



Atriums Vision besteht darin, einer der führenden Eigentümer, Betreiber und Entwickler von Einkaufszentren mit Supermärkten als Hauptmieter in Mitteleuropa zu bleiben und die Marke Atrium zu einem Gütezeichen für hohe Qualität im Einzelhandel für Verbraucher und Einzelhändler zu etablieren.

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

## Unser Profil

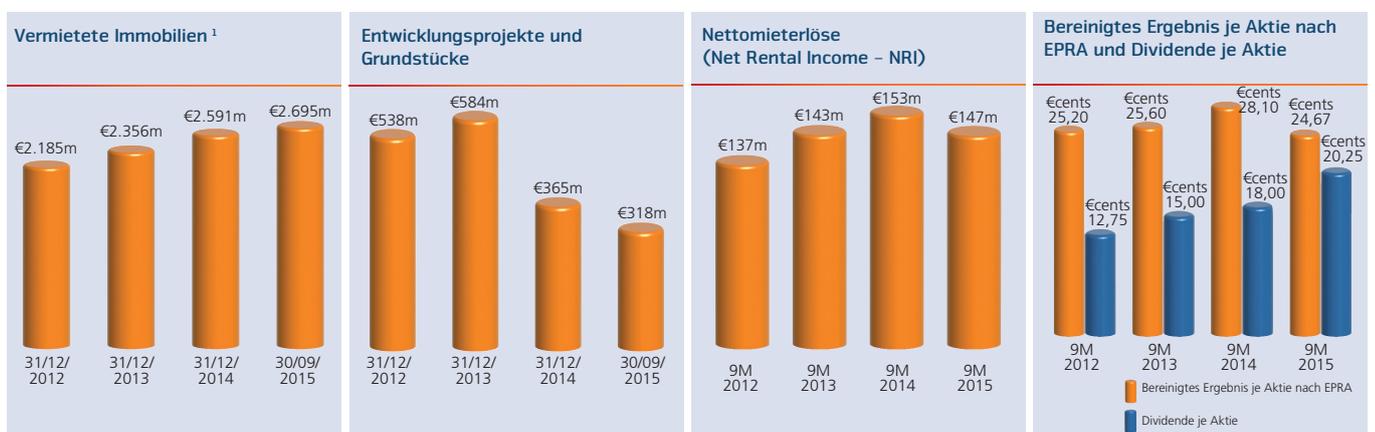
Atrium besitzt ein Portfolio im Wert von € 2,7 Milliarden, bestehend aus 82<sup>1</sup> Einzelhandelsimmobilien vor allem mit Supermärkten als Hauptmieter und Einkaufszentren, welches während der ersten neun Monate des Jahres 2015 Mieterlöse in Höhe von € 155,0 Millionen erzielte. Diese Objekte befinden sich im Wesentlichen in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und in Russland und werden mit Ausnahme von zwei Objekten alle von Atriums internem Team von auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Experten verwaltet. Zusätzlich besitzt Atrium ein Portfolio an Entwicklungsprojekten und Grundstücken im Wert von € 318 Millionen, welches das Potenzial für eine langfristige positive Wertentwicklung aufweist.

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

## Unser Schwerpunkt für 2015:

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

## Höhepunkte in Kürze

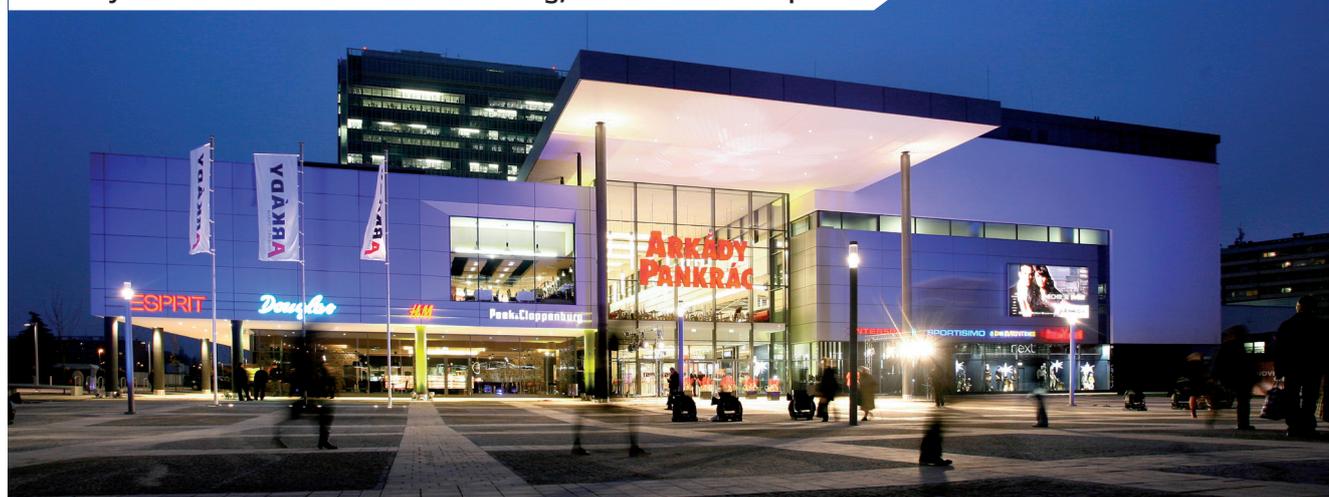


<sup>1</sup> Beinhaltet € 14,4 Millionen (repräsentiert 5 Immobilien), die zum 30. September 2015 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte klassifiziert wurden und einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die über Joint Ventures gehalten wird.  
31 Dezember 2014 beinhaltet € 71 Millionen klassifiziert als zu Veräußerungszwecken gehalten

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Einheit	9 Monate 2015	9 Monate 2014	Verände- rung %	Geschäfts- jahr 2014
Bruttomieterlöse	€'000	154.972	160.192	(3,3%)	214.484
Bruttomieterlöse im Vorjahresvergleich nach EPRA	€'000	129.348	144.002	(10,2%)	189.060
Nettommieterlöse	€'000	147.390	153.409	(3,9%)	204.037
Nettommieterlöse im Vorjahresvergleich nach EPRA	€'000	124.136	141.064	(12,0%)	179.578
Nettommieterlöse ausgenommen Russland	€'000	118.361	110.590	7,0%	148.690
Nettommieterlöse auf Vergleichsbasis nach EPRA ausgenommen Russland	€'000	95.107	95.232	(0,1%)	124.760
Operative Umsatzrendite	%	95,1	95,8	(0,7%)	95,1
EBITDA ausgenommen Bewertungsänderungen, Veräußerungen und Wertminderungen	€'000	121.957	132.242	(7,8%)	174.019
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	€'000	92.735	105.413	(12,0%)	134.820
Neubewertung von vermieteten Immobilien	€'000	(38.233)	(4.046)		(94.065)
Neubewertung von vermieteten Immobilien ausgenommen Russland	€'000	28.416	(9.733)		(16.829)
Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	€'000	(28.985)	(37.481)		(74.012)
Gewinn (Verlust) vor Steuern	€'000	(8.847)	63.097	(114,0%)	(36.982)
Gewinn nach Steuern	€'000	18.034	58.526	(69,2%)	(57.756)
Nettogeldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	€'000	93.167	104.154	(10,5%)	151.875
Ergebnis je Aktie nach IFRS	€Cent	4,8	15,6	(69,2%)	(15,4)
Bereinigtes Ergebnis je Aktie nach EPRA	€Cent	24,7	28,1	(12,1%)	35,9
<b>BILANZ</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>Veränderung %</b>	
Vermietete Immobilien zum Zeitwert	€'000	2.695.216	2.591.459	4,0%	
Entwicklungsprojekte und Grundstücke zum Zeitwert	€'000	318.444	365.016	(12,8%)	
Liquide Mittel	€'000	245.612	425.246	(42,2%)	
Eigenkapital	€'000	2.070.271	2.110.418	(1,9%)	
Anleihen und Kredite	€'000	1.013.073	1.068.074	(5,1%)	
LTV (brutto)	%	33,6	36,1	(2,5%)	
LTV (netto)	%	25,5	21,7	3,8%	
NAV je Aktie nach IFRS	€	5,51	5,62	(2,0%)	
NAV je Aktie nach EPRA	€	5,80	6,08	(4,6%)	

Die relevanten Finanzkennzahlen beinhalten zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte sowie einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die über Joint Ventures gehalten wird.

### Arkády Pankrác Einkaufszentrum in Prag, Tschechische Republik



## Inhalt

<b>Wichtige Finanzkennzahlen</b>	<b>3</b>
Erklärung bezüglich zukunftsgerichteter Aussagen	4
<b>Konzernlagebericht</b>	<b>5</b>
Geschäftsverlauf	5
Operative Geschäftstätigkeit	8
Entwicklungsaktivitäten	11
Performancemessung nach EPRA	12
<b>Konzernzwischenabschluss</b>	<b>14</b>
Verkürzter Konzernzwischenabschluss	14
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	18
<b>Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers an Atrium European Real Estate Limited Direktoren, Management der Gruppe, professionelle Berater und wesentliche Standorte</b>	<b>29</b>
	<b>31</b>

### Erklärung bezüglich zukunftsgerichteter Aussagen

Dieser Zwischenfinanzbericht enthält Aussagen, die "zukunftsgerichtet" sind oder als solche betrachtet werden können. Diese zukunftsgerichteten Aussagen können durch die Verwendung zukunftsgerichteter Terminologie, einschließlich der Begriffe "glauben", "annehmen", "schätzen", "vorhersagen", "erwarten", "ungefähr", "ausrichten", "planen", "anstreben", "beabsichtigen", "können", "werden" oder "sollten" oder im jeweiligen Fall ihre negative Entsprechung oder andere Varianten oder vergleichbare Terminologie, erkannt werden. Diese zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich auf alle Sachverhalte, die keine historischen Fakten sind und beinhalten Aussagen über die Pläne, Ziele, Vorgaben, Strategien und zukünftigen Geschäftstätigkeiten und Performance der Gruppe sowie auf die den zukunftsgerichteten Aussagen zugrunde liegende Annahmen. Sie finden sich an verschiedenen Stellen dieses Zwischenfinanzberichts und umfassen Aussagen über Absichten, Überzeugungen oder derzeitige Erwartungen von Atrium. Ihrer Natur nach beinhalten zukunftsgerichtete Aussagen Risiken und Ungewissheiten, weil diese sich auf Ereignisse beziehen und von Umständen abhängen, die in der Zukunft tatsächlich eintreten können oder nicht eintreten. Zukunftsgerichtete Aussagen sind keine Garantie dafür, dass bestimmte Leistungen in der Zukunft tatsächlich erzielt werden.

Sie sollten davon ausgehen, dass die in diesem Zwischenfinanzbericht enthaltenen Informationen lediglich bis zum Datum dieses Zwischenfinanzberichts aktuell sind. Die Geschäftstätigkeit, die Finanzsituation, die Geschäftsergebnisse und die Aussichten bezüglich Atrium oder der Gruppe können sich ändern. Außer in gesetzlich vorgesehenen Fällen, übernehmen Atrium und die Gruppe keine Verpflichtung zur Aktualisierung jeglicher zukunftsgerichteter Aussagen, auch wenn sich die Lage von Atrium oder der Gruppe in der Zukunft ändern sollte.

Alle Informationen in diesem Zwischenfinanzbericht und insbesondere die zukunftsgerichteten Aussagen werden durch diese Warnhinweise eingeschränkt.

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

## Konzernlagebericht Geschäftsverlauf

### Wichtige operative Aktivitäten

#### Vermietete Immobilien

Während des Berichtszeitraums setzte die Gruppe den guten Fortschritt bei der Neuausrichtung ihres Portfolios hin zu großflächigeren und führenden Einkaufszentren und hoch qualitativeren Cashflows, durch Verkäufe von kleinflächigeren Vermögenswerten in der Tschechischen Republik, die kurz nach dem dritten Quartal abgeschlossen werden sollen oder in Zukunft geplant sind, fort.

Ende Juni 2015 hat die Gruppe die Akquisition eines 75% Anteils am Arkády Pankrác Einkaufszentrum in Prag, Tschechische Republik, für € 162,0 Millionen von Unibail-Rodamco S.E. abgeschlossen, welche 75% des Zentrums durch ein gemeinsames Joint Venture mit der Otto Familie besaß. Die Otto Familie bleibt weiterhin Eigentümerin der restlichen 25%. Dies folgte zwei bedeutenden Akquisition Ende 2014: d.h. der Akquisition des Palác Einkaufszentrums in Pardubice, Tschechische Republik und der Focus Mall in Bydgoszcz, Polen.

Nach dem Verkauf eines Portfolios von 72 kleineren Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik für einen Kaufpreis von CZK 1.925 Millionen (rund € 69 Millionen) im Jänner 2015, schloss die Gruppe den Verkauf eines weiteren Portfolios von kleineren Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik an JMB Durzstvo im Oktober 2015 ab. Der Verkauf erfolgte für einen Barkaufpreis von CZK 390.000 Millionen (rund € 14 Millionen) und bestand das Portfolio aus fünf Vermögenswerten mit einer gesamten vermietbaren Fläche von rund 14.300 m<sup>2</sup>. Als Folge des Verkaufs werden rund € 1,0 Millionen an Währungsumrechnungsreserven im Eigenkapital, die aus vergangenen Schwankungen der Tschechischen Krone stammen, der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung als Einkommen zugeordnet; dies wird keinen Nettoeffekt auf das Eigenkapital der Gruppe haben. Zusätzlich wurden diese Immobilien zum 30. September 2015 als „zu Veräußerungszwecken gehalten“ ausgewiesen.

#### Entwicklungen und Grundstücke

Im März 2015 wurden die Erweiterungsarbeiten im Ausmaß von 17.300 m<sup>2</sup> am Atrium Copernicus Einkaufszentrum in Torun, Polen, abgeschlossen. Durch dieses Asset Management wurde diese Immobilie um knapp 60% der Bruttomietfläche erweitert; mit 57 neuen Geschäftseinheiten bietet Atrium Copernicus jetzt 144 Geschäfte auf 47.400 m<sup>2</sup> an, wodurch es zum größten Einkaufszentrum in einem Umkreis von 150 km wurde. Hauptmieter des Zentrums sind ein Auchan Hypermarkt und ein großer Media Markt Elektrofachmarkt.

Mit dem Abschluss des Torun Projekts bleibt der Gruppe nur ein weiteres laufendes Projekt; die Erweiterung- und Sanierung von Atriums Promenada Einkaufszentrum in Polen. Weitere

Details zu diesem Projekt finden Sie später in diesem Bericht.

### Operative und finanzielle Performance

Während des dritten Quartals hatte die anhaltende schwierige Situation in Russland weiterhin Auswirkungen auf die Performance der Gruppe. Der Trend, welcher im letzten Quartal 2014 begann, hielt an und führte sowohl zu einem Rückgang der Brutto- als auch der Nettomieterlöse, die um 3,3% auf € 155,0 Millionen bzw. um 3,9% auf € 147,4 Millionen zurückgingen. Wie in früheren Finanzberichten bereits erwähnt, war der Hauptgrund für diesen Rückgang die Mietzinsnachlässe, die in Russland gewährt wurden, um einerseits Mieter zu unterstützen, die von der Abwertung des Rubels betroffen waren, und andererseits, um sicherzustellen, dass die Belegrate unserer russischen Vermögenswerte - die Ende September bei robusten 95,1% lag - weiterhin hoch bleibt.

Russland ausgenommen, war die Performance der Gruppe in ihren sonstigen Regionen sehr ermutigend, wobei die Nettomieterlöse der Gruppe um 7,0% auf € 118 Millionen stiegen; diese Zahl berücksichtigt die Einnahmeeinbußen in unserem tschechischen Portfolio, die auf den oben genannten Verkauf der 72 tschechischen Vermögenswerte zurückzuführen sind und beinhaltet die neuen Einnahmen des Palác Pardubice. Das polnische Portfolio hatte weiterhin positive Auswirkung auf die Performance der Gruppe; das Wachstum in Polen basierte vordergründig auf dem Beitrag der Focus Mall Bydgoszcz, die im November 2014 erworben wurde, der Eröffnung des Atrium Felicity Einkaufszentrums in Lublin im März 2014 sowie dem erweiterten Atrium Copernicus Einkaufszentrums in Toruń, das beginnend mit dem zweiten Quartal 2015 zum Wachstum beitrug.

Hinsichtlich des EBITDA Wachstums war die Performance der Gruppe außerhalb Russlands stabil, mit einer Verbesserung um 4,4% auf € 94,7 Millionen, verglichen mit € 90,7 Millionen in den ersten neun Monaten 2014. Wie erwartet, hatten die Einnahmeeinbußen in Russland weiterhin Auswirkungen auf das EBITDA der Gruppe das, - ausgenommen Neubewertungen, Veräußerungen und Wertberichtigungen - für den Berichtszeitraum € 122,0 Millionen betrug, verglichen mit € 132,2 Millionen in demselben Berichtszeitraum des letzten Jahres. Der Nettogeldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit wurde auch beeinträchtigt und betrug € 93,2 Millionen für die ersten neun Monate, verglichen mit € 104,2 Millionen für den gleichen Berichtszeitraum des letzten Jahres.

Der Gewinn nach Steuern betrug € 18,0 Millionen, verglichen mit € 58,5 Millionen in den ersten neun Monaten 2014, wobei diese Differenz hauptsächlich auf einem Rückgang der Nettomieterlöse um € 8,3 Millionen, einem Anstieg von € 8,2 Millionen bei den Verwaltungsausgaben, einem Verlust von € 10,6 Millionen aus der Veräußerung von nicht- Kernvermögenswerten in der Tschechischen Republik (verglichen mit einem Veräußerungsverlust von € 3,5 Millionen aufgrund der

Veräußerung von nicht-Kernvermögenswerten in der Türkei, Bulgarien, in der Tschechischen Republik und Ungarn während des gleichen Berichtszeitraums des letzten Jahres), einer Erhöhung der Abwertung von € 27,5 Millionen (hauptsächlich Russland betreffend) und einem Anstieg der Finanzaufwendungen von € 27,3 Millionen basiert (wobei letztere hauptsächlich auf die Kosten der Anleiherückkäufe, vorzeitige Rückführung eines Bankkredits in Polen, um zukünftige Finanzierungskosten zu reduzieren und das Atrium Promenada Zentrum lastenfrei zu stellen, sowie auf höhere Zinsaufwendungen aufgrund von Anleiheemissionen und Währungsumrechnungsdifferenzen zurückzuführen sind). Dies wurde jedoch durch einen im Jahr 2015 erhaltenen Gewinn von € 4,1 Millionen aus den Joint Ventures und ein höheres latentes Steuerguthaben von € 35,5 Millionen, vor allem in Bezug auf die Erlassung von latenter Steuerschuld für einige polnische Vermögenswerte infolge einer neuen Holding Struktur in Polen, ausgeglichen.

Das bereinigte Ergebnis je Aktie nach EPRA, das bestimmte einmalige und nicht zahlungswirksame Positionen wie Neubewertungen, Währungsumrechnungsdifferenzen und Wertminderungen nicht berücksichtigt, betrug 24,7 €Cent verglichen mit 28,1 €Cent in den ersten neun Monaten des Jahres 2014.

Die Bilanz bleibt mit einem Brutto- und Netto-Beleihungssatz (Loan to Value Ratio - LTV) von 33,6% bzw. 25,5% und Barmitteln von € 245,6 Millionen zum 30. September 2015, verglichen mit € 425,2 Millionen zum 31. Dezember 2014, konservativ ausgerichtet. Sonstige Ereignisse während des Berichtszeitraums

### Finanztransaktionen

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

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

Zusätzlich kaufte Atrium während des Berichtszeitraums Anleihen zurück, die 2005 begeben wurden und 2017 fällig werden. Der gesamte Nominalwert der zurückgekauften Anleihen betrug zum 30. September 2015 € 81,0 Millionen.

Die Erlöse aus der oben dargestellten Anleiheemissionen stärkten die Liquidität der Gruppe und lieferten zusätzliche Ressourcen, um die oben beschriebenen Transaktionen zu

ermöglichen, welche die Kapitalstruktur und die Bilanzeffizienz der Gruppe weiter optimiert haben.

Während des dritten Quartals wurden weitere € 31 Millionen der 2005 Anleihe der Gruppe fällig und wurden zurückgezahlt.

Nach dem Ende des dritten Quartals, im Oktober 2015, gab die Gruppe bekannt, dass sie einen neuen fünfjährigen unbesicherten revolving Rahmenkredit in Höhe von insgesamt € 125 Millionen unterzeichnet hat, welcher € 100 Millionen an neuem Kredit und die Verlängerung eines bestehenden Rahmens von € 25 Millionen umfasst. Der Rahmenkredit wurde durch ein Konsortium von ING Bank N.V., Citibank N.A. und HSBC Bank plc zur Verfügung gestellt. Nach dieser Transaktion verfügt Atrium über einen nicht ausgenutzten revolving Kreditrahmen von € 150 Millionen.

### Veränderungen im Board of Directors und Managementteam der Gruppe

Im Jänner 2015, nach der Übertragung von 52.069.622 Stück Stammaktien von einem Konsortium, welches von der CPI CEE Management LLC verwaltet und von der Apollo Global Real Estate Management LP, einem verbundenen Unternehmen der Apollo Global Management LLC ("Apollo"), kontrolliert wird, an Gazit-Globe Ltd. ("Gazit-Globe"), schied Joseph Azrack und Roger Orf, die beiden von Apollo nominierten Direktoren, aus dem Board of Directors aus.

Im Jänner 2015 gab Atrium die Bestellung von Ryan Lee als ihren neuen Chief Financial Officer der Gruppe bekannt. Ryan trat dem Managementteam der Gruppe am 2. Februar 2015 bei, wobei seine Bestellung als CFO der Gruppe mit Wirkung zum 1. April 2015 nach einer ordnungsgemäßen Übergabe erfolgte. Herr Lee von der Central European Distribution Corporation (CEDC), dem größten Spirituosenunternehmen im CEE-Raum, wo er zwei Jahre als Chief Financial Officer der Gruppe verbracht hat, nachdem er als CFO von Russian Alcohol Group, einer CEDC-Tochter, befördert worden war, zu Atrium.

Im Juni 2015 kündigte Atrium die Bestellung von Frau Karine Ohana M.Sc. als unabhängige nicht-geschäftsführende Direktorin des Board of Directors, mit Wirkung der Bestellung zur Direktorin zum 24. Juni 2015, an. Frau Ohana ist Social Entrepreneur und derzeit Managing Partner bei Ohana & Co., bei welcher sie seit dem Jahr 1998 tätig ist. Frau Ohana war von 2013 bis 2015 auch als eine Direktorin von Citycon Oyj tätig.

Seit 1. August 2015, wie auch schon detailliert im Halbjahresbericht der Gruppe beschrieben, ist Rachel Lavine auf Basis eines Beratungsvertrages, unter welchem Frau Lavine weiterhin Managementdienstleistungen wie die Aufsicht über die Strategie der Gruppe erbringt, tätig. Sie bleibt weiterhin Vice Chairman des Board of Directors, obwohl sie nun in einer nicht-geschäftsführenden Position fungiert.

Aharon Soffer trat mit Wirkung zum 31. August 2015 vom Board of Directors zurück.

### Dividenden

Im November 2014 genehmigte das Board of Directors eine Erhöhung der jährlichen Dividendenzahlung für das Jahr 2015 auf zumindest € 0,27 pro Aktie; welche in vierteljährlichen Tranchen von je € 0,0675 pro Aktie zum Ende eines jeden Quartals beginnend mit Ende März 2015 als Kapitalrückzahlung gezahlt wird (abhängig von rechtlichen und regulatorischen Anforderungen und Beschränkungen der wirtschaftlichen Durchführbarkeit). Folglich zahlte Atrium am 31. März 2015, 30. Juni 2015 und 30. September 2015 die erste, zweite und dritte Dividendenzahlung von jeweils € 0,0675 (2014: € 0,06) pro Stammaktie (gezahlt als Kapitalrückzahlung), wobei diese insgesamt € 76,1 Millionen (9 Monate 2014: € 67,5 Millionen) betrug.

In seiner Sitzung am 11. November 2015 genehmigte das Board of Directors der Gesellschaft eine gleichbleibende jährliche Dividende von € 0,27 pro Aktie für das Jahr 2016, die beginnend mit Ende März 2016 vierteljährlich in gleichen Tranchen gezahlt werden soll (vorbehaltlich der rechtlichen und regulatorischen Anforderungen und Beschränkungen der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

### Unsere Märkte

In den ersten neun Monaten des Jahres haben mehrere Trends im makroökonomischen und Immobilieneinzelhandelsumfeld innerhalb unserer Märkte Form angenommen. Vor allem die Volkswirtschaften unserer Kernmärkte – Polen, Tschechische Republik und Slowakei – haben ihr Wachstum fortgesetzt, im Gegensatz zu Russland, wo die Unbeständigkeit und Unsicherheit weiterhin das Konsumeinkommen und Vertrauen beeinträchtigt. Diese Trends werden im Immobilieneinzelhandelsbereich derart widergespiegelt, als der Reifungsprozess unserer Kernmärkte, durch gestiegene Konkurrenz und selektivere Expansion sowohl durch neue und bestehende Akteure, fortgesetzt wird. Währenddessen haben in Russland die meisten Immobilien- und Einzelhandelsakteure eine „wait-and-see“ Strategie angenommen.

Es wird erwartet, dass sich diese divergierenden wirtschaftlichen Trends kurz bis mittelfristig durchsetzen werden, was unter anderem auch im neuesten World Economic Outlook Bericht, der im Oktober vom IWF veröffentlicht wurde, widergespiegelt wird. Trotz der allgemeinen Herabsetzung der Wachstumsprognosen für das Welt-BIP von 3,3% auf 3,1% für 2015 und von 3,8% auf 3,6% für 2016 wurden die BIP-Wachstumsprognosen im Bericht für CEE von 2,9% auf 3,0% für 2015 und 2016 erhöht. Speziell hinsichtlich unserer Kernmärkte blieben die BIP-Wachstumsprognosen des IWF für dieses und nächstes Jahr in Polen auf einem stabilen Level von 3,5% und wurden sowohl für die Tschechische Republik (auf 3,9% für 2015 und 2,6% für 2016) und die Slowakei (auf 3,2% für 2015 und 3,6% für 2016) erhöht. Unsere drei Kernmärkte genießen weiterhin geringe Inflation und ein gestärktes Arbeitsumfeld,

daher ist es wahrscheinlich, dass der Haushaltskonsum über die nächsten Monate auf einem stabilen Level bleiben wird.

Hingegen wurden die BIP Wachstumsprognosen des IWF für Russland von -3,4% auf -3,8% für 2015 und von 0,2% auf -0,6% für 2016 reduziert. Die russische Wirtschaft unterliegt noch immer dem Druck von unbeständigen Rohstoffpreisen, wobei sich der Wechselkurs des Rubels stabilisiert hat und im Frühling dieses Jahres angestiegen ist – von Februar bis Mai – seit Juni verschlechtert sich dieser jedoch, in Übereinstimmung mit ähnlichen Trends bei den Ölpreisen, wieder. Als Folge des schwachen Rubels und einem allgemein unsicheren wirtschaftlichen Umfeld blieb die Inflation über das ganze Jahr hinweg ungewöhnlich hoch und zwar bei über 15% jeden Monat im Vergleich zum Vorjahr und die Einzelhandelsumsätze sind erheblich gefallen.

Die Dynamik in all unseren Ländern mit der Ausnahme von Russland ist auch anhand der derzeitigen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien sichtbar. Laut JLL ist die CEE-Region auf dem Weg zu ihrem stärksten Jahr seit dem Wirtschaftsabschwung durch ein nahezu rekordverdächtiges drittes Quartal, in dem das vorläufige Transaktionsvolumen für das Quartal die € 2,8 Milliarden Grenze überstieg, was knapp hinter dem Spitzenjahr 2007 liegt. Das hat zu einem regionalen Investitionsvolumen für das bisherige Jahr von € 5,5 Milliarden geführt, wobei der Löwenanteil der Tschechischen Republik zuzuordnen ist (43% des gesamten CEE-Volumens für die Periode), gefolgt von Polen (28%), Rumänien (11%) und Ungarn (10%). Im Vergleich dazu gibt JLL an, dass in Russland in den ersten neun Monaten des Jahres die Volumen im Jahresvergleich um 35% zurückgegangen sind, wobei das dritte Quartal die schwächsten Zahlen des ganzen Jahrzehnts aufwies. Während im Jahr 2014 der Bürosektor von dem in CEE investierten Kapital am meisten profitierte (44% des Gesamtwertes), übernahm dieses Jahr der Einzelhandel die Führung und erhielt 41% des gesamten Investmentvolumens. Hauptverantwortlich dafür waren große Einzeltransaktionen wie das Palladium Projekt in Prag, jedoch weist CBRE darauf hin, dass in allen CEE-Kernländern die Preise für hochwertige Produkte weiter steigen, da das Interesse der Investoren für diese Art von Vermögenswert zunimmt.

### Marktaussichten

Die Aussichten für die meisten von Atriums Märkten, speziell ihren Kernmärkten, zeigen für die nächsten Jahre ein stabiles bis positives Bild, da die geringe Inflation und die gestärkten Arbeitsmärkte die Konsumaussichten begünstigen. Russland bleibt zwischenzeitlich die Ausnahme, mit Unsicherheit und bestehenden Abwärtsrisiken, die Folgen einer extrem unbeständigen Währung und unklaren wirtschaftlichen Aussichten sind. Insgesamt erwarten wir jedoch mittel- bis langfristig von den zugrundeliegenden Wachstumsaussichten in der Region, vor allem in unseren Kernmärkten, zu profitieren, während wir uns weiterhin auf die Verbesserung unseres Portfolios und Vermögensverwaltungsinitiativen konzentrieren.

## Operative Geschäftstätigkeit

Die vermieteten Immobilien der Gruppe erzielten auf Vergleichsbasis folgende Ergebnisse in Bezug auf Brutto-, Netto- sowie nach EPRA berechnete Mieterlöse während dem Berichtszeitraum:

Land	Bruttomieterlöse			Nettomieterlöse		
	9 Monate 2015 €'000	9 Monate 2014 €'000	Änderung %	9 Monate 2015 €'000	9 Monate 2014 €'000	Änderung %
Polen	77.331	67.204	15,1%	76.174	68.346	11,5%
Tschechische Republik	22.887	26.101	(12,3%)	21.581	23.730	(9,1%)
Slowakei	8.419	8.292	1,5%	8.478	8.258	2,7%
Russland	32.475	47.124	(31,1%)	29.029	42.819	(32,2%)
Ungarn	5.573	5.654	(1,4%)	4.787	5.122	(6,5%)
Rumänien	4.715	4.680	0,7%	4.317	4.441	(2,8%)
Lettland	1.143	1.137	0,5%	766	693	10,5%
<b>Gesamt</b>	<b>152.543</b>	<b>160.192</b>	<b>(4,8%)</b>	<b>145.132</b>	<b>153.409</b>	<b>(5,4%)</b>
Investition in Joint Ventures (75%)	2.429	-		2.258		-
<b>Mieterlöse gesamt</b>	<b>154.972</b>	<b>160.192</b>	<b>(3,3%)</b>	<b>147.390</b>	<b>153.409</b>	<b>(3,9%)</b>

Land	Bruttomieterlöse im Vorjahresvergleich nach EPRA			Nettomieterlöse im Vorjahresvergleich nach EPRA		
	9 Monate 2015 €'000	9 Monate 2014 €'000*	Änderung %	9 Monate 2015 €'000	9 Monate 2014 €'000*	Änderung %
Polen	58.638	58.534	0,2%	59.567	59.658	(0,2%)
Tschechische Republik	18.385	18.875	(2,6%)	17.192	17.057	0,8%
Slowakei	8.419	8.292	1,5%	8.478	8.258	2,7%
Russland	32.475	46.829	(30,7%)	29.029	45.832	(36,7%)
Ungarn	5.573	5.654	(1,4%)	4.787	5.126	(6,6%)
Rumänien	4.715	4.680	0,7%	4.317	4.440	(2,8%)
Lettland	1.143	1.138	0,4%	766	693	10,5%
<b>Mieterlöse auf Vergleichsbasis</b>	<b>129.348</b>	<b>144.002</b>	<b>(10,2%)</b>	<b>124.136</b>	<b>141.064</b>	<b>(12,0%)</b>
Verbleibende Mieterlöse	25.624	16.021	60,0%	23.254	15.472	50,3%
Währungsumrechnungseffekt*	-	169		-	(3.127)	
<b>Mieterlöse gesamt</b>	<b>154.972</b>	<b>160.192</b>	<b>(3,3%)</b>	<b>147.390</b>	<b>153.409</b>	<b>(3,9%)</b>

\* In Übereinstimmung mit den EPRA Richtlinien wurden zur besseren Vergleichbarkeit der Brutto- / Nettomieterlöse die Objektwerte auf Vergleichsbasis unter Zugrundelegung der Wechselkurse 2015 neu berechnet.

Trotz eines Rückgangs der Bruttomieterlöse in Russland um 31,1%, sanken die Bruttomieterlöse der Gruppe verglichen mit der gleichen Periode letztes Jahr um nur 3,3% auf € 155,0 Millionen; dies spiegelt den Fortschritt, den die Gruppe bei der Steigerung von Einnahmen in ihren Kern- und wirtschaftlich stabileren Ländern machte, wider. Die Zahl der Bruttomieterlöse beinhaltet einen Anstieg von 15,1% in Polen, der hauptsächlich auf den Beitrag der Focus Mall Bydgoszcz nach ihrem Erwerb im November 2014, die Eröffnung des neuen Atrium Felicity Einkaufszentrums in Lublin im März 2014 und auf das erweiterte Atrium Copernicus Einkaufszentrum in Torun, das im März 2015 eröffnet wurde, zurückzuführen ist. In der Tschechischen Republik war der Rückgang von 12,3% hauptsächlich eine Folge des Verkaufs von 72 nicht-Kernvermögenswerten, obwohl dies teilweise durch die Einnahmen des Palác Pardubice ausgeglichen

wurde, welches ebenfalls im November letzten Jahres erworben wurde.

Die Nettomieterlöse der Gruppe folgten einem ähnlichen Muster mit einem Rückgang von 32,2% in Russland, jedoch einem gesamten Rückgang von nur 3,9% auf € 147,4 Millionen. In Polen stiegen die Nettomieterlöse um 11,5%, wobei der Hauptgrund für die unterschiedliche Höhe der Netto- und Bruttomieterlöse in Ungarn und Rumänien die Einbringlichkeit einer einmaligen Forderung in der ersten Hälfte von 2014 war, die bereits zuvor bestanden hatte.

Auf Vergleichsbasis verringerten sich die Bruttomieterlöse der Gruppe um 10,2% auf € 129,3 Millionen, während sich die Nettomieterlöse um 12,0% auf € 124,1 Millionen verringerten. In der Tschechischen Republik waren die

Nettozahlen auf Vergleichsbasis verglichen mit den Bruttozahlen, hauptsächlich aufgrund von höheren Einnahmen aus Servicegebühren, positiver. In Russland, Rumänien, der Slowakei und Ungarn spiegelten die Vergleichszahlen die Gesamtzahlen der Brutto- und Nettomieterlöhne wider.

Die operative Umsatzrendite in unseren Kernmärkten blieb stark bei 97,7%.

Zum 30. September 2015 verringerte sich die Belegrate gemäß EPRA-Richtlinien leicht auf 96,3% (31. Dezember 2014: 97,4%). Trotz der Krise sank die Belegrate nach EPRA in Russland nur um 1,8% von 96,9% zum 31. Dezember 2014 auf 95,1% zum 30. September 2015, was den Erfolg unserer Strategie des proaktiven Managements von

Zahlungsreduktionen zum Schutz der Belegrate widerspiegelt.

Das EBITDA, ausgenommen Bewertungsergebnisse und Auswirkungen von Veräußerungen und Wertminderungen, verringerte sich um 7,8% im Vergleich zu den ersten neun Monaten des Vorjahres auf € 122,0 Millionen. Dieses Ergebnis resultierte primär aus einem Rückgang der Nettomieterlöhne von € 8,3 Millionen gemeinsam mit einem Anstieg der Verwaltungsaufwendungen von € 8,2 Millionen, aufgrund von um € 5,0 Millionen gestiegenen Rechtsberatungskosten, was jedoch durch den im Jahr 2015 erhaltenen Anteil von € 4,1 Millionen am Gewinn der Joint Ventures ausgeglichen wurde. Das unternehmensbereinigte Ergebnis nach EPRA verringerte sich um 12,0% auf € 92,7 Millionen, verglichen mit € 105,4 Millionen in den ersten neun Monaten des Jahres 2014.

#### Die Länderdiversifizierung des ertragsgenerierenden Portfolios der Gruppe wird untenstehend angeführt:

Vermietete Immobilien	Anzahl an Immobilien	Bruttomietfläche	Portfolio	Marktwert	Portfolio	Neubewertung 9 Monate 2015
Land		m <sup>2</sup>	%	€ '000	%	€ '000
Polen	24	535.700	43,3%	1.490.434	55,3%	11.346
Tschechische Republik	17	172.800	14,0%	423.970	15,7%	11.755
Slowakei	3	65.600	5,3%	145.942	5,4%	387
Russland	7	240.900	19,5%	304.865	11,3%	(66.649)
Ungarn	23	100.900	8,2%	68.659	2,6%	(205)
Rumänien	1	54.100	4,4%	72.211	2,7%	1.355
Lettland	1	20.400	1,6%	9.930	0,4%	-
<b>Vermietete Immobilien gesamt</b>	<b>76</b>	<b>1.190.400</b>	<b>96,3%</b>	<b>2.516.011</b>	<b>93,4%</b>	<b>(42.011)</b>
Investitionen in Joint Ventures (75%)	1	29.800	2,4%	164.775	6,1%	1.834
Vermietete Immobilien eingestuft zum Verkauf stehende Vermögenswerte	5	16.300	1,3%	14.430	0,5%	1.944
<b>Vermietete Immobilien gesamt</b>	<b>82</b>	<b>1.236.500</b>	<b>100%</b>	<b>2.695.216</b>	<b>100,0%</b>	<b>(38.233)</b>

#### Die Rendite-Diversifizierung des ertragsgenerierenden Portfolios der Gruppe sowie die Belegrate nach EPRA sind untenstehend aufgeführt:

Vermietete Immobilien	Nettodurchschnittsrendite* (gewichteter Durchschnitt)	Nettoanfangsrendite nach EPRA (NIY) **	Belegrate nach EPRA
Land	%	%	%
Polen	6,6%	6,6%	95,8%
Tschechische Republik <sup>2</sup>	6,5%	6,3%	97,5%
Slowakei	7,6%	7,6%	98,8%
Russland	12,6%	11,3%	95,1%
Ungarn	9,8%	9,2%	97,0%
Rumänien	8,7%	7,8%	100,0%
Lettland	10,1%	6,7%	95,2%
<b>Durchschnitt</b>	<b>7,5%</b>	<b>7,2%</b>	<b>96,3%</b>

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

\*\* Die Berechnung der Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield - NIY) nach EPRA erfolgt mit den jährlichen Nettomieterlöhnen des Portfolios dividiert durch deren Marktwert.

<sup>2</sup> Beinhaltet € 14,4 Millionen, die zum 30. September 2015 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte klassifiziert wurden und einen 75% Anteil an einem Vermögenswert, der über Joint Ventures gehalten wird.

Die Nettodurchschnittsrendite und Nettoanfangsrendite nach EPRA des Portfolios haben sich auf 7,5% bzw. 7,2% verringert (31. Dezember 2014: 8,0% bzw. 7,8%). Der Verkauf des Portfolios mit 72 Immobilien in der Tschechischen Republik, der Erwerb von Arkády Pankrác und Renditerückgänge in Polen und der Tschechischen Republik waren die Hauptgründe für den Rückgang der Nettodurchschnittsrendite und der Nettoanfangsrendite nach EPRA, wobei durch die Verringerung der Gewichtung in Russland ein weiterer Rückgang verursacht wurde. Die alternative "topped up" Nettoanfangsrendite nach EPRA verringerte sich zum 30. September 2015 auf 7,9% (31. Dezember 2014: 8,1%), was hauptsächlich an den oben genannten Änderungen der Portfolios liegt, die durch die gestiegenen Nachlässe in Russland ausgeglichen worden.

Der Marktwert der vermieteten Immobilien der Gruppe stieg von € 2.591 Millionen zum Jahresende 2014 (beinhaltet € 71 Millionen, die zum 31. Dezember 2014 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte klassifiziert wurden) auf € 2.695<sup>3</sup> Millionen zum 30. September 2015. Der Marktwert der vermieteten Immobilien der Gruppe in Russland repräsentierte nur 11,3% (31. Dezember 2014: 14,3%) des gesamten Marktwerts.

### Akquisition und Abschluss von Entwicklungsprojekten

#### Arkády Pankrác, Tschechische Republik



Ende Juni 2015 hat die Gruppe den Erwerb eines 75% Anteils am Arkády Pankrác Einkaufszentrum in Prag, Tschechische Republik, von Unibail-Rodamco S.E., welche 75% des Zentrums durch ein gemeinsames Joint Venture mit der Otto Familie besessen hat, für einen Kaufpreis von € 162 Millionen abgeschlossen. Die Otto Familie bleibt weiterhin Eigentümerin der restlichen 25%. Nach dem Erwerb betrieb die ECE Projektmanagement GmbH & Co KG das Zentrum weiterhin und arbeitet mit Atriums eigenem Team von Experten eng zusammen.

Das Zentrum, welches 38.200 m<sup>2</sup> an vermietbarer Fläche sowie Parkplätze für rund 1.100 Autos umfasst, ist derzeit zu 99,5% belegt. Hauptmieter sind größere Einzelhandelsketten

<sup>3</sup> Beinhaltet € 14,4 Millionen, die zum 30. September 2015 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte klassifiziert wurden und einen 75% Anteil an einem Vermögenswert, der über Joint Ventures gehalten wird

wie Interspar Hypermarket, ein Datart Elektronikfachmarkt, H&M, New Yorker, Humanic, Peek & Cloppenburg, Inditex und verschiedene Modemarken der LPP Gruppe.

#### Atrium Copernicus, Poland



Im März 2015 eröffneten wir die Erweiterung des Atrium Copernicus Einkaufszentrums in Torun, Polen, wobei wir das Zentrum um zusätzlich 17.300 m<sup>2</sup> an Bruttomietfläche und weitere 640 Parkplätze vergrößerten. Atrium Copernicus bietet nun 144 Geschäfte, 47.400 m<sup>2</sup> an Bruttomietfläche und 1.470 Parkplätze, womit es das größte Einkaufszentrum im Großraum Torun und innerhalb eines Radius von 150 km darstellt. Es wird erwartet, dass die zusätzlichen Parkplätze und neuen internationalen sowie heimischen Markennamen das Zentrum stärken, dies steht im Einklang mit unserer Strategie, laufend Wege zu finden den Wert unserer Vermögenswerte zu steigern sowie unsere bereits führenden Zentren zu verbessern.

#### Veräußerungen

Im Jänner 2015 schloss die Gruppe den Verkauf eines Portfolios von 72 kleineren Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 177.000 m<sup>2</sup> für einen Kaufpreis von CZK 1.925 Millionen (rund EUR 69 Millionen) an einen von Peakside Capital Advisors verwalteten Private Client Account ab. Der Kaufpreis setzte sich aus einem Barkaufpreis von CZK 1.670 Millionen (rund EUR 60 Millionen) und einem besicherten Verkäuferdarlehen zusammen. Der Verlust aus der Transaktion belief sich auf € 0,2 Millionen. Zusätzlich wurde eine dem Eigenkapital zurechenbare € 10,4 Millionen nicht-Bar Währungsumrechnungsreserve, die aus vergangenen Schwankungen der Tschechischen Krone stammt, der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung zugeordnet; dies hatte bislang keinen Nettoeffekt auf das Eigenkapital der Gruppe.

Im Oktober 2015 schloss der Konzern den Verkauf von fünf weiteren kleineren Einzelhandels-Immobilien in der Tschechischen Republik, mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 14.300 m<sup>2</sup>, mit JMB Durzstvo für einen Kaufpreis von CZK 390.000 Millionen (rund € 14,0 Millionen) ab. Als Ergebnis werden € 1 Millionen an dem Eigenkapital

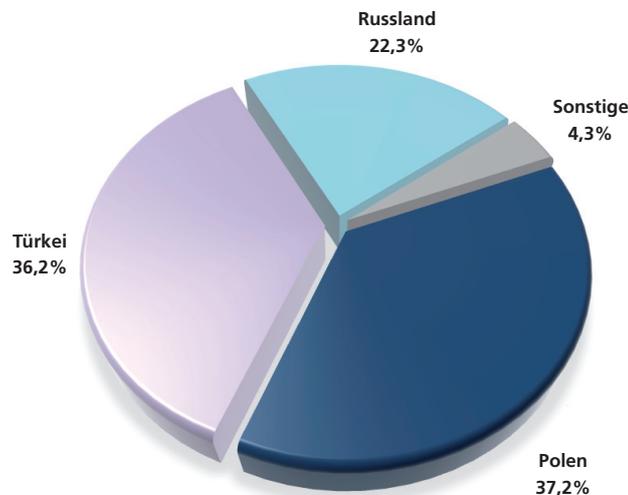
zurechenbare Währungsumrechnungsreserven, die aus vergangenen Schwankungen der Tschechischen Krone stammen, nach dem Abschluss der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung als Einkommen zugeordnet; dies wird keinen Nettoeffekt auf das Eigenkapital der Gruppe haben.

Diese Verkäufe sind Teil der Strategie der Gruppe zur schwerpunktmäßigen Ausrichtung des Portfolios auf größere, führende Einkaufszentren in seinen Kernmärkten, welche qualitativ höhere Cashflows bieten.

**Entwicklungsaktivitäten**

Zum 30. September 2015 wurde Atriums Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke mit einem Wert von € 318 Millionen, im Vergleich zu € 365 Millionen zum 31. Dezember 2014, bewertet. Die Werte spiegeln Atriums fortgesetzte Strategie wider, nicht-Kern und nicht-ertragsgenerierende Entwicklungsprojekte und Grundstücke zu veräußern, aber ebenso den Einfluss der aktuellen wirtschaftlichen Situation in Russland bezogen auf unser Land und Entwicklungsportfolio.

**Die Länderdiversifizierung der Entwicklungsprojekte und Grundstücke der Gruppe ist nachstehend angeführt:**



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

Derzeit ist das einzige aktive Entwicklungsprojekt Phase eins der Sanierung des Atrium Promenada Zentrums in Warschau, Polen, an welchem die Arbeiten im September 2014 begannen. Das Gesamtprojekt umfasst eine erhebliche Erweiterung um 44.000 m2 sowie die Umgestaltung des bestehenden Einkaufszentrums.

Phase eins der Sanierung, schätzungsweise für € 49 Millionen, besteht aus zwei Erweiterungen um insgesamt 7.800 m<sup>2</sup> an zusätzlicher Bruttomietfläche, der Umgestaltung eines Teils des bestehenden Zentrums und dem Erwerb eines angrenzenden Grundstücks, welches für die weiteren Phasen der Erweiterung genutzt werden soll. Die gesamten Netto-Zusatzkosten für die Fertigstellung der Phase eins des Sanierungsprojekts betragen rund € 37 Millionen.

## Performancemessung nach EPRA

<b>A. Einnahmen nach EPRA</b>	<b>9 Monate 2015</b>	<b>9 Monate 2014</b>
	<b>€ '000</b>	<b>€ '000</b>
<b>Inhabern von Aktien der Muttergesellschaft zurechenbare Einnahmen</b>	<b>18.074</b>	<b>58.561</b>
Wertänderung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	69.052	41.527
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10.397	3.535
Firmenwertabschreibung und Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	1.501	1.129
Latente Steuern in Bezug auf Bereinigungen nach EPRA	(8.240)	3.035
Glattstellungskosten von Finanzinstrumenten	12.449	2.004
Joint Venture Anteil unter Berücksichtigung der obigen Bereinigungen	(1.834)	-
<b>Einnahmen nach EPRA</b>	<b>101.399</b>	<b>109.791</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien	375.862.807	375.107.003
<b>Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)</b>	<b>27,0</b>	<b>29,3</b>
<b>Bereinigungen:</b>		
Rechtliche Altlasten	7.526	2.552
Wertminderungen	496	790
Währungsumrechnungsdifferenzen	2.735	(7.576)
Nicht mit Neubewertungen zusammenhängende latente Steuern	(24.568)	(367)
Wertänderungen von Finanzinstrumenten	220	223
Einmalige Steuerverbindlichkeiten	4.927	-
<b>Bereinigte Einnahmen nach EPRA</b>	<b>92.735</b>	<b>105.413</b>
<b>Bereinigtes Ergebnis je Aktie nach EPRA (in €Cent)</b>	<b>24,7</b>	<b>28,1</b>

B. Nettovermögenswert (Net Asset Value – "NAV") nach EPRA	30. September 2015		31. Dezember 2014	
	€ '000	in € je Stam-maktie	€ '000	in € je Stam-maktie
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.070.271</b>		<b>2.110.418</b>	
Nicht beherrschende Anteile	831		791	
<b>NAV gemäß dem Abschluss</b>	<b>2.071.102</b>	<b>5,51</b>	<b>2.111.209</b>	<b>5,62</b>
Auswirkung ausgeübter Optionen	17.251		19.962	
<b>Verwässerter NAV nach Optionsausübung</b>	<b>2.088.353</b>	<b>5,49</b>	<b>2.131.171</b>	<b>5,60</b>
Zeitwert von Finanzinstrumenten	7.149		12.328	
Latente Steuern	111.466		172.349	
<b>NAV nach EPRA</b>	<b>2.206.968</b>	<b>5,80</b>	<b>2.315.848</b>	<b>6,08</b>

C. Triple NAV ("NNNAV") nach EPRA	30. September 2015		31. Dezember 2014	
	€ '000	in € je Stam-maktie	€ '000	in € je Stam-maktie
<b>NAV nach EPRA</b>	<b>2.206.968</b>		<b>2.315.848</b>	
Zeitwert von Finanzinstrumenten	(7.149)		(12.328)	
Auswirkung der Schuldenbewertung zum Zeitwert	(39.319)		(37.612)	
Latente Steuern	(111.466)		(172.349)	
<b>NNNAV nach EPRA</b>	<b>2.049.034</b>	<b>5,38</b>	<b>2.093.559</b>	<b>5,50</b>
Anzahl ausstehender Aktien	376.174.317		375.508.176	
Anzahl ausstehender Aktien und Optionen	380.609.142		380.627.373	

## Verkürzte Konzernbilanz

	Erläuterung	30. September 2015		31. Dezember 2014	
		€'000 (Ungeprüft)	€'000 (Ungeprüft)	€'000 (Geprüft)	€'000 (Geprüft)
<b>Aktiva</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Vermietete Immobilien	4	2.516.011		2.520.439	
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	5	318.444		365.016	
At-equity bewertete Investitionen in Joint Ventures	6	165.291		-	
Sonstiges Anlagevermögen	7	36.334		32.599	
			<b>3.036.080</b>		<b>2.918.054</b>
<b>Umlaufvermögen</b>					
Liquide Mittel	8	245.612		425.246	
Sonstiges Umlaufvermögen		23.580		35.005	
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	9	14.582		72.478	
			<b>283.774</b>		<b>532.729</b>
<b>Summe Aktiva</b>			<b>3.319.854</b>		<b>3.450.783</b>
<b>Eigenkapital</b>					
	10		<b>2.070.271</b>		<b>2.110.418</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>					
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>					
Langfristige Kredite und Anleihen	11	1.011.842		1.034.524	
Derivate	12	7.149		12.328	
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		140.685		177.660	
			<b>1.159.676</b>		<b>1.224.512</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>					
Kurzfristige Kredite und Anleihen	11	1.231		33.550	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		87.891		79.357	
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten	9	785		2.946	
			<b>89.907</b>		<b>115.853</b>
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>			<b>3.319.854</b>		<b>3.450.783</b>

Der Konzernlagebericht und der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurden seitens des Board of Directors in der Sitzung am 11. November 2015 genehmigt, zur Veröffentlichung freigegeben und ordnungsgemäß im Namen des Board of Directors von Chaim Katzman, Chairman des Board of Directors, Peter Linneman, Chairman des Audit Committees und Josip Kardun, Chief Executive Officer der Gruppe unterzeichnet.

**Verkürzte Konzern Gewinn- und Verlustrechnung**

Erläuterung	3 Monate endend zum 30. September 2015		9 Monate endend zum 30. September 2015		3 Monate endend zum 30. September 2014		9 Monate endend zum 30. September 2014	
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomietelerlöse	48.967		152.543		53.297		160.192	
Erträge aus Betriebskosten	18.298		55.669		17.760		55.549	
Nettoimmobilienaufwand	(20.001)		(63.080)		(20.706)		(62.332)	
<b>Nettomietelerlöse</b>		<b>47.264</b>		<b>145.132</b>		<b>50.351</b>		<b>153.409</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen	189		(10.397)		(1.084)		(3.535)	
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	(450)		(1.703)		(1.703)		(3.822)	
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(32.350)		(69.052)		(7.051)		(41.527)	
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	<b>13</b> (736)		(2.719)		(728)		(2.701)	
Verwaltungsaufwendungen	(8.451)		(25.555)		(6.713)		(17.345)	
Anteil am Gewinn für dem Eigenkapital zurechenbare Joint Ventures	2.249		4.083		-		-	
<b>Nettobetriebsgewinn</b>		<b>7.715</b>		<b>39.789</b>		<b>33.072</b>		<b>84.479</b>
Nettozinsaufwand	(9.463)		(30.288)		(7.298)		(22.898)	
Währungsumrechnungsdifferenzen	(1.035)		(2.735)		3.307		7.576	
Sonstige Finanzaufwendungen	<b>14</b> (1.247)		(15.613)		(1.444)		(6.060)	
<b>Gewinn (Verlust) vor Steuern</b>		<b>(4.030)</b>		<b>(8.847)</b>		<b>27.637</b>		<b>63.097</b>
Steuerertrag/(-aufwand) für den Berichtszeitraum	<b>15</b> 12.096		26.881		(5.266)		(4.571)	
<b>Gewinn (Verlust) nach Steuern für den Berichtszeitraum</b>		<b>8.066</b>		<b>18.034</b>		<b>22.371</b>		<b>58.526</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>								
Eigentümer der Muttergesellschaft	8.079		18.074		22.385		58.561	
Nicht beherrschende Anteile	(13)		(40)		(14)		(35)	
		<b>8.066</b>		<b>18.034</b>		<b>22.371</b>		<b>58.526</b>
Unverwässerte und verwässerte Einnahmen je Aktie in €Cent, davon entfallen auf die Aktionäre	2,1		4,8		6,0		15,6	

## Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung

(ungeprüft)	3 Monate endend zum 30. September 2015		9 Monate endend zum 30. September 2015		3 Monate endend zum 30. September 2014		9 Monate endend zum 30. September 2014	
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Gewinn für den Berichtszeitraum	8.066		18.034		22.371		58.526	
<b>Posten, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:</b>								
Währungsdifferenzen, die aus der Umrechnung ausländischer Betriebe entstehen (netto nach latenten Steuern)	9		691		(3.686)		(7.810)	
Änderung bei der Hedging-Rücklage (netto nach latenten Steuern)	79		1.984		64		(1.282)	
Posten, die in Gewinn oder Verlust bezüglich Cash Flow Hedges (netto nach latenten Steuern) umgegliedert werden	-		2.211		-		-	
Posten, die in Gewinn oder Verlust bezüglich Währungsumrechnungsdifferenzen aus der Veräußerung ausländischer Betriebsstätten während des Berichtszeitraumes umgegliedert werden	-		10.439		-		-	
<b>Summe Gesamt-Ergebnis (Verlust) für den Berichtszeitraum</b>		<b>8.154</b>		<b>33.359</b>		<b>18.749</b>		<b>49.498</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>								
Eigentümer der Muttergesellschaft	8.167		33.399		18.763		19.533	
Nicht beherrschende Anteile	(13)		(40)		(14)		(35)	
		<b>8.154</b>		<b>33.359</b>		<b>18.749</b>		<b>49.498</b>

## Verkürzte Konzern-Cash Flow Übersicht

(ungeprüft)	9 Monate endend zum 30. September 2015 €'000		9 Monate endend zum 30. September 2014 €'000	
Nettogeldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	93.167		104.154	
Cashflow aus /(verwendet für) Investitionstätigkeit	(128.346)		7.088	
Cashflow verwendet für Finanzierungsaktivitäten	(143.693)		(155.627)	
<b>Nettoanstieg/(Rückgang) der liquiden Mittel</b>	<b>(178.872)</b>		<b>(44.385)</b>	
Liquide Mittel zu Beginn des Berichtszeitraums	425.245		305.577	
Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf gehaltene liquide Mittel	(644)		(898)	
Als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte klassifizierte liquide Mittel	(117)		(20)	
<b>Liquide Mittel am Ende des Berichtszeitraumes</b>	<b>245.612</b>		<b>260.274</b>	

Konsolidierte Veränderung im Eigenkapital für den Zeitraum endend zum 30. September 2015

	Erläute- rung	Grund- kapital	Rückstel- lung für Ak- tienbasierte Vergütung	Hedging- Rücklage	Ein- behaltene Gewinne/ (Verluste)	Währung- sumrech- nungs- reserve	Währung- sumrech- nungs- rücklage für Veräuße- rungen	Den Eigen- tümern zurechen- bares Eigen- kapital	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
(ungeprüft)		€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum</b>										
<b>1. Jänner 2015</b>		<b>2.673.166</b>	<b>4.360</b>	<b>(9.986)</b>	<b>(447.247)</b>	<b>(98.645)</b>	<b>(10.439)</b>	<b>2.111.209</b>	<b>(791)</b>	<b>2.110.418</b>
Gewinn für den Berichtszeitraum		-	-	-	18.074	-	-	18.074	(40)	18.034
Sonstiges Gesamtergebnis		-	-	4.195	-	691	10.439	15.325	-	15.325
<b>Summe Gesamtergebnis</b>		-	-	<b>4.195</b>	<b>18.074</b>	<b>691</b>	<b>10.439</b>	<b>33.399</b>	<b>(40)</b>	<b>33.359</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>										
Aktienbasierte Vergütung Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien		-	549	-	-	-	-	549	-	549
Dividenden	10	(76.141)	-	-	-	-	-	(76.141)	-	(76.141)
<b>Summe der Transaktionen mit Eigentümern</b>		<b>(72.941)</b>	<b>(565)</b>	-	-	-	-	<b>(73.506)</b>	-	<b>(73.506)</b>
zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	9	-	-	-	-	(1.341)	1.341	-	-	-
<b>Saldo zum</b>										
<b>30. September 2015</b>		<b>2.600.225</b>	<b>3.795</b>	<b>(5.791)</b>	<b>(429.173)</b>	<b>(99.295)</b>	<b>1.341</b>	<b>2.071.102</b>	<b>(831)</b>	<b>2.070.271</b>

Konsolidierte Veränderung im Eigenkapital für den Zeitraum endend zum 30. September 2014

	Erläute- rung	Grund- kapital	Rückstel- lung für Ak- tienbasierte Vergütung	Hedging- Rücklage	Ein- behaltene Gewinne/ (Verluste)	Währung- sumrech- nungs- reserve	Den Eigen- tümern zurechen- bares Eigen- kapital	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
(ungeprüft)		€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum</b>									
<b>1. Jänner 2014</b>		<b>2.760.335</b>	<b>4.346</b>	<b>(9.522)</b>	<b>(389.542)</b>	<b>(97.588)</b>	<b>2.268.029</b>	<b>(740)</b>	<b>2.267.289</b>
Gewinn für den Berichtszeitraum		-	-	-	58.561	-	58.561	(35)	58.526
Sonstiges Gesamtergebnis (Aufwendungen)		-	-	(1.218)	-	(7.810)	(9.028)	-	(9.028)
<b>Summe Gesamtergebnis</b>		-	-	<b>(1.218)</b>	<b>58.561</b>	<b>(7.810)</b>	<b>49.533</b>	<b>(35)</b>	<b>49.498</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>									
Aktienbasierte Vergütung Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien		-	1.421	-	-	-	1.421	-	1.421
Dividenden	10	(67.528)	-	-	-	-	(67.528)	-	(67.528)
<b>Summe der Transaktionen mit Eigentümern</b>		<b>(65.361)</b>	<b>539</b>	-	-	-	<b>(64.822)</b>	-	<b>(64.822)</b>
<b>Saldo zum</b>									
<b>30. September 2014</b>		<b>2.694.974</b>	<b>4.885</b>	<b>(10.740)</b>	<b>(330.981)</b>	<b>(105.398)</b>	<b>2.252.740</b>	<b>(775)</b>	<b>2.251.965</b>

## Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

(Ungeprüft)

### 1. Berichterstattendes Unternehmen

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

Die Haupttätigkeit von Atrium und ihrer Tochtergesellschaften (die "Gruppe") ist die Begründung von Eigentum an sowie die Verwaltung und Entwicklung von gewerblichen Immobilien in der Handelsbranche.

Die Gruppe ist hauptsächlich in ihren Kernmärkten Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei sowie in den nicht-Kernmärkten Russland, Ungarn und Rumänien tätig.

### 2. Grundlage der Erstellung

#### Erklärung zur Einhaltung der Vorschriften

Der ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem durch die EU übernommenen IAS 34: *Zwischenberichterstattung* erstellt.

Der ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle für einen voll konsolidierten Jahresabschluss vorgeschriebenen Informationen und sollte gemeinsam mit dem Konzernabschluss der Gruppe für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr gelesen werden.

Die Erstellung des Konzernabschlusses der Gruppe erfolgte in Übereinstimmung mit den in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS).

Sofern nicht anders angegeben, erfolgt die Darstellung des Jahresabschlusses in Tausend Euro ("€'000"), jeweils auf die nächsten Tausend Euro gerundet.

#### Schätzungen

Die Erstellung eines Zwischenabschlusses erfordert seitens des Managements Bewertungen, Schätzungen und Annahmen, welche die Anwendung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den Ansatz von Vermögenswerten und Schulden sowie Erträgen und Aufwendungen beeinflussen. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

Die wesentlichen Bewertungen, die seitens des Managements bei der Erstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses im Rahmen der Bilanzierungsrichtlinien der Gruppe vorgenommen wurden, sowie die wichtigsten Schätzungsunsicherheiten waren die gleichen wie bei der Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014.

#### Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Neben der Darstellung in Erläuterung 11 ist die Gruppe der

Ansicht, dass sich die Buchwerte von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, die im Geschäftsbericht zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, nicht wesentlich von ihrem Zeitwert (Fair Value) unterscheiden. Kredite an Drittparteien mit einem Buchwert von € 8,1 Millionen (von insgesamt € 17,5 Millionen an Krediten) (31. Dezember 2014: € 8,1 Millionen) wurden auf ihren erzielbaren Betrag abgeschrieben.

### 3. Wesentliche Bilanzierungsgrundsätze

Die von der Gruppe in diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen jenen des Konzernabschlusses der Gruppe für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2014, mit Ausnahme von:

#### Anwendung der Bilanzierungsgrundsätze für eine neue Transaktion:

Investition in Joint Ventures

Im Juni 2015 schloss die Gruppe den Erwerb eines 75% Anteils an einer Beteiligungsgesellschaft (in Form einer Limited Partnership) ab, in deren Eigentum das Arkády Pankrác Einkaufszentrum in Prag, Tschechische Republik, steht. Die Gruppe hat ihre Anteile an der Beteiligungsgesellschaft als Joint Venture eingestuft. Für weitere Details siehe Erläuterung 6.

Ein Joint Venture ist eine gemeinsame Vereinbarung, wobei die Parteien, welchen die gemeinsame Kontrolle zukommt, Rechte an den Nettovermögenswerten des Joint Ventures haben. Gemeinsame Kontrolle ist die vertraglich vereinbarte Aufteilung von Kontrolle für eine Vereinbarung, die nur vorhanden ist, sofern strategische finanzielle und operative Entscheidungen über die wesentlichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der Parteien, welche die gemeinsame Kontrolle ausüben, benötigen. Die getroffenen Erwägungen bei der Bestimmung der gemeinsamen Kontrolle sind jenen ähnlich, die zur Ausübung der Kontrolle über Tochtergesellschaften notwendig sind. Die Investitionen der Gruppe in Joint Ventures werden nach der Eigenkapital-Methode bilanziert.

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

- IFRS 9 *Finanzinstrumente*. Im Juli 2014 stellte das International Accounting Standards Board (IASB) das letzte Element seiner umfassenden Antwort auf die Finanzkrise durch die Veröffentlichung von IFRS 9 *Finanzinstrumente* fertig. Die durch IFRS 9 eingeführten Verbesserungen beinhalten ein logisches Modell zur Klassifizierung und Messung, ein einzelnes zukunftsorientiertes Wertminderungs-Modell, welches sich am "erwarteten Verlust" orientiert und eine grundlegend reformierte Methode für die Bilanzierung von Finanzsicherungsinstrumenten. Das IASB hat zuvor Versionen von IFRS 9 veröffentlicht, die neue



Voraussetzungen zur Klassifizierung und Bewertung (2009 und 2010) sowie ein neues Bilanzierungsmodell für Finanzsicherungsinstrumente einführt (2013). Die Veröffentlichung im Juli 2014 ist die finale Version des Standards, ersetzt die früheren Versionen von IFRS 9 und vervollständigt das Projekt des IASB den Standard IAS 39 *Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung* zu ersetzen. IFRS 9 ist auf solche Geschäftsjahre beginnend mit oder nach dem 1. Jänner 2018 anwendbar, kann allerdings auch früher angewendet werden. Dies ist abhängig von der Anerkennung durch die EU. Die Gruppe prüft derzeit die Auswirkungen des neuen Standards.

- Am 25. September 2014 hat das International Accounting Standards Board (IASB) die jährlichen Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2012-2014 veröffentlicht. Die Veröffentlichung besteht aus fünf Änderungen zu vier Standards. Die Änderungen gelten ab 1. Jänner 2016 entweder zukünftig oder rückwirkend. Die EU hat diese jährlichen Verbesserungen noch nicht übernommen. Nach Ansicht der Gruppe wird die Anwendung der Verbesserungen keine wesentlichen Auswirkungen auf ihren Finanzbericht nach sich ziehen.
  - IFRS 15 - *Erlöse aus Verträgen mit Kunden* (veröffentlicht im Mai 2014, noch nicht von der EU übernommen). Im Mai 2014 veröffentlichten das IASB und FASB ihre gemeinsamen Leitlinien zur Erlöserfassung, IFRS 15 *Erlöse aus Verträgen mit Kunden*. IFRS 15 stellt Vorschriften für die Erfassung von Umsätzen und die Bereitstellung von Angaben auf, die auf alle Kundenverträge anzuwenden sind, mit der Ausnahme von Verträgen, die in den Anwendungsbereich der Leasingverträge, Versicherungsverträge und Finanzinstrumente fallen. Der Standard ersetzt IAS 18 "Erlöse", IAS 11 "Fertigungsaufträge" und mehrere erlösbezogene Interpretationen, IFRS 15 tritt mit 1. Jänner 2018 in Kraft. Die Gruppe prüft derzeit die Auswirkungen des neuen Standards.
  - Änderungen zu IAS 16 und IAS 38: *Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden* (veröffentlicht am 12. Mai 2014, noch nicht von der EU übernommen). IAS 16 und IAS 38 legen beide das Prinzip für die Basis der Abschreibung, den erwarteten Verlauf des Verbrauchs des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögensgegenstandes fest. Das IASB hat klargestellt, dass die Verwendung der erlösbasierten Methode für die Berechnung der Abschreibung eines Vermögensgegenstandes nicht sachgerecht sei, da Erlöse aus einer Tätigkeit, welche die Nutzung eines Vermögensgegenstandes mit einschließen, üblicherweise andere Faktoren reflektiert als den Verbrauch des im Vermögensgegenstand enthaltenen wirtschaftlichen Nutzens. Das IASB hat auch klargestellt, dass im Allgemeinen angenommen wird, dass Einnahmen eine unangemessene Basis für die Berechnung des Verbrauchs des im immateriellen Vermögenswert enthaltenen wirtschaftlichen Nutzens bilden. Diese Annahme kann jedoch unter bestimmten, genau festgelegten Umständen
- widerlegt werden. Diese Änderungen treten mit 1. Jänner 2016 in Kraft und müssen zukünftig angewendet werden. Es wird nicht erwartet, dass die Änderungen Auswirkungen auf die Finanzberichte der Gruppe haben.
- Änderungen zu IFRS 11: *Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit* (veröffentlicht am 6. Mai 2014, noch nicht von der EU übernommen). Die veröffentlichten Änderungen fügen neue Leitlinien zur Bilanzierung von Anteilerwerben in gemeinschaftlichen Tätigkeiten hinzu, wenn diese einen Geschäftsbetrieb darstellen. Die Änderungen konkretisieren die angemessene anzuwendende Bilanzierung für solche Erwerbe. Die Änderungen treten mit 1. Jänner 2016 in Kraft und müssen zukünftig angewendet werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Änderungen Auswirkungen auf die Finanzberichte der Gruppe haben werden.
  - Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28: *Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziiertem Unternehmen oder Joint Venture* (veröffentlicht am 11. September 2014, noch nicht von der EU übernommen). Die Änderungen adressieren eine anerkannte Inkonsistenz zwischen den Anforderungen in IFRS 10 und denjenigen in IAS 28 (2011) bei dem Umgang mit der Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture. Die wichtigste Folge dieser Veränderungen ist, dass nunmehr ein voller Gewinn oder Verlust anerkannt wird, wenn eine Transaktion einen Geschäftsbetrieb betrifft (ganz gleich ob dieser in einer Tochtergesellschaft untergebracht ist oder nicht). Ein Teilgewinn oder Teilverlust wird dann anerkannt, wenn eine Transaktion Vermögenswerte betrifft, die keinen Geschäftsbetrieb darstellen, selbst wenn diese Vermögenswerte in einer Tochtergesellschaft untergebracht sind. Die Änderungen werden zukünftig auf solche Transaktionen angewendet werden, die in Geschäftsjahren ab oder nach 1. Jänner 2016 erfolgen. Es wird nicht erwartet, dass die Änderungen eine Auswirkung auf die Finanzberichte der Gruppe haben werden.
  - Änderungen an IAS 1: *Angabeninitiative* (veröffentlicht am 18. Dezember 2014, noch nicht von der EU übernommen). Die Änderungen an IAS 1 *Darstellung des Abschlusses* berücksichtigen einige der geäußerten Bedenken bezüglich der bestehenden Darstellungs- und Angabepflichten und stellt für Unternehmen die Ausübung von Ermessen bei der Anwendung von IAS 1 sicher. Die finale Änderung *Angabeninitiative (Änderungen an IAS 1)* ist auf Jahresabschlüsse beginnend mit oder nach dem 1. Jänner 2016 anzuwenden, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist. Die Gruppe prüft derzeit die Auswirkungen der Änderungen auf zukünftige Berichtszeiträume.

## 4. Vermietete Immobilien

Das derzeitige Portfolio der vermieteten Immobilien der Gruppe besteht aus 76<sup>4</sup> Objekten (31. Dezember 2014: 81<sup>5</sup>). Die unten stehende Tabelle zeigt einen Roll Forward des Portfolios der vermieteten Immobilien:

	9 Monate endend zum 30. September 2015 €'000	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2014 €'000
Saldo zum 1. Jänner	2.520.439	2.356.164
Zugänge – neue Objekte	-	199.030
Zugänge – technische Verbesserungen, Erweiterungen	16.185	23.179
Veränderungen – Finanzierungsleasing	661	281
Umgliederung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	31.036	113.938
Umgliederung auf zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	(14.430)	(71.020)
Währungsumrechnungs- differenz	2.187	(2.066)
Neubewertung von vermieteten Immobilien	(40.067)	(94.065)
Veräußerungen	-	(5.002)
<b>Saldo zum Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>2.516.011</b>	<b>2.520.439</b>

Am 12. März 2015 wurde die Erweiterung des Atrium Copernicus Zentrums in Torun, Polen, eröffnet und wurde das Objekt von den Entwicklungsprojekten und Grundstücken in das Portfolio der vermieteten Immobilien übertragen.

Alle Objekte mit vermieteten Immobilien in Russland wurden zum Berichtsstichtag extern bewertet.

### Änderung des Bewertungsverfahrens

Ab 2015 werden Atriums Top 20 vermietete Immobilien, gemessen an deren Wert, zu jedem Zwischenberichtsstichtag mit Hilfe eines Desktop-Ansatzes extern bewertet, wohingegen zuvor alle Vermögenswerte mit Hilfe dieses Verfahrens zu jedem Zwischenberichtsstichtag bewertet wurden. Außerdem werden, im Falle einer wesentlichen Änderung der jährlichen Nettomieterlöse oder der Marktprognosen oder falls vom Management hinsichtlich eines Vermögenswertes als notwendig erachtet, einschließlich der Top 20 der vermieteten Immobilien gemessen an deren Wert, diese Vermögenswerte jeweils umfassend extern bewertet. Zum 30. September 2015 wurden 22 Vermögenswerte extern bewertet, diese stellen 86% des gesamten Portfolios der vermieteten Immobilien dar.

## 5. Entwicklungsprojekte und Grundstücke

Ein Roll Forward des gesamten Entwicklungsprojekt- und Grundstücksportfolios ist in der nachstehenden Tabelle angeführt:

	9 Monate endend zum 30. September 2015 €'000	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2014 €'000
Saldo zum 1. Jänner	365.016	583.637
Zugänge – Kosten für Grundstücke und Errichtung Veränderungen – Finanzierungsleasing	13.403	40.742
Umgliederung auf vermietete Immobilien	163	(3.296)
Umgliederung auf Vorauszahlungen	(31.036)	(113.938)
Veräußerungen	-	(3.068)
Kapitalisierte Zinsen	(1.022)	(65.873)
Währungsumrechnungs- differenz	867	849
Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	38	(25)
	(28.985)	(74.012)
<b>Saldo zum Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>318.444</b>	<b>365.016</b>

Im September 2014 hat die Gruppe mit den Arbeiten zur Phase eins des Sanierungsprojekts des Atrium Promenada Zentrums in Warschau, Polen, begonnen. Phase eins der Sanierung besteht aus zwei Erweiterungen um insgesamt 7.800 m<sup>2</sup> an zusätzlicher Bruttomietfläche, der Umgestaltung eines Teils des bestehenden Einkaufszentrums und dem Erwerb eines angrenzenden Grundstücks, welches für den weiteren Ausbau benutzt werden soll. Die gesamten Netto-Zusatzkosten für die Fertigstellung von Phase eins des Sanierungsprojekts betragen rund € 37 Millionen.

## 6. At-equity bewertete Investitionen in Joint Ventures

Die folgenden Joint Ventures stehen indirekt im Eigentum des Unternehmens:

Bezeichnung des Joint Ventures	Sitzstaat	Anteil am Eigen- kapital im Joint Venture 30. Sept. 2015	Investitionen in das Joint Venture 30. Sept. 2015 €'000
Pankrac Shopping Centre k.s	Tschechische Republik	75%	164.011
EKZ 11 k.s.	Tschechische Republik	75%	1.280
<b>Gesamt</b>			<b>165.291</b>

<sup>4</sup> Ausgenommen 5 Immobilien in der Tschechischen Republik die zum 30. September 2015 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden

<sup>5</sup> Ausgenommen 72 Immobilien in der Tschechischen Republik die zum 31. Dezember 2014 klassifiziert als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden

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

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

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

Der 75% Anteil der Gruppe an Joint Ventures ist über zwei juristische Personen strukturiert, nämlich Pankrac Shopping Centre k.s und EKZ 11 k.s.

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

	<b>30. September 2015 €'000</b>
Vermietete Immobilien	219.700
Liquide Mittel	2.151
Umlaufvermögen	715
Langfristige Verbindlichkeiten	(877)
Kurzfristige Verbindlichkeiten	(1.301)
<b>Nettovermögen (100%)</b>	<b>220.388</b>
<b>Anteile der Gruppe am Nettovermögen (75%)</b>	<b>165.291</b>
<b>Buchwert der Anteile am Joint Ventures</b>	<b>165.291</b>

	<b>30. September 2015 €'000</b>
Erlöse	3.237
Abschreibungen	-
Zinseinkommen	-
Zinsaufwendungen	-
Einkommenssteuer (Aufwendungen)/ Einkommen	(34)
Andere Posten, einschließlich Neubewertungen	2.241
<b>Gewinn aus Joint-Ventures (100%)</b>	<b>5.444</b>
<b>Anteil der Gruppe am Gewinn (75%)</b>	<b>4.083</b>
<b>Anteil des Gewinns von Investitionen in Joint Ventures, die nach der Equity-Methode bewertet werden</b>	<b>4.083</b>
<b>Von der Gruppe erhaltene Dividende</b>	<b>(1.892)</b>

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

### 7. Sonstiges Umlaufvermögen

	<b>9 Monate endend zum 30. September 2015 €'000</b>	<b>Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2014 €'000</b>
Sachanlagen	2.472	3.013
Immaterielle Vermögenswerte und Firmenwert	5.563	7.038
Latente Steueransprüche	257	1.086
Langfristige Kredite	17.101	8.114
Sonstiges Anlagevermögen	10.941	13.348
<b>Gesamt</b>	<b>36.334</b>	<b>32.599</b>

### 8. Liquide Mittel

Zum 30. September 2015 hielt die Gruppe liquide Mittel von insgesamt € 245,6 Millionen (31. Dezember 2014: € 425,2 Millionen). Die Gruppe hielt Barmittel in Höhe von € 3,1 Millionen (31. Dezember 2014: € 5,4 Millionen) als Sicherheit für Garantien und sonstige verfügungsbeschränkte Barmittel, die von verschiedenen Banken für die Gruppe gehalten werden.

### 9. Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte

Im September 2015 unterschrieb die Gruppe einen Vertrag mit einer Drittpartei, JMB Durzstvo, über den Verkauf einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft, welche ein Portfolio von fünf kleineren Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik besaßen. Der Verkauf erfolgte für einen Barkaufpreis von CZK390.000 Millionen (rund € 14,0 Millionen).

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

Die wesentlichen Kategorien von Vermögenswerten von Tochtergesellschaften, die als zu Veräußerungszwecken gehalten ausgewiesen werden, sind zum Ende des Berichtszeitraums folgende:

	9 Monate endend zum 30. September 2015 €'000	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2014 €'000
<b>Anlagevermögen</b>	<b>14.430</b>	<b>71.020</b>
Vermietete Immobilien	14.430	71.020
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>152</b>	<b>1.458</b>
<b>Zu Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>14.582</b>	<b>72.478</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>737</b>	<b>1.781</b>
Langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	77	1.308
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	660	473
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>48</b>	<b>1.165</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	-	928
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	48	237
<b>Veräußerungsgruppen direkt zugeordnete Verbindlichkeiten</b>	<b>785</b>	<b>2.946</b>
<b>Veräußerungsgruppen direkt zugeordnete</b>	<b>13.797</b>	<b>69.532</b>
<b>Im kumulierten sonstigen Gesamtergebnis enthaltene Beträge:</b>		
Währungsumrechnungsrücklage	1.341	(10.439)
<b>Rücklage der Veräußerungsgruppen die als zu Veräußerungszwecken gehalten qualifiziert werden</b>	<b>1.341</b>	<b>(10.439)</b>

### 10. Eigenkapital

Zum 30. September 2015 betrug die Gesamtzahl der ausgegebenen Stammaktien 376.174.317 Stück (31. Dezember 2014: 375.508.176 Aktien). Im Zeitraum von neun Monaten endend zum 30. September 2015, zahlte Atrium eine Dividende von € 0,2 (9 Monate 2014: € 0,18) je Stammaktie, wobei diese insgesamt € 76,1 Millionen (9 Monate 2014: € 67,5 Millionen) betrug.

### 11. Anleihen und Kredite

	30. September 2015		31. Dezember 2014	
	Nettobuchwert €'000	Zeitwert €'000	Nettobuchwert €'000	Zeitwert €'000
Anleihen	854.230	892.392	807.930	844.295
Bankkredite	158.843	159.994	260.144	261.391
<b>Gesamt</b>	<b>1.013.073</b>	<b>1.052.386</b>	<b>1.068.074</b>	<b>1.105.686</b>

Die Zeitwerte (Fair Values) der Kredite und Anleihen wurden von einem externen Gutachter unter Verwendung diskontierter Cashflow-Modelle, Nullkosten-Derivate-Strategien für die Festlegung künftiger Werte von Marktvariablen und des Black-Scholes-Modells zur Festlegung der Preise von Optionen bestimmt.

- notierte EUR-Interbank Zinsstrukturkurve;
- notierte CZK-Interbank Zinsstrukturkurve;
- Volatilität des EUR Swap-Satzes;
- Kassa-Wechselkurse CZK/EUR; und
- Fair Values (Zeitwerte) von betroffenen Markttransaktionen.

Die Zeitwerte (Fair Values) wurden unter Bezugnahme auf Marktparameter bestimmt, wovon die wichtigsten nachfolgend angeführt sind:

Die Bestimmung der Zeitwerte (Fair Values) für Anleihen und Kredite erfolgt im Rahmen der Stufe 2 der Fair Value Bewertungshierarchie, wie in IFRS 13 definiert.

Die Anleihen und Kredite sind rückzahlbar wie folgt:

	<b>30. September 2015 Netto- buchwert €'000</b>	<b>31. Dezember 2014 Netto- buchwert €'000</b>
Fällig innerhalb eines Jahres	1.231	33.550
im zweiten Jahr	5.681	100.046
im dritten, vierten und fünften Jahr	400.593	136.944
nach fünf Jahren	605.568	797.534
<b>Gesamt</b>	<b>1.013.073</b>	<b>1.068.074</b>

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

Ebenfalls im Mai 2015 hat die Gruppe die freiwillige Rückführung eines Bankkredites der Berlin-Hannoversche Hypotheken AG in Polen mit einer Gesamtsumme von € 105,3 Million abgeschlossen, dies beinhaltet angefallene Stückzinsen, die Rückzahlung eines Sicherungsinstruments und die Kosten für die vorzeitige Rückführung von insgesamt € 5,0 Millionen.

Während des Berichtszeitraums kaufte Atrium Anleihen, die 2005 begeben wurden und 2017 fällig sind, im Nominalwert von € 81,0 Millionen zurück. Der aus den Anleiherückkäufen resultierende Nettoverlust betrug € 7,9 Millionen.

Im Oktober 2014 erhielt Atrium zwei revolvingende Rahmenkreditlinien mit einer Kreditlaufzeit von jeweils fünf Jahren von insgesamt € 50 Millionen. Der genutzte Rahmenkreditbetrag wird auf der Basis des EURIBOR-Zinssatzes verzinst werden (für Einlagen mit derselben Dauer wie jede Inanspruchnahme), zuzüglich einer Marge von 1,5 %. Die Gesellschaft hat zum 30. September 2015 diese revolvingenden Rahmenkredite noch nicht beansprucht.

## 12. Derivate

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

(Fair Value) mit Hilfe der diskontierten Cash-Flow-Methode ausgewiesen.

Nach der freiwilligen Rückführung des Bankkredites in Polen im Mai 2015 (siehe Erläuterung 11), hat die Gruppe auch die damit verbundenen Zinsswapverträge in Höhe von € 2,7 Millionen zurückgezahlt.

Zum 30. September 2015 war der verbleibende IRS in einer Passivposition und hatte einen Zeitwert (Fair Value) von € 7,1 Millionen (31. Dezember 2014: € 12,3 Millionen Verbindlichkeiten).

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

## 13. Sonstige Abschreibung und Wertminderungen

	<b>9 Monate endend zum 30. September</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>€'000</b>	<b>€'000</b>
Sonstige Abschreibungen	(2.223)	(1.911)
Wertminderungen	(496)	(790)
<b>Gesamt</b>	<b>(2.719)</b>	<b>(2.701)</b>

## 14. Sonstiger Finanzaufwand

	<b>9 Monate endend zum 30. September</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>€'000</b>	<b>€'000</b>
Nettoverluste aus Anleiherückkäufen	(7.942)	(1.883)
Vorzeitige Kreditrückzahlungen	(4.507)	-
Zinsaufwendungen für Finanzierungsleasing	(2.772)	(3.778)
Sonstige Finanzaufwendungen	(392)	(399)
<b>Gesamt</b>	<b>(15.613)</b>	<b>(6.060)</b>

## 15. Steuerertrag/(-aufwand) für den Berichtszeitraum

	9 Monate endend zum 30. September	
	2015 €'000	2014 €'000
Körperschaftsteueraufwand für den Berichtszeitraum	(1.037)	(1.844)
Latenter Steuerertrag/ (-aufwand)	32.808	(2.668)
Bereinigung früherer Berichtszeiträume	(4.890)	(59)
<b>Gesamtertrag/(Aufwand)</b>	<b>26.881</b>	<b>(4.571)</b>

Während des Monats Mai 2015 finalisierte die Gruppe die Umsetzung einer neuen Holding-Struktur in Polen für einige seiner polnischen Vermögenswerte. Das unter der neuen Struktur von diesen Vermögenswerten generierte Einkommen ist auf der Ebene eines polnischen geschlossenen Investmentfonds zu besteuern, welcher von der Körperschaftsteuer (einschließlich Kapitalerträge) jedoch befreit ist. Folglich hat die Gruppe während diesem Berichtszeitraum die latenten Steuerverbindlichkeiten für die bereits unter der neuen Struktur befindlichen Vermögenswerte aufgelöst, in Höhe eines Gesamtbetrages von € 49,5 Millionen an Steuerguthaben, welcher teilweise durch eine Wideraberkennung von latenten Steueransprüchen im Zusammenhang mit einigen russischen Tochtergesellschaften ausgeglichen wurde.

## 16. Segmentberichterstattung

### Geschäftssegmente

Für den Zeitraum endend zum 30. September 2015	Segment der vermieteten Immobilien €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Überleitungs- position €'000	Gesamt €'000
Bruttomieterlöse	152.543	-	-	152.543
Erträge aus Servicegebühren	55.669	-	-	55.669
Nettoimmobilienaufwand	(63.080)	-	-	(63.080)
<b>Nettommieterlöse</b>	<b>145.132</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>145.132</b>
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen	(10.660)	263	-	(10.397)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(1.703)	-	(1.703)
Neubewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(40.067)	(28.985)	-	(69.052)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(1.553)	(886)	(280)	(2.719)
Verwaltungsaufwendungen	(8.462)	(461)	(16.632)	(25.555)
Anteile am Ergebnis für at-equity bewertete Investitionen in Joint Ventures	4.083	-	-	4.083
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>88.473</b>	<b>(31.772)</b>	<b>(16.912)</b>	<b>39.789</b>
Nettozinsaufwand	(23.742)	(632)	(5.914)	(30.288)
Währungsumrechnungsdifferenzen	(271)	(2.215)	(249)	(2.735)
Sonstige Finanzaufwendungen	(15.026)	(174)	(413)	(15.613)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>49.434</b>	<b>(34.793)</b>	<b>(23.488)</b>	<b>(8.847)</b>
Steuerertrag/(-aufwand) für den Berichtszeitraum	27.478	133	(730)	26.881
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für den Berichtszeitraum</b>	<b>76.912</b>	<b>(34.660)</b>	<b>(24.218)</b>	<b>18.034</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	*2.530.441	318.444	-	2.848.885
Vermögenswerte des Segments	2.737.216	331.367	251.271	3.319.854
Verbindlichkeiten des Segments	1.042.107	61.265	146.211	1.249.583

\* Ausgenommen ein 75% Anteil an Vermögenswerten, die in Joint Ventures gehalten werden und inklusive € 14.430 an Vermögenswerten, die als Teil der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte ausgewiesen werden.

## Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Für den Zeitraum endend zum 30. September 2014	Segment der vermieteten Immobilien €'000	Segment der Entwicklungs- projekte €'000	Überleitungs- position €'000	Gesamt €'000
Bruttomieterlöse	160.192	-	-	160.192
Erträge aus Servicegebühren	55.549	-	-	55.549
Nettoimmobilienaufwand	(62.332)	-	-	(62.332)
<b>Nettommieterlöse</b>	<b>153.409</b>	-	-	<b>153.409</b>
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen	(1.003)	(2.532)	-	(3.535)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(3.822)	-	(3.822)
Neubewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(4.046)	(37.481)	-	(41.527)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(2.397)	-	(304)	(2.701)
Verwaltungsaufwendungen	(8.452)	831	(9.724)	(17.345)
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>137.511</b>	<b>(43.004)</b>	<b>(10.028)</b>	<b>84.479</b>
Nettozinsaufwand	(16.561)	(1.199)	(5.138)	(22.898)
Währungsumrechnungsdifferenzen	575	7.069	(68)	7.576
Sonstige Finanzaufwendungen	(5.101)	(800)	(159)	(6.060)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>116.424</b>	<b>(37.934)</b>	<b>(15.393)</b>	<b>63.097</b>
Steuerertrag/(-aufwand) für den Berichtszeitraum	(1.694)	(2.072)	(805)	(4.571)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für den Berichtszeitraum</b>	<b>114.730</b>	<b>(40.006)</b>	<b>(16.198)</b>	<b>58.526</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.473.694	*409.271	-	2.882.965
Vermögenswerte des Segments	2.533.051	436.252	260.843	3.230.146
Verbindlichkeiten des Segments	706.938	60.195	211.048	978.181

\* Beinhaltet € 5.144 tausend die per 30. September 2014 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte klassifiziert wurden



## 17. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

### • Veränderungen bei den wesentlichen Aktionären

Im Jänner 2015 erwarb Gazit-Globe über seine zwischengeschaltete Holdinggesellschaft zusätzlich 52.069.622 Stammaktien an Atrium von Apollo. In Folge hält Gazit-Globe nunmehr Stück 206.681.551 Stammaktien an Atrium, dies entspricht zum 30. September 2015, 54,9% der ausgegebenen und ausstehenden Aktien sowie der Stimmrechte an Atrium. Apollo hält an Atrium keine Stammaktien mehr.

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

### • Veränderungen im Board of Directors und Managementteam der Gruppe

Im Jänner 2015, nach dem zuvor erwähnten Transfer von Stück 52.069.622 Stammaktien von Apollo zu Gazit-Globe, sind die zwei von Apollo nominierten Atrium Direktoren, Joseph Azrack und Roger Orf, vom Board of Directors zurückgetreten.

Im Jänner 2015 hat Atrium die Bestellung von Ryan Lee als neuen Chief Financial Officer der Gruppe bekannt gegeben. Ryan kam am 2. Februar 2015 zur Gruppe und seine Bestellung zum CFO der Gruppe wurde mit 1. April 2015 wirksam.

Im Juni 2015 hat Atrium die Bestellung von Karine Ohana in das Board of Directors als unabhängige nicht-geschäftsführende Direktorin bekannt gegeben. Ihre Bestellung als Direktor wurde mit 24. Juni 2015 wirksam. Frau Ohana wurde mit Wirkung zum 12. August 2015 in das Audit-Gremium bestellt.

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

Im Juli 2015 erteilte das Vergütungs- und Nominierungsgremium die Zustimmung zum Abschluss eines Beratungsvertrages mit Paragon Management Company Limited, nach welchem Rachel Lavine Managementdienstleistungen für die Gruppe, einschließlich der Aufsicht über die Gruppenstrategie, erbringt. Frau Lavine erhält ein jährliches Beraterhonorar in Höhe von € 475.000 pro Jahr. Der Beratungsvertrag wurde mit einer Befristung von 16 Monaten, bis 30. November 2016, abgeschlossen und verlängert sich danach automatisch um weitere 12 Monate. Frau Lavine nimmt

weiterhin ihre Funktion als Vice Chairman, obwohl nunmehr in einer nicht-geschäftsführenden Position, und als Mitglied des Board of Directors als eine von Gazit-Globe nominierte Direktorin mit einer an Gazit-Globe zahlbaren Direktorenvergütung in Höhe von € 25.000 pro Jahr wahr. Diese Vereinbarung wurde zum 1. August 2015 wirksam und ersetzt das Anstellungsverhältnis von Frau Lavine, das am 1. Dezember 2014 nach dem Ausscheiden von Frau Lavine aus der Position des CEO der Gruppe und Eintritt in die Funktion des Executive Vice Chairman in Kraft getreten ist. Infolgedessen, nach der Beendigung ihres Anstellungsvertrages, erhielt Frau Lavine anteilig 3.036 Aktien, für den Zeitraum vom 1. Juni bis 31. Juli netto nach Steuern, die im August 2015 ausgegeben wurden. Frau Lavine ist aufgrund der erläuterten Vereinbarungen nicht berechtigt weitere Aktienzuteilungen zu erhalten.

Darüber hinaus hält Frau Lavine eine Million Aktienoptionen, die gemäß dem ESOP 2009 im März 2010 gewährt wurden, und 533.333 Aktienoptionen, die gemäß dem ESOP 2013 im November 2013 gewährt wurden. Als Teil der oben genannten Vereinbarungen wurde die Frist für die Ausübung dieser Aktienoptionen um sieben Monate bzw. im Fall der im Jahre 2013 gewährten Aktienoptionen, um 18 Monate ab dem letzten Tag ihrer Beschäftigung als Beraterin oder als Mitglied des Board of Directors verlängert, in beiden Fällen gilt jedoch eine absolute Frist von zehn Jahren ab dem ursprünglichen Zuteilungsdatum der Aktienoptionen.

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

Nach der Überprüfung der Vergütung der nicht geschäftsführenden Direktoren durch das Vergütungs- und Nominierungsgremium und einer Empfehlung durch externe Berater, hat das Vergütungs- und Nominierungsgremium im August 2015 eine Änderung der Vergütung der nicht geschäftsführenden Direktoren mit Wirkung zum 1. Juli 2015 beschlossen. Die nicht geschäftsführenden Direktoren, ausgenommen die Direktoren die durch Gazit-Globe nominiert wurden, sind berechtigt, eine Barvergütung von € 65.000 pro Jahr und Stammaktien der Gesellschaft im Wert von € 65.000 pro Jahr ausübbar nach 2 Jahren, ein Sitzungsentgelt von € 1.500 pro Sitzung und ein Sitzungsentgelt bei telefonischer Teilnahme von € 1.000 pro Sitzung zu erhalten. Aktien, die an nicht geschäftsführende Direktoren als Teil ihrer Vergütung ausgegeben werden, unterliegen nach der Ausübung bei der Veräußerung von solchermaßen bezogenen Stammaktien Beschränkungen, so dass, nach jeder Veräußerung der verbleibende Aktienbestand dieses nicht geschäftsführenden Direktors einem gesamten Nominalbetrag von mindestens € 130.000 entsprechen muss. Ein Direktor, der als Vorsitzender des Audit-Gremiums oder Vergütungs- und Nominierungsgremiums tätig wird, ausgenommen ein

durch Gazit-Globe nominiertes Mitglied der Board of Directors, ist berechtigt eine zusätzliche Vergütung von € 25.000 pro Jahr und jedes Mitglied dieser Gremien ist berechtigt eine zusätzliche Vergütung von € 10.000 pro Jahr zu erhalten.

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

Noam Ben-Ozer, Direktor, erwarb 23.000 Aktien an Atrium während des Berichtszeitraumes.

### 18. Eventualverbindlichkeiten

Im Hinblick auf die österreichischen Gerichtsverfahren bestehen Eventualverbindlichkeiten, wie sie in Erläuterung 2.39 des Jahresfinanzberichtes 2014 dargestellt wurden. Atrium ist Partei in verschiedene Gerichtsverfahren, in welchen Inhaber von Austrian Depositary Certificates Verluste aufgrund von Preisfluktuation im Jahr 2007 und damit verbundene potenzielle Ansprüche behaupten. Zum 10. November 2015, dem letztmöglichen praktikablen Datum vor der Freigabe dieses Berichts, belief sich der Gesamtbetrag der Forderungen aus Verfahren, an denen Atrium zu diesem Zeitpunkt als Partei beteiligt war, auf rund € [23,5] Millionen. Die Anzahl der Klagen und der Betrag der geltend gemachten Forderungen wird sich im Laufe der Zeit voraussichtlich verändern, da im Verfahrensverlauf Klagen abgewiesen, zurückgezogen oder Streitigkeiten auf sonstige Weise beigelegt werden.

Diese Verfahren befinden sich in unterschiedlichen Stadien und werden voraussichtlich erst in einigen Jahren abgeschlossen sein. Obwohl in Bezug auf diese Verfahren eine Rückstellung, basierend auf dem aktuellen Wissensstand und den Annahmen des Managements, erfasst wurden, kann der tatsächliche Ausgang der Klagen und der Zeitpunkt ihrer Erledigung seitens der Gesellschaft, derzeit nicht mit Sicherheit abgeschätzt werden. Zusätzlich und wie am 1. Oktober 2015 berichtet, wurde in den Niederlanden eine Feststellungsklage gegen die Gesellschaft eingebracht, welche dieselben Themenbereiche betrifft, die bereits in den Klagen in Österreich geltend gemacht wurden. Atrium weist jegliche Ansprüche zurück und verteidigt sich vehement.

Es herrscht anhaltende Unsicherheit in den verschiedenen Volkswirtschaften und Jurisdiktionen, in denen die Gruppe tätig ist und Vermögenswerte besitzt. Diese Unsicherheiten betreffen die allgemeine wirtschaftliche und geopolitische Lage in diesen Regionen - speziell in Russland - und auch Veränderungen oder drohende Veränderungen hinsichtlich der rechtlichen, regulatorischen und finanzpolitischen Rahmen und der Rechtsdurchsetzung, was Auswirkungen auf die Rechtsposition von Liegenschaften oder Grundstücken der Gruppen beinhaltet.

Bestimmte russische Tochtergesellschaften in der Atrium-Gruppe sind in verwaltungsrechtliche und administrative Verfahren unter Beteiligung der russischen Steuerbehörden involviert. Diese Verfahren führten zu einer

Unsicherheit bei der Steuerpolitik hinsichtlich bestimmter Annahmen die zuvor als gefestigt galten, nun jedoch einer geänderten Interpretation durch die russischen Steuerbehörden unterliegen. Die jüngsten Entwicklungen zeigen potentiell einen weitergehenden Umfang von Steuerprüfungen und Uneinigkeit bei Aspekten des Abzuges der Aufwendungen, deren Bedeutung im Allgemeinen wesentlich sein könnte. Die Gesellschaft ist nicht in der Lage das Ausmaß etwaiger zusätzlicher Steuern und damit verbundener Kosten verlässlich einzuschätzen.

### 19. Zusatzinformation und nachträglich eingetretene Ereignisse

#### • Veräußerungen

Im September 2015 unterschrieb die Gruppe einen Vertrag mit einer Drittpartei, JMB Durzstvo, über den Verkauf einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft, welche ein Portfolio von fünf kleineren Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik besaß. Der Verkauf erfolgte für einen Barkaufpreis von CZK390.000 Millionen (rund € 14,0 Millionen) abgeschlossen.

#### • Genehmigung der Dividenden

Am 11. November 2015 genehmigte das Board of Directors der Gesellschaft eine gleichbleibende jährliche Dividende von € 0,27 pro Aktie für das Jahr 2016, welche vierteljährlich in gleichen Tranchen beginnend mit Ende März 2016 gezahlt werden soll (vorbehaltlich der rechtlichen und regulatorischen Anforderungen und Beschränkungen der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

#### • Finanzierung

Im Oktober 2015 gab die Gruppe bekannt, dass sie einen neuen fünfjährigen unbesicherten revolving Rahmenkredit in Höhe von insgesamt € 125 Millionen unterzeichnet hat, welcher € 100 Millionen an neuem Kredit und die Verlängerung eines bestehenden Rahmens von € 25 Millionen umfasst. Der Rahmenkredit wurde von einem Syndikat aus ING Bank N.V., Citibank N.A. und HSBC Bank plc bereitgestellt. Nach dieser Transaktion hat Atrium nicht abgerufene revolving Rahmenkreditlinien in Höhe von € 150 Millionen.

#### • Sonstiges

Als Folge der neuen Holdingstruktur in Polen, wie in Erläuterung 15 dargestellt, erwartet die Gruppe die Anerkennung von zusätzlichen Steuerguthaben in folgenden Berichtsperioden. Aufgrund dieser Tochtergesellschaften, die nach dem Bilanzstichtag und vor dem Veröffentlichungsdatum dieses Finanzberichtes in die neue Struktur übertragen wurden, sollte eine zusätzliche Steuergutschrift in Höhe von zumindest € 10,3 Millionen im vierten Quartal 2015 verzeichnet werden können. Dieser Betrag wird laufend aktualisiert werden.



## Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers für Atrium European Real Estate Limited

### Einführung

Atrium European Real Estate Limited ("Atrium") hat uns damit beauftragt, den verkürzten Konzernzwischenabschluss für die neun Monate zum 30. September 2015 prüferisch durchzusehen. Dieser durchzusehende Zwischenabschluss umfasst die verkürzte Konzernbilanz per 30. September 2015, die verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und die verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den drei und neun Monatszeitraum endend zum 30. September 2015, die verkürzte Konzern-Cashflow Übersicht und die verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den neun Monatszeitraum endend zum 30. September 2015 sowie den zugehörigen Anhang.

Wir haben die übrigen Informationen des Zwischenfinanzberichts gelesen und daraufhin geprüft, ob dieser offenkundig Unrichtigkeiten bzw. materielle Widersprüche im Vergleich zu den Informationen aufweist, die im verkürzten Konzernzwischenabschluss enthalten sind.

Dieser Bericht wird lediglich für Atrium im Rahmen unserer Beauftragung erstellt. Unsere Durchsicht dient ausschließlich dem Zweck, Atrium diejenigen Umstände mitzuteilen, zu deren Mitteilung wir in diesem Bericht verpflichtet sind und keinerlei anderem Zweck. Außer gegenüber Atrium schließen wir jegliche Haftung für die prüferische Durchsicht dieses Berichts oder unsere Schlussfolgerungen im gesetzlich höchstmöglichen Umfang aus.

### Verantwortung der Direktoren

Die Erstellung des Zwischenfinanzberichts liegt in der Verantwortung von Atriums Direktoren und wurde von diesen genehmigt.

Wie in Erläuterung 2 beschrieben, wurde der Konzernabschluss von Atrium in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards erstellt, wie sie in der EU anzuwenden sind. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss, der in diesem Zwischenfinanzbericht enthalten ist, wurde gemäß dem durch die EU anerkannten IAS 34 "Zwischenberichterstattung" erstellt.

### Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung besteht darin, auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine Beurteilung über den verkürzten Konzernzwischenabschluss gegenüber Atrium abzugeben.

### Umfang der prüferischen Durchsicht

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte unter Beachtung des International Standard on Review Engagements (GB und Irland) 2410, 'Review of Interim Financial Information

Performed by the Independent Auditor of the Entity', der seitens des Auditing Practices Board für die Anwendung in Großbritannien herausgegeben wurde. Die prüferische Durchsicht von Zwischenabschlüssen umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang als eine Abschlussprüfung gemäß den International Standards on Auditing (GB und Irland) und ermöglicht es uns daher nicht, ein Urteil über sämtliche wesentliche Sachverhalte abzugeben, die bei einer Abschlussprüfung bekannt würden. Dementsprechend erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

### Zusammenfassende Beurteilung

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den neun Monatszeitraum endend zum 30. September 2015 nicht in allen wesentlichen Aspekten gemäß dem in der EU anzuwendenden IAS 34 "Zwischenberichterstattung" erstellt wurde.

**Heather J MacCallum**

**für und im Namen von KPMG Channel Islands Limited**

Chartered Accountants and Recognized Auditor

37 Esplanade

St Helier

Jersey

JE4 8WQ

11. November 2015

*Hinweis:*

- Die Pflege und inhaltliche Richtigkeit der Website von Atrium European Real Estate Limited liegt in der Verantwortung der Direktoren und ist nicht Aufgabe von KPMG Channel Islands Limited im Rahmen der durchgeführten Prüfung. KPMG Channel Islands Limited übernimmt daher keine Verantwortung für etwaige Änderungen des verkürzten Konzernzwischenabschlusses oder des Prüfberichts seit der Veröffentlichung am 11. November 2015. KPMG Channel Islands Limited hat nach dem 11. November 2015 keine weiteren Handlungen hinsichtlich des Konzernzwischenabschlusses bzw. Prüfberichts vorgenommen.
- Die Rechtsvorschriften in Jersey in Bezug auf die Erstellung und Veröffentlichung von Jahresabschlüssen kann von den Rechtsvorschriften anderer Rechtsordnungen abweichen. Die Direktoren bleiben weiterhin dafür verantwortlich, die Erstellung und den damit verbundenen Prozess zu überwachen und sicherzustellen, dass der Jahresabschluss in jeder Hinsicht vollständig ist und unverändert bleibt.



## Direktoren, Management der Gruppe, professionelle Berater und wesentliche Standorte

### Direktoren:

Chaim Katzman  
Rachel Lavine  
Noam Ben-Ozer  
Peter Linneman  
Simon Radford  
Thomas Wernink  
Andrew Wignall  
Karine Ohana (bestellt mit 24. Juni 2015)

### Management der Gruppe:

Josip Kardun	CEO der Gruppe
Rolf Rüdiger Dany	COO der Gruppe
Ryan Lee	CFO der Gruppe (seit 01.04.2015)
Soňa Hýbnerová	CFO der Gruppe (bis 31.03.2015)
Thomas Schoutens	CDO der Gruppe
Geraldine Copeland-Wright	GC
Liad Barzilai	CIO der Gruppe
Ljudmila Popova	Leiter Asset Management & Investor Relations

### Administrator und Registrar

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

### Unabhängige Abschlussprüfer:

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

### Berater Medienbeziehungen:

FTI Consulting  
200 Aldersgate, Aldersgate Street  
London, EC1A 4HD, UK

### Firmensitz:

11-15 Seaton Place  
St Helier  
Jersey  
JE4 OQH

### Geschäftsadresse:

Lister House Chambers  
35 The Parade  
St Helier  
Jersey  
JE2 3QQ

### Wesentliche Standorte:

#### Tschechische Republik

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

#### Ungarn

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

#### Niederlande

Atrium Group Services N.V.  
World Trade Center, C tower, Strawinskylaan 941,  
1077 XX Amsterdam

#### Polen

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

#### Rumänien

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

#### Russland

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

### So erreichen Sie uns:

Internetseite: [www.aere.com](http://www.aere.com)  
Analysten & Investoren: [ir@aere.com](mailto:ir@aere.com)  
Medien: [atrium@fticonsulting.com](mailto:atrium@fticonsulting.com)  
Allgemeine Anfragen: [atrium@aere.com](mailto:atrium@aere.com)

Titelbild: Atrium Promenada Einkaufszentrum in Warschau, Polen.

