht beobachtbaren Eingangsparametern zu ermitteln. Der Standard fordert keine zusätzlichen Fair Value Bewertungen neben den bereits von anderen IFRS vorgesehenen oder zulässigen Bewertungen. Ferner ist damit keine Entwicklung von neuen Bewertungsstandards vorgesehen, noch Auswirkungen auf Bewertungspraktiken außerhalb der Finanzberichterstattung. Die Änderung bezieht sich lediglich auf Angaben und hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Jahresabschluss der Gruppe.
- IAS 27 *Einzelabschlüsse* (2011), der die Vorgaben des bestehenden IAS 27 (2008) enthält, die sich mit Einzelabschlüssen befassen. IAS 27 (2011) ersetzt IAS 27 (2008). IAS 27 (2011) überträgt die bestehenden Rechnungslegungs- und Offenlegungsvorschriften für Einzelabschlüsse mit geringfügigen Änderungen. Der Standard wird sich nicht wesentlich auf den Jahresabschluss der Gruppe auswirken.
- IAS 28 *Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen* (2011) bezieht sich sowohl auf Gemeinschaftsunternehmen als auch auf assoziierte Unternehmen; in beiden Fällen erfolgt die Bilanzierung mittels der Equity-Methode. Die Vorgehensweise bei der Equity-Methode bleibt unverändert. Der Standard wird sich nicht wesentlich auf den Jahresabschluss der Gruppe auswirken.
- IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 (Änderungen Juni 2012) *Übergangslinien*. Die Änderung besagt, dass mit dem Stichtag der erstmaligen Anwendung von IFRS 10 der Beginn des jährlichen Berichtszeitraums, in dem IFRS 10 erstmals angewandt wird, gemeint ist. Infolgedessen ist es für eine Unternehmenseinheit nicht erforderlich, Änderungen der bisherigen Bilanzierung von Engagements bei anderen Unternehmensvorzuehmen, wenn die Konsolidierung bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 10 zum gleichen Ergebnis wie unter Einbezug von IAS 27 *Konsolidierte und getrennte Jahresabschlüsse* und SIC-12 *Konsolidierung – Zweckgesellschaften*. Bei einem unterschiedlichen Konsolidierungsergebnis liefern die Änderungen ferner eine Entlastung in der Übergangsphase, indem die Anforderungen für angepasste Vergleichszahlen in der Berichtsperiode, die dem Stichtag der erstmaligen Anwendung (die unmittelbar vorhergehende Berichtsperiode) unmittelbar vorausgeht, begrenzt werden. Die Darstellung von angepassten Vergleichszahlen für frühere

Berichtszeiträume ist gestattet, aber nicht erforderlich. Das Board hat zudem Änderungen bei IFRS 11 *Gemeinschaftliche Vereinbarungen* und IFRS 12 *Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen* vorgenommen, um eine ähnliche Entlastung bei der Darstellung bzw. Anpassung von Vergleichszahlen für Berichtszeiträume vor der unmittelbar vorhergehenden Berichtsperiode zu bieten. IFRS 12 unterliegt weiteren Änderungen für zusätzliche Entlastungen, indem die Erfordernis für die Präsentation von Vergleichszahlen für Posten in Zusammenhang mit nicht konsolidierten strukturierten Einheiten für jegliche Berichtszeiträume vor dem ersten Jahresabschluss gestrichen wurde, in denen IFRS 12 angewendet wird. Die Änderungen werden sich nicht wesentlich auf den Jahresabschluss der Gruppe auswirken.

- *Verbesserungen von IFRS in den Jahren 2009-2011 (Mai 2012)* in Bezug auf die folgenden Änderungen: *IAS 1 Darstellung des Abschlusses* – Präzisierung der Anforderungen für Vergleichszahlen, *IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung* – Steuerliche Auswirkungen bei der Ausschüttung an Inhaber von Eigenkapitalinstrumenten und *IAS 34 Zwischenberichterstattung* und Segmentinformationen für die Summe von Aktiva und Passiva. Unternehmenseinheiten sind verpflichtet, die Änderungen für Jahresabschlüsse ab oder nach dem 1. Januar 2013 anzuwenden. Die Änderungen werden sich nicht wesentlich auf den Jahresabschluss der Gruppe auswirken.
- IFRS 9 *Finanzinstrumente*. Das IASB veröffentlichte im November 2009 IFRS 9 als ersten Schritt für die Ablöse von IAS 39 „*Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung*“ (der Standard gilt für Jahresabschlüsse, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, kann jedoch bereits früher angewandt werden). IFRS 9 (2009) erhält aber vereinfacht das gemischte Bewertungsmodell mit zwei vorrangigen Klassifizierungskategorien für finanzielle Vermögenswerte: Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (fair value). Die Grundlage der Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens und den vertraglichen Besonderheiten bei den Zahlungsströmen des finanziellen Vermögenswerts. Die Richtlinien von IAS 39 hinsichtlich Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten und Hedge Accounting finden weiterhin Anwendung. Die Gruppe prüft derzeit den Standard, um dessen Auswirkungen auf die Berichterstattung festzustellen.
- IFRS 9 *Finanzinstrumente* (Änderungen Oktober 2010) Ergänzend zu der im November 2009 herausgegebenen Version enthält IFRS 9 (veröffentlicht im Oktober 2010) Regelungen für die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten und die Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Der Standard enthält ferner die Paragraphen von IAS 39, die sich mit der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts und der Rechnungslegung von in einen Vertrag eingebetteten Derivaten befassen, bei deren Träger es sich nicht um finanzielle Vermögenswerte handelt sowie die Regelungen von IFRIC 9 *Erneute Beurteilung eingebetteter Derivate*. Unternehmenseinheiten sind verpflichtet, die Änderungen für Jahresabschlüsse ab oder nach dem 1. Januar 2015

anzuwenden. Die Gruppe prüft derzeit den Standard, um dessen Auswirkungen auf die Berichterstattung festzustellen.

- IFRS 7 *Finanzinstrumente: Ausweis – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten* (Änderungen Dezember 2011). Die Änderung bezieht sich auf die erforderliche Offenlegung von Informationen, die einem Leser des Jahresabschlusses ermöglichen, die Auswirkungen oder potenziellen Auswirkungen von Saldierungen auf die Finanzlage zu bewerten, darunter das Recht auf Saldierung von erfassten finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten der jeweiligen Unternehmenseinheit. Unternehmenseinheiten sind verpflichtet, die Änderungen für Jahresabschlüsse ab oder nach dem 1. Januar 2015 anzuwenden. Die Gruppe prüft derzeit den Standard, um dessen Auswirkungen auf die Berichterstattung festzustellen.
- IAS 32 *Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten* (Änderungen Dezember 2011). Paragraph AG38 wurde gestrichen und die Paragraphen AG38A–AG38F hinzugefügt. Unternehmenseinheiten sind verpflichtet, diese Änderungen für Jahresabschlüsse ab oder nach dem 1. Januar 2014 und rückwirkend anzuwenden. Die Anwendung zu einem früheren Zeitpunkt ist zulässig. Bei der Anwendung zu einem früheren Zeitpunkt ist eine Unternehmenseinheit verpflichtet, diese Tatsache bekanntzugeben und ferner die Offenlegungspflichten gemäß *Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten* (Änderungen bei IFRS 7), veröffentlicht im Dezember 2011, einzuhalten. Die Gruppe prüft derzeit den Standard, um dessen Auswirkungen auf die Berichterstattung festzustellen.

Verwendung von Bewertungen und Schätzungen

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

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

Insbesondere beziehen sich die wesentlichen Schätzbereiche, Unsicherheiten und kritischen Bewertungen bei der Anwendung jener Bilanzierungsgrundsätze, welche die größte Auswirkung auf die im Jahresabschluss ausgewiesenen Beträge haben, auf vermietete Immobilien, Anmerkung 2.4, Entwicklungsprojekte und Grundstücke, Anmerkung 2.5, Goodwill, Anmerkung 2.7, Latente Steuern, Anmerkung 2.9 und 2.20, Derivative, Anmerkung 2.19 und Eventualverbindlichkeiten, Anmerkung 2.41.

2.3 Wesentliche Bilanzierungsrichtlinien

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

Bestimmte Vergleichsbeträge in der konsolidierten Bilanz wurden umgliedert, um der Darstellung des aktuellen Jahres zu entsprechen (siehe Anmerkung 2.7 Immaterielle Vermögenswerte und Firmenwert).

Grundlage der Konsolidierung

Verbundene Unternehmen (Tochtergesellschaften)

Tochtergesellschaften sind all jene Gesellschaften, die von Atrium kontrolliert werden. Eine Kontrolle liegt vor, wenn Atrium direkt oder indirekt die Befugnis hat, die finanziellen und operativen Unternehmensgrundsätze eines Unternehmens zu steuern, um Gewinne aus seiner Geschäftstätigkeit zu erzielen. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden potenzielle Stimmrechte, die derzeit ausübbar oder umwandelbar sind, berücksichtigt.

Die Jahresabschlüsse von Tochtergesellschaften werden ab dem Beginn der Kontrollausübung bis zum Ende der Kontrollausübung in den Konzernabschluss einbezogen. Sofern erforderlich, werden die Jahresabschlüsse von Tochtergesellschaften berichtigt, um deren Rechnungslegungsgrundsätze mit denen in Einklang zu bringen, die von den anderen Mitgliedern der Gruppe angewendet werden.

Die Ergebnisse der im Verlauf des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochtergesellschaften werden ab Inkrafttreten einer Akquisition, bzw. bis zu Veräußerungszwecken in die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung und die konsolidierte Gesamtergebnisrechnung einbezogen.

Eine Vollkonsolidierung erfordert eine zeilenweise Zusammenführung der Jahresabschlüsse von Atrium und seiner Tochtergesellschaften durch Aufaddierung gleicher Positionen der Vermögenswerte, Schulden, des Eigenkapitals sowie der Erträge und Aufwendungen. Weitere Schritte gemäß IAS 27 (*Konzern- und Einzelabschlüsse*) erfolgen, so dass der konsolidierte Jahresabschluss die Finanzergebnisse der Gruppe als die einer wirtschaftlichen Einheit darstellt.

Kontrollverlust

Bei einem Kontrollverlust bucht die Gruppe die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft, Minderheitsanteile

und die anderen mit der Tochtergesellschaft verbundenen Eigenkapitalkomponenten aus. Aufgrund des Kontrollverlusts eventuell resultierende Überschüsse oder Defizite werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Behält die Gruppe Beteiligungen an der ehemaligen Tochtergesellschaft, werden diese mit dem Marktwert zum Zeitpunkt des Kontrollverlusts bewertet. Nachfolgend werden derartige Beteiligungen mit Hilfe der Equity-Methode bilanziert, sofern weiterhin ein erheblicher Einfluss ausgeübt wird.

Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sind alle Unternehmen, auf die die Gruppe einen erheblichen Einfluss ausübt, aber über die sie keine Kontrolle hat, üblicherweise im Rahmen einer Beteiligung zwischen 20 % und 50 % der Stimmrechte. Investitionen in assoziierte Unternehmen werden unter Verwendung der Equity-Methode bilanziert und erstmalig mit den Anschaffungskosten erfasst. Zu den Investitionskosten zählen Transaktionskosten. Der Anteil der Gruppe an den nach der Akquisition anfallenden Gewinnen oder Verlusten ihrer assoziierten Unternehmen wird in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die gesamten Bewegungen nach der Akquisition werden im Hinblick auf den Buchwert der Investition berichtigt. Wenn der Anteil der Gruppe an den Verlusten eines assoziierten Unternehmens – einschließlich jeglicher anderen ungesicherten Forderungen – der Beteiligung der Gruppe an dem assoziierten Unternehmen gleichkommt oder diese übersteigt, weist die Gruppe keine weiteren Verluste mehr aus, es sei denn, sie hat im Namen des assoziierten Unternehmens Verbindlichkeiten auf sich genommen oder Zahlungen geleistet.

Nicht beherrschende Anteile

Nicht beherrschende Anteile setzen sich zusammen aus dem Betrag dieser Beteiligungen zum Zeitpunkt des ursprünglichen Unternehmenszusammenschlusses und dem auf die nicht beherrschenden Anteile entfallenden Anteile an den Änderungen im Eigenkapital seit dem Datum des Unternehmenszusammenschlusses. Nicht beherrschende Anteile werden bei der erstmaligen Bilanzierung mit der proportionalen Beteiligung an allen Vermögenswerten der Tochtergesellschaft bewertet, einschließlich des ausgewiesenen Firmenwerts.

Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzernbilanz im Rahmen des Eigenkapitals, separat vom Eigenkapital der Eigentümer an der Muttergesellschaft dargestellt. Gemäß IAS 27 (*Konzern- und Einzelabschlüsse*) entfällt das Gesamtergebnis auf die Anteilseigner der Muttergesellschaft und die nicht beherrschenden Anteile auch dann, wenn dies zu einem Negativsaldo bei den nicht beherrschenden Anteilen führt.

Veränderungen bei Beteiligungen der Muttergesellschaft an einer Tochtergesellschaft, die nicht zu einem Beherrschungsverlust führen, werden im Eigenkapital ausgewiesen. Bei einem Kontrollverlust über eine Tochtergesellschaft werden Gewinne oder Verluste in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Verbuchung von Transaktionskosten in Bezug auf Transaktionen mit nicht

beherrschenden Anteilen erfolgt ebenfalls im Eigenkapital. Cashflows aus Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen werden in der konsolidierten Cashflow-Übersicht als Cashflows aus Finanzierungsaktivitäten klassifiziert.

Im Rahmen der Konsolidierung eliminierte Transaktionen

Gruppeninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie realisierte

und nicht realisierte Gewinne und Verluste aus gruppeninternen Transaktionen werden bei der Erstellung des konsolidierten Jahresabschlusses eliminiert. Die Mehrheit an gruppeninternen Transaktionen besteht aus Management- und Beratungsleistungen, Zinserträgen und -aufwendungen aus Krediten, die innerhalb der Gruppe vergeben werden.

In den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen

Zum 31. Dezember 2012 besteht die Gruppe aus Atrium und den folgenden Gesellschaften:

Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
SOFIA PARK AD	Bulgarien	100 %
ABERGAVENNY INVESTMENTS LIMITED	Zypern	70 %
ATTILO HOLDINGS LIMITED	Zypern	100 %
BROADVALE HOLDINGS LIMITED	Zypern	100 %
DALSEN SERVICES LIMITED	Zypern	90 %
DANELDEN ENTERPRISES LIMITED	Zypern	100 %
ETHERLAND INVESTMENTS LIMITED	Zypern	100 %
MALL GALLERY 1 LIMITED*	Zypern	63 %
MALL GALLERY 2 LIMITED	Zypern	100 %
MD CE HOLDING LIMITED	Zypern	100 %
MD REAL ESTATE MANAGEMENT LTD	Zypern	100 %
MD RUSSIA HOLDING LIMITED	Zypern	100 %
MD TIME HOLDING LIMITED	Zypern	100 %
NOKITON INVESTMENTS LIMITED	Zypern	51 %
PATTONGATE TRADING LIMITED	Zypern	100 %
Atrium Alfa Czech Republic s.r.o.	Tschechische Republik	100 %
Atrium Beta Czech Republic s.r.o.	Tschechische Republik	100 %
Atrium Černého Czech Republic s.r.o.	Tschechische Republik	100 %
Atrium Delta Czech Republic s.r.o.	Tschechische Republik	100 %
Atrium Flóra a.s	Tschechische Republik	100 %
Atrium Gamma Czech Republic s.r.o.	Tschechische Republik	100 %
Atrium Kappa Czech Republic s.r.o.	Tschechische Republik	100 %
Atrium Lambda Czech Republic s.r.o.	Tschechische Republik	100 %
Atrium Ostrava Czech Republic s.r.o.	Tschechische Republik	100 %
Atrium Pardubice Czech Republic s.r.o.	Tschechische Republik	100 %
Atrium Sigma Czech Republic s.r.o.	Tschechische Republik	100 %
Atrium Zlín Czech Republic s.r.o.	Tschechische Republik	100 %
Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.	Tschechische Republik	100 %
FLÓRA-SEN s.r.o.	Tschechische Republik	100 %
MANHATTAN Development s.r.o.	Tschechische Republik	100 %
Manhattan Real Estate Management s.r.o.	Tschechische Republik	100 %
Veveř Centre s.r.o.	Tschechische Republik	100 %
FORAS HOLDING A/S	Dänemark	100 %
PoloniaCo ApS	Dänemark	100 %
EUROPE & Co LLC	Georgien	100 %
Atrium Alpha LLC	Georgien	100 %
ALFA - PIAC Kft.	Ungarn	100 %
Atrium Alfa HU Kft.	Ungarn	100 %
Atrium Beta HU Kft.	Ungarn	100 %
Magnum Hungaria Invest Kft.	Ungarn	100 %
Manhattan Development Alfa Kft.	Ungarn	100 %

Anhang zum Jahresabschluss

Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
Manhattan Development Global Kft.	Ungarn	100 %
Manhattan Development Invest Kft.	Ungarn	100 %
Manhattan Development Kft.	Ungarn	100 %
Manhattan Development Projekt Kft.	Ungarn	100 %
Manhattan Development Property Kft.	Ungarn	100 %
Manhattan Development Tanne Kft.	Ungarn	100 %
Manhattan Real Estate Management Kft.	Ungarn	100 %
THESIS Srl**	Italien	100 %
Atrium European Real Estate Nominees Limited	Jersey	100 %
Atrium Treasury Services Limited	Jersey	100 %
SIA Manhattan Real Estate Management	Lettland	100 %
SIA MD Galerija Azur	Lettland	100 %
Hedan S.A.	Luxemburg	100 %
Atrium Europe B.V.	Niederlande	100 %
Atrium European Coöperatief U.A.	Niederlande	100 %
Atrium European Management N.V.	Niederlande	100 %
Atrium Hungarian Holding 1 B.V.	Niederlande	100 %
Atrium Hungarian Holding 2 B.V.	Niederlande	100 %
Atrium Hungarian Holding 3 B.V.	Niederlande	100 %
Atrium Hungarian Holding 4 B.V.	Niederlande	100 %
Atrium Hungarian Holding 5 B.V.	Niederlande	100 %
Atrium Hungarian Holding 6 B.V.	Niederlande	100 %
Atrium Hungarian Holding 7 B.V.	Niederlande	100 %
Atrium Hungarian Holding 8 B.V.	Niederlande	100 %
Atrium Russian Holding 1 B.V.	Niederlande	100 %
Atrium Russian Holding 2 B.V.	Niederlande	100 %
Atrium Turkey Adana Bossa B.V.	Niederlande	100 %
Atrium Turkey B.V.	Niederlande	100 %
Atrium Turkey Goeztepe B.V.	Niederlande	100 %
Atrium Turkey Kahramanmaraş B.V.	Niederlande	100 %
Atrium Turkey Samsun B.V.	Niederlande	100 %
Atrium Turkey Urfa B.V.	Niederlande	100 %
Morning Rise B.V.	Niederlande	100 %
AGROMEX DEVELOPMENT Sp. z o.o.	Polen	100 %
Allegra Investments Sp. z o.o.	Polen	100 %
Atrium Biała Sp. z o.o.**	Polen	100 %
Atrium Felicity Sp. z o.o.**	Polen	100 %
Atrium Koszalin Sp. z o.o.	Polen	100 %
Atrium Plejada Sp. z o.o.**	Polen	100 %
Atrium Poland 1 Sp. z o.o.	Polen	100 %
Atrium Poland 2 Sp. z o.o.	Polen	100 %
Atrium Poland 3 Sp. z o.o.	Polen	100 %
Atrium Poland Real Estate Management Sp. z o.o.	Polen	100 %
Atrium Targówek Sp. z o.o.**	Polen	100 %
Atrium Reduta Sp. z o.o.**	Polen	100 %
CENTRUM HANDLOWE NEPTUNCITY Sp. z o.o.	Polen	100 %
EURO MALL POLSKA XVI Sp. z o.o.*	Polen	24 %
EURO MALL POLSKA XIX Sp. z o.o.*	Polen	24 %
EURO MALL POLSKA XX Sp. z o.o.*	Polen	24 %
Foras Targówek Sp. z o.o.	Polen	100 %
GALERIA COPERNICUS TORUN Sp. z o.o.	Polen	100 %
GALERIA COPERNICUS TORUN 2 Sp. z o.o.	Polen	100 %
GALERIA NA WYSPIE Sp. z o.o.	Polen	100 %



Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
INVESTIM Sp. z o.o.	Polen	51 %
Ipopema 77 FIZ	Polen	100 %
L.P.H. Sp. z o.o.	Polen	100 %
MANHATTAN DEVELOPMENT Sp. z o.o.	Polen	100 %
MD JASTRZEBIE ZDROJ Sp. z o.o.	Polen	100 %
MD POLAND I Sp. z o.o.	Polen	100 %
MD POLAND II Sp. z o.o.	Polen	100 %
MD POLAND III Sp. z o.o.	Polen	100 %
PROGRES 77 Sp. z o.o.	Polen	51 %
PROJEKT ECHO-35 Sp. z o.o.	Polen	100 %
Wiosenny Atrium Poland Real Estate Management Sp. z o.o. S.K.A.	Polen	100 %
Zielony Atrium Poland Real Estate Management Sp. z o.o. S.K.A.	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	Russland	100 %
OOO Engineerics*	Russland	63 %
OOO Everest	Russland	100 %
OOO Foras Volzhsky	Russland	100 %
OOO Mall Management	Russland	100 %
OOO Manhattan Brateevo	Russland	100 %
OOO Manhattan Development	Russland	100 %
OOO Manhattan Real Estate Management	Russland	100 %
OOO Manhattan Signalny	Russland	100 %
OOO Manhattan Yekaterinburg	Russland	100 %
OOO MD Togliatti	Russland	100 %
OOO Retail Togliatti	Russland	100 %
OOO Sodruzhestvo	Russland	100 %
OOO Stroyremmontazh	Russland	100 %
OOO Zvezdnyi Gorod	Russland	100 %
ZAO Dialog	Russland	100 %
ZAO Megapolis	Russland	100 %
ZAO Nautilus	Russland	100 %
ZAO Patera	Russland	100 %
ZAO Rubikon	Russland	100 %
ZAO Universal	Russland	51 %
ZAO Universal-Ural	Russland	51 %
Manhattan Development SK a.s.	Slowakei	100 %
Manhattan Real Estate Management SK s.r.o.	Slowakei	100 %
PALM Corp s.r.o.	Slowakei	100 %
SLOVAK INVESTMENT GROUP, a.s.	Slowakei	100 %
Atrium European Real Estate Spain S.L.U.	Spanien	100 %
Trettioencorp AB	Schweden	100 %
BALCOVA GAYRIMENKUL YATIRIM INSAAT VE TICARET A.S.	Türkei	100 %
Istmar Tem Gayrimenkul Yatirim Insaat Ve Ticaret A.S.	Türkei	100 %
Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Sirketi	Türkei	100 %
MEL 1 GAYRIMENKUL GELISTIRME YATIRIM INSAAT VE TICARET A.S.	Türkei	100 %
MEL 6 GAYRIMENKUL GELISTIRME YATIRIM INSAAT VE TICARET A.S.	Türkei	100 %
A.Kharkiv 1, LLC	Ukraine	99,9 %
A.Kharkiv 2, LLC	Ukraine	99,9 %
A.Kharkiv 3, LLC	Ukraine	99,9 %

Anhang zum Jahresabschluss

Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
A.Kyiv LLC	Ukraine	100 %
ENGINEERICS UKRAINE LLC*	Ukraine	63 %
OJSC Ipodrom	Ukraine	90 %
VORONTOVSKI VEZHI LLC	Ukraine	70 %

* Diese Unternehmen werden per 31. Dezember 2012 mit der Equity-Methode bilanziert. MALL GALLERY 1 LIMITED, OOO Engineerics und ENGINEERICS UKRAINE LLC wurden 2011 vollkonsolidiert und am 31. Dezember 2012 entkonsolidiert. Die finanziellen Auswirkungen dieser Unternehmen sind für den konsolidierten Jahresabschluss der Gruppe nicht von wesentlicher Bedeutung.

** Unternehmen umbenannt in 2012:

- Atrium Targówek Sp. z o.o. zuvor FORAS TARGOWEK PROPERTY Sp. z o.o.
- Atrium Biała Sp. z o.o. zuvor GALERIA BIALYSTOK Sp. z o.o.
- Atrium Felicity Sp. z o.o. zuvor CENTRUM HANDLOWE FELIN Sp. z o.o.
- Atrium Reduta Sp. z o.o. zuvor Foras Reduta Property Sp. z o.o.
- Atrium Plejada Sp. z o.o. zuvor Bytom Property Sp. z o.o.
- THESIS Srl zuvor THESIS S.p.a.

Fremdwährung

Fremdwährungstransaktionen

Auf Fremdwährung lautende Transaktionen werden zu dem am Tag der Transaktion geltenden Wechselkurs in die funktionale Währung der Gesellschaften der Gruppe umgerechnet. Monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die am Bilanzstichtag auf ausländische Währungen lauten, werden mit dem an diesem Tag geltenden Wechselkurs in die funktionale Währung umgerechnet. Auf ausländische Währungen lautende nicht monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, deren Bewertung in Form von historischen Kosten in einer ausländischen Währung erfolgt, werden mit dem am Tag der Transaktion geltenden Wechselkurs umgerechnet. Nicht monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die auf ausländische Währungen lauten und mit dem Marktwert festgesetzt sind, werden mit den Wechselkursen in die funktionale Währung umgerechnet, die zum Zeitpunkt der Marktwert-Ermittlung Gültigkeit hatten.

Währungsumrechnungsgewinne bzw. -verluste aufgrund von Fremdwährungstransaktionen und -salden und der Umrechnung der Wechselkurse am Jahresende werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ausländische Geschäftsbetriebe

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

Wechselkursdifferenzen, die sich durch die Umrechnung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus der funktionalen Währung in die Berichtswährung ergeben, werden im sonstigen Ergebnis erfaßt und als separater Posten im Eigenkapitals ausgewiesen. Bei

Veräußerung des Unternehmens wird der kumulierte Betrag aus dem Eigenkapital als Teil des Gewinnes oder Verlustes aus dem Abgang in die Gewinn und Verlustrechnung umgebucht. Veräußert die Gruppe lediglich einen Teil ihrer Beteiligung an einer Tochtergesellschaft, die einen ausländischen Geschäftsbetrieb einschließt, und behält jedoch die Kontrolle, wird der entsprechende Teil des kumulativen Betrags dem nicht beherrschenden Anteil wiederum zugeführt. Veräußert die Gruppe lediglich einen Teil ihrer Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen, die einen ausländischen Geschäftsbetrieb einschließt, und behält jedoch einen wesentlichen Einfluss, wird der entsprechende Teil des kumulativen Betrags in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Handelt es sich bei dem ausländischen Geschäftsbetrieb um keine hundertprozentige Tochtergesellschaft, wird der entsprechende Anteil der Umrechnungsdifferenz den nicht beherrschenden Anteile 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 separater Posten im Eigenkapitals erfasst.

Vermietete Immobilien

Zu den vermieteten Immobilien zählen Immobilien, die als Einkommensquelle für Mieteinnahmen gehalten werden, sowie die dazu gehörenden Grundstücke. Vermietete Immobilien werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten und im Anschluss daran mit dem Marktwert ausgewiesen. Der Marktwert aller vermieteten Immobilien wurde von der Geschäftsleitung der Gruppe aufgrund der Bewertung von Cushman & Wakefield und Jones Lang LaSalle, beide externe, unabhängige und internationale Gutachter- und Immobilienberatungsgesellschaften mit einer entsprechend anerkannten beruflichen Qualifikation und aktuellster Erfahrung mit den jeweiligen zu begutachtenden Immobilienstandorten und -kategorien, festgelegt. Die Bewertungen erfolgten in Übereinstimmung mit den Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation Standards, die seitens der Royal Institution of Chartered Surveyors („Red Book“) veröffentlicht wurden.



Der Marktwert basiert auf dem Verkehrswert, als geschätzten Betrag, für welchen eine Immobilie am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion zwischen unabhängigen Dritten gehandelt würde, wobei unterstellt wird, dass jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Jede Immobilie wurde einzeln und nicht als Teil eines Portfolios bewertet. Die Bewertungen werden unter Berücksichtigung der durch die Immobilien erzielten jährlichen Nettomieten sowie gegebenenfalls anhand der dazugehörigen Kosten ermittelt. In der Folge wird ein die Risiken der Cashflows aus den Jahresnettomieten widerspiegelnder Abzinsungsfaktor berücksichtigt, um zur Bewertung der Immobilie zu gelangen. Der für die Bewertung verwendete Abzinsungsfaktor ist abhängig von dem Land und der Risikobewertung der Immobilie.

Bewertungen von vermieteten Immobilien reflektieren gegebenenfalls: welche Art von Mietern die Immobilie derzeit nutzen oder für die Einhaltung der Mietverpflichtungen verantwortlich sind oder voraussichtlich nach der Vermietung der leeren Immobilie diese nutzen werden und die allgemeine Wahrnehmung ihrer Kreditwürdigkeit seitens des Marktes; die Zuordnung von Wartungs- und Versicherungsverpflichtungen zwischen Mieter und Vermieter; sowie die restliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der Immobilie. Die Berechnungen beruhen auf den neuesten vorhandenen Marktdaten.

Bei technischen Verbesserungen oder Erweiterungen wird das Objekt weiterhin als vermietete Immobilie geführt und mit dem Marktwert bewertet.

Gewinne oder Verluste aufgrund von Änderungen des Marktwertes von vermieteten Immobilien werden in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung unter der Überschrift *Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien* ausgewiesen. Im Falle von Gesellschaften, deren funktionale Währung die lokale Währung ist (d.h. nicht der Euro) wird der Gewinn/Verlust aus der Neubewertung mit Hilfe des durchschnittlichen Wechselkurses des Berichtszeitraums in Euro umgerechnet. Die verbleibende Wechselkursdifferenz (die aus der Umrechnung von vermieteten Immobilien in der Bilanz zum Stichtagskurs und der Umrechnung des Neubewertungsgewinns/-verlusts unter Zugrundelegung des Durchschnittskurses entsteht) wird in der Gesamtergebnisrechnung und im Eigenkapital als Fremdwährungsdifferenz ausgewiesen.

Entwicklungsprojekte und Grundstücke

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

Alle dem Erwerb und der Entwicklung eines Grundstücks direkt zurechenbaren Kosten sowie jeglicher nachfolgender Kapitalaufwand

in diesem Zusammenhang, der zu den Anschaffungskosten zählt, werden aktiviert. Die Gruppe bilanziert Finanzierungskosten, wenn diese der Anschaffung oder dem Bau eines entsprechenden Vermögenswertes direkt zuzuordnen sind. Die Aktivierung von Finanzierungskosten beginnt, wenn mit den Aktivitäten zur Vorbereitung des entsprechenden Objekts für dessen beabsichtigte Nutzung oder dessen Verkauf begonnen wird, und wenn die Aufwendungen und Finanzierungskosten anfallen. Die Aktivierung von Finanzierungskosten kann sich fortsetzen, bis die Vermögenswerte im Wesentlichen für ihre beabsichtigte Nutzung eingesetzt werden können. Wird das Projekt gestoppt, erfolgt auch keine Aktivierung. Die Kapitalisierungsrate wird unter Bezugnahme auf die tatsächlich zahlbare Effektivverzinsung der Kredite für das jeweilige Entwicklungsprojekt oder die durchschnittliche Verzinsung der Gruppe festgelegt.

Der Beginn der Entwicklungsphase mit einem Plan oder einer vorherigen Verkaufsvereinbarung repräsentiert eine Änderung der Nutzung und dementsprechend handelt es sich nicht mehr um ein Entwicklungsprojekt, sondern fällt ab diesem Zeitpunkt unter das Bestandsvermögen. Die Bewertung des Bestandsvermögens erfolgt zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Abschreibungen von Bestandsvermögen auf den Nettoveräußerungswert und sämtliche Verluste in Zusammenhang mit Beständen werden als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Berichtszeitraum erfasst, in dem die Abschreibung bzw. der Verlust erfolgte. Die Entwicklung von Projekten für den Verkauf fällt nicht unter Atriums Kerngeschäft. Nach Abschluss der Transaktion wird der Marktwert der Verkaufserlöse abzüglich des Bestandswerts als Nettogewinn oder -verlust im Posten Sonstige Erträge/(Aufwendungen) präsentiert.

Der Marktwert der meisten Entwicklungsprojekte und Grundstücke zum 31. Dezember 2012 wurde von der Geschäftsleitung der Gruppe, basierend auf den von den externen, unabhängigen und internationalen Gutachtergesellschaften Cushman & Wakefield und Jones Lang LaSalle erhaltenen Bewertungen, ermittelt. Circa 11 % (2011: 80 %) wurden intern durch das Management der Gruppe für diesen Zweck in 2011 verwendete Abzinsungsfaktor betrug zwischen 8,3 % und 18,3 %, je nach geographischem Gebiet und Projektart. Außerdem wurde neben den oben erwähnten Abzinsungsfaktoren eine zusätzliche Risikoprämie für die Abzinsung während der Bauphase berücksichtigt. Die Risikoprämie betrug zwischen 1,0 % und 4,8 % in Abhängigkeit vom Entwicklungsstand der Projekte.

Die Ermittlung des Marktwerts von Grundstücken basiert auf dem Wert, für den das Grundstück auf dem Markt mit Hilfe verschiedener Berechnungsmethoden veräußert werden könnte. Rund 21 % des Marktwerts von Entwicklungsprojekten und Grundstücken wurde mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt, und der verbleibende Teil als Brutto-Entwicklungswert des abgeschlossenen Projekts abzüglich der Kosten zur Fertigstellung (einschließlich Finanzierungskosten) und einem angemessenen Gewinn für die Entwicklungsgesellschaft („Restwert“).

Beim Vergleichsverfahren werden die Verkaufspreise (Angebot und Listenpreis) von ähnlichen Objekten zugrundegelegt, die in jüngster Zeit auf dem offenen Markt veräußert wurden. Verkaufspreise werden unter Einbezug entsprechender Vergleichsobjekte analysiert und im Hinblick auf Differenzen mit dem bewerteten Objekt auf der Grundlage von Vergleichselementen wie beispielsweise Standort, Größe, Gebietsaufteilung, etc. angepasst.

Der Bruttoentwicklungswert wird definiert als Barwert künftiger Mieten, die voraussichtlich durch die vermietete Immobilie erzielt werden, sobald die Entwicklung abgeschlossen ist. Die Ermittlung der Miethöhe erfolgt anhand des gegenwärtigen Marktniveaus und wird mit einem Abzinsungsfaktor vor Steuern abgezinst.

Der Abzinsungsfaktor der Rendite vor Steuern spiegelt die von den externen, unabhängigen, internationalen Bewertungsgesellschaften bereitgestellten beobachtbaren Marktrenditen für vergleichbare Vermögenswerte, die aktuelle Einschätzung des Marktes im Hinblick auf den Zeitwert des Geldes und die für diesen Vermögenswert spezifischen Risiken wider.

Gewinne oder Verluste aufgrund von Änderungen des Marktwerts von Entwicklungsprojekten und Grundstücken werden in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung unter der Überschrift Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Im Falle von Gesellschaften, deren funktionale Währung die lokale Währung ist (d.h. nicht der Euro) wird der Gewinn/Verlust aus der Neubewertung mit Hilfe des durchschnittlichen Wechselkurses des Berichtszeitraums in Euro umgerechnet. Die verbleibende Wechselkursdifferenz (die aus der Umrechnung der Entwicklungsprojekte und Grundstücke in der Bilanz zum Stichtagskurs und der Umrechnung des Neubewertungsgewinns/-verlusts unter Zugrundelegung des Durchschnittskurses entsteht) wird in der Gesamtergebnisrechnung und im Eigenkapital als Fremdwährungsdifferenz ausgewiesen.

Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen angesetzt. Die Nutzungsdauer des Anlagewerts liegt üblicherweise zwischen fünf und zehn Jahren.

Die Abschreibung auf einen Vermögenswert erfolgt ab dem Datum seiner Anschaffung bis zu seiner Veräußerung und zwar in gleichbleibenden monatlichen Raten über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte.

Firmenwert (Goodwill)

Der Firmenwert stellt zunächst den Betrag dar, um den die Anschaffungskosten und nicht beherrschenden Anteile den Marktwert des Anteils der Gruppe an erworbenem Nettovermögen übersteigen.

Der Firmenwert wird mit den Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bilanziert. Der Firmenwert wird jährlich

auf Wertminderungen überprüft, bzw. immer, wenn ein Hinweis auf eine Wertminderung eines Vermögensgegenstandes vorliegt.

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

Künftige Zahlungsströme von Immobiliengesellschaften leiten sich in erster Linie aus den Zahlungsströmen der vermieteten Immobilien und der künftigen vermieteten Immobilien ab und spiegeln sich daher im Marktwert der Immobilien wieder. Der Firmenwert selbst entsteht im Wesentlichen durch den Ansatz latenter Steuerverbindlichkeiten im Verlauf der Kaufpreisallokation. Daher erfolgt die Überprüfung der Werthaltigkeit des Firmenwertes, indem der ausgewiesene Firmenwert mit dem Buchwert der latenten Steuerverbindlichkeiten pro Land verglichen wird. Jegliche Teile des Buchwertes des Firmenwertes, die über die latenten Steuerverbindlichkeiten hinausgehen, stellen eine Wertminderung dar.

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

Immaterielle Vermögenswerte

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

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

Die Amortisation von immateriellen Vermögenswerten erfolgt linear über deren geschätzte Nutzungsdauer. Die Nutzungsdauer von Anlagewerten liegt üblicherweise zwischen vier und zehn Jahren.

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

Finanzinstrumente

Kategorien

Die Finanzinstrumente der Gruppe werden entsprechend ihren Eigenschaften in die folgenden Kategorien unterteilt. Weitere Einzelheiten hierzu in Anmerkung 2.38.

Finanzielle Vermögenswerte:

- Ausleihungen
- Mietforderungen
- Sonstige Forderungen
- Liquide Mittel

Finanzielle Verbindlichkeiten:

- Anleihen und Kredite
- Derivate
- Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen
- Sonstige langfristige Verbindlichkeiten
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten
- Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Akquisitionen
- Rechnungsabgrenzungsposten

Nicht-derivate finanzielle Vermögenswerte

Das nicht-derivate Finanzvermögen der Gruppe wird in *Kredite und Forderungen* klassifiziert.

Die Gruppe erfasst Kredite und Forderungen erstmalig am Tag der Entstehung. Die Gruppe bucht Kredite und Forderungen aus, wenn die vertraglichen Rechte auf diesbezügliche Kapitalflüsse nicht mehr gegeben sind oder die Rechte transferiert werden, um die vertraglich festgelegten Kapitalflüsse im Rahmen einer Transaktion zu erhalten, bei der im Wesentlichen sämtliche Risiken und Eigentumsrechte der Kredite und Forderungen übertragen werden.

Kredite und Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Derartige Vermögenswerte werden erstmals mit dem Fair Value plus direkt zurechenbare Transaktionskosten erfasst. Nach der erstmaligen Erfassung erfolgt die Bewertung von *Krediten und Forderungen* zu fortgeführten Anschaffungskosten mit Hilfe der Effektivzinsmethode, abzüglich Wertminderungen.

Zu Krediten und Forderungen zählen liquide Mittel, Mietforderungen, Darlehen und sonstige Forderungen.

Liquide Mittel

Barposten und andere liquide Mittel werden auf der Grundlage der fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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

Nicht-derivate Finanzverbindlichkeiten

Die Gruppe klassifiziert nicht-derivate Finanzverbindlichkeiten in die Kategorie Sonstige Finanzverbindlichkeiten. Derartige Verbindlichkeiten werden erstmals mit dem Marktwert abzüglich direkt zurechenbare Transaktionskosten erfasst. Nach der erstmaligen Erfassung erfolgt die Bewertung dieser Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten mit Hilfe der Effektivzinsmethode, abzüglich Wertminderungen.

Derivate Finanzinstrumente, einschließlich Hedge Accounting

Die Gruppe hält derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken.

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

Derivate werden erstmalig zu ihrem Marktwert angesetzt und die damit verbundenen Transaktionskosten sofort aufwandswirksam verbucht. In der Folge werden Derivate ebenfalls zum Marktwert bewertet und etwaige Änderungen ihres Marktwertes werden wie nachfolgend beschrieben bilanziert.

Cash Flow Hedges

Wird ein Derivat als Sicherungsinstrument im Rahmen eines Cash Flow Hedges in Bezug auf ein bestimmtes Risiko im Zusammenhang mit bestimmten ausgewiesenen Vermögenswerten oder Schulden oder einer höchst wahrscheinlich eintretenden Transaktion ausgewiesen, die sich auf den Gewinn oder Verlust auswirken könnte, wird der effektive Teil der Änderung des Marktwertes des entsprechenden Derivats im sonstigen Ergebnis erfasst und im Eigenkapital in den Sicherungsrücklagen ausgewiesen. Unwirksame Teile der Änderungen des Marktwertes des Derivats werden sofort in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wenn das Sicherungsinstrument die Kriterien für Hedge Accounting nicht mehr erfüllt, fällig oder verkauft, glattgestellt oder ausgeübt wird oder die Designation zurückgezogen wird, wird Hedge Accounting in der Folge eingestellt. Tritt die prognostizierte Transaktion voraussichtlich nicht mehr ein, wird der Saldo im Eigenkapital als Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Wertminderung

Abgesehen von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, deren Bewertung mit dem Marktwert erfolgt, dem Firmenwert und den aktiven latenten Steuern prüft die Geschäftsleitung der Gruppe an jedem Bilanzstichtag den Buchwert der Vermögenswerte der Gruppe,

um festzustellen, ob objektive Hinweise auf Wertminderungen vorliegen. Eine Wertminderung liegt bei objektiven Hinweisen infolge von einem oder mehreren Ereignissen vor, die nach dem erstmaligen Ansatz aufgetreten sind und sich auf die zuverlässig eingeschätzten künftigen Kapitalflüsse des Vermögenswerts ausgewirkt haben.

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

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

Bei einem Wertminderungsverlust erfolgt lediglich in dem Maße eine Zuschreibung, in dem der Buchwert des Vermögenswertes nicht höher liegt als der Buchwert, der sich abzüglich Abschreibung ergeben hätte, wenn es ursprünglich keinen Verlust durch Wertminderungen gegeben hätte.

Sonstige Sachanlagen

Sonstige langfristige Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen ausgewiesen.

Sonstiges Umlaufvermögen

Das sonstige Umlaufvermögen besteht aus Vorauszahlungen und Steuerforderungen und wird zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen erfasst.

Grundkapital

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

Dividenden

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

Sonstige Rücklagen

Sonstige Rücklagen werden für die Zahlungen aktienbasierter Vergütungen gebildet.

Aktienbasierte Vergütungen

Atrium betreibt einen Mitarbeiteroptionsplan (Employee Share Option Plan – „ESOP“), im Rahmen dessen die Gruppe Leistungen von seitens der Geschäftsleitung/Direktoren ausgewählten wichtigen Mitarbeitern

von Atrium in Gegenleistung für Eigenkapitalinstrumente erhält. Die Kosten dieser Transaktionen werden mit dem Marktwert Optionen bemessen, die zum Zeitpunkt der Zuteilung vergeben werden. Der Ansatz der Kosten des ESOP erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen mit einem entsprechenden Anstieg des Eigenkapitals in dem Zeitraum, in dem die Leistungsbedingungen erfüllt werden, und bis zu dem Datum, an dem die betreffenden Mitarbeiter den vollen Anspruch auf die Gewährung erworben haben („der Übertragungszeitraum“). Die Gesamtaufwendungen, die an jedem Bilanzstichtag für Transaktionen hinsichtlich aktienbasierter Vergütungen bis zum Übertragungsdatum erfasst werden, geben wieder, wie weit der Übertragungszeitraum abgelaufen ist, sowie die beste Schätzung der Gruppe in Bezug auf die Anzahl an Eigenkapitalinstrumenten, die letztendlich übertragen werden. Die Soll- oder Habenbuchung in der Gewinn- und Verlustrechnung stellt die Bewegung bei den kumulativen Aufwendungen am Anfang und Ende des Berichtszeitraums dar.

Anleihen und Kredite

Kreditaufnahmen werden als erzielte Erlöse abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst und unter Verwendung der Effektivzinsmethode bis zur Tilgung amortisiert. Finanzierungskosten, einschließlich der bei der Tilgung zu zahlenden Aufgelder und direkte Ausgabekosten, werden periodengerecht in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Der Begriff kurzfristige Kredite bezeichnet Kredite mit einer Laufzeit von weniger als 12 Monaten, und langfristige Kredite bezeichnet Kredite mit einer Laufzeit von mehr als 12 Monaten.

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

Rückstellungen

Eine Rückstellung wird in der Bilanz erfasst, wenn die Gruppe aufgrund eines vergangenen Ereignisses eine aktuelle rechtliche oder anderweitige zuverlässig abschätzbare Verpflichtung hat, und es wahrscheinlich ist, dass ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen erforderlich ist, um der Verpflichtung nachzukommen.

Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen

Leasingverträge werden als Finanzierungsleasing eingestuft, wenn im Rahmen der Leasingbedingungen im Wesentlichen sämtliche Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverträge werden als operative Leasingverträge klassifiziert.

Zu Beginn des Leasingvertrages werden Vermögenswerte, die unter ein Finanzierungsleasing fallen, mit ihrem Marktwert angesetzt oder mit dem Barwert der Minimumleasingzahlungen, sofern dieser Betrag geringer ist. Im Anschluss erfolgt die Bewertung solcher Vermögenswerte analog zu anderen Vermögenswerten der gleichen relevanten Kategorie (z.B. vermietete Immobilien und Entwicklungsprojekte und Grundstücke – Erfassung mit dem Marktwert; Sachanlagen – Ausweis mit den Kosten, abzüglich kumulierter Abschreibung und kumulierter Wertminderungsverluste). Die entsprechende Verbindlichkeit des Leasinggebers wird in der Bilanz als Verpflichtung aus Finanzierungsleasing erfasst. Die Minimumleasingzahlungen werden auf die Finanzierungskosten und die Reduzierung der ausstehenden Verbindlichkeit aufgeteilt. Die Zuordnung der Finanzierungskosten erfolgt in jedem Berichtszeitraum während der Leasingzeit, so dass auf diese Weise ein konstanter periodischer Zinssatz auf dem verbleibenden Saldo der Verbindlichkeit entsteht. In dem Posten ‚Sonstige Finanzerträge und –aufwendungen‘ werden Finanzierungskosten direkt mit den Erträgen verrechnet.

Sonstige nicht-finanzielle langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

Sonstige nicht-finanzielle lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen. Dazu zählen im Wesentlichen MWST-Verbindlichkeiten, sonstige Steuern und zahlbare Gebühren, Rechnungsabgrenzungsposten und sonstige Vorauszahlungen von Mietern.

Umsatzrealisierung

Umsätze werden mit dem Marktwert der erhaltenen oder noch ausstehenden Beträge bemessen und stellen den Wert von Gütern und Dienstleistungen dar, der im normalen Geschäftsverlauf abzüglich Rabatten, Mehrwertsteuer („MWST“) und anderen verkaufsbedingten Steuern erzielt wird.

Mieteinnahmen aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit des jeweiligen Leasingvertrages verbucht. Der Gruppe entstehende Mietnebenkosten im Hinblick auf Immobilien, die an Dritte vermietet sind, werden größtenteils den Leasingnehmern wieder in Rechnung gestellt, und die daraus resultierenden Erträge und Aufwendungen periodengerecht erfasst.

Erträge aus Betriebskosten

Erträge aus Betriebskosten umfassen Zahlungen an die Gruppe für Nebenkosten und sonstige Leistungen, die für die Mieter erbracht werden. Generell sind umlagefähige Nebenkosten ein durchlaufender Posten für die Gruppe, die auf Bruttobasis erfasst werden. Üblicherweise wird in den Mietverträgen genau festgelegt, welche Kostenpositionen seitens der Gruppe umlagefähig sind und den Mietern in Rechnung gestellt werden können. Es bestehen die folgenden zwei Kategorien von umlagefähigen Erträgen und Aufwendungen:

- Nebenkosten, wie Gas, Wasser, Strom oder Telefondienste, die individuell für jeden Mieter berechnet werden können;

- Fixkosten, wie beispielsweise Verwaltung, Marketing, Reinigungs- oder Sicherheitsdienstleistungen, die nicht individuell für jeden Mieter berechnet werden können. Diese Kosten werden normalerweise anteilig auf Quadratmeterbasis auf die Mieter umgelegt.

Die Mieter sind in der Regel verpflichtet, eine Kautions- und monatliche Vorauszahlungen für die umlagefähigen Servicekosten zu leisten. Die Vorauszahlungen werden einmal jährlich mit den tatsächlichen angefallenen Kosten verrechnet, und die Differenz wird bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung zwischen der Gruppe und den Mietern beglichen. Falls es in einer Immobilie Leerstände gibt, muss die Gruppe in diesem Maße die anteiligen umlagefähigen Kosten übernehmen.

Sonstige Erträge und Aufwendungen

Alle sonstigen wesentlichen betrieblichen Erträge und Aufwendungen werden ebenfalls periodengerecht erfasst.

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

Zinserträge und -aufwendungen, sonstige Finanzerträge und -aufwendungen

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Verwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

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

Steuern

Der Steueraufwand besteht aus laufenden und latenten Steuern.

Laufende Steuern

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

Der zu versteuernde Gewinn unterscheidet sich von dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Nettogewinn oder –verlust, da er um Erträge bzw. Aufwendungen bereinigt wird, die in anderen Jahren zu versteuern oder absetzbar sind und weiterhin um Posten, die steuerbar oder absetzbar sind.

Latente Steuern

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt im Hinblick auf alle temporären Differenzen zwischen den Buchwerten

von Vermögensgegenständen oder Verbindlichkeiten für die Finanzberichterstattung und ihrer Besteuerungsgrundlage. Latente Steuern werden mit Steuersätzen, die voraussichtlich auf temporäre Differenzen bei deren Umkehrung angewendet werden und am Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden, ermittelt. Latente Steuern werden auf den Gesamtbetrag der Änderungen infolge von Neubewertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien berechnet.

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

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

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

Steuerrisiken

Bei der Ermittlung von aktuellen und latenten Steuern berücksichtigt die Gruppe die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und ob weitere Steuern und Zinsen eventuell fällig werden. Diese Bewertung stützt sich auf Schätzungen und Annahmen und ist gegebenenfalls mit der Einschätzung künftiger Ereignisse verbunden. Aufgrund von eventuellen neuen Informationen ändert Atrium gegebenenfalls seine Schätzungen in Bezug auf die Angemessenheit bestehender Steuerverbindlichkeiten; derartige Änderungen wirken sich auf den Steueraufwand im Berichtszeitraum aus, in dem sie erfolgen.

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem der den Stammaktionären zustehende Gewinn bzw. Verlust nach Steuern durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befanden, geteilt wird.

Segmentberichterstattung

Ein Geschäftssegment ist ein Unternehmensbereich der Gruppe, der sich mit Geschäftsaktivitäten befasst, die Erträge erwirtschaften und Aufwendungen verursachen können, und dessen operatives Ergebnis regelmäßig seitens der obersten Entscheidungsträger der Gruppe (die Geschäftsleitung von Atrium) zur Ressourcenallokation und zur Beurteilung der Ertragsstärke geprüft wird, und für das eigenständige Finanzdaten zur Verfügung stehen.

Die Gruppe verfügt über zwei berichtspflichtige Geschäftssegmente:

- Das Segment vermietete Immobilien umfasst sämtliche gewerblichen Objekte, die zur Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden.
- Das Segment Entwicklungsprojekte umfasst alle Entwicklungsaktivitäten und dazugehörigen Grundstücke.

Das Überleitungssegment umfasst im Wesentlichen die Aufwendungen von Holdinggesellschaften und anderen Posten, die nicht bei den vermieteten Immobilien und Entwicklungsprojekten und Grundstücken erfasst werden.

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

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

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

2.4 Vermietete Immobilien

Das derzeitige Portfolio der vermieteten Immobilien der Gruppe besteht aus 156 (2011: 155) vermieteten Immobilien mit 21 Objekten in Polen (2011: 20), 98 Objekten in der Tschechischen Republik (2011: 98), 3 Objekten in der Slowakei (2011: 3), 7 Objekten in Russland (2011: 7), 25 Objekten in Ungarn (2011: 25), 1 Objekt in Rumänien (2011: 1) und 1 Objekt in Lettland (2011: 1). Die folgende Tabelle zeigt eine Fortschreibung des Portfolios der vermieteten Immobilien:

Vermietete Immobilien	2012 €'000	2011 €'000
Saldo am 1. Januar	2.077.246	1.503.301
Zugänge - neue Objekte	-	413.574
Zugänge - technische Verbesserungen, Erweiterungen	33.629	17.886
Zugänge - Finanzleasing	3.861	19.630
Umgliederung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	6.750	-
Währungsumrechnungsdifferenz	5.317	(5.851)
Neubewertung von vermieteten Immobilien	58.533	128.706
Saldo zum 31. Dezember	2.185.336	2.077.246

Im Juni 2012 hat Atrium Verkaufs- und Kaufverträge mit IKP Togliatti (Invest Kino Project „IKP“) und IKP Volgograd für Gebäude der Einkaufszentren der Gruppe in Volgograd und Togliatti abgeschlossen. Der Kaufvertrag mit IKP Yekaterinburg für Gebäude der Einkaufszentren der Gruppe in Yekaterinburg, Russland, wurde im Juli 2012 unterzeichnet. IKP Togliatti, IKP-Volgograd und IKP Yekaterinburg sind Tochtergesellschaften der Russian Cinema Holdings („RCH“) und waren Miteigentümer und lokale Betreiber der Kinos in diesen drei Einkaufszentren. Atrium hat sich vertraglich verpflichtet, sowohl die Gebäude als auch das dazugehörige Grundstück zu erwerben. Durch diese Transaktionen hat Atrium seinen Eigentumsanteil an den Gebäuden und Grundstücken für einen Gesamtkaufpreis in Höhe von €9,3 Millionen vergrößert. Zudem hat RCH zwischenzeitlich neue Mietverträge unterschrieben und ist somit weiterhin Mieter der Gruppe an diesen Standorten.

In der zweiten Jahreshälfte 2012 hat Atrium zwei Entwicklungsprojekte abgeschlossen und diese von der Kategorie Entwicklungsprojekte und Grundstücke zu den vermieteten Immobilien mit einem Fair Value von €6,8 Millionen übertragen. Zu den beiden Projekten zählten ein Stand-Alone-Entwicklungsprojekt in Gdynia, Polen, das an den Mieter Media Markt übergeben wurde, und Phase II des Einkaufszentrums Atrium Galeria Mosty in Plock, Polen.

2011 hat die Gruppe die Akquisition von drei Einkaufszentren, zwei in Polen und eines in der Tschechischen Republik abgeschlossen. Durch diese Akquisitionen kamen weitere 117.600 m² zur Bruttomietfläche mit einem Marktwert von €449,8 Millionen zum 31. Dezember 2011 hinzu.

Das Einkaufszentrum Promenada in Warschau, Polen, wurde im Mai 2011 für €171,4 Millionen erworben. Im September 2011 wurde das Einkaufszentrum Palác Flóra („Flora“) in Prag, Tschechische Republik, zu einem Preis von €190,8 Millionen gekauft, der nachfolgend aufgrund von Bereinigungen beim erstmaligem Ansatz auf €186,0 Millionen geändert wurde. Im Dezember 2011 erwarb Atrium das Einkaufszentrum Molo in Szczecin, Polen, für einen Kaufpreis von €55,0 Millionen.

Zum 31. Dezember 2012 betrug der Gesamtwert der vermieteten Grundstücke €31,8 Millionen (2011: €27,8 Millionen).

Die zur Bestimmung der Marktwerte verwendeten Erträge sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Vermietete Immobilien	Nettoanfangsrendite nach EPRA	
	2012	2011
Polen	7,0 %	7,0 %
Tschechische Republik	7,8 %	7,9 %
Slowakei	7,5 %	7,8 %
Russland	12,6 %	12,5 %
Ungarn	8,8 %	8,2 %
Rumänien	8,8 %	9,0 %
Lettland	2,4 %	2,0 %
Durchschnitt	8,3 %	8,3 %

Marktwert der Sicherheiten

Am 31. Dezember 2012 hatte die Gruppe insgesamt 77 vermietete Immobilien (2011: 78) mit einem Marktwert von €1.365,9 Millionen (2011: €1.234,1 Millionen) und ein Entwicklungsprojekt und Grundstück mit einem Marktwert von €1,5 Millionen zu Gunsten von Anleihehabern und verschiedenen Geschäftsbanken, genau wie in 2011 verpfändet.

Anhang zum Jahresabschluss

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

Vermietete Immobilien

2012	Anzahl an Sicherungsobjekten	Marktwert der Sicherheiten € '000	Besicherte Anleihen und Kredite € '000
Polen	15	852.576	341.572
Tschechische Republik	38	301.021	155.974**
Russland	-	-	-
Ungarn	20	46.310	-
Sonstige*	4	165.990	46.074
Gesamt	77	1.365.897	543.620

2011	Anzahl der besicherten Vermögenswerte	Marktwert der Sicherheiten € '000	Besicherte Anleihen und Kredite € '000
Polen	14	690.373	292.164
Tschechische Republik	40	334.279	224.269**
Russland	-	-	-
Ungarn	20	51.410	-
Sonstige*	4	158.075	48.934
Gesamt	78	1.234.137	565.367

* Repräsentiert Objekte in Rumänien und der Slowakei.

** Obwohl die Sicherheiten für die 2003 Anleihe lediglich in Beziehung zur Tschechischen Republik gezeigt werden, sind einige der Vermögenswerte vielmehr in den Salden der mit Marktwert angegebenen Sicherheiten für Ungarn und „Sonstige“ enthalten. Wir zeigen den Gesamtwert der Anleihe gegenüber dem tschechischen Saldo, da dieser den Großteil des Wertes der Sicherheiten repräsentiert.

2.5 Entwicklungsprojekte und Grundstücke

Entwicklungsprojekte und Grundstücke	2012 € '000	2011 € '000
Saldo am 1. Januar	587.351	634.616
Zugänge – Kosten für Grundstücke und Errichtung	26.161	19.724
Änderungen – Finanzierungsleasing	(1.139)	10.549
Übertrag auf Bestandsvermögen	(1.744)	-
Übertrag auf vermietete Immobilien	(6.750)	-
Veräußerungen	(3.310)	(28.799)
Kapitalisierte Zinsen	1.320	2.628
Währungsumrechnungsdifferenz	-	18
Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	(63.494)	(51.385)
Saldo zum 31. Dezember	538.395	587.351

Im Juli 2012 hat Atrium bindende Verträge mit einem Generalunternehmer für den Bau seines neuen Entwicklungsprojekts in Lublin, Polen, abgeschlossen. Im Jahr 2012 betragen die Baukosten €6,4 Millionen und die Zusatzkosten (netto) für den Abschluss des Projekts beliefen sich auf €59,6 Millionen. Der Großmarkt des Entwicklungsprojekts wird nach Abschluss an einen großen internationalen Lebensmittelhändler gemäß einer im Juni 2012 getroffenen Terminkaufvereinbarung verkauft. Da die Entwicklung in Bezug auf eine vorherige Kaufvereinbarung eine Änderung der Nutzung repräsentiert, wurden €1,7 Millionen von den Entwicklungsprojekten auf das Bestandsvermögen übertragen. Unter Berücksichtigung weiterer Bautätigkeiten stieg das Bestandsvermögen nachfolgend auf €2,2 Millionen zum 31. Dezember 2012.

In Torun hat Atrium im Juli 2012 die Akquisition des 38.000 m² großen Grundstücks neben unserem bestehenden Einkaufszentrum Atrium Copernicus abgeschlossen und einen Betrag in Höhe von €8,9 Millionen von den Sonstigen Vermögenswerten auf Entwicklungsprojekte und Grundstücke umgebucht. Unsere erste Priorität an diesem Standort ist der Ausbau des Parkplatzes, für den die zusätzlichen Kosten bis zur Fertigstellung des Projekts ca. €4,0 Millionen betragen.

In der zweiten Jahreshälfte 2012 hat Atrium zwei Entwicklungsprojekte abgeschlossen (Gdynia und Phase II von Atrium Galeria Mosty) und diese von der Kategorie Entwicklungsprojekte und Grundstücke zu den vermieteten Immobilien mit einem Marktwert von €6,8 Millionen übertragen (Anmerkung 2.4).

Im Jahr 2011 erwarb Atrium um €9,3 Millionen das an das Einkaufszentrum Promenada angrenzende öffentliche Grundstück in Warschau, Polen. Ebenfalls im Jahr 2011 hat die Gruppe drei hundertprozentige Tochtergesellschaften mit Grundstücken in der Türkei und einem Buchwert von insgesamt €28,5 Millionen verkauft.

Der für die Kapitalisierung der Kreditkosten verwendete Kapitalisierungszins betrug 4,4 % für das Jahr 2012 (2011: 4,6 %).

Zum 31. Dezember 2012 betrug der Gesamtwert der vermieteten Grundstücke €15,5 Millionen (2011: €17,2 Millionen).

2.6 Sachanlagen

Sachanlagen	2012 € '000	2011 € '000
Autos und Kraftfahrzeuge	114	137
Büroeinrichtung	899	1.003
Sonstige Sachanlagen	2.098	1.056
Gesamt	3.111	2.196



2.7 Immaterielle Vermögenswerte und Firmenwert

Immaterielle Vermögenswerte und Goodwill	2012 €'000	2011 €'000
Immaterielle Vermögenswerte	5.458	3.336
Firmenwert	11.025	11.475
Gesamt	16.483	14.811

Immaterielle Vermögenswerte beziehen sich im Wesentlichen auf Software.

Änderungen bei der Klassifizierung

Im Laufe des Jahres 2012 hat die Gruppe in der konsolidierten Bilanz eine Änderung bei der Klassifizierung immaterieller Vermögenswerte und Firmenwert vorgenommen, weil dies zu einer sachgerechteren Darstellung der Vermögenswerte führt. Vergleichsbeträge in der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2011 wurden umgegliedert, um der Darstellung des aktuellen Jahres zu entsprechen. Im Rahmen dessen erfolgte eine Umbuchung von €3,3 Millionen aus den „Sonstigen Vermögenswerten“ in „Immaterielle Vermögenswerte und Firmenwert“. Die Gruppe geht nicht davon aus, dass diese Anpassungen von wesentlicher Bedeutung für die früheren konsolidierten Jahresabschlüsse der Gruppe sind.

Firmenwert	2012 €'000	2011 €'000
Kosten		
Zum 1. Januar	42.561	42.561
Kumulierte Wertminderungsverluste		
Zum 1. Januar	(31.086)	(31.086)
Im Geschäftsjahr ausgewiesene Verluste durch Wertminderungen	(450)	-
Zum 31. Dezember	(31.536)	(31.086)
Buchwert		
Zum 1. Januar	11.475	11.475
Zum 31. Dezember	11.025	11.475

Der Firmenwert wird den folgenden zahlungsmittelgenerierenden Unternehmenseinheiten zugeordnet:

Zahlungsmittelgenerierende Einheiten:	2012 €'000	2011 €'000
Ungarn	3.408	3.858
Polen	3.263	3.263
Russland	2.323	2.323
Slowakei	2.031	2.031
Gesamt	11.025	11.475

2.8 Mittels der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

Die folgenden verbundenen Unternehmen befinden sich direkt und indirekt im Besitz des Unternehmens:

Name des verbundenen Unternehmens	Land der Gründung	Eigenkapitalbeteiligung		Beteiligung am verbundenen Unternehmen	
		2012 €'000	2011 €'000	2012 €'000	2011 €'000
MALL GALLERY 1 LIMITED	Zypern	63 %	63 %	1.186	-
OOO Engineerics *	Russland	63 %	63 %	269	-
Gesamt				1.455	-

*In indirekten Besitz des Unternehmens.

Zum 31. Dezember 2012 hat die Gruppe keinen beherrschenden Einfluss auf die finanziellen und operativen Unternehmensgrundsätze der MALL GALLERY 1 LIMITED und OOO Engineerics, aber immer noch einen wesentlichen Einfluss auf diese. Am Bilanzstichtag wurden diese Unternehmen daher nach der Equity-Methode bilanziert.

2.9 Latente Steueransprüche

Latente Steueransprüche 2012	Wert zum 1.1. €'000	Latente Steuerguthaben (Verbindlichkeiten) in der Gewinn und Verlustrechnung €'000	Wert zum 31.12 €'000
Latente Steueransprüche aufgrund der folgenden temporären Differenzen:			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4.269)	7.132	2.863
Sonstige Vermögensgegenstände	257	(345)	(88)
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	5.339	(1.284)	4.055
steuerliche Verlustvorträge	387	1.762	2.149
Sonstiges	616	(853)	(237)
Summe latente Steueransprüche	2.330	6.412	8.742

Latente Steueransprüche 2011	Wert zum 1.1. €'000	Latente Steuerguthaben (Verbindlichkeiten) in der Gewinn und Verlustrechnung €'000	Direkt im Eigenkapital ausgewiesene latente Steuern €'000	Wert zum 31.12 €'000
Latente Steueransprüche aufgrund der folgenden temporären Differenzen:				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(175)	(4.094)	-	(4.269)
Sonstige Vermögensgegenstände	(238)	495	-	257
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	434	3.299	1.606	5.339
steuerliche Verlustvorträge	1.120	(733)	-	387
Sonstiges	663	(47)	-	616
Summe latente Steueransprüche	1.804	(1.080)	1.606	2.330

Der direkt im Eigenkapital ausgewiesene Betrag von € 1,6 Millionen bezieht sich auf aktive latente Steuern aufgrund eines Sicherungsinstruments in Höhe von € 0,5 Millionen und auf aktive latente Steuern aufgrund von Wechselkursdifferenzen von € 1,1 Millionen.

2.10 Ausleihungen

Ausleihungen	2012 €'000	2011 €'000
Darlehen an assoziierte Unternehmen	42.519	35.441
Wertberichtigung von Darlehen an assoziierte Unternehmen	(14.016)	(4.847)
Darlehen an Dritte	16.403	27.218
Wertberichtigung von Darlehen an Dritte	(8.255)	(16.471)
Gesamt	36.651	41.341
Innerhalb von 12 Monaten fällige Beträge (unter Umlaufvermögen aufgeführt)	59	101
Nach über 12 Monaten fällige Beträge	36.592	41.240

Darlehen an verbundene Unternehmen mit einem Buchwert von € 42,5 Millionen (2011: € 35,4 Millionen) zum 31. Dezember 2012 sind mit einem fixen Zinssatz von 6,7 % p.a. ausgestattet und besichert. Die Kredite unterlagen Wertminderungen, um den Marktwert der zugrundeliegenden Wertpapiere wider zu spiegeln.

Darlehen an Dritte mit einem Buchwert von € 16,3 Millionen (2011: € 15,8 Millionen) zum 31. Dezember 2012 sind mit einem variablen Zinssatz des 3-Monats-EURIBOR plus 150 Basispunkte p.a. ausgestattet und nicht besichert. Die Kredite unterlagen Wertminderungen, um den erzielbaren Veräußerungserlös wider zu spiegeln. Der Buchwert der Kredite entspricht in etwa ihrem Marktwert.

2.11 Sonstiges Anlagevermögen

Sonstiges Anlagevermögen	2012 €'000	2011 €'000
Umsatzsteuerforderungen	26.965	31.129
Anzahlung für den Erwerb von Grundstücken	-	8.945
Sonstiges	38	127
Gesamt	27.003	40.201

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

2.12 Mietforderungen

Mietforderungen 2012	Brutto	Wertberichtigung	Netto
Staffelung der Forderungen nach Laufzeiten:	€'000	€'000	€'000
Innerhalb der Fälligkeit	10.515	(183)	10.332
0-30 Tage überfällig	5.738	(685)	5.053
31-90 Tage überfällig	2.709	(1.114)	1.595
91-180 Tage überfällig	1.472	(1.138)	334
181-360 Tage überfällig	1.702	(1.409)	293
361 und mehr Tage überfällig	6.460	(6.030)	430
Gesamt	28.596	(10.559)	18.037

Mietforderungen 2011	Brutto	Wertberichtigung	Netto
Staffelung der Forderungen nach Laufzeiten:	€'000	€'000	€'000
Innerhalb der Fälligkeit	8.759	(424)	8.335
0-30 Tage überfällig	4.783	(460)	4.323
31-90 Tage überfällig	1.556	(641)	915
91-180 Tage überfällig	1.182	(919)	263
181-360 Tage überfällig	1.761	(1.657)	104
361 und mehr Tage überfällig	9.096	(8.769)	327
Gesamt	27.137	(12.870)	14.267

Die Beschreibung der als Sicherheit gehaltenen Mietkautionen erfolgt in Anmerkung 2.39 unter Kreditrisiko.

Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen werden individuell auf Basis der Kenntnisse des Managements hinsichtlich Mieter, Gewerbe und Markt berechnet.

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

Wertberichtigungen auf uneinbringliche Forderungen	2012 €'000	2011 €'000
Zum 1. Januar	(12.870)	(12.759)
Auflösung der Wertberichtigung	5.394	5.273
Wertberichtigungsaufwand des Jahres	(3.083)	(5.384)
Zum 31. Dezember	(10.559)	(12.870)

2.13 Vorauszahlungen

Vorauszahlungen	2012 €'000	2011 €'000
Vorausgezahlte Energiekosten	1.328	2.013
Anzahlungen auf Grundstücke	14.820	15.937
Sonstiges	2.408	2.886
Brutto gesamt	18.556	20.836
Wertminderung von Anzahlungen auf Grundstücke	(6.052)	(6.059)
Netto gesamt	12.504	14.777

2.14 Sonstige Forderungen

Sonstige Forderungen	2012 € '000	2011 € '000
Gesamte sonstige finanzielle Forderungen	2.584	3.062
Sonstige Steuer- und Gebührenforderungen	132	654
Umsatzsteuerforderungen	5.883	4.977
Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen	6.015	5.631
Gesamt	8.599	8.693

2.15 Liquide Mittel

Am Ende des Jahres hielt die Gruppe liquide Mittel in Höhe von € 207,8 Millionen (2011: € 234,9 Millionen). Die Gruppe hielt liquide Mittel in Höhe von € 18,7 Millionen (2011: € 21,4 Millionen) als Sicherheit für Garantien und/oder sonstige von verschiedenen Banken im Namen der Gruppe ausgegebene verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel.

Zusätzliche Informationen zur konsolidierten Cashflow Übersicht hinsichtlich entkonsolidierter Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2012 (siehe auch Anmerkung 2.8):

Entkonsolidierung von Tochtergesellschaften	2012 € '000
Sachanlagen	231
Sonstiges Anlagevermögen	668
Sonstige Forderungen	1.274
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(590)
Barmittel der Tochtergesellschaft	417

2.16 Grundkapital

Zum 31. Dezember 2012 waren die genehmigten und ausgegebenen Stammaktien von Atrium mit uneingeschränktem Stimmrecht und ohne Nennwert ausgestattet.

Am 31. Dezember 2012 betrug die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien 373.388.756 (2011: 372.892.253 Aktien), wovon 373.377.680 Stammaktien auf den Namen Nederlands Centraal Instituut voor Giraal Effectenverkeer B.V. (gehandelt als „Euroclear“), 11.075 Stammaktien auf den Namen eines individuellen Aktionärs und eine Stammaktie auf den Namen Aztec Financial Services (Jersey) Limited registriert war.

Die Änderungen im Grundkapital während des Jahres 2012 gestalteten sich wie folgt:

- Ausgabe von Aktien, um die Ausübung von Optionen in Höhe von € 0,7 Millionen (2011: € 0,3 Millionen) zu ermöglichen;
- Ausgabe von Aktien anstelle einer Direktorenvergütung von € 0,3 Millionen (2011: € 0,1 Millionen).
- Eine Dividendenzahlung in Höhe von € 63,4 Millionen (2011: € 52,2 Millionen). Für das Jahr 2012 führte Atrium eine Dividendenpolitik von € 0,17 je Stammaktie pro Jahr ein, die vierteljährlich auszuzahlen ist. Im November 2012 genehmigten die Direktoren eine Erhöhung der jährlichen Dividendenzahlung von Atrium für das Jahr 2013 von € 0,17 auf mindestens € 0,20 je Aktie.

Nach der Zustimmung der Aktionäre vom 18. Mai 2010 zur Bevollmächtigung der Direktoren, Stammaktien anstelle von Direktorenvergütungen im Einvernehmen mit den entsprechenden Direktoren auszugeben, haben die Direktoren am 16. Mai 2011 einen Restricted Share Plan (der „Plan“) eingeführt, der den Direktoren von Atrium ein Wahlrecht (auf halbjährlicher Basis) zum Erhalt von Stammaktien von Atrium anstelle ihrer jährlichen Vorstandsvergütungen einräumt. Der Plan gewährt den Direktoren ferner die Wahl (auf halbjährlicher Basis), ob sie Stammaktien bis zum Wert ihrer jährlichen Vorstandsvergütung zeichnen wollen. Die Direktoren erhalten die Möglichkeit, halbjährlich oben angeführte Wahlrechte auszuüben, und zwar jeweils in der vierwöchigen Handelsperiode nach Veröffentlichung des Halbjahres- und Jahresabschlusses des Unternehmens. Der Ausübungspreis für Stammaktien die aufgrund der Mitteilung der Ausübung des Wahlrechts auszugeben sind (d.h. der durchschnittliche Marktpreis der letzten vorangehenden 30 Handelstage) wird den Direktoren zu Beginn jeder Wahlperiode mitgeteilt. Atrium behält sich (vorbehaltlich der Zustimmung der Direktoren) das Recht vor, unter gewissen Umständen die Erfüllung einer Mitteilung der Ausübung des Wahlrechts zu verweigern.

2.17 Sonstige Rücklagen

Sonstige Rücklagen in Höhe von € 9,6 Millionen (2011: € 3,8 Millionen) umfassen anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich und Sicherungsrücklagen.

Aktienbasierte Vergütungen

Im Jahr 2009 führte Atrium einen Mitarbeiteroptionsplan („ESOP“) ein, im Rahmen dessen die Direktoren Aktienbezugsrechte an wichtige Mitarbeiter gewähren können. Die Anzahl der seitens der Direktoren im Rahmen des ESOP maximal zuteilbaren Optionen beträgt 8.500.000. Jede Option kann durch die Ausgabe einer neuen Stammaktie von Atrium ausgeübt werden. Der Ausübungspreis wird durch die Direktoren festgelegt und darf nicht unter dem Marktwert einer Aktie an dem dem Zuteilungsdatum vorausgehenden Handelstag, bzw. nicht unter dem Durchschnittskurs der letzten 30 dem Zuteilungsdatum vorausgehenden Handelstage liegen. Wenn

nichts anderes bestimmt ist, erstreckt sich der Optionszeitraum auf fünf Jahre nach dem Gewährungsdatum. Optionsinhaber können in den meisten Fällen ein Drittel der insgesamt gewährten Optionen am oder nach dem ersten, zweiten bzw. dritten Jahrestag nach der Gewährung ausüben.

Im August 2012 genehmigte das Vergütungs- und Nominierungsgremium die Gewährung von 127.119 Optionen an den Direktor und Vorsitzenden Herrn Katzman anstelle eines Beraterhonorars von €0,15 Millionen.

Die Veränderungen bei der Anzahl der ausgegebenen Aktienoptionen und deren durchschnittliche Ausübungspreise stellen sich wie folgt dar:

2012	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis der Aktienoptionen €	Anzahl der Aktienoptionen
Zum 1. Januar	2,99	5.372.171
Gewährt	3,63	227.119
Ausgeübt	1,21	(408.333)
Rückkehr in den Pool	0,97	(59.998)
Zum 31. Dezember	2,98	5.130.959

2011	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis der Aktienoptionen €	Anzahl der Aktienoptionen
Zum 1. Januar	2,97	5.022.169
Gewährt	3,69	986.668
Ausgeübt	1,22	(171.667)
Rückkehr in den Pool	3,44	(464.999)
Zum 31. Dezember	2,99	5.372.171

Die zum 31. Dezember 2012 im Umlauf befindlichen Aktienoptionen haben die folgenden Vesting-Perioden und durchschnittlichen Ausübungspreise:

Erdienungsjahr	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis der Aktienoptionen €	Anzahl der Aktienoptionen
2009	0,82	18.335
2010	0,84	626.667
2011	2,21	1.255.173
2012	3,74	1.146.831
2013	3,85	1.310.168
2014	3,44	346.666
2015	3,38	427.119

Anmerkung: Ausübungspreise berücksichtigen gezahlte Dividenden.

Von den insgesamt 7.212.621 gewährten Aktienoptionen waren 3.047.006 am 31. Dezember 2012 ausübbar und wurden im Laufe des Jahres 2012 408.333 Aktienoptionen ausgeübt. Die Gesamtzahl der sich im Umlauf befindlichen Optionen betrug per 31. Dezember 2012 insgesamt 5.130.959.

Der unter Anwendung des Black-Scholes-Modells zur Bewertung von Optionen ermittelte gewichtete durchschnittliche beizulegende Zeitwert der gewährten Optionen betrug für das Jahr 2012 circa €1,24 je Option. Die maßgeblichen Parameter für das Modell waren der gewichtete durchschnittliche Aktienkurs zum Zuteilungsdatum von €3,73 für das Jahr 2012, der oben angeführte Ausübungspreis, abhängig vom Gewährungsdatum eine Volatilität von 31.00 % - 61.61 %, der verbleibende Ausübungszeitraum sowie ebenfalls abhängig vom Gewährungsdatum ein jährlicher risikofreier Zinssatz von 0,84 % - 0,97 %. Die als Standardabweichung des logarithmischen Aktienreturns gemessene Volatilität basiert auf der statistischen Analyse der Tageskurse der letzten fünf Jahre. Die Volatilität und der jährliche risikofreie Zinssatz wurden von einem externen Gutachter ermittelt.

Sicherungsrücklagen

Die Sicherungsrücklage besteht aus dem effektiven Teil der kumulierten Nettoveränderung im Marktwerts des Cashflow-Hedginginstruments in Bezug auf gesicherte Transaktionen, die noch nicht erfolgt sind.

2.18 Anleihen und Kredite

	2012 €'000	2011 €'000
Anleihen	193.958	242.826
Kredite	343.103	315.934
Sonstiges	-	9.232
Gesamt	537.061	567.992

Die Fälligkeiten der Kredite und Anleihen gestalten sich wie folgt:

Kredite und Anleihen insgesamt	2012 €'000	2011 €'000
Innerhalb eines Jahres	74.986	25.330
Im zweiten Jahr	6.557	126.277
Im dritten bis einschließlich fünften Jahr	347.089	191.006
Nach fünf Jahren	108.429	225.379
Gesamt	537.061	567.992

Anhang zum Jahresabschluss

Anleihen

Am 29. Juni 2012 gab Atrium bekannt, dass das Rückkaufangebot für die im Jahr 2003 emittierten Anleihen im Nominalwert von € 50,6 Millionen angenommen wurde. Das Angebot endete am 28. Juni 2012 und die Abwicklung erfolgte am 3. Juli 2012. Der aus dem Anleiherückkauf resultierende Nettoverlust betrug € 1,5 Millionen.

Im Geschäftsjahr 2011 hat Atrium zum Nominalwert folgende Anleiherückkäufe getätigt: € 20,0 Millionen der im Jahr 2008 emittierten Anleihen, € 24,6 Millionen der im Jahr 2005 emittierten Anleihen, € 10,1 Millionen der im Jahr 2003 emittierten Anleihen und € 11,1 Millionen der im Jahr 2001 emittierten Anleihen. Die Gruppe hat die restlichen der im Jahr 2001 emittierten Anleihen bei deren Fälligkeit im Dezember 2011 zum Nominalwert von € 22,4 Millionen getilgt.

2012

Anleihe/Begebungsjahr	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit	Fälligkeit	Buchwert €'000	Marktwert €'000	Effektiver Zinssatz
Atrium European Real Estate Limited 2003	EUR	6,0 %	0,6	2013	11.975	12.277	6,2 %
Atrium European Real Estate Limited 2003	EUR	5,5 %*	0,6	2013	27.181	27.883	5,6 %
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,4 %	2,6	2015	40.003	42.825	5,1 %
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,0 %*	4,7	2017	82.990	87.855	4,5 %
Atrium European Real Estate Limited 2005	CZK	2,4 %*	2,6	2015	31.809	31.665	2,9 %
Gesamt/Durchschnitt		4,1 %	3,5		193.958	202.505	4,6 %

2011

Anleihe/Begebungsjahr	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit	Fälligkeit	Buchwert €'000	Marktwert €'000	Effektiver Zinssatz
Atrium European Real Estate Limited 2003	EUR	6,0 %	1,6	2013	25.914	26.716	6,6 %
Atrium European Real Estate Limited 2003	EUR	5,5 %*	1,6	2013	63.617	65.407	5,9 %
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,4 %	3,6	2015	39.985	40.392	5,0 %
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,0 %*	5,7	2017	82.419	79.452	4,5 %
Atrium European Real Estate Limited 2005	CZK	2,7 %*	3,6	2015	30.891	28.938	3,2 %
Gesamt/Durchschnitt		4,5 %	3,6		242.826	240.905	5,0 %

* Anleihen mit variabler Verzinsung, aufgeführt in Anmerkung 3.12.

Sicherheiten	Marktwert der verpfändeten Anlagenobjekte 2012 €'000	Marktwert der verpfändeten Anlagenobjekte 2011 €'000
Anleihe 2003	153.460	152.696
Anleihe 2005	447.223	434.214
Gesamt	600.683	586.910

Fälligkeit der Darlehen war ursprünglich Dezember 2015 und April 2016. 2012 beglich Atrium ferner ein Darlehen einer Drittpartei in Höhe von € 9,2 Millionen gegenüber Bulwer International Inc.

Im Jahr 2011 haben Tochtergesellschaften von Atrium drei neue Kreditverträge über € 105,0 Millionen, € 31,0 Millionen und € 115,0 Millionen abgeschlossen, um den Erwerb von zwei Einkaufszentren in Polen bzw. der Tschechischen Republik zu finanzieren. Zudem hat Atrium den Kredit über € 12,0 Millionen von der Bank für Arbeit und Wirtschaft AG bei Fälligkeit zurückgezahlt.

Kredite

Im Dezember 2012 schloss eine Tochtergesellschaft von Atrium einen neuen Kreditvertrag über € 50 Millionen bei der Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG ab. Im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012 hat Atrium zudem vier Kredite in Höhe von insgesamt € 16,4 Millionen frühzeitig zurückgezahlt, wovon zwei Kredite über € 10,6 Millionen von der EUROHYPO AG einschließlich Kosten von € 0,2 Millionen in Verbindung mit der frühzeitigen Rückzahlung stehen. Die Fälligkeit der Darlehen war ursprünglich im Oktober 2012. Zwei andere Kredite über € 5,8 Millionen wurden an die Österreichische Volksbanken-AG zurückgezahlt, einschließlich Kosten von € 0,4 Millionen in Verbindung mit der frühzeitigen Rückzahlung. Die

Um die Zinssatzrisiken in Verbindung mit zwei Kreditverträgen über € 105,0 Millionen bzw. € 115,0 Millionen zu verringern, hat die Gruppe Zinsswaps abgeschlossen, gemäß derer sie den 3-Monats-Euribor an den Zinszahlungsterminen erhält und ihrerseits einen festen Zinssatz zahlt. Der Kapitalabfluss aufgrund der Zinszahlungen wird den Kapitalzuflüssen aus der Swapvereinbarung entsprechen.

Die meisten Darlehen unterliegen im regulären Geschäftsverlauf den Leistungsindikatoren („covenants“) Loan To Value („LTV“) und Debt Service Coverage Ratio („DSCR“), deren Kriterien im gesamten Geschäftsjahr vollständig erfüllt wurden.



2012

Kreditgeber	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit	Fälligkeit	Buchwert €'000	Marktwert €'000	Effektiver Zinssatz
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	4,7 %**	3,4	2016	102.831	102.421	5,1 %
Rel Ibis Sp. z.o.o.	EUR	4,0 %	0,9	2013	29.938	30.404	4,5 %
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	3,1 %	5,0	2017	48.793	50.792	3,6 %
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG and Erste Group Bank AG	EUR	4,1 %**	8,9	2021	113.105	112.700	4,3 %
Erste bank AG	EUR	3,0 %*	2,8	2015	2.360	2.394	3,0 %
UniCredit Bank Slovakia, a.s.	EUR	2,7 %*	4,3	2017	30.484	30.921	2,7 %
UniCredit Bank Slovakia, a.s.	EUR	2,7 %*	4,3	2017	14.092	14.294	2,7 %
Ceskoslovenska obchodna banka a.s.	EUR	1,6 %*	8,9	2021	1.500	1.452	1,6 %
Total/Average		3,9 %	5,3		343.103	345.378	4,2 %

* Die Kredite werden mit variablen Zinssätzen von 3-Monats- Euribor + 0,22 % bis 1,39 % verzinst.

** Variabler Zinssatz ist abgesichert.

2011

Kreditgeber	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Laufzeit	Fälligkeit	Buchwert €'000	Marktwert €'000	Effektiver Zinssatz
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	4,7 %**	4,4	2016	103.535	106.060	5,1 %
Rel Ibis Sp. z.o.o.	EUR	4,0 %	1,9	2013	30.332	31.244	4,5 %
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG and Erste Group Bank AG	EUR	4,1 %**	9,9	2021	113.596	114.808	4,3 %
Österreichische Volksbanken-AG	EUR	3,4 %*	4,3	2016	2.652	2.757	3,4 %
Österreichische Volksbanken-AG	EUR	6,8 %	4,1	2015	3.324	3.802	6,8 %
Erste bank AG	EUR	4,1 %*	3,8	2015	3.019	3.357	4,1 %
EUROHYPO AG	EUR	6,4 %	0,8	2012	10.226	10.534	6,4 %
EUROHYPO AG	EUR	6,1 %	0,8	2012	316	325	6,1 %
UniCredit Bank Slovakia, a.s.	EUR	3,9 %*	5,3	2017	32.345	33.605	3,9 %
UniCredit Bank Slovakia, a.s.	EUR	3,9 %*	5,3	2017	14.944	15.527	3,9 %
Ceskoslovenska obchodna banka a.s.	EUR	2,7 %*	9,9	2021	1.645	1.619	2,7 %
Total/Average		4,3 %	6,2		315.934	323.638	4,6 %

* Die Kredite werden mit variablen Zinssätzen von 3-Monats- Euribor + 1,35 % bis 2,75 % verzinst.

** Variabler Zinssatz ist abgesichert.

Sicherheiten

	Marktwert der verpfändeten Anlagenobjekte	Marktwert der verpfändeten Anlagenobjekte
	2012 €'000	2011 €'000
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	549.762	393.662
Ceska sporitelna a.s. (mortgaged under finance lease)	302	267
Ceskoslovenska obchodna banka a.s.	9.110	8.945
Erste Bank AG	15.069	13.660
EUROHYPO AG	-	30.530
Österreichische Volksbanken-AG	-	16.406
Rel Ibis Sp. z o.o.	55.610	56.145
UniCredit Bank Slovakia, a.s.	136.880	129.130
Gesamt	766.733	648.745

Marktwert

Der Marktwert der Kredite und Anleihen wird durch einen externen Gutachter festgelegt. Der Marktwert wird unter Verwendung diskontierter Cashflow-Modelle, Nullkosten-Derivate-Strategien für die Festlegung künftiger Werte von Marktvariablen und des Black-Scholes-Modells zur Festlegung der Preise von Derivaten bestimmt.

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

- Notierte EUR-Interbank Zinsstrukturkurve;
- Notierte CZK-Interbank Zinsstrukturkurve;
- Volatilität des EUR Swap-Satzes;
- Kassa-Wechselkurse CZK/EUR und
- Marktwert von betroffenen Markttransaktionen.

2.19 Derivate

Die Gruppe hat im Jahr 2011 zwei Zinsswapverträge (Interest Rate Swaps, „IRSs“) abgeschlossen. Dabei werden die auf variablen Zinssätzen basierenden Zahlungen gegen Beträge mit festen Zinssätzen getauscht. Die IRSs-Verträge sind Cashflow-Hedges, um das Kapitalflussrisiko der Gruppe bei Krediten mit variablen Zinsen zu verringern.

Die IRSs hatten zum 31. Dezember 2012 einen beizulegenden Zeitwert von € 17,8 Millionen (2011: € 9,1 Millionen). Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der IRSs erfolgt weder direkt noch indirekt aufgrund von Inputfaktoren, die auf beobachtbaren Marktdaten basieren und wird daher als „Stufe 2 Bewertung des beizulegenden Zeitwerts“ gemäß IFRS 7 klassifiziert.

Die Abrechnung der Zinsswaps erfolgt quartalsweise. Der variable Zinssatz der IRSs ist der 3-Monats-Euribor, und die fixen Zinssätze sind 2,17 % und 2,89 %.

Die Zahlungen und Einnahmen für die IRSs und die Zinszahlungen für die Kredite erfolgen zeitgleich. Die Gruppe wird die Differenz zwischen dem fixen und variablen Zinsbeträgen für die IRSs auf Nettobasis gegenüber der Gegenpartei abrechnen. Die beiden Swaps laufen 2016 bzw. 2018 aus.

2.20 Latente Steuerverbindlichkeiten

Latente Steuerverbindlichkeiten 2012	Wert zum 1.1. € '000	Latente Steuerguthaben/ (Verbindlichkeiten) in der Gewinn- und Verlustrechnung € '000	Direkt im Eigenkapital ausgewiesene latente Steuern € '000	Wert zum 31.12. € '000
Latente Steuerverbindlichkeiten aufgrund der folgenden temporären Differenzen:				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(109.064)	(25.775)	118	(134.721)
Sonstige Vermögensgegenstände	391	(461)	-	(70)
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	11.749	(557)	1.253	12.445
Steuerliche Verlustvorträge	18.717	2.925	-	21.642
Sonstiges	1.449	480	-	1.929
Summe latente Steuerverbindlichkeiten	(76.758)	(23.388)	1.371	(98.775)

Die im sonstigen Gesamtergebnis ausgewiesenen Beträge beziehen sich auf aktive latente Steuern aufgrund eines Sicherungsinstruments in Höhe von € 1,3 Millionen (€ 0,4 Millionen latente Steuerverbindlichkeiten in Bezug auf FX-Hedge) und auf aktive latente Steuern aufgrund von Wechselkursdifferenzen von € 0,1 Millionen im Zusammenhang mit Anlageobjekten.

Latente Steuerverbindlichkeiten 2011	Wert zum 1.1 € '000	Latente Steuerguthaben/ (Verbindlichkeiten) in der Gewinn- und Verlustrechnung € '000	Direkt im Eigenkapital ausgewiesene latente Steuern € '000	Wert zum 31.12 € '000
Latente Steuerverbindlichkeiten aufgrund der folgenden temporären Differenzen:				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(86.510)	(23.638)	1.084	(109.064)
Sonstige Vermögensgegenstände	574	(183)	-	391
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	7.980	2.522	1.247	11.749
Steuerliche Verlustvorträge	18.555	162	-	18.717
Sonstiges	1.500	(51)	-	1.449
Summe latente Steuerverbindlichkeiten	(57.901)	(21.188)	2.331	(76.758)

Die im sonstigen Gesamtergebnis ausgewiesenen Beträge beziehen sich auf aktive latente Steuern aufgrund eines Sicherungsinstruments in Höhe von € 1,2 Millionen und auf aktive latente Steueransprüche aufgrund von Wechselkursdifferenzen von € 1,1 Millionen im Zusammenhang mit Anlageobjekten.

2.21 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing zum 31. Dezember 2012 bestehen aus Verbindlichkeiten in Verbindung mit langfristigen Grundstücks-pachten in Polen, der Tschechischen Republik, Slowakei, Russland und Lettland. Die Leasingzahlungen sind fällig wie folgt:

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	2012		2011	
	Nettobarwert € '000	Nicht abgezinst Leasingzahlungen € '000	Nettobarwert € '000	Nicht abgezinst Leasingzahlungen € '000
Innerhalb eines Jahres	5.998	6.767	5.475	6.278
Zwischen zwei und fünf Jahren	18.830	26.203	19.752	25.716
Nach fünf Jahren	28.490	244.138	24.731	220.545
Gesamt	53.318	277.108	49.958	252.539
Fällig innerhalb von 12 Monaten	5.998	6.767	5.475	6.278
Nach über 12 Monaten fällige Beträge	47.320	270.341	44.483	246.261

Die Leasingverbindlichkeiten lauten hauptsächlich auf die lokalen Währungen der betreffenden Länder. Die Gruppe ist zwei wesentliche Leasingvereinbarungen eingegangen, Atrium Promenada in Polen mit einem Nettobarwert („NPV“) von € 14,7 Millionen (2011: € 13,5 Millionen) und Kazan Park House in Russland mit einem NPV von € 10,7 Millionen (2011: € 10,5 Millionen). Vier der Objekte in der Tschechischen Republik sind auf Basis von Finanzierungsleasingverträgen (2011: 4) mit einem Marktwert von € 9,3 Millionen (2011: € 9,3 Millionen) refinanziert.

Anhang zum Jahresabschluss

2.22 Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von €19,7 Millionen (2011: €17,5 Millionen) bestehen primär aus langfristigen Kautionen der Mieter im Wert von €18,9 Millionen (2011: €16,9 Millionen) und langfristigen Garantierücklässen von Bauunternehmen.

2.23 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2012 € '000	2011 € '000
Verbindlichkeiten aus Energiekosten	2.251	1.288
Verbindlichkeiten aus Beratungs- und Prüfungsleistungen	788	1.017
Verbindlichkeiten aus Reparaturen und Wartung	907	888
Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit Entwicklung/Bau	3.201	2.778
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	5.998	5.475
Kurzfristige Einlagen von Mietern	7.947	5.594
Verbindlichkeiten für andere Dienstleistungen	1.383	1.086
Sonstiges	332	5.407
Gesamte sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	22.807	23.533
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	2.507	3.414
Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern und Gebühren	2.905	1.433
Rechnungsabgrenzungsposten	3.164	3.128
Sonstige Vorauszahlungen von Mietern	6.606	4.830
Gesamte sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	15.182	12.805
Gesamt	37.989	36.338

2.24 Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten	2012 € '000	2011 € '000
Abgrenzungsposten für Energiekosten	1.272	2.292
Abgrenzungsposten für Beratungs- und Prüfungsdienste	2.869	1.948
Abgrenzungsposten für Baudienstleistungen	6.292	1.322
Abgrenzungsposten für Zinsen	3.673	4.856
Abgrenzungsposten für Gehälter	3.434	2.993
Abgrenzungsposten für Steuern	2.981	1.554
Sonstiges	5.610	7.994
Gesamt	26.131	22.959

2.25 Bruttomieterlöse

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

Bruttomieterlöse nach geographischen Gebieten:

Land	2012	2012	2011	2011
	€ '000	% der gesamten Bruttomieterlöse	€ '000	% der gesamten Bruttomieterlöse
Polen	73.851	38,2 %	64.099	37,2 %
Tschechische Republik	38.629	20,0 %	29.687	17,2 %
Slowakei	11.248	5,8 %	10.808	6,3 %
Russland	52.940	27,4 %	45.190	26,2 %
Ungarn	8.567	4,4 %	8.222	4,8 %
Rumänien	7.172	3,7 %	7.000	4,1 %
Lettland	1.068	0,5 %	963	0,6 %
Türkei	-	-	6.204	3,6 %
Gesamt	193.475	100,0 %	172.173	100,0 %



2.26 Erträge aus Betriebskosten

Die Erträge aus Betriebskosten in Höhe von €73,8 Millionen (2011: €68,4 Millionen) umfassen Einnahmen aus Leistungen, die Mietern in Rechnung gestellt werden. Dabei geht es im Wesentlichen um die Umlage von Nebenkosten, Marketing, Reparaturen und Wartung. Auf Mieter umgelegte Aufwendungen werden im Posten Nettoimmobilienaufwand zusammen mit sonstigen, nicht umlagefähigen Betriebskosten erfasst.

2.27 Nettoimmobilienaufwand

Nettoimmobilienaufwand	2012	2011
	€ '000	€ '000
Energiekosten	(29.559)	(27.608)
Sicherheit, Reinigung & sonstige Kosten in Bezug auf Versorgungsleistungen	(11.121)	(13.051)
Grundsteuer	(12.492)	(12.397)
Reparaturen, Wartung und Gebühren für Facility Management	(10.857)	(9.771)
Direkte Personalkosten	(10.724)	(10.438)
Marketing- und Werbungsaufwendungen	(6.940)	(7.033)
Büroaufwendungen	(734)	(780)
Reise- und Transportkosten	(646)	(637)
Bildung von Rückstellungen für Wertminderungen und abgeschriebene Mietforderungen	(1.559)	(867)
Sonstiges	(1.326)	(3.152)
Gesamt	(85.958)	(85.734)

2.28 Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen

Aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erwirtschaftete die Gruppe einen Gewinn von €0,8 Millionen (2011: 31,8 Millionen) im Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2012. Der Gewinn durch die Veräußerungen betrug €0,4 Millionen (2011: 15,6 Millionen) hinsichtlich vermieteter Immobilien und €0,4 Millionen (2011: 16,2 Millionen) in Bezug auf Grundstücke.

2.29 Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen

Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	2012	2011
	€ '000	€ '000
Wertminderung des Firmenwerts	(450)	-
Sonstige Abschreibung und Amortisierung	(1.385)	(1.392)
Gesamt	(1.835)	(1.392)

2.30 Verwaltungsaufwendungen

Verwaltungsaufwendungen	2012	2011
	€ '000	€ '000
Gerichts- und Anwaltskosten	(3.585)	(5.720)
Rechtliche Altlasten	(3.255)	(12.550)
Personalkosten	(9.299)	(8.217)
Beratungs- und andere Gebühren	(4.450)	(4.395)
Audit, auditbezogene und andere Prüfungsgebühren	(1.683)	(1.485)
Auf Direktoren bezogene Aufwendungen	(816)	(528)
Aktienbasierte Vergütungen	(1.447)	(1.798)
Sonstiges	(4.590)	(3.077)
Gesamt	(29.125)	(37.770)

Die Gruppe verfügt über keine wesentlichen leistungsorientierten Pensionspläne.

2.31 Zinserträge und Zinsaufwendungen

Die Zinserträge in Höhe von €3,9 Millionen (2011: €6,1 Millionen) wurden primär durch Bankguthaben und an Dritte gewährte Kredite erzielt. Der Rückgang bei den Zinserträgen im Jahr 2012 war im Wesentlichen auf niedrige Zinssätze bei Bankeinlagen zurückzuführen.

Die Zinsaufwendungen der Gruppe von €23,1 Millionen (2011: €23,2 Millionen) bestehen aus Zinsen für Bankkredite in Höhe von €13,1 Millionen (2011: €9,7 Millionen) und Anleihen von €9,8 Millionen (2011: €11,3 Millionen). Der verbleibende Betrag bezieht sich auf die amortisierten Finanzierungsaufwendungen in Höhe von €1,5 Millionen. Zusätzlich zu den oben genannten Zinsaufwendungen wurde ein weiterer Betrag von €1,3 Millionen (2011: €2,6 Millionen) für Entwicklungsprojekte aktiviert, siehe auch Anmerkung 2.5.

2.32 Sonstige Finanzerträge und -aufwendungen

	2012	2011
	€ '000	€ '000
Währungsdifferenzen	7.860	(22.290)
Netto(verlust)/gewinn aus dem Rückkauf von Anleihen	(1.519)	923
Wertminderung von Finanzinstrumenten	(11.184)	(9.323)
Sonstige Finanzaufwendungen	146	(2.651)
Gesamt	(4.697)	(33.341)

2.33 Steuern

	2012 € '000	2011 € '000
<i>Die Besteuerung des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen:</i>		
Körperschaftsteuer für das laufende Jahr	(2.846)	(3.756)
Latenter Steueraufwand	(16.976)	(23.316)
Steuerberichtigung vorhergehender Jahre	(76)	621
Summe Steueraufwand	(19.898)	(26.451)
Einkommensteuergutschrift/ (Belastung) zum Gesamtergebnis	1.371	3.937

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

Effektiver Zinssatz

Die folgende Tabelle zeigt eine Überleitung des Gewinns vor Steuern auf den tatsächlichen Steueraufwand:

	2012 € '000	2012 %	2011 € '000	2011 %
Gewinn vor Steuern	116.073		169.697	
Einkommensteuergutschrift/(Belastung) unter Anwendung der durchschnittlich geltenden Steuersätze	2.237	1,9 %	(3.575)	2,1 %
Steuerauswirkung auf nicht versteuerbares Einkommen/(nicht versteuerbare Aufwendungen)	5.008		(21.484)	
Steuerliche Auswirkung von zuvor nicht ausgewiesenen Verlusten	7.015		4.881	
Nicht ausgewiesene latente Steuern	(33.957)		(10.583)	
Steuerberichtigung vorhergehender Jahre	(76)		621	
Sonstiges	(125)		3.689	
Steueraufwand	(19.898)		(26.451)	
Effektiver Zinssatz	(17,1 %)		(15,6 %)	

Die Gruppe hat aktive latente Steuern in Höhe von € 147,5 Millionen (2011: € 120,6 Millionen) nicht erfasst, da es unwahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne in der Zukunft zur Verfügung stehen werden, mit denen diese Ansprüche verrechnet werden können. Diese nicht ausgewiesenen aktiven latenten Steuern entstanden im Wesentlichen durch die negative Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und werden gemäss der lokalen Steuergesetzgebung ab 2013 nach einigen Jahren verfallen.

Nicht erfasste latente Steueransprüche		
Land	2012 € '000	2011 € '000
Polen	14.626	8.955
Tschechische Republik	1.080	881
Russland	84.934	70.260
Slowakei	33	-
Ungarn	2.043	1.454
Rumänien	6.193	4.859
Lettland	16	2.504
Türkei	11.481	11.276
Niederlande	6.370	5.009
Georgien	6.963	5.439
Ukraine	6.686	6.572
Zypern	6.950	3.358
Bulgarien	133	-
Gesamt	147.508	120.567

Hinsichtlich der zu versteuernden Gewinne unterliegt die Gruppe in den folgenden Ländern der Ertragssteuer mit den aufgeführten Steuersätzen:

Körperschaftsteuersätze	2012	2011
Polen	19,0 %	19,0 %
Tschechische Republik	19,0 %	19,0 %
Slowakei	19,0 %	19,0 %
Russland	20,0 %	20,0 %
Ungarn	10,0 % ¹	10,0 % ¹
Rumänien	16,0 %	16,0 %
Lettland	15,0 %	15,0 %
Türkei	20,0 %	20,0 %
Bulgarien	10,0 %	10,0 %
Zypern	10,0 %	10,0 %
Dänemark	25,0 %	25,0 %
Georgien	15,0 %	15,0 %
Italien	27,5 % ²	27,5 % ²
Jersey	0,0 %	0,0 %
Niederlande	25,0 % ³	25,0 % ³
Schweden	26,3 %	26,3 %
Spanien	30,0 % ⁴	30,0 % ⁴
Ukraine	21,0 % ⁵	23,0 % ⁵

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

2 Der Körperschaftsteuersatz beträgt 27,5 % plus einer lokalen Steuer (in der Regel 3,9 %).

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

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

5 Der Steuersatz fiel am 1. Januar 2012 von 23 % auf 21 %.

Die latenten Steuern wurden gemäß diesen Steuersatzänderungen berechnet.

2.34 Ergebnis je Aktie

Die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie zum 31. Dezember 2012 von € 0,26 (2011: € 0,39) beruht auf dem den Stammaktionären zurechenbaren Gewinn nach Steuern in Höhe von € 98,7 Millionen (2011: € 145,3 Millionen) und der gewichteten durchschnittlichen Anzahl an ausgegebenen Stammaktien von 373.075.076 (2011: 372.840.525).

Für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011 entspricht das unverwässerte dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

Anzahl an Aktien	2012	2011
Ausgegebene Stammaktien am 1. Januar	372.892.253	372.696.326
Ausgegebene Aktien im Januar 2011		55.000
Ausgegebene Aktien im April 2011		116.667
Ausgegebene Aktien im Oktober 2011		24.260
Ausgegebene Aktien im Januar 2012	25.000	
Ausgegebene Aktien im April 2012	63.274	
Ausgegebene Aktien im Juni 2012	30.000	
Ausgegebene Aktien im Juli 2012	25.000	
Ausgegebene Aktien im September 2012	249.896	
Ausgegebene Aktien im Oktober 2012	40.000	
Ausgegebene Aktien im Dezember 2012	63.333	
Gesamtanzahl an Aktien am 31. Dezember	373.388.756	372.892.253
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien am 31. Dezember	373.075.076	372.840.525

Anhang zum Jahresabschluss

2.35 Segmentberichterstattung

Geschäftssegmente im Jahr 2012	Segment vermietete Immobilien € '000	Segment Entwicklungs- projekte € '000	Überleitungs- position € '000	Gesamt € '000
Bruttomiet Erlöse	193.475	-	-	193.475
Ertrag aus Betriebskosten	73.762	-	-	73.762
Nettoimmobilienaufwand	(85.958)	-	-	(85.958)
Nettomiet Erlöse	181.279	-	-	181.279
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen	427	366	-	793
Kosten in Verbindung mit Entwicklungsprojekten und Grundstücken	-	(6.161)	-	(6.161)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	58.533	(63.494)	-	(4.961)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(1.430)	-	(405)	(1.835)
Verwaltungsaufwendungen	(11.278)	(1.081)	(16.766)	(29.125)
Nettobetriebsgewinn/(-verlust)	227.531	(70.370)	(17.171)	139.990
Zinserträge	219	19	3.645	3.883
Zinsaufwendungen	(22.363)	(735)	(5)	(23.103)
Sonstige Finanzerträge und -aufwendungen	(6.899)	8.732	(6.530)	(4.697)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern für das Geschäftsjahr	198.488	(62.354)	(20.061)	116.073
Steuergutschrift/(Steueraufwand) für das Geschäftsjahr	(19.272)	562	(1.188)	(19.898)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	179.216	(61.792)	(21.249)	96.175
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.185.336	538.395	-	2.723.731
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	40.379	27.481	-	67.860
Anlagevermögen im Segment	2.262.704	586.947	218.890*	3.068.541
Verbindlichkeiten im Segment	695.464	83.150	8.555	787.169

*Der Betrag bezieht sich im Wesentlichen auf liquide Mittel.



Geschäftssegmente im Geschäftsjahr 2011

Für das Geschäftsjahr 2011	Segment vermietete Immobilien € '000	Segment Entwicklungs- projekte € '000	Überleitungs- position € '000	Gesamt € '000
Bruttomieterlöse	172.173	-	-	172.173
Ertrag aus Betriebskosten	68.431	-	-	68.431
Nettoimmobilienaufwand	(85.734)	-	-	(85.734)
Nettommieterlöse	154.870	-	-	154.870
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen	15.567**	16.224	-	31.791
Kosten in Verbindung mit Entwicklungsprojekten und Grundstücken	-	(4.660)	-	(4.660)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	128.706	(51.385)	-	77.321
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(417)	-	(975)	(1.392)
Verwaltungsaufwendungen	(9.612)	(1.147)	(27.011)	(37.770)
Nettobetriebsgewinn/(-verlust)	289.114	(40.968)	(27.986)	220.160
Zinserträge	806	-	5.314	6.120
Zinsaufwendungen	(19.035)	(3.121)	(1.086)	(23.242)
Sonstige Finanzaufwendungen	(5.956)	(6.682)	(20.703)	(33.341)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern für das Geschäftsjahr	264.929	(50.771)	(44.461)	169.697
Steuergutschrift/(Steueraufwand) für das Geschäftsjahr	(27.707)	1.790	(534)	(26.451)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	237.222	(48.981)	(44.995)	143.246
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.077.246	587.351	-	2.664.597
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	431.460	22.352	-	453.812
Anlagevermögen im Segment	2.156.277	639.880	244.544*	3.040.701
Verbindlichkeiten im Segment	665.095	105.116	5.947	776.158

*Der Betrag bezieht sich im Wesentlichen auf liquide Mittel.

**Der Betrag bezieht sich im Wesentlichen auf die Vergleichsvereinbarung mit Multi Investment BV.

Anhang zum Jahresabschluss

Geographische Geschäftssegmente im Jahr 2012

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012	Segment vermietete Immobilien	Polen		Gesamt	Segment vermietete Immobilien	Tschechische Republik		Gesamt
		Segment Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position			Segment Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Bruttomieterlöse	73.851	-	-	73.851	38.629	-	-	38.629
Ertrag aus								
Betriebskosten	27.949	-	-	27.949	11.424	-	-	11.424
Nettoimmobilienaufwand	(28.223)	-	-	(28.223)	(15.036)	-	-	(15.036)
Nettommieterlöse	73.577	-	-	73.577	35.017	-	-	35.017
Nettoergebnis aus								
Akquisitionen und								
Veräußerungen	427	(24)	-	403	-	-	-	-
Kosten in								
Verbindung mit								
Entwicklungsprojekten								
und Grundstücken	-	109	-	109	-	-	-	-
Neubewertung der als								
Finanzinvestition								
gehaltenen Immobilien	25.681	(11.677)	-	14.004	59	2.433	-	2.492
Sonstige								
Abschreibungen und								
Wertminderungen	(222)	-	-	(222)	(263)	-	-	(263)
Verwaltungsaufwendungen	(4.939)	(226)	513	(4.652)	(3.086)	(11)	146	(2.951)
Nettobetriebsgewinn/ (verlust)	94.524	(11.818)	513	83.219	31.727	2.422	146	34.295
Zinserträge	108	9	9	126	58	-	-	58
Zinsaufwendungen	(10.016)	(186)	-	(10.202)	(6.441)	(5)	-	(6.446)
Sonstige								
Finanzaufwendungen	(4.489)	(235)	(100)	(4.824)	(1.097)	(3)	(5)	(1.105)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern für das Geschäftsjahr	80.127	(12.230)	422	68.319	24.247	2.414	141	26.802
Steuergutschrift/ (Steueraufwand) für das Geschäftsjahr	(7.084)	174	(135)	(7.045)	(3.873)	(12)	(376)	(4.261)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	73.043	(12.056)	287	61.274	20.374	2.402	(235)	22.541
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.030.350	143.125	-	1.173.475	445.901	4.776	-	450.677
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14.785	23.018	-	37.803	5.164	425	-	5.589
Anlagevermögen im Segment	1.059.616	153.154	2.657	1.215.427	461.909	4.783	1.071	467.763
Verbindlichkeiten im Segment	343.680	23.249	27	366.956	176.827	251	-	177.078



Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012	Segment vermietete Immobilien	Slowakei			Gesamt	Russland			Gesamt	
		Segment Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	Gesamt		Segment vermietete Immobilien	Segment Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position		Gesamt
Bruttomieterlöse	11.248	-	-	11.248	52.940	-	-	52.940		
Ertrag aus Betriebskosten	5.703	-	-	5.703	22.157	-	-	22.157		
Nettoimmobilienaufwand	(5.803)	-	-	(5.803)	(27.408)	-	-	(27.408)		
Nettommieterlöse	11.148	-	-	11.148	47.689	-	-	47.689		
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen	-	-	-	-	-	377	-	377		
Kosten in Verbindung mit Entwicklungsprojekten und Grundstücken	-	-	-	-	-	(3.307)	-	(3.307)		
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.593	(13)	-	6.580	37.523	(38.028)	-	(505)		
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(214)	-	-	(214)	(88)	-	-	(88)		
Verwaltungsaufwendungen	(754)	(1)	50	(705)	(1.450)	(618)	(101)	(2.169)		
Nettobetriebsgewinn/ (verlust)	16.773	(14)	50	16.809	83.674	(41.576)	(101)	41.997		
Zinserträge	1	-	-	1	27	3	-	30		
Zinsaufwendungen	(1.727)	-	-	(1.727)	(3.104)	(151)	-	(3.255)		
Sonstige Finanzerträge und -aufwendungen	(34)	-	(3)	(37)	(889)	1.371	(63)	419		
Gewinn/(Verlust) vor Steuern für das Geschäftsjahr	15.013	(14)	47	15.046	79.708	(40.353)	(164)	39.191		
Steuergutschrift/ (Steueraufwand) für das Geschäftsjahr	(3.274)	(2)	(70)	(3.346)	(5.155)	42	(301)	(5.414)		
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	11.739	(16)	(23)	11.700	74.553	(40.311)	(465)	33.777		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	145.990	54	-	146.044	394.375	145.230	-	539.605		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.320	13	-	1.333	16.962	3.884	-	20.846		
Anlagevermögen im Segment	151.421	56	653	152.130	412.614	149.953	3.085	565.652		
Verbindlichkeiten im Segment	64.964	51	-	65.015	87.779	24.113	506	112.398		

Anhang zum Jahresabschluss

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012	Segment vermietete Immobilien	Ungarn			Gesamt	Segment vermietete Immobilien	Rumänien		Gesamt
		Segment	Überleitungs-	Gesamt			Segment	Überleitungs-	
		Entwick- lungs- projekte	position				Entwick- lungs- projekte	position	
€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	
Bruttomieterlöse	8.567	-	-	8.567	7.172	-	-	7.172	
Ertrag aus Betriebskosten	3.383	-	-	3.383	2.151	-	-	2.151	
Nettoimmobilienaufwand	(4.900)	-	-	(4.900)	(2.894)	-	-	(2.894)	
Nettommieterlöse	7.050	-	-	7.050	6.429	-	-	6.429	
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kosten in Verbindung mit Entwicklungsprojekten und Grundstücken Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	-	-	-	(54)	-	(54)	
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(9.644)	-	-	(9.644)	(1.068)	(9.365)	-	(10.433)	
Verwaltungsaufwendungen	(559)	-	-	(559)	(58)	-	-	(58)	
Nettobetriebsgewinn/ (verlust)	(3.670)	-	(54)	(3.724)	4.817	(9.424)	(73)	(4.680)	
Zinserträge	15	-	1	16	10	-	-	10	
Zinsaufwendungen	(425)	-	-	(425)	(446)	(47)	-	(493)	
Sonstige Finanzerträge und -aufwendungen	(363)	-	1	(362)	(5)	(3)	(2)	(10)	
Gewinn/(Verlust) vor Steuern für das Geschäftsjahr	(4.443)	-	(52)	(4.495)	4.376	(9.474)	(75)	(5.173)	
Steuergutschrift für das Geschäftsjahr	724	-	-	724	-	-	8	8	
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	(3.719)	-	(52)	(3.771)	4.376	(9.474)	(67)	(5.165)	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	82.870	-	-	82.870	70.700	12.173	-	82.873	
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.529	-	-	1.529	468	-	-	468	
Anlagevermögen im Segment	90.006	-	478	90.484	71.435	12.464	294	84.193	
Verbindlichkeiten im Segment	11.011	-	-	11.011	7.154	4.801	55	12.010	



Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012	Segment vermietete Immobilien	Lettland			Gesamt	Türkei, Bulgarien, Ukraine, Georgien			
		Segment Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	Gesamt		Segment vermietete Immobilien	Segment Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	Gesamt
		€'000	€'000			€'000	€'000	€'000	
Bruttomieterlöse	1.068	-	-	1.068	-	-	-	-	
Ertrag aus Betriebskosten	995	-	-	995	-	-	-	-	
Nettoimmobilienaufwand	(1.694)	-	-	(1.694)	-	-	-	-	
Nettommieterlöse	369	-	-	369	-	-	-	-	
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen	-	-	-	-	-	13	-	13	
Kosten in Verbindung mit Entwicklungsprojekten und Grundstücken Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(611)	-	-	(611)	-	(2.003)	-	(2.003)	
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(26)	-	-	(26)	-	-	(29)	(29)	
Verwaltungsaufwendungen	(46)	-	(3)	(49)	-	(220)	(386)	(606)	
Nettobetriebsverlust	(314)	-	(3)	(317)	-	(9.054)	(415)	(9.469)	
Zinserträge	-	-	-	-	-	7	-	7	
Zinsaufwendungen	(204)	-	-	(204)	-	(346)	-	(346)	
Sonstige Finanzerträge und -aufwendungen	(22)	-	(1)	(23)	-	7.602	2	7.604	
Verlust vor Steuern für das Geschäftsjahr	(540)	-	(4)	(544)	-	(1.791)	(413)	(2.204)	
Steuergutschrift/ (Steueraufwand) für das Geschäftsjahr	(610)	-	-	(610)	-	360	-	360	
Verlust nach Steuern für das Geschäftsjahr	(1.150)	-	(4)	(1.154)	-	(1.431)	(413)	(1.844)	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	15.150	-	-	15.150	-	233.037	-	233.037	
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	151	-	-	151	-	141	-	141	
Anlagevermögen im Segment	15.689	-	54	15.743	-	266.551	102	266.653	
Verbindlichkeiten im Segment	4.049	-	-	4.049	-	30.685	-	30.685	

Anhang zum Jahresabschluss

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012	Segment vermietete Immobilien	Überleitung		Gesamt
		Segment Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Bruttomieterlöse	-	-	-	-
Ertrag aus				
Betriebskosten	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	-	-	-	-
Nettommieterlöse	-	-	-	-
Nettoergebnis aus				
Akquisitionen und				
Veräußerungen	-	-	-	-
Kosten in Verbindung				
mit				
Entwicklungsprojekten				
und Grundstücken	-	(906)	-	(906)
Neubewertung der als				
Finanzinvestition				
gehaltenen Immobilien	-	-	-	-
Sonstige				
Abschreibungen und				
Wertminderungen	-	-	(376)	(376)
Verwaltungsaufwendungen	-	-	(16.858)	(16.858)
Nettobetriebsverlust	-	(906)	(17.234)	(18.140)
Zinserträge	-	-	3.635	3.635
Zinsaufwendungen	-	-	(5)	(5)
Sonstige				
Finanzaufwendungen	-	-	(6.359)	(6.359)
Verlust vor Steuern	-	(906)	(19.963)	(20.869)
für das Geschäftsjahr				
Steueraufwand für das				
Geschäftsjahr	-	-	(314)	(314)
Verlust nach Steuern	-	(906)	(20.277)	(21.183)
für das Geschäftsjahr				
Als Finanzinvestition				
gehaltene Immobilien	-	-	-	-
Investitionen in als				
Finanzinvestition				
gehaltene Immobilien	-	-	-	-
Anlagevermögen im				
Segment	-	-	210.496	210.496
Verbindlichkeiten im				
Segment	-	-	7.967	7.967



Geographische Geschäftssegmente im Geschäftsjahr 2011

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2011	Segment vermietete Immobilien	Polen		Gesamt	Segment vermietete Immobilien	Tschechische Republik		Gesamt
		Segment Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position			Segment Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	64.099	-	-	64.099	29.687	-	-	29.687
Ertrag aus								
Betriebskosten	24.559	-	-	24.559	7.961	-	-	7.961
Nettoimmobilienaufwand	(26.171)	-	-	(26.171)	(11.885)	-	-	(11.885)
Nettommieterlöse	62.487	-	-	62.487	25.763	-	-	25.763
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen	-	162	-	162	-	-	-	-
Kosten in Verbindung mit Entwicklungsprojekten und Grundstücken	-	(731)	-	(731)	-	-	-	-
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	62.415	(15.208)	-	47.207	9.747	(96)	-	9.651
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(9)	-	(198)	(207)	(82)	-	(95)	(177)
Verwaltungsaufwendungen	(3.798)	(241)	(29)	(4.068)	(2.243)	(13)	(42)	(2.298)
Nettobetriebsgewinn/ (Verlust)	121.095	(16.018)	(227)	104.850	33.185	(109)	(137)	32.939
Zinserträge	616	-	13	629	91	-	-	91
Zinsaufwendungen	(6.471)	(442)	(1)	(6.914)	(6.592)	(27)	-	(6.619)
Sonstige Finanzerträge und -aufwendungen	1.837	(282)	6	1.561	(723)	30	(13)	(706)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern für das Geschäftsjahr	117.077	(16.742)	(209)	100.126	25.961	(106)	(150)	25.705
Steuergutschrift/ (Steueraufwand) für das Geschäftsjahr	(13.687)	419	-	(13.268)	(3.820)	(12)	(224)	(4.056)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	103.390	(16.323)	(209)	86.858	22.141	(118)	(374)	21.649
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	986.215	142.276	-	1.128.491	435.214	1.873	-	437.087
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	230.723	15.024	-	245.747	190.334	96	-	190.430
Anlagevermögen im Segment	1.009.603	155.310	-	1.164.913	453.128	1.918	223	455.269
Verbindlichkeiten im Segment	284.340	31.299	1.071	316.710	187.287	327	447	188.061

Anhang zum Jahresabschluss

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2011	Segment vermietete Immobilien	Slowakei			Gesamt	Russland			Gesamt
		Segment Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position			Segment vermietete Immobilien	Segment Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	
		€ '000	€ '000	€ '000		€ '000	€ '000	€ '000	
Bruttomieterlöse	10.808	-	-	10.808	45.190	-	-	45.190	
Ertrag aus Betriebskosten	5.675	-	-	5.675	21.485	-	-	21.485	
Nettoimmobilienaufwand	(5.861)	-	-	(5.861)	(29.186)	-	-	(29.186)	
Nettommieterlöse	10.622	-	-	10.622	37.489	-	-	37.489	
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen	-	-	-	-	-	(55)	-	(55)	
Kosten in Verbindung mit Entwicklungsprojekten und Grundstücken	-	(100)	-	(100)	-	(1.245)	-	(1.245)	
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.504	(78)	-	8.426	46.839	(18.558)	-	28.281	
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(125)	-	(41)	(166)	(55)	-	(45)	(100)	
Verwaltungsaufwendungen	(1.279)	-	13	(1.266)	(1.025)	(277)	(538)	(1.840)	
Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)	17.722	(178)	(28)	17.516	83.248	(20.135)	(583)	62.530	
Zinserträge	1	-	-	1	64	-	-	64	
Zinsaufwendungen	(2.084)	-	-	(2.084)	(2.716)	(468)	-	(3.184)	
Sonstige Finanzerträge und -aufwendungen	(32)	-	-	(32)	(6.614)	706	601	(5.307)	
Gewinn/Verlust vor Steuern für das Geschäftsjahr	15.607	(178)	(28)	15.401	73.982	(19.897)	18	54.103	
Steuergutschrift/ (Steueraufwand) für das Geschäftsjahr	(2.706)	-	(109)	(2.815)	(4.272)	34	(379)	(4.617)	
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	12.901	(178)	(137)	12.586	69.710	(19.863)	(361)	49.486	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	138.075	54	-	138.129	339.847	178.792	-	518.639	
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.318	78	-	4.396	4.646	7.927	-	12.573	
Anlagevermögen im Segment	143.433	54	227	143.714	363.911	183.154	-	547.065	
Verbindlichkeiten im Segment	66.139	-	120	66.259	95.655	23.096	1.205	119.956	



Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2011	Segment vermietete Immobilien	Ungarn			Gesamt	Segment vermietete Immobilien	Rumänien		Gesamt
		Segment Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	Gesamt			Segment Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	
		€'000	€'000				€'000	€'000	
Bruttomietelerlöse	8.222	-	-	8.222	7.000	-	-	7.000	
Ertrag aus Betriebskosten	3.393	-	-	3.393	2.520	-	-	2.520	
Nettoimmobilienaufwand	(4.790)	-	-	(4.790)	(2.961)	-	-	(2.961)	
Nettomietelerlöse	6.825	-	-	6.825	6.559	-	-	6.559	
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kosten in Verbindung mit Entwicklungsprojekten und Grundstücken Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(455)	-	-	(455)	2.033	-	-	2.033	
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(98)	-	(65)	(163)	(20)	-	(24)	(44)	
Verwaltungsaufwendungen	(584)	-	(29)	(613)	(527)	(38)	(3)	(568)	
Nettobetriebsgewinn/ (verlust)	5.688	-	(94)	5.594	8.045	(360)	(27)	7.658	
Zinserträge	16	-	2	18	9	-	-	9	
Zinsaufwendungen	(551)	-	-	(551)	(412)	(290)	-	(702)	
Sonstige Finanzerträge und -aufwendungen	272	-	(4)	268	335	(1)	(2)	332	
Gewinn/(Verlust) vor Steuern für das Geschäftsjahr	5.425	-	(96)	5.329	7.977	(651)	(29)	7.297	
Steuergutschrift/ (Steueraufwand) für das Geschäftsjahr	(527)	-	30	(497)	(253)	-	-	(253)	
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	4.898	-	(66)	4.832	7.724	(651)	(29)	7.044	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	90.985	-	-	90.985	71.300	21.537	-	92.837	
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.125	-	-	1.125	277	-	-	277	
Anlagevermögen im Segment	98.126	-	56	98.182	72.207	21.852	358	94.417	
Verbindlichkeiten im Segment	18.175	-	359	18.534	9.308	6.150	174	15.632	

Anhang zum Jahresabschluss

Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2011	Segment vermietete Immobilien	Lettland		Gesamt	Türkei, Bulgarien, Ukraine, Georgien			Gesamt
		Segment Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position		Segment vermietete Immobilien	Segment Entwick- lungs- projekte	Überleitungs- position	
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Bruttomieterlöse	963	-	-	963	6.204	-	-	6.204
Ertrag aus								
Betriebskosten	931	-	-	931	1.907	-	-	1.907
Nettoimmobilienaufwand	(1.532)	-	-	(1.532)	(3.348)	-	-	(3.348)
Nettommieterlöse	362	-	-	362	4.763	-	-	4.763
Nettoergebnis aus								
Akquisitionen und								
Veräußerungen	-	-	-	-	15.567	16.117	-	31.684
Kosten in Verbindung								
mit								
Entwicklungsprojekten								
und Grundstücken	-	-	-	-	-	(1.567)	-	(1.567)
Neubewertung der als								
Finanzinvestition								
gehaltenen Immobilien	(377)	-	-	(377)	-	(17.445)	-	(17.445)
Sonstige								
Abschreibungen und								
Wertminderungen	-	-	(10)	(10)	(28)	-	(37)	(65)
Verwaltungsaufwendungen	(55)	-	-	(55)	(101)	(578)	(115)	(794)
Nettobetriebsgewinn/ (-verlust)	(70)	-	(10)	(80)	20.201	(3.473)	(152)	16.576
Zinserträge	-	-	-	-	9	-	-	9
Zinsaufwendungen	(195)	-	-	(195)	(15)	(1.894)	-	(1.909)
Sonstige Finanzerträge								
und -aufwendungen	(55)	-	-	(55)	(976)	(7.135)	1	(8.110)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern für das Geschäftsjahr	(320)	-	(10)	(330)	19.219	(12.502)	(151)	6.566
Steueraufwand für das								
Geschäftsjahr	-	-	-	-	(2.442)	1.349	-	(1.093)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Geschäftsjahr	(320)	-	(10)	(330)	16.777	(11.153)	(151)	5.473
Als Finanzinvestition								
gehaltene Immobilien	15.610	-	-	15.610	-	242.819	-	242.819
Investitionen in als								
Finanzinvestition								
gehaltene Immobilien	37	-	-	37	-	(773)	-	(773)
Anlagevermögen im								
Segment	15.869	-	70	15.939	-	277.592	111	277.703
Verbindlichkeiten im								
Segment	4.191	-	35	4.226	-	44.244	22	44.266



Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2011	Segment	Überleitung	Gesamt	
	vermietete Immobilien	Segment Entwick- lungs- projekte		Überleitungs- position
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Bruttomieterlöse	-	-	-	-
Ertrag aus Betriebskosten	-	-	-	-
Nettoimmobilienaufwand	-	-	-	-
Nettommieterlöse	-	-	-	-
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen	-	-	-	-
Kosten in Verbindung mit Entwicklungsprojekten und Grundstücken	-	(695)	-	(695)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	-	-
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	-	-	(460)	(460)
Verwaltungsaufwendungen	-	-	(26.268)	(26.268)
Nettobetriebsverlust	-	(695)	(26.728)	(27.423)
Zinserträge	-	-	5.299	5.299
Zinsaufwendungen	-	-	(1.085)	(1.085)
Sonstige Finanzaufwendungen	-	-	(21.292)	(21.292)
Verlust vor Steuern für das Geschäftsjahr	-	(695)	(43.806)	(44.501)
Steuergutschrift für das Geschäftsjahr	-	-	148	148
Verlust nach Steuern für das Geschäftsjahr	-	(695)	(43.658)	(44.353)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-
Anlagevermögen im Segment	-	-	243.499	243.499
Verbindlichkeiten im Segment	-	-	2.514	2.514

2.36 Investitionen in Unternehmen der Gruppe

Im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012:

- Gründete Atrium neue Gesellschaften in der Tschechischen Republik, in Georgien, Ungarn, den Niederlanden, Polen und Spanien, um so Initiativen zu einem effizienten Portfolio-Management zu setzen. Die neuen Gesellschaften sind: Atrium Alfa Czech Republic s.r.o., Atrium Pardubice Czech Republic s.r.o., Atrium Černého Czech Republic s.r.o., Atrium Beta Czech Republic s.r.o., Atrium Gamma Czech Republic s.r.o., Atrium Kappa Czech Republic s.r.o., Atrium Ostrava Czech Republic s.r.o., Atrium Zlín Czech Republic s.r.o., Atrium Delta Czech Republic s.r.o., and Atrium Lambda Czech Republic s.r.o., Atrium Alpha LLC, Atrium Alfa HU Kft, Atrium Beta HU Kft, Atrium Europe B.V., Atrium Hungarian Holding 1 B.V., Atrium Hungarian Holding 2 B.V., Atrium Hungarian Holding 3 B.V., Atrium Hungarian Holding 4 B.V., Atrium Hungarian Holding 5 B.V., Atrium Hungarian Holding 6 B.V., Atrium Hungarian Holding 7 B.V., Atrium Hungarian Holding 8 B.V., Atrium Russian Holding 1 B.V., Atrium Russian Holding 2 B.V., Ipopema 77 FIZ und Atrium European Real Estate Spain S.L.U.
- Erwarb Atrium die verbleibenden 23 % an der MD TIME HOLDING LIMITED und wurde dadurch hundertprozentiger Eigentümer dieses Unternehmens und seiner Tochtergesellschaften. MD CE Holding Limited, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft von Atrium, erwarb 20 % der Aktien an der MD REAL ESTATE MANAGEMENT LTD und ist jetzt hundertprozentiger Eigentümer dieses Unternehmens und seiner Tochtergesellschaft. Der Gesamtpreis und

die Transaktionskosten beliefen sich auf €9,0 Millionen. Da dementsprechend nicht beherrschenden Anteile mehr bestehen, wurde der diesbezügliche historische Negativsaldo von €12,4 Millionen eliminiert.

- Erwarb BROADVALE HOLDINGS LIMITED, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft von Atrium, erwarb 15 % der Aktien an PATTONGATE TRADING LIMITED und ist jetzt hundertprozentiger Eigentümer dieses Unternehmens und seiner Tochtergesellschaft. Der Gesamtpreis und die Transaktionskosten beliefen sich auf €0,4 Millionen. Da dementsprechend keine nicht beherrschenden Anteile mehr bestehen, wurde der diesbezügliche historische Negativsaldo von €2,9 Millionen eliminiert.

Die Änderung der Beteiligung der Muttergesellschaft an den betreffenden Tochtergesellschaften erfolgt direkt im Eigenkapital, da sich dadurch keine Änderungen bei den Beherrschungsverhältnissen ergeben. Das Eigenkapital verringerte sich infolgedessen um €24,7 Millionen.

2.37 Fusion

2012 fusionierten OOO Foras Magnitogorsk, OOO Foras Kislovodsk und OOO Foras Sergiev Posad zu OOO Manhattan Brateevo. Sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von OOO Foras Magnitogorsk, OOO Foras Kislovodsk und OOO Foras Sergiev Posad flossen bei OOO Manhattan Brateevo zusammen. Infolge der Fusion wurden 2012 aktive latente Steuern in Höhe von €2,0 Millionen erfasst.

2.38 Kategorien von Finanzinstrumenten

Die Gruppe unterscheidet folgende Kategorien von Finanzinstrumenten:

2012	Buchwert	Kredite und Forderungen	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Verbindlichkeiten zum Marktwert
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Finanzielle Vermögenswerte				
Langfristige Ausleihungen	36.592	36.592	-	-
Mietforderungen	18.037	18.037	-	-
Sonstige Forderungen	2.584	2.584	-	-
Kurzfristige Ausleihungen	59	59	-	-
Liquide Mittel	207.843	207.843	-	-
Finanzielle Vermögenswerte insgesamt	265.115	265.115	-	-
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Langfristige Kredite und Anleihen	462.075	-	462.075	-
Derivate	17.828	-	-	17.828
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	47.320	-	47.320	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	19.730	-	19.730	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.807	-	22.807	-
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Akquisitionen	389	-	389	-
Rechnungsabgrenzungsposten	26.131	-	26.131	-
Kurzfristige Kredite und Anleihen	74.986	-	74.986	-
Finanzielle Verbindlichkeiten insgesamt	671.266	-	653.438	17.828

2011	Buchwert	Kredite und Forderungen	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Verbindlichkeiten zum Marktwert
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Finanzielle Vermögenswerte				
Langfristige Ausleihungen	41.240	41.240	-	-
Mietforderungen	14.267	14.267	-	-
Sonstige Forderungen	3.062	3.062	-	-
Kurzfristige Ausleihungen	101	101	-	-
Liquide Mittel	234.924	234.924	-	-
Finanzielle Vermögenswerte insgesamt	293.594	293.594	-	-
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Langfristige Kredite und Anleihen	542.662	-	542.662	-
Derivate	9.060	-	-	9.060
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen	44.483	-	44.483	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	17.457	-	17.457	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.533	-	23.533	-
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Akquisitionen	485	-	485	-
Rechnungsabgrenzungsposten	22.959	-	22.959	-
Kurzfristige Kredite und Anleihen	25.330	-	25.330	-
Finanzielle Verbindlichkeiten insgesamt	685.969	-	676.909	9.060

Der Marktwert der Anleihen und Kredite, die unter den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen sind, wird in Anmerkung 2.18 beschrieben. Alle anderen finanziellen Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst, die in etwa dem Marktwert entsprechen. Der Marktwert der Finanzinstrumente entspricht dem Buchwert. Die Gruppe hat einige liquide Mittel als Sicherheit verpfändet, nähere Informationen hierzu finden sich in Anmerkung 2.15.

2.39 Risikomanagement

Das Geschäftsziel der Gruppe besteht darin, gewerbliche Immobilien in Mittel- und Osteuropa, in Südosteuropa und Russland zu verwalten, entwickeln und in diese zu investieren, um ihren Substanzwert zu erhöhen. In der anfänglichen Wachstumsphase ist ein Unternehmen der Gruppe (eine Tochtergesellschaft) im Wesentlichen auf Eigenkapital und in einem geringeren Ausmaß auf Kredite als Finanzierungsquelle angewiesen. Die Gruppe hat stets eine konservative Finanzierungsstrategie verfolgt.

Die Geschäftsleitung bewertet permanent die Risiken der Gruppe und berichtet den Direktoren darüber. Neben dem monatlichen Management Reporting findet mindestens einmal pro Quartal eine Sitzung der Direktoren statt.

Die Kapitalstruktur der Gruppe ist in Anmerkung 2.16 beschrieben.

Entwicklungsrisiko

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

Das Entwicklungsrisiko bezieht sich auf den Bau von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Hauptrisiken bei der Entwicklung sind kommerzielle, finanzielle, technische und verfahrenstechnische Risiken. Beispiele für kommerzielle und finanzielle Risiken sind Vermietungsrisiken und Risiken im Zusammenhang mit Wechselkursschwankungen. Vor dem Start eines Projektes wird zur Abmilderung kommerzieller und finanzieller Risiken eine detaillierte Analyse der Marktbedingungen durchgeführt, und die Situation wird während des gesamten Bauprozesses überwacht. Zu den technischen Risiken gehören beispielsweise Planungsrisiken, Baurisiken und Umweltrisiken. Verfahrenstechnische und technische Risiken werden zudem durch eine erste detaillierte Analyse abgeschwächt. Darüber hinaus nimmt die Gruppe die Dienste externer Fachleute in Anspruch, die sich mit verfahrenstechnischen Vorgehensweisen, Projektplanung, Projektmanagement, Bau und damit verbundenen Themen befassen. Obwohl die Geschäftsleitung Kontrollen zur Verringerung von Entwicklungsrisiken eingerichtet hat, war sie aufgrund der Turbulenzen auf den globalen Immobilienmärkten gezwungen, zahlreiche Projekte erneut zu planen und neu zu überdenken.

Entwicklungen, bei denen sich herausstellt, dass sie nicht mit den Entwicklungszielen der Gruppe im Einklang stehen, werden sorgfältig von den Entwicklungs- und Planungsteams der Gruppe geprüft, um die beste Struktur für eine kontinuierliche Entwicklung unter den bestehenden Marktbedingungen zu finden. Dies kann eine Neuplanung der Immobilie beinhalten, damit Baurechte, der Platz und die vermietbare Gesamtfläche besser genutzt werden können, eine gründliche Analyse und Verbesserung der Entwicklungsbudgets,

eine Neuplanung des eigentlichen Bauprojekts sowie gegebenenfalls Neuverhandlungen von Verträgen.

Kreditrisiko

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

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

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

Das Kreditrisiko entsteht im regulären Geschäftsverlauf mit Dritten und assoziierten Unternehmen.

Darüber hinaus hält die Gruppe Sicherheiten von den Mietern, welche die finanziellen Auswirkungen auf die Gruppe reduzieren würden, sofern die Mieter ihren Verpflichtungen nicht nachkämen. Als Sicherheit wird eine Kautionszahlung in Höhe von ein bis drei Monatsmieten hinterlegt. 2012 hat die Gruppe langfristige Kautionszahlungen in Höhe von € 18,9 Millionen (2011: € 16,9 Millionen) und kurzfristige Kautionszahlungen von € 7,9 Millionen (2011: € 5,6 Millionen) erhalten.

Die Tabelle in Anmerkung 2.12 enthält eine Altersstruktur der Mietforderungen und gibt einen Überblick über die gebildeten Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen.

Das Kreditrisiko der Gruppe aufgrund von finanziellen Vermögenswerten, wie in Anmerkung 2.38 beschrieben, stellt das maximale Risiko in diesem Bereich dar.

Siehe auch Anmerkung 2.40 für eine weitere Beschreibung von Krediten an assoziierte Unternehmen.

Zur Risikoverteilung im Zusammenhang mit einer potenziellen Insolvenz von Finanzinstituten hält die Gruppe ihre Barmittel bei verschiedenen internationalen Banken. Bevor eine Einlage getätigt wird, überprüft die Geschäftsleitung das Kreditrating des jeweiligen Instituts und lediglich Banken mit einem Investment Grade-Kreditrating oder besser werden ausgewählt.

Liquiditätsrisiko

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

Die Liquiditätsanforderungen der Gruppe entstehen im Wesentlichen aus der Notwendigkeit, ihre Entwicklungsprojekte, Immobilienakquisitionen und andere Investitionsaufwendungen, Schuldendienstleistungen, Immobilienverwaltungsleistungen und Betriebskosten zu finanzieren. Bisher wurden diese durch eine Kombination von Eigenkapitalfinanzierung, der Ausgabe von Anleihen und Bankkrediten und – in einem geringeren Ausmaß – durch den Cashflow aus Geschäften (einschließlich Mieteinnahmen und Servicekosten) finanziert.

Die liquiden Mittel, bestehend aus Bargeld und anderen Barmitteln wie in Anmerkung 2.15 beschrieben, beliefen sich zum 31. Dezember 2012 auf € 207,8 Millionen (2011: € 234,9 Millionen). Der gesamte Nettobargeldbestand plus kurzfristige Finanzinstrumente und abzüglich kurzfristige Kredite beläuft sich auf € 132,9 Millionen (2011: € 209,7 Millionen). Die nachstehende Tabelle zeigt eine Analyse der Finanzverbindlichkeiten der Gruppe, einschließlich Zinszahlungen auf Fälligkeit basierend. Bei den in der Tabelle aufgeführten Beträgen handelt es sich um die vertraglich nicht abgezinsten Cash Flows.

2012	Buchwert	Gesamte vertragliche Cashflows	1 Jahr oder weniger	1 - 2 Jahre	1 - 5 Jahre	Über 5 Jahre
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Anleihen und Kredite*	540.626	632.418	99.875	25.329	388.361	118.853
Derivate	17.828	17.904	5.126	4.837	7.526	415
Sonstige Verbindlichkeiten**	112.813	336.603	47.763	17.156	23.852	247.832
Gesamt	671.267	986.925	152.764	47.322	419.739	367.100

* Verbindlichkeiten enthalten aufgelaufene Zinsen.

** Sonstige Verbindlichkeiten enthalten langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen, sonstige langfristige Verbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Akquisitionen und Rechnungsabgrenzungsposten.

2011	Buchwert	Gesamte vertragliche Cashflows	1 Jahr oder weniger	1 - 2 Jahre	1 - 5 Jahre	Über 5 Jahre
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Anleihen und Kredite*	572.667	697.363	50.780	150.270	239.589	256.724
Derivate	9.060	7.809	3.127	3.007	2.921	(1.246)
Sonstige Verbindlichkeiten**	104.242	306.894	44.134	8.341	22.285	232.134
Gesamt	685.969	1.012.066	98.041	161.618	264.795	487.612

* Verbindlichkeiten enthalten aufgelaufene Zinsen.

** Sonstige Verbindlichkeiten enthalten langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen, sonstige langfristige Verbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Akquisitionen, zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten.

Marktrisiko

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

Die Strategie der Gruppe für das Management von Marktrisiken wird durch das Investitionsziel der Gruppe bestimmt, das auf das Management und die Verwaltung des bestehenden Immobilienportfolios und das Aufspüren von potenziell attraktiven neuen Investitionen auf dem Markt, der Durchführung von Due Diligence- Prüfungen für Akquisitionen und das Management des gesamten Akquisitionsprozesses ausgerichtet ist. Die Steuerung des Marktrisikos der Gruppe erfolgt täglich durch die Leasingmanager der Gruppe in Übereinstimmung mit den geltenden Richtlinien und Verfahren.

Die Marktpositionen der Gruppe werden monatlich seitens der Geschäftsleitung überprüft.

Schlüsselfaktoren wie beispielsweise Markttrendite, Brutto- und Nettomieterlöse werden bei der Bewertung des Marktwerts von zu Veräußerung gehaltenen Immobilien eingesetzt. Die Sensitivität des Marktwerts hinsichtlich dieser Faktoren kann durch Änderung der Schlüsselfaktoren geprüft werden, wie in nachfolgender Tabelle dargelegt.

Sensitivitätsanalyse	Auswirkung auf den Marktwert vermieteter Immobilien	
	2012 € '000	2011 € '000
Anstieg von 0,25 % des Diskontsatzes	2.121.922	2.017.198
Verringerung von 0,25 % des Diskontsatzes	2.252.657	2.140.980
Anstieg von 5 % der stabilen (prognostizierten) Nettomieterlöse	2.294.603	2.181.109
Verringerung von 5 % der stabilen (prognostizierten) Nettomieterlöse	2.076.069	1.973.384
Marktwert	2.185.336	2.077.246

Auswirkung auf den Marktwert von Entwicklungsprojekten und Grundstücken

Sensitivitätsanalyse	2012	2011
	€ '000	€ '000
Preisanstieg von 10 % pro m ²	590.361	644.116
Preisrückgang von 10 % pro m ²	486.424	530.586
Preisanstieg von 5 % pro m ²	564.377	613.462
Preisrückgang von 5 % pro m ²	512.408	556.697
Marktwert	538.395	587.351

Preisrisiko

Die Gruppe ist keinen wesentlichen Preisrisiken durch Finanzinstrumente ausgesetzt, da sie keine Finanzinstrumente besitzt, die infolge von Marktpreisänderungen Wertschwankungen unterliegen (im Gegensatz zu Zinssatz- oder Währungsrisiken).

Allerdings besitzt die Gruppe als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die mit dem Marktwert ausgewiesen werden. Angesichts der jüngsten Turbulenzen auf den Weltmärkten sowie der begrenzten, öffentlich verfügbaren aktuellen Daten im Hinblick auf die Immobilienmärkte in den Ländern, in denen die Gruppe investiert, ist sie daher einem Preisrisiko aufgrund von Bewegungen bei ihren Vermögenswerten ausgesetzt, deren Preis sich in den kommenden Geschäftsjahren erheblich ändern könnte. Die Geschäftsleitung ist derzeit nicht in der Lage, das Ausmaß derartiger Änderungen genau einzuschätzen.

Währungsrisiko

Die Gruppe ist in Bezug auf Bargeldsalden einem Währungsrisiko ausgesetzt, die auf ausländische Währungen lauten. Währungsrisiken aufgrund von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Finanzinstrumenten, die auf die funktionale Währung lauten, stellen kein Währungsrisiko dar.

Um das Risiko von Transaktionen in ausländischen Währungen auszuschalten, versucht die Gruppe, ihre Einnahmen mit ihren Aufwendungen in der gleichen Währung abzugleichen, was zu einem geringeren Währungsrisiko führt.

Anhang zum Jahresabschluss

Die Finanzierung der Gruppe erfolgt im Wesentlichen in EUR. Die an die Gruppe zu leistenden Mietzahlungen im Rahmen verschiedener Mietverträge erfolgen hauptsächlich in Euro. Die Gruppe erzielt derzeit 78 % ihrer Bruttomieteinnahmen in EUR (2011: 77 %), 11 % mit CZK (2011: 14 %), 4 % mit USD (2011: 5 %) und 7 % auf lokaler Währung basierend (2011: 4 %). Mieteinnahmen in USD werden primär in Russland erzielt. Die Mieter erzielen ihr Einkommen jedoch in den meisten Fällen in der lokalen Währung des jeweiligen Landes, in dem sie ansässig sind. Das Einnahmen/Kostenverhältnis, welches die Mietkosten der Mieter im Verhältnis zu deren Umsatz reflektiert, kann durch Fluktuationen des Euro, der Währung, auf der die Miete basiert oder in der sie zu zahlen ist, gegenüber der lokalen Währung, in welcher der Mieter seinen Umsatz erzielt, beeinflusst werden. Dementsprechend könnte die Abschwächung der lokalen Währung gegenüber dem Euro dazu führen, dass die Objekte der Gruppe weniger attraktiv oder zu hoch vermietet werden. Derartige Fluktuationen könnten ferner dazu führen, dass die Mieten für den betreffenden Mieter unhaltbar werden und die jeweiligen Mieter um Nachlässe bitten oder sogar in Zahlungsrückstand geraten.

In der nachfolgenden Tabelle wird das gesamte Währungsrisiko der Gruppe sowie das Nettorisiko gegenüber ausländischen Währungen hinsichtlich finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten dargelegt:

2012	Finanzielle Vermögenswerte € '000	Finanzielle Verbindlichkeiten € '000	Nettorisiko € '000
CZK	6.290	(43.273)	(36.983)
HUF	3.081	(1.335)	1.746
PLN	42.147	(48.650)	(6.503)
DKK	2	(27)	(25)
RON	722	(322)	400
RUB	7.454	(19.431)	(11.977)
TRY	2	(2.190)	(2.188)
LVL	197	(653)	(456)
BGN	5	(78)	(73)
UAH	-	(31)	(31)
GEL	3	(15)	(12)
USD	886	(1.108)	(222)

2011	Finanzielle Vermögenswerte € '000	Finanzielle Verbindlichkeiten € '000	Nettorisiko € '000
CZK	7.132	(42.680)	(35.548)
HUF	3.044	(2.402)	642
PLN	45.115	(41.000)	4.115
DKK	38	-	38
RON	927	(633)	294
RUB	12.328	(19.027)	(6.699)
TRY	2	(2.513)	(2.511)
LVL	274	(327)	(53)
BGN	-	(24)	(24)
UAH	4	(8)	(4)
USD	241	(9.425)	(9.184)

Sensitivitätsanalyse

Die nachstehende Tabelle stellt dar, wie eine zehnpromtente Stärkung der unten zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011 aufgeführten Währungen gegenüber dem Euro den Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung erhöht/(verringert) hätte. Bei dieser Analyse wird unterstellt, dass alle anderen Variablen konstant bleiben. Der Ausweis und die Bewertung von Devisenergebnissen erfolgt gemäß den in Standard IAS 21 beschriebenen Richtlinien.

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

	2012 Gewinn/ (Verlust) € '000	2011 Gewinn/ (Verlust) € '000
CZK	(3.698)	(3.555)
HUF	175	64
PLN	(650)	412
DKK	(3)	4
RON	40	29
RUB	(1.198)	(670)
TRY	(219)	(251)
LVL	(46)	(5)
BGN	(7)	(2)
UAH	(3)	(1)
GEL	(1)	(1)
USD	(22)	(918)

Zinssatzrisiko

Die Mehrzahl der Finanzinstrumente wird auf der Basis eines Fixzinssatzes verzinst. Die Zinssatzrisiken in Verbindung mit den Finanzinstrumenten der Gruppe mit variablen Zinssätzen sind mit Hilfe von Finanzderivaten (Zinsswaps) abgesichert. Da im Jahr



2012 alle Finanzinstrumente außer Derivaten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, entstanden keine Wertbewegungen aufgrund von Zinssatzschwankungen. Das Zinssatzrisiko beschränkt sich somit auf die Auswirkungen in der Gewinn- und Verlustrechnung aufgrund von Zinszahlungen im Rahmen variabel verzinslicher Finanzinstrumente. Der Buchwert der Kredite mit variablen Zinssätzen betrug € 190,4 Millionen (2011: € 231,5 Millionen) am 31. Dezember 2012.

Das Zinssatzrisiko der Gruppe entsteht durch langfristige Kredite und wird von der Geschäftsleitung regelmäßig analysiert. Zum 31. Dezember 2012 wurden 65 % (2011: 59 %) der Kredite der Gruppe mit einem festen Zinssatz verzinst. Es werden verschiedene Szenarien simuliert, im Rahmen derer eine Refinanzierung, Erneuerung bestehender Positionen sowie eine alternative Finanzierung durch Anleihen berücksichtigt werden.

Zinssätze unterliegen Schwankungen infolge zahlreicher allgemeiner Wirtschaftsfaktoren und reagieren äußerst sensibel auf staatliche Geldpolitik, inländische und internationale wirtschaftliche und politische Bedingungen, die Lage an den Finanzmärkten und auf Inflationsraten. Zinssätze bei Immobilienkrediten werden auch durch andere, für die Immobilienfinanzierung und für Aktienmärkte spezifischen Faktoren beeinflusst, wie beispielsweise Änderungen bei den Immobilienwerten und die Gesamtliquidität der Immobilienkredit- und Immobilienkapitalmärkte.

Ein Anstieg der Zinssätze könnte die Fähigkeit der Gruppe zur Finanzierung bzw. Refinanzierung zusätzlicher Kredite negativ beeinträchtigen, da die Verfügbarkeit von Finanzierungs- und Refinanzierungsgeldern möglicherweise in einem solchen Ausmaß reduziert würde, dass Einnahmen aus Immobilien nicht in gleichem Maße steigen, um die Schuldentilgung zu decken.

Sensitivitätsanalyse

Die Gruppe versucht, ihre Ergebnisse und Cashflows durch den Einsatz von Finanzderivaten (Zinsswaps) gegen Zinsschwankungen zu schützen, um Finanzinstrumente mit variablen Zinssätzen abzusichern.

Zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011 wurde geschätzt, dass ein allgemeiner Anstieg der Zinssätze von einem Prozentpunkt (100 Basispunkte) die Zinsaufwendungen der Gruppe aus Instrumenten mit variablem Zinssatz erhöhen und nachfolgend den Gewinn für das Geschäftsjahr um rund € 1,9 Millionen (2011: € 2,3 Millionen) verringern würde. Das Gleiche gilt bei der Senkung um einen Prozentpunkt (100 Basispunkte), wodurch sich der Gewinn um etwa den gleichen Betrag erhöhen würde.

2.40 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Nach bestem Wissen der Geschäftsleitung hielt kein einzelner Aktionär von Atrium während der Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011 mehr als 5 % der notierten Stammaktien, mit Ausnahme von:

- Gazit-Globe Ltd („Gazit-Globe“) hielt 128.908.715 Aktien von Atrium (2011: 117.862.332 Aktien); das entspricht ca. 34,5 % (2011: 31,6 %) aller Aktien von Atrium zum 31. Dezember 2012; und

- Apollo Global Real Estate („Apollo“) hielt 72.486.084 Aktien von Atrium; das entspricht rund 19,4 % (2011: 19,4 %) des Grundkapitals von Atrium zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011.

Gazit-Globe und Apollo hielten gemeinsam ca. 53,9 % (2011: 51,0 %) der zum 31. Dezember 2012 in Umlauf befindlichen Aktien von Atrium.

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

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

- a. Chaim Katzman, Direktor und Vorsitzender, hielt zum 31. Dezember 2012 zusammen mit Familienmitgliedern 255.000 Aktien (2011: 240.000 Aktien) an Atrium. Insgesamt hielten Chaim Katzman und seine Familie durch die Beteiligung an Norstar Holdings Inc und Gazit-Globe zum 31. Dezember 2012 indirekt Stück 31.429.124 Aktien von Atrium (2011: Stück 35.645.097 Aktien). Gemeinsam repräsentieren diese direkten und indirekten Beteiligungen circa 8,4 % aller Aktien von Atrium zum 31. Dezember 2012. Im August 2012 gewährte ders Vergütungs- und Nominierungsausschuß anstelle eines Beraterhonorars von € 0,15 Millionen 127.119 Optionen an Herrn Katzman. Chaim Katzman ist zudem auch Vorstandsvorsitzender von Gazit-Globe.
- b. Aharon Soffer, Direktor, hielt zum 31. Dezember 2012 durch seine Beteiligung an Gazit-Globe indirekt Stück 5.352 Aktien von Atrium (2011: 4.521 Aktien). Diese indirekte Beteiligung entspricht zum 31. Dezember 2012 etwa 0,001 % (2011: 0,001 %) aller Aktien von Atrium.
- c. Dipak Rastogi, Direktor, hielt zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011 durch seinen Familientrust eine indirekte Beteiligung von Stück 435.755 Aktien an Atrium.
- d. Joseph Azrack, Direktor, erwarb im Jahr 2012 Stück 13.831 Aktien von Atrium, wovon er Stück 6.915 anstelle seiner Vergütung von € 25.000 erhielt und Stück 6,916 mit eigenen Mitteln kaufte. Am 31. Dezember 2012 besaß er zudem einen indirekten Anspruch auf Stück 10.661 Aktien von Atrium. Zudem ist Joseph Azrack Managing Partner von Apollo. Apollo und seine verbundenen Unternehmen beraten und verwalten ein Investorensyndikat, das

insgesamt Stück 72.486.084 Aktien von Atrium besitzt, einschließlich des indirekten Anspruchs von Herrn Azrack auf Stück 10.661 Aktien.

- e. Thomas Wernink, Direktor, hielt zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011 Stück 5.000 Aktien von Atrium.
- f. Peter Linneman, Direktor, hielt zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011 Stück 24.260 Aktien von Atrium.
- g. Im September 2012 entschied sich Simon Radford für den Erhalt von Stück 11.065 Aktien von Atrium anstelle von €40.000 seiner jährlichen Direktorenvergütung.
- h. Im März 2012 genehmigte der Vergütungs- und Nominierungsgremium die Jahresbonuszahlungen 2011 für die Mitarbeiter. Rachel Lavine, Chief Executive Officer, erhielt einen Bonus in Höhe von €729.167 in Form einer Garantiezahlung von €375.000 und durch die Zuteilung von Stück 63.274 Aktien zu €3,63 je Aktie nach Steuern. Die neuen Aktien wurden am 5. April 2012 ausgegeben und unterliegen einer Sperrfrist bis zum 31. Juli 2013.
- i. Aufgrund eines Beratungsvertrages mit der Gruppe hatte Chaim Katzman, Vorsitzender, Anspruch auf ein Beraterhonorar von €0,6 Millionen (2011: €0,5 Millionen) sowie Spesenvergütung.

Atrium zahlte Flug- und Reisekosten in Höhe von €0,2 Millionen (2011: €0,8 Millionen) an MGN Icarus Inc., eine Tochtergesellschaft von Gazit-Globe. Die Reisekosten entstanden auf rein geschäftlicher Grundlage seitens des Vorsitzenden und der Geschäftsleitung zur Besichtigung von Immobilien und anderen Geschäftsaktivitäten.

Die Vergütungen von Direktoren ohne Geschäftsbereich, die sich aus deren Verträgen ergeben, beliefen sich für das Jahr 2012 auf €0,6 Millionen (2011: €0,4 Millionen).

Im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012 belief sich die Gesamtvergütung, die an die zentralen Mitarbeiter der Geschäftsleitung gezahlt wurde, oder zu zahlen ist, auf €3,3 Millionen (2011: €3,9 Millionen), und die aktienbasierten Vergütungen €0,9 Millionen (2011: €1,0 Millionen).

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen bestanden zum 31. Dezember 2012 aus im Jahr 2006 gewährten Krediten mit einem Buchwert von €42,5 Millionen (2011: €35,4 Millionen). Die Kredite wurden Euro Mall Polska XVI SP zoo, Euro Mall Polska XIX SP zoo und Euro Mall Polska XX SP zoo gewährt. Dabei handelt es sich um Unternehmen, an denen die Gruppe zum 31. Dezember 2012 einen Anteil von 24 % hielt. Diese Kredite haben einen festen Zinssatz von 6,7 % pro Jahr und sind mit einem Grundstück in Polen besichert.

Die Gruppe schloss Verträge zur Inanspruchnahme von Rechtsberatungsleistungen in Höhe von €0,5 Millionen ab (2011: €0,6 Millionen), die von Atlas Legal Consultancy Services B.V.

erbracht wurden. Dabei handelt es sich um eine Beratungsgesellschaft, die von Marc Lavine, einem Verwandten von Rachel Lavine betrieben wird. Die Beträge wurden zu marktüblichen Konditionen für derartige Dienstleistungen abgerechnet.

Im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012 wurden 227.119 Optionen gewährt. Von den 5.372.171 im Umlauf befindlichen Optionen wurden 408.333 Optionen ausgeübt und 59.998 Optionen per 31. Dezember 2011 in den Pool zurückgegeben. Die Gesamtzahl der sich im Umlauf befindlichen Optionen betrug per 31. Dezember 2012 insgesamt 5.130.959.

Atrium hat mit Ausnahme des Vertrages über Leistungen im Zusammenhang mit der Tätigkeit als Secretary und Administrator und des Vertrages mit Simon Radford über ein Gesamthonorar von €0,2 Millionen (2011: €0,2 Millionen) keine Verträge mit Aztec Financial Services (Jersey) Limited abgeschlossen.

2.41 Eventualverbindlichkeiten

Die Umstände des im August 2007 im Namen von Atrium angekündigten Erwerbs von Stück 88.815.000 Austrian Depository Receipts („ADCs“) (der „ADC Kauf“), Wertpapieremissionen sowie damit verbundenen Ereignisse waren Gegenstand behördlicher Untersuchungen und anderer Verfahren, die in Österreich andauern.

Nach einer im Juli 2008 begonnenen Untersuchung bestätigte die Jersey Financial Services Commission am 7. Februar 2012 erneut ihr Erkenntnis, dass der ADC Kauf keinen Verstoß gegen die entsprechenden Bestimmungen des Gesellschaftsrechts von Jersey darstellte und dass die Untersuchung somit ohne Feststellung eines Vergehens abgeschlossen wurde.

Atrium ist in Klagen verwickelt, die von Inhabern von ADCs wegen behaupteter Verluste aufgrund von Preisfluktuationen im Jahr 2007 und für damit verbundene potenzielle Ansprüche erhoben wurden. Am 11. März 2013, dem letzten praktikablen Datum vor der Veröffentlichung dieses Berichts, belief sich der Wert der Forderungen und Verfahren, an denen Atrium beteiligt ist, auf circa €13 Millionen. Die Anzahl der Ansprüche und Forderungen sowie die Beträge werden sich im Laufe der Zeit voraussichtlich ändern, da Verfahren voranschreiten oder abgewiesen werden. Die Verfahren sind unterschiedlich vorangeschritten und werden voraussichtlich in einigen Jahren gelöst sein. Obwohl eine Rückstellung in Bezug auf diese Verfahren, basierend auf dem aktuellen Wissensstand und Annahmen der Geschäftsleitung, einschließlich geschätzter damit verbundener Kosten gebildet wurde, kann das tatsächliche Ergebnis der Forderungen und der Zeitpunkt der Auflösung derzeit nicht zuverlässig seitens des Unternehmens geschätzt werden. Die von IAS 37 'Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen' normalerweise zusätzlich geforderten Informationen wurden nicht offengelegt, mit der Begründung, dass dadurch die Ergebnisse der Verfahren ernstlich beeinträchtigt werden könnten. Atrium weist die Ansprüche zurück und verteidigt sich vehement. Im Fall von Urteilen gegen Atrium hat das Unternehmen Berufung eingelegt.

Derzeit wird ein Strafverfahren gegen Herrn Julius Meinl und andere an einem Strafgericht in Wien erwartet, das sich auf die Ereignisse des Jahres 2007 und früher bezieht. Eine Anwaltskanzlei, die verschiedene Investoren von Atrium, die zu dieser Zeit investiert hatten, vertritt, wirft Atrium in diesem Zusammenhang diverse Fälle von Betrug, Vertrauensbruch und Verstöße gegen das Österreichische Aktiengesetz und Österreichische Kapitalmarktgesetz vor. Der Staatsanwalt wies Atrium an, auf diese Vorwürfe zu reagieren und hat ein Strafverfahren gegen Atrium auf Grundlage des Österreichischen Unternehmensstrafgesetzes eingeleitet. Dieses Gesetz trat 2006 in Kraft und dessen Anwendung ist noch ungewiss. Die Geschäftsführung von Atrium ist der Meinung, dass eine Haftung unangemessen wäre. Aufgrunddessen beabsichtigt Atrium, das Verfahren energisch anzufechten.

Gemäß einer Vergleichsvereinbarung vom 17. Juni 2011 zwischen Atrium, der Meinl Bank AG („Meinl Bank“), Julius Meinl und den anderen Beteiligten an einer Reihe von anhängigen Rechtsverfahren wurden sämtliche Streitigkeiten zwischen den Parteien, einschließlich einer aus Aktienbesitz hergeleiteten Klage am Royal Court of Jersey gelöst. Ein unabhängiger Ausschuss der Geschäftsführung kam ebenfalls zu dem Schluss, dass keine Basis für Ansprüche in der aus Aktienbesitz hergeleiteten Klage und kein Vorteil für Atrium aus einer weiteren Verfolgung der Klage bestehen.

Die anhaltende Unsicherheit in den globalen Märkten, insbesondere in der Eurozone und auf den Immobilienmärkten sowie die geringen aktuellen und öffentlich verfügbaren Daten und Recherchen hinsichtlich der Immobilienmärkte in den Ländern, in die die Gruppe investiert, könnten zu wesentlichen Änderungen der Vermögenswerte der Gruppe in nachfolgenden Berichtszeiträumen führen. Die Geschäftsleitung ist derzeit nicht in der Lage, das Ausmaß derartiger Veränderungen genau einzuschätzen.

2.42 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Januar 2013 erwarb MD CE Holding Limited, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft von Atrium, 49 % der Aktien an Nokiton Investments Limited und ist jetzt hundertprozentiger Eigentümer dieses Unternehmens und seiner Tochtergesellschaften. Der Gesamtpreis und die Transaktionskosten beliefen sich auf € 3,0 Millionen.





Eigenständiger Finanzbericht von Atrium

3. Eigenständiger Finanzbericht von Atrium

Bilanz von Atrium European Real Estate Limited zum 31. Dezember 2012

	Anmerkung	2012		2011	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Aktiva					
Anlagevermögen					
Finanzinvestitionen	3.2	319.093		365.603	
Sonstiges Anlagevermögen		5		811	
Ausleihungen und Forderungen	3.3	2.348.687		2.252.238	
			2.667.785		2.618.652
Umlaufvermögen					
Sonstige Forderungen	3.4	633		670	
Liquide Mittel		168.959		199,250	
			169,592		199,920
Summe Aktiva			2.837.377		2.818.572
Eigenkapital und Verbindlichkeiten					
Eigenkapital					
Grundkapital		2.836.658		2.899.118	
Sonstige Rücklagen		4.879		3.571	
Einbehaltene Gewinne	3.5	(205.359)		(335.066)	
Summe Eigenkapital			2.636.178		2.567.623
Verbindlichkeiten					
Langfristige Verbindlichkeiten					
Langfristige Kredite und Anleihen	3.6	154.802		242.826	
Rückstellungen		1.000		100	
			155.802		242.926
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Kurzfristige Kredite und Anleihen	3.6	39.155		-	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.7	1.198		1.877	
Rechnungsabgrenzungsposten	3.8	5.044		6.146	
			45.397		8.023
Summe Verbindlichkeiten			201.199		250.949
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten			2.837.377		2.818.572

Gewinn- und Verlustrechnung von Atrium European Real Estate Limited für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012

	Anmerkung	2012		2011	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Verwaltungsaufwendungen	3.9	(10.652)		(22.188)	
Verlust aus der Veräußerung von Finanzinvestitionen (Abschreibungen von) /Zuschreibung zu Vermögensgegenständen	3.10	-		(22.895)	
	3.11	(64.461)		191.290	
Nettobetriebsgewinn/(-verlust)			(75.113)		146.207
Zinserträge	3.12	212.831		203.407	
Zinsaufwendungen	3.12	(10.623)		(14.040)	
Sonstige Finanzerträge und (-aufwendungen)	3.13	2.612		(5.611)	
Finanzergebnis			204.820		183.756
Gewinn vor und nach Steuern für das Geschäftsjahr			129.707		329.963

3.1 Grundlage der Erstellung

Atrium European Real Estate Limited („Atrium“) hat die eigenständige Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang mit zusätzlichen Anmerkungen erstellt.

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

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

- Kredite und Forderungen und
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Finanzinvestitionen sind Investitionen von Atrium in Tochtergesellschaften und werden daher im Konzernabschluss eliminiert. Diese

Finanzinvestitionen werden als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert und zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen erfasst, da sie in keinem aktiven Markt notiert sind. Sie werden am Tag der Transaktion aktiviert und eliminiert, und die Verbuchung jeglicher daraus resultierender Gewinne oder Verluste erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Alle von Atrium dargestellten finanziellen Vermögenswerte werden auf Wertminderung geprüft. Die Prüfung erfolgt jährlich, bzw. wenn Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung vorliegen könnte.

Die erzielbaren Beträge von Finanzinvestitionen und Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften werden auf Basis des Nettovermögens der in den Konzernabschluss der Gruppe einbezogenen Tochtergesellschaften bewertet.

3.2 Finanzinvestitionen

Name der Tochtergesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Hauptgeschäfts- tätigkeit	Eigentumsanteil		Buchwert	
			2012 %	2011 %	2012 €'000	2011 €'000
BROADVALE HOLDING LIMITED	Zypern	Holding-Gesellschaft	100 %	100 %	3	3
MALL GALLERY I LIMITED	Zypern	Holding-Gesellschaft	63 %	63 %	46.515	46.515
MALL GALLERY II LIMITED	Zypern	Holding-Gesellschaft	100 %	100 %	30.228	30.228
MD CE HOLDING LIMITED (*)	Zypern	Holding-Gesellschaft	0 %	100 %	-	1
MD RUSSIA HOLDING LIMITED (*)	Zypern	Holding-Gesellschaft	0 %	100 %	-	1
MD TIME HOLDING LIMITED (*)	Zypern	Holding-Gesellschaft	0 %	77 %	-	47.657
Atrium European Cooperatief U.A.	Niederlande	Holding-Gesellschaft	100 %	100 %	6.831	5.321
Manhattan Real Estate Management, s.r.o.	Tschechische Republik	Verwaltungsgesellschaft	100 %	100 %	1.756	1.756
Manhattan Real Estate Management Kft.	Ungarn	Verwaltungsgesellschaft	100 %	100 %	530	530
Atrium European Real Estate Nominees Ltd.	Jersey	Verwaltungsgesellschaft	100 %	100 %	-	-
Atrium Treasury Services Ltd.	Jersey	Verwaltungsgesellschaft	100 %	100 %	304.000	304.000
SIA Manhattan Real Estate Management	Lettland	Verwaltungsgesellschaft	100 %	100 %	3	3
Manhattan Real Estate Management Sp. Z o.o.	Polen	Verwaltungsgesellschaft	100 %	100 %	4.423	4.423
Manhattan Real Estate Management SRL	Rumänien	Verwaltungsgesellschaft	100 %	100 %	5	5
OOO Manhattan Real Estate Management	Russland	Verwaltungsgesellschaft	100 %	100 %	-	-
Manhattan Real Estate Management SK s.r.o.	Slowakei	Verwaltungsgesellschaft	100 %	100 %	988	988
Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi	Türkei	Verwaltungsgesellschaft	99 %	99 %	3	3
Balcova Gayrimenkul A.S.	Türkei	Immobilienanlagen	96 %	96 %	23	23
Istmar Tem Gayrimenkul Yatirim Insaat Ve Ticaret AS (**)	Türkei	Immobilienanlagen	96 %	96 %	7	7
Bruttowert insgesamt					395.315	441.464
Kumulierter Wertminderungsverlust					(76.222)	(75.861)
Nettowert insgesamt					319.093	365.603

(*) Die Investition wurde im Jahr 2012 an Tochtergesellschaften von Atrium verkauft

(**) Zuvor "Multi Turkmall Altı Emlak A.S."

Eigenständiger Finanzbericht von Atrium

3.3 Finanzinstrumente

	2012 €'000	2011 €'000
Darlehen an Dritte	16.254	15.786
Wertminderung von Forderungen gegenüber Dritten	(8.254)	(5.786)
Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	3.008.125	2.901.035
Wertminderung von Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	(667.438)	(658.797)
Gesamt	2.348.687	2.252.238

3.4 Liquide Mittel

Im Rahmen der gesamten Barbestände in Höhe von € 169,0 Millionen (2011: € 199,3 Millionen) hält Atrium liquide Mittel von € 10,1 Millionen (2011: € 9,8 Millionen) als Sicherheit für die Garantien, die PricewaterhouseCoopers („PWC“) als Treuhänder der 2003 und 2005 Anleihen von Atrium ausgegebenen hat.

3.5 Einbehaltene Gewinne

	2012 €'000	2011 €'000
Saldo am 1. Januar	(335.066)	(665.029)
Nettoergebnis für das Geschäftsjahr	129.707	329.963
Saldo am 31. Dezember	(205.359)	(335.066)

3.6 Anleihen und Kredite

Kredite bestehen aus ausgegebenen Anleihen im Gesamtwert von € 194,0 Millionen (2011: € 242,8 Millionen). Anleihen in Höhe von € 154,8 Millionen werden nach über 12 Monaten fällig und Anleihen in Höhe von € 39,2 Millionen im Juli 2013. Weitere Informationen über Anleihen enthält Anmerkung 3.12.

3.7 Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	2012 €'000	2011 €'000
Verbindlichkeiten für Beratungs- und Prüfungsleistungen	640	859
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Akquisitionen	-	27
Sonstige Verbindlichkeiten	558	991
Gesamt	1.198	1.877

3.8 Rechnungsabgrenzungsposten

	2012 €'000	2011 €'000
Zinsen	3.503	4.642
Honorare der Geschäftsleitung und des Vorstands	285	388
Beratungs- und Prüfungsgebühren	1.256	1.116
Gesamt	5.044	6.146

3.9 Verwaltungsaufwendungen

	2012 €'000	2011 €'000
Beratungs- und sonstige Gebühren	(1.319)	(1.640)
Geschäftsleitungshonorare	(600)	(515)
Anwaltshonorare	(5.112)	(16.614)
Honorare für die Jahresabschlussprüfung	(1.119)	(1.038)
Sonstige Aufwendungen	(2.502)	(2.381)
Gesamt	(10.652)	(22.188)

3.10 Kosten aufgrund der Veräußerung von Finanzinvestitionen

Der Verlust von € 22,9 Millionen bezieht sich auf die Gesellschaft, die das Trabzon Einkaufszentrum in der Türkei besitzt. Die Gesellschaft wurde im August 2011 im Rahmen der Vereinbarung zur Beendigung der Zusammenarbeit von Atrium und Multi verkauft.

3.11 Abschreibungen von /Zuschreibung zu Vermögensgegenständen

Die Abschreibungen von Vermögenswerten für das Geschäftsjahr 2012 beliefen sich netto auf € 64,5 Millionen (2011 Zuschreibung: € 191,3 Millionen) und bestanden primär aus der Abschreibung von Finanzinvestitionen in Höhe von € 57,0 Millionen (2011: € 29,7 Millionen), und der Abschreibung von Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften von € 9,0 Millionen (2011 Zuschreibung: € 221,8 Millionen). Der Anstieg der Abschreibungen ist im Wesentlichen auf den geringeren Marktwert der Tochtergesellschaften im Jahr 2012 zurückzuführen.

3.12 Zinserträge und Zinsaufwendungen

	2012 €'000	2011 €'000
Zinserträge		
Aus Krediten an Tochtergesellschaften	211.919	200.064
Aus Guthaben, Darlehen an Dritte und Sonstiges	912	3.343
	212.831	203.407
Zinsaufwendungen		
Im Zusammenhang mit ausgegebenen Anleihen*	(9.792)	(12.389)
Amortisierung von Aktienagios und Abschlägen	(831)	(1.651)
	(10.623)	(14.040)

* Die wesentlichen Zinsaufwendungen von Atrium in den Geschäftsjahren 2012 und 2011 sind Zinsen in Zusammenhang mit den seitens des Unternehmens emittierten Anleihen und bestehen aus den folgenden Anleihen (siehe auch Anmerkung 2.18):

- 2003 ausgegebene und 2013 fällige EUR-Anleihen mit einem Zinssatz von 6 % für Tranche A sowie von SWAP 10Y EURO (30/360) für Tranche B, zahlbar auf jährlicher Basis im Juli eines jeden Jahres, jedoch mindestens 5,5 % p.a.
- 2005 ausgegebene und 2015 fällige EUR-Anleihen mit einem Zinssatz von 4,35 %, zahlbar auf jährlicher Basis im August eines jeden Jahres
- 2005 ausgegebene und 2017 fällige EUR-Anleihen mit einem Zinssatz SWAP 10Y EURO (30/360), zahlbar auf jährlicher Basis im August eines jeden Jahres, jedoch mindestens 4,0 % p.a.
- 2005 ausgegebene und 2015 fällige CZK-Anleihen mit einem Zinssatz von 6M Pribor + 120 Basispunkten, zahlbar zweimal jährlich im Februar und August eines jeden Jahres
- 2008 ausgegebene und 2015 fällige auf EUR lautende nachrangige Wandelanleihen mit einem Zinssatz von 10,75 %, zahlbar quartalsweise im Februar, Mai, August und November eines jeden Jahres. Diese Anleihen wurden im Jahr 2011 vollumfänglich zurückgekauft..



3.13 Sonstige Finanzerträge und -aufwendungen

	2012 €'000	2011 €'000
Gewinn/(Verlust) aus Finanztransaktionen	(4.568)	912
Währungsgewinne/(-verluste)	7.180	(6.523)
Gesamt	2.612	(5.611)

Gewinn / (Verlust) aus Finanztransaktionen beinhalten eine Wertminderung von €2,5 Millionen auf Ausleihungen an Drittparteien im Jahr 2012 (2011: €0,5 Millionen) und einen Verlust von €1,7 Millionen in Verbindung mit Anleiherückkäufen 2012 (2011: €1 Million Gewinn).

3.14 Steuern

Jersey führte mit Wirkung vom 1. Januar 2009 eine neue Steuerregelung ein, die einen allgemeinen Körperschaftssteuersatz von 0 % vorsieht, wobei ein Satz von 10 % für bestimmte regulierte Finanzdienstleistungsgesellschaften und ein Satz von 20 % für Versorgungsleistungen und Einnahmen aus Grundstücken auf Jersey (d.h. Mieten und Gewinne aus Entwicklungsprojekten) gelten. Die auf Jersey registrierten Unternehmen werden für Steuerzwecke wie ansässige Unternehmen behandelt und unterliegen einem Standardeinkommensteuersatz von 0 % oder 10 %. Da es sich bei Atrium um keine regulierte Finanzdienstleistungsgesellschaft handelt, beschränken sich die Auswirkungen der neuen Steuergesetze auf den veränderten Status von steuerbefreit auf einkommensteuerpflichtig mit einem Steuersatz von 0 %.

3.15 Kategorien von Finanzinstrumenten

Entsprechend den Vorgaben von IFRS 7 unterscheidet Atrium die folgenden Kategorien an Finanzinstrumenten:

2012	Buchwert €'000	Kredite und Forderungen €'000	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte €'000	Finanz- verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungs- kosten €'000
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzinvestitionen	319.093	-	319.093	-
Langfristige Ausleihungen und Forderungen	2.348.687	2.348.687	-	-
Sonstige Forderungen	633	633	-	-
Liquide Mittel	168.959	168.959	-	-
Finanzielle Vermögenswerte insgesamt	2.837.372	2.518.279	319.093	-
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristige Kredite und Anleihen	154.802	-	-	154.802
Kurzfristige Kredite und Anleihen	39.155	-	-	39.155
Sonstige Verbindlichkeiten	1.198	-	-	1.198
Rechnungsabgrenzungsposten	5.044	-	-	5.044
Finanzverbindlichkeiten insgesamt	200.199	-	-	200.199

Eigenständiger Finanzbericht von Atrium

2011	Buchwert	Kredite und Forderungen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten
	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzinvestitionen	365.603	-	365.603	-
Langfristige Kredite und Forderungen	2.252.238	2.252.238	-	-
Sonstige Forderungen	670	670	-	-
Liquide Mittel	199.250	199.250	-	-
Finanzielle Vermögenswerte insgesamt	2.817.761	2.452.158	365.603	-
Finanzverbindlichkeiten				
Langfristige Kredite und Anleihen	242.826	-	-	242.826
Kurzfristige Kredite und Anleihen	-	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	1.877	-	-	1.877
Rechnungsabgrenzungsposten	6.146	-	-	6.146
Finanzverbindlichkeiten insgesamt	250.849	-	-	250.849

Der unter dem Posten Langfristige und Kurzfristige Kredite und Anleihen erfasste Marktwert von Anleihen wird in Anmerkung 2.18 aufgeführt. Der Marktwert der finanziellen Vermögenswerte und restlichen Finanzverbindlichkeiten entspricht in etwa dem Buchwert. Finanzverbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. Atrium hat einige liquide Mittel als Sicherheit verpfändet, nähere Informationen hierzu finden Sie in Anmerkung 3.4.

3.16 Risikomanagement

Mit Ausnahme der unten aufgeführten Bereiche entsprechen die Risikomanagementprozesse von Atrium denen der Gruppe, siehe auch Anmerkung 2.39.

Kreditrisiko

Die Geschäftsleitung hat eine Kreditpolitik eingeführt und das Kreditrisiko von Atrium wird laufend überwacht.

Die wesentlichen finanziellen Vermögenswerte von Atrium sind liquide Mittel, sonstige Forderungen, Kredite und Forderungen und Finanzinvestitionen. Das maximale Kreditrisiko von Atrium ist der Buchwert der jeweiligen Klasse der finanziellen Vermögenswerte; siehe auch Anmerkung 3.15.

Finanzielle Vermögenswerte, die einem Kreditrisiko unterliegen, werden im Wesentlichen durch Finanzinvestitionen und Kredite und Forderungen dargestellt, die vornehmlich die zwischenbetrieblichen Forderungen innerhalb der Gruppe enthalten. Im Jahr 2012 sank der Buchwert von Investitionen, was primär auf Wertminderungen in Bezug auf Tochtergesellschaften zurückzuführen war, und zwar infolge eines geringeren Marktwertes dieser Gesellschaften in Märkten. Die Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften unterlagen Wertminderungen, siehe dazu Anmerkung 3.3. Da Konzerntransaktionen und Salden im konsolidierten Jahresabschluss

eliminiert werden, stellen sie lediglich ein Kreditrisiko für Atrium dar. Zur Abschwächung anderer Kreditrisiken aus Finanzinstrumenten werden Darlehen an Dritte und historische Daten von Gegenparteien aus der Geschäftsbeziehung herangezogen, insbesondere Daten im Zusammenhang mit dem Zahlungsverhalten der entsprechenden Parteien. Wertberichtigungen auf Forderungen werden im Hinblick auf das Ausmaß der erkannten Risiken gebildet, beziehen sich individuell auf jeden Kreditnehmer und werden auf der Grundlage der Kenntnisse der Geschäftsleitung und des Marktes berechnet.

Das Kreditrisiko entsteht im regulären Geschäftsverlauf bei Transaktionen mit Dritten, verbundenen Unternehmen und Tochtergesellschaften.

Liquiditätsrisiko

Die liquiden Mittel, welche Bargeld und andere Barmittelposten umfassen (Anmerkung 3.4), belaufen sich auf € 169,0 Millionen (2011: € 199,3 Millionen).

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



2012	Buchwert	Gesamte vertraglichen Cash flows	1 Jahr oder weniger	1 - 2 Jahre	1 - 5 Jahre	Über 5 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Anleihen und Kredite	197.460	224.358	47.610	6.032	170.716	-
Sonstige Verbindlichkeiten*	2.739	2.739	2.739	-	-	-
Gesamt	200.199	227.097	50.349	6.032	170.716	-

2011	Buchwert	Gesamte vertraglichen Cash flows	1 Jahr oder weniger	1 - 2 Jahre	1 - 5 Jahre	Über 5 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Anleihen und Kredite	247.468	284.130	11.318	99.050	86.866	86.896
Sonstige Verbindlichkeiten*	3.381	3.381	3.381	-	-	-
Gesamt	250.849	287.511	14.699	99.050	86.866	86.896

* Sonstige Verbindlichkeiten umfassen Rechnungsabgrenzungsposten und sonstige Verbindlichkeiten, aber keine Rückstellungen und aufgelaufene Zinsen für Anleihen.

Währungsrisiko

Atrium finanziert sich im Wesentlichen in Euro. Das Hauptwährungsrisiko von Atrium entsteht durch Finanzinstrumente aufgrund von Transaktionen innerhalb der Gruppe. 70 % der Finanzinstrumente von Atrium lauten derzeit auf Euro (2011: 64 %), 16 % auf USD (2011: 22 %) und 14 % auf lokale Währungen (2011: 14 %).

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

2012	Finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Verbindlichkeiten	Nettorisiko
	€'000	€'000	€'000
CZK	156.412	(31.809)	124.603
HUF	72.194	-	72.194
PLN	165.925	-	165.925
RUB	2.990	-	2.990
USD	460.519	-	460.519

2011	Finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Verbindlichkeiten	Nettorisiko
	€'000	€'000	€'000
CZK	169.210	(30.891)	138.319
HUF	62.439	-	62.439
PLN	140.634	-	140.634
RUB	27.071	-	27.071
USD	620.785	-	620.785

Sensitivitätsanalyse

Ein 10 %-iger Anstieg des Euro gegenüber den folgenden Währungen zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011 hätte den Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung um die unten stehenden Beträge

verändert. Bei dieser Analyse wird davon ausgegangen, dass alle anderen Variablen konstant bleiben.

	2012 Verlust	2011 Verlust
	€'000	€'000
CZK	(12.460)	(13.832)
HUF	(7.219)	(6.244)
PLN	(16.593)	(14.063)
RUB	(299)	(2.707)
USD	(46.052)	(62.078)

Zinssatzrisiko

Der Großteil der Finanzinstrumente, d.h. 29 % der finanziellen Verbindlichkeiten (2011: 29 %) und 65 % der finanziellen Vermögenswerte (2011: 66 %) wurden 2012 auf der Grundlage eines fixen Zinssatzes verzinst. Das Zinssatzrisiko ist daher auf die Auswirkungen in der Gewinn- und Verlustrechnung aufgrund gezahlter und erhaltener Zinsen bei Finanzinstrumenten mit variablem Zinssatz beschränkt. Die Buchwerte dieser Instrumente sind in unten stehender Tabelle aufgeführt:

	2012	2011
	€'000	€'000
Instrumente mit variablem Zinssatz		
Finanzielle Vermögenswerte	1.002.630	958.088
Finanzielle Verbindlichkeiten	(141.923)	(176.927)
Gesamt	860.707	781.161

Sensitivitätsanalyse

Zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011 wurde geschätzt, dass ein allgemeiner Anstieg der Zinssätze von einem Prozentpunkt (100 Basispunkte) die Zinserträge von Atrium erhöhen und den Gewinn um ca. €8,6 Millionen (2011: €7,8 Millionen) erhöhen würde. Da Atrium keine Derivate einsetzt, gilt das Gleiche bei der Senkung um einen Prozentpunkt (100 Basispunkte), wodurch der Gewinn um etwa die gleichen Beträge verringert würde. Das

Eigenkapital wäre hiervon nicht betroffen, da Atrium lediglich Finanzinvestitionen tätigt, die zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen erfasst werden.

3.17 Eventualverbindlichkeiten und Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Eventualverbindlichkeiten von Atrium sind die gleichen wie die der Gruppe und werden in Anmerkung 2.41 und 2.42 erläutert.

4. Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers für die Gesellschafter von Atrium European Real Estate Limited

Wir haben den Konzern- und Jahresabschluss („Jahresabschluss“) der Atrium European Real Estate Limited für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012 geprüft. Der Jahresabschluss umfasst die konsolidierte Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns und die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung des Mutterunternehmens, die konsolidierte Gesamtergebnisrechnung, konsolidierte Geldflussrechnung und die konsolidierte Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie den konsolidierten Anhang und Anhang und wurde in Übereinstimmung mit den geltenden Gesetzen und den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt.

Dieser Bericht wird lediglich für die Gesellschafter des Mutterunternehmens als Institution in Übereinstimmung mit Article 113A des Companies (Jersey) Law 1991 erstellt. Unsere Prüfung dient ausschließlich dem Zweck, den Gesellschaftern gegebenenfalls die Sachverhalte aufzuzeigen, zu denen wir im Rahmen unserer Prüfung verpflichtet sind. Außer gegenüber dem Mutterunternehmen und den Gesellschaftern als Institution schließen wir jegliche Haftung für unsere Prüfungsarbeit, diesen Bericht und unser Urteil aus, im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß.

Verantwortung der Direktoren und des Abschlussprüfers

Entsprechend ihrer Erklärung auf Seite 46 sind die Direktoren des Unternehmens für die Erstellung des Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns und des Mutterunternehmens vermittelt. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss, auf der Grundlage unserer Prüfung unter Beachtung der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und der International Standards on Auditing (Großbritannien und Irland). Diese Grundsätze erfordern, dass wir die vom Auditing Practices Board herausgegebenen Ethical Standards for Auditors einhalten.

Umfang der Prüfung des Jahresabschlusses

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss, um mit hinreichender Sicherheit beurteilen zu können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es aufgrund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Dazu gehört die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und ob sie einheitlich angewandt und angemessen ausgewiesen wurden; die Beurteilung der Angemessenheit von wesentlichen, von den Direktoren vorgenommenen Schätzungen sowie die Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Zudem lesen wir sämtliche finanziellen und nicht finanziellen Informationen im Jahresbericht, um wesentliche Widersprüche mit dem geprüften Jahresabschluss aufzuzeigen. Wenn uns sichtbare wesentliche Fehldarstellungen oder Widersprüche auffallen, berücksichtigen wir die daraus entstehenden Auswirkungen in unserem Bericht.

Prüfungsurteil

Wir sind der Auffassung, dass:

- der Jahresabschluss ein getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns und Mutterunternehmens zum 31. Dezember 2012 vermittelt;
- der Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt wurde und
- die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und der Anhang des Mutterunternehmens in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den Vorgaben des Companies (Jersey) Law 1991 erstellt wurden und
- der Jahresabschluss gemäß den Vorgaben des Companies (Jersey) Law 1991 erstellt wurde.

Aussagen gemäß Companies (Jersey) Law 1991

Es haben sich keine der folgenden Sachverhalte ergeben, im Rahmen derer in Übereinstimmung mit dem Companies (Jersey) Law 1991 eine Berichtspflicht für uns besteht, falls unserer Ansicht nach:

- angemessene Bilanzierungsaufzeichnungen vom Mutterunternehmen nicht aufbewahrt wurden oder
- der Jahresabschluss des Mutterunternehmens nicht den Buchungsunterlagen und Steuererklärungen entspricht oder
- wir nicht alle für unsere Prüfung erforderlichen Informationen und Erklärungen erhalten haben.

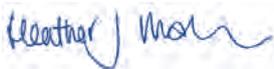
Aussagen gemäß weiterer gesetzlicher und regulatorischer Vorgaben: Konzernlagebericht und Stellungnahme bezüglich der Erklärung der Geschäftsleitung des Mutterunternehmens gemäß § 82 BorseG

Der Konzernlagebericht ist aufgrund geltender österreichischer gesetzlicher Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht keine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Prüfungsbericht sollte daher zudem eine Aussage enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht.

Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012 enthält die Erklärung der Geschäftsleitung des Mutterunternehmens gemäß § 82 (4) Z 3 BorseG.



Heather J. MacCallum

für und im Namen von KPMG Channel Islands Limited
Chartered Accountants and Recognized Auditors
37 Esplanade
St Helier
Jersey
JE4 8WQ

12. März 2013

Hinweis:

- *Die Pflege und Rechtschaffenheit der Website von Atrium European Real Estate Limited liegt in der Verantwortung der Direktoren und ist nicht Aufgabe von KPMG Channel Islands Limited im Rahmen der durchgeführten Prüfung. KPMG Channel Islands Limited übernimmt daher keine Verantwortung für Änderungen des Jahresabschlusses oder des Prüfberichts seit der Veröffentlichung am 12. März 2013. KPMG Channel Islands Limited hat nach dem 12. März 2013 keine weiteren Handlungen hinsichtlich des Prüfberichts vorgenommen.*
- *Die Gesetzgebung in Jersey in Bezug auf die Erstellung und Veröffentlichung von Jahresabschlüssen kann von der Gesetzgebung anderer Gerichtsbarkeiten abweichen. Die Direktoren bleiben weiterhin dafür verantwortlich, die Erstellung und den damit verbundenen Prozess zu überwachen und sicherzustellen, dass der Jahresabschluss in jeder Hinsicht vollständig ist und unverändert bleibt.*

Finanzkennzahlen

WICHTIGE FINANZZAHLEN	Einheit	2012	2011	Änderung
Bruttomieterlöse	€'000	193.475	172.173	12,4 %
Bruttomieterlöse im Vorjahresvergleich nach EPRA	€'000	161.517	153.490	5,2 %
Nettommieterlöse	€'000	181.279	154.870	17,1 %
Nettommieterlöse im Vorjahresvergleich nach EPRA	€'000	148.844	138.678	7,3 %
Umsatzrendite	%	93,7	90,0	3,7 %
EBITDA, ausgenommen Bewertungsänderungen und Veräußerungen	€'000	145.993	112.440	29,8 %
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	€'000	120.904	102.688	17,7 %
Neubewertung von vermieteten Immobilien	€'000	58.533	128.706	(54,5 %)
Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	€'000	(63.494)	(51.385)	23,6 %
Gewinn vor Steuern	€'000	116.073	169.697	(31,6 %)
Gewinn nach Steuern	€'000	96.175	143.246	(32,9 %)
Liquide Mittel (netto) aus operativer Geschäftstätigkeit	€'000	126.493	101.401	24,7 %
Summe Aktiva	€'000	3.068.541	3.040.701	0,9 %
Eigenkapital	€'000	2.281.372	2.264.543	0,7 %
Anleihen und Kredite	€'000	537.061	567.992	(5,4 %)
Anleihen und Kredite (netto)	€'000	329.218	333.068	(1,2 %)
Beleihungssatz (brutto)	%	19,7	21,3	(1,6 %)
Beleihungssatz (netto)	%	12,1	12,5	(0,4 %)
KENNZAHLEN DES PORTFOLIOS				
Anzahl der vermieteten Immobilien	Anzahl	156	155	0,6 %
Marktwert von vermieteten Immobilien	€'000	2.185.336	2.077.246	5,2 %
Nettodurchschnittsrendite (gewichteter Durchschnitt)	%	8,4	8,4	-
Belegrate nach EPRA	%	98,0	97,6	0,4 %
Anzahl der Entwicklungsprojekte und Grundstücke	Anzahl	36	37	(2,7 %)
Marktwert von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	€'000	538.395	587.351	(8,3 %)
KENNZAHLEN JE AKTIE				
Ergebnis je Aktie nach IFRS	€	0,26	0,39	(33,3 %)
Bereinigtes Ergebnis je Aktie nach EPRA	€	0,32	0,28	14,3 %
Dividende je Aktie	€	0,17	0,14	21,4 %
NAV nach EPRA je Aktie	€	6,44	6,36	1,3 %
NAV nach IFRS je Aktie	€	6,12	6,11	0,2 %
Aktienkurs am Ende der Periode	€	4,45	3,48	27,9 %

6. Direktoren, Geschäftsleitung der Gruppe, Berater und wichtige Standorte

Direktoren:

Chaim Katzman
Rachel Lavine
Joseph Azrack
Noam Ben-Ozer
Peter Linneman
Simon Radford
Dipak Rastogi
Aharon Soffer
Thomas Wernink
Andrew Wignall

Geschäftsleitung:

Rachel Lavine	CEO
David Doyle	CFO
Nils-Christian Hakert	COO
Thomas Schoutens	CDO

Administrator und Registrar:

Aztec Financial Services (Jersey) Limited
11-15 Seaton Place
St Helier
Jersey
JE4 0QH

Unabhängige Wirtschaftsprüfer:

KPMG Channel Islands Limited
Chartered Accountants
37 Esplanade
St Helier
Jersey
JE4 8WQ

Berater Medienbeziehungen:

FTI Consulting
Holborn Gate, 26 Southampton Buildings
London, WC2A 1 PB, UK

Firmensitz:

11-15 Seaton Place
St Helier
Jersey
JE4 0QH

Wichtigste Standorte:

Tschechische Republik

Manhattan Real Estate Management s.r.o.
U Libeňského pivovaru 63/2, CZ-180-00
Prag

Ungarn

Manhattan Real Estate Management Kft
Bécsi út 154, HU- 1032
Budapest

Niederlande

Atrium European Management NV
World Trade Center, C tower, Strawinskyalaan 941
1077XX
Amsterdam

Polen

Atrium Poland Real Estate Management Sp. z o.o.
Al. Jerozolimskie 148, PL-02-326
Warschau

Rumänien

Atrium Romania Real Estate Management SRL
Auchan Mall Office, Et.1, Office 2
560A Iuliu Maniu Boulevard
Bukarest

Russland

OOO Manhattan Real Estate Management
JAVAD Business Centre, The Triumph Palace
Chapaevskiy pereulok, building 3, RU-125057
Moskau

Kontakt:

Website: www.aere.com
Analysten & Investoren: ir@aere.com
Medien: atrium@fticonsulting.com
Allgemeine Anfragen: atrium@aere.com

Titelbild: Einkaufszentrum Atrium Promenada in Warschau, Polen

**ATRIUM
PROMENADA®**
Z MYŚLĄ O TOBIE

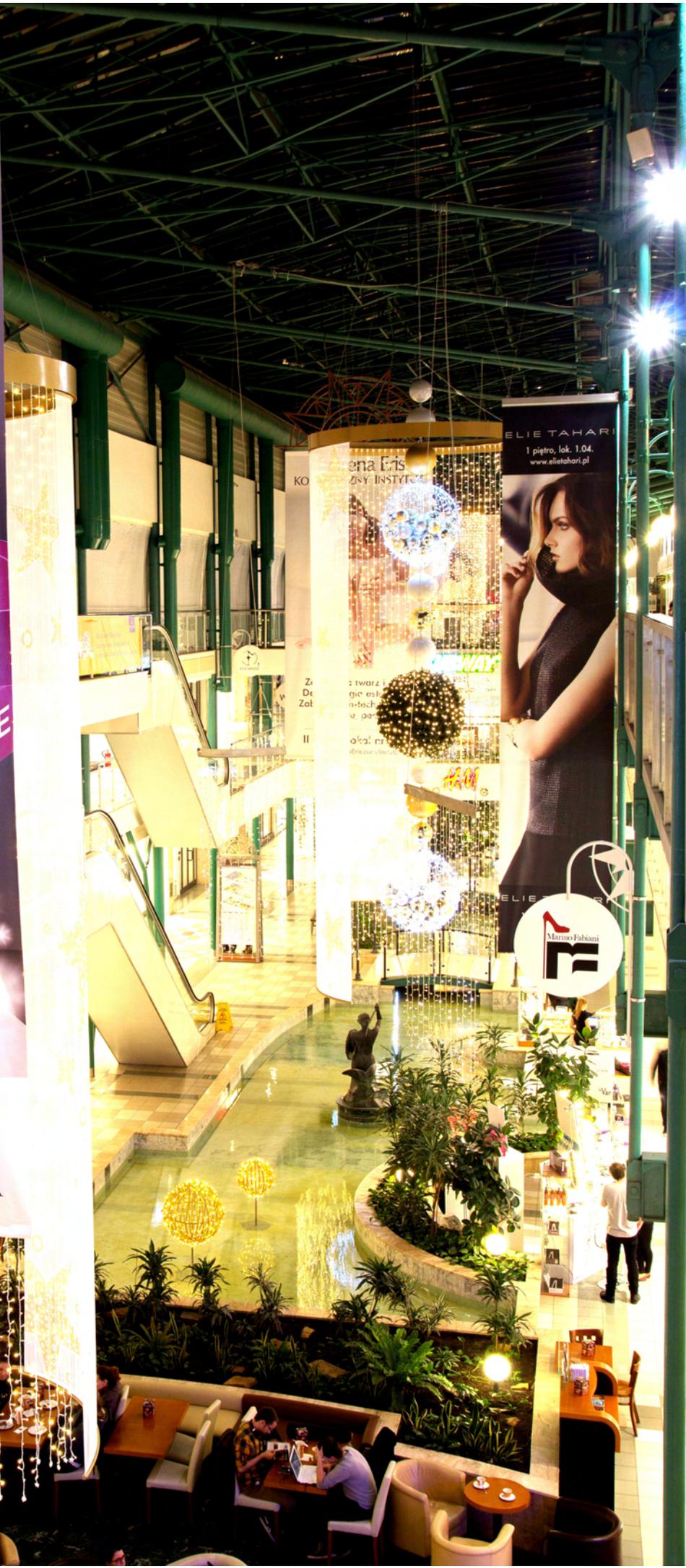












ELIE TAHARI
1 piętro, lok. 1.04.
www.elietahari.pl



ena Iris
 ZNY INSTYTUT
 Za
 De
 Za
 II
 okał m
 1000 cor.vin...

