

# JAHRES- FINANZ- BERICHT 2016

---

MARKTFÜHRER BEI  
EINKAUFSZENTREN IN  
ZENTRAL- UND  
OSTEUROPA

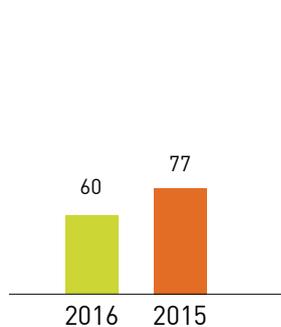


# UNSERE VISION

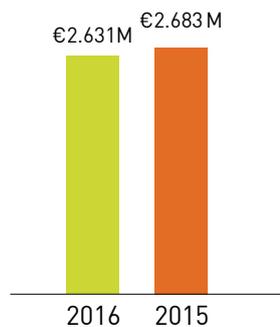
Atriums Vision liegt darin weiterhin einer der führenden Eigentümer und Verwalter von Einkaufszentren in Mittel- und Osteuropa mit Ankermietern aus den Bereichen Lebensmittel, Mode und Unterhaltung zu bleiben und die Marke Atrium in ein Markenzeichen im Bereich des hochwertigen Einzelhandels für Verbraucher und Einzelhändler zu entwickeln.

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

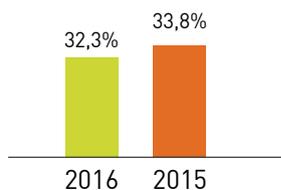
## ANZAHL AN VERMÖGENSWERTEN<sup>1</sup>



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



## LOAN-TO-VALUE (BRUTTO)



## UNSER PROFIL

Die Atrium Gruppe besitzt ein Portfolio im Wert von € 2,6 Milliarden<sup>1</sup>, bestehend aus 60 Einkaufszentren und kleineren Einzelhandelsimmobilien, welches während des Jahres 2016 Mieterlöse in Höhe von € 195,8 Millionen<sup>1</sup> erzielte. Diese Objekte befinden sich im Wesentlichen in Polen, und der Tschechischen Republik und werden mit Ausnahme von zwei Objekten alle von Atriums internem Team von auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Experten verwaltet.

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

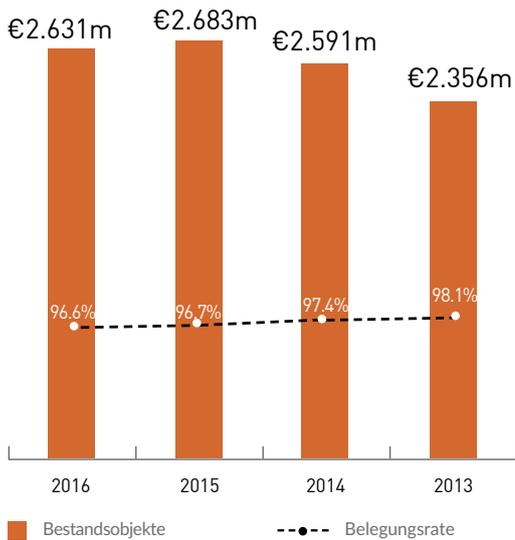
## UNSER FOKUS FÜR DAS JAHR 2017

- Fortgesetzte Verbesserung der Qualität unseres Portfolios durch den selektiven Austausch von Objekten, die Steigerung der operativen und finanziellen Performance unserer Objekte und Erweiterung unseres Angebots für Einzelhändler durch die entsprechende Erweiterung von bereits stabilen und erfolgreichen Investitions- und Neuentwicklungsobjekten; Durch diese Erweiterungen sollen über den Zeitraum der nächsten drei Jahre mehr als 70.000 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche entstehen, hauptsächlich in Warschau.
- Fortgesetzte Etablierung der Marke Atrium und Stärkung der Beziehungen zu unseren Schlüsselkunden, während wir gleichzeitig bestrebt sind, mit neuen Einzelhändlern zu arbeiten, die in die und in der Region expandieren; und
- Weitere Optimierung der Kosten unserer Kapitalstruktur und Verbesserung der Effizienz des Bilanzbildes der Gruppe.

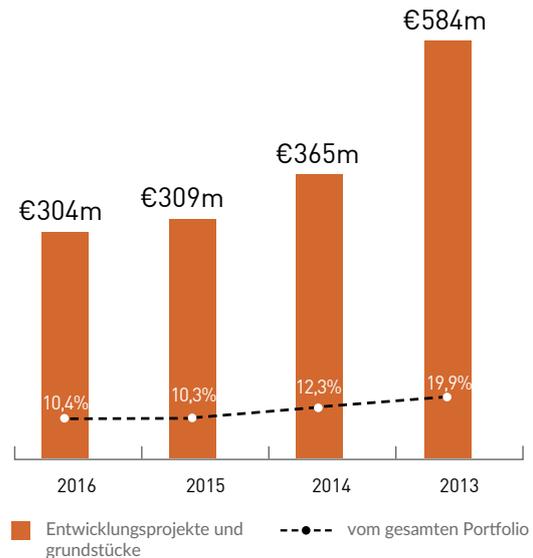
<sup>1</sup> Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint-Ventures gehalten werden. Die Zahlen zum 31. Dezember 2015 beinhalten ebenfalls die Joint Ventures und € 117,5 Millionen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden. 17 Objekte wurden während des Jahres verkauft.

# HIGHLIGHTS

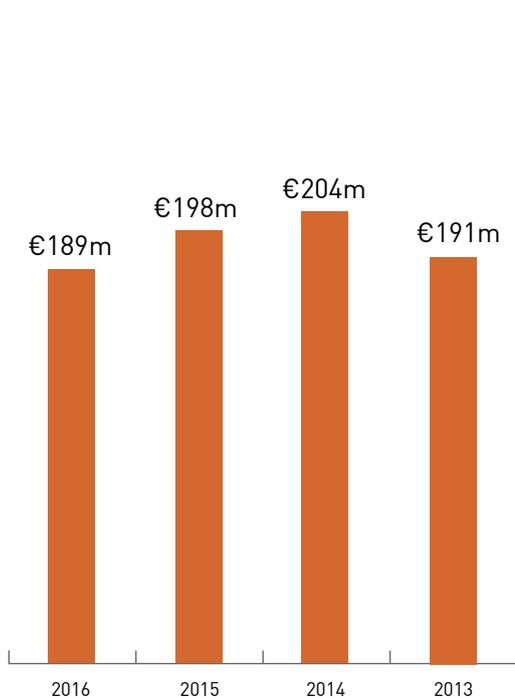
## BESTANDSOBJEKTE<sup>2</sup> UND BELEGUNGSRATE<sup>3</sup>



## ENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE<sup>4</sup>

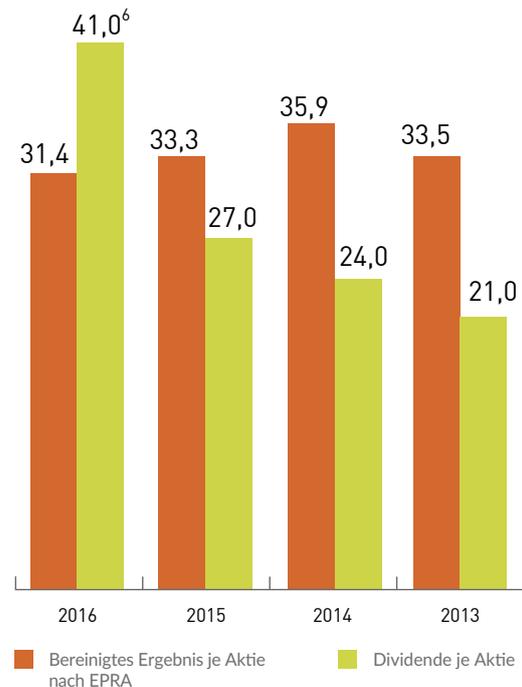


## NETTOMIETERLÖSE<sup>5</sup> (NET RENTAL INCOME - NRI)



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

Alle Daten in €cents



<sup>2</sup> Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint-Ventures gehalten wurden. Die Zahlen zum 31. Dezember 2015 beinhalten Joint Ventures und € 117,5 Millionen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden

<sup>3</sup> Die oben angeführte Belegungsrate entspricht 100% abzüglich der Leerstandsquote nach EPRA

<sup>4</sup> Inklusive € 11,8 Millionen (repräsentiert zwei Vermögenswerte in Russland), die zum 31. Dezember 2016 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden. Die Zahlen zum 31. Dezember 2015 beinhalten € 1,6 Millionen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden

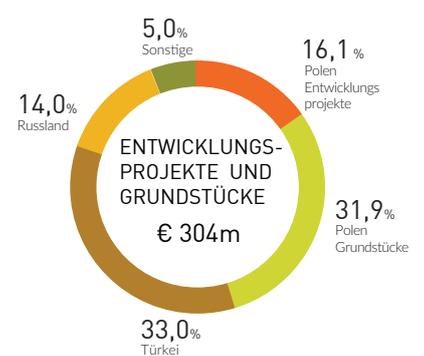
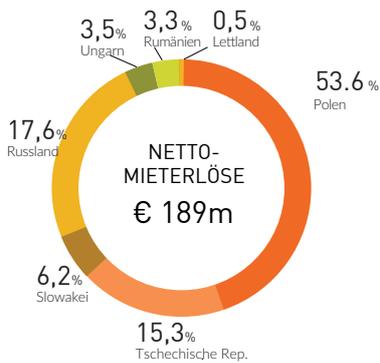
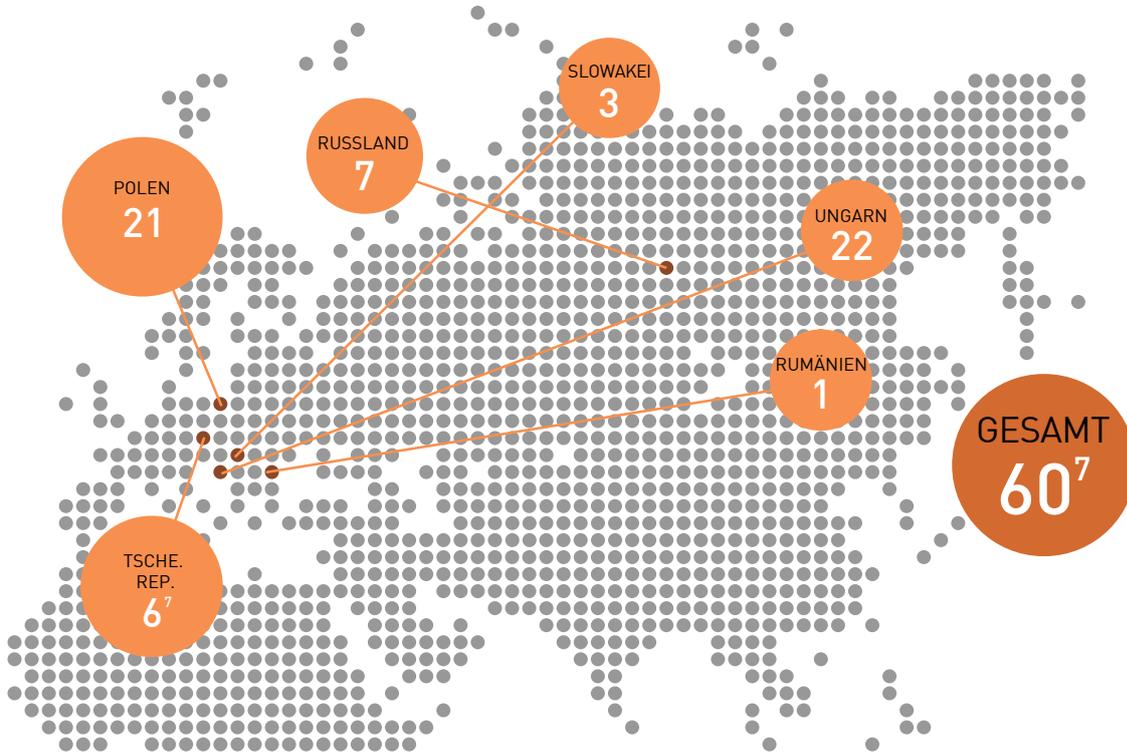
<sup>5</sup> Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint-Ventures gehalten wurden

<sup>6</sup> Beinhaltet eine Sonderdividende von 14 €Cent, die am 30. September 2016 gezahlt wurde



# UNSER BUSINESS

## PORTFOLIO-SPREAD BEI BESTANDSOBJEKTEN



Wichtige Fakten	Polen	Tschechische Rep.	Slowakei	Russland	Ungarn	Rumänien
Kreditrisikoring (S&P)	BBB+/Stable	AA-/Stable	A+/Stable	BB+/Stable	BBB-/Stable	BBB-/Stable
Kreditrisikoring (Fitch)	A-/Stable	A+/Stable	A+/Stable	BBB-/Stable	BBB-/Stable	BBB-/Stable
Bruttomietfläche von Atrium in m <sup>2</sup>	522.200	112.500	73.500	241.100	97.700	56.600

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

# WESENTLICHE PERFORMANCE KENNZAHLEN

WESENTLICHE FINANZZAHLEN DER GRUPPE	EINHEIT	2016	2015	ÄNDERUNG %
Bruttomieterlöse	€'000	195.772	207.372	(5,6%)
Bruttomieterlöse auf Vergleichsbasis nach EPRA	€'000	161.742	167.423	(3,4%)
Nettommieterlöse	€'000	188.801	197.871	(4,6%)
Nettommieterlöse auf Vergleichsbasis nach EPRA	€'000	156.586	160.302	(2,3%)
Operative Umsatzrendite	%	96,4	95,4	1,0%
EBITDA, ausgenommen Neubewertung, Veräußerungen und Wertminderungen und juristische Altlasten	€'000	162.183	174.041	(6,8%)
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	€'000	118.342	125.171	(5,5%)
Ausschüttungsquote für Dividende	%	86,0 <sup>8</sup>	81,1	4,9%
Neubewertung von Bestandsobjekten	€'000	44.223	(48.678)	
Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	€'000	(26.243) <sup>9</sup>	(50.403)	
Gewinn nach Steuern für das Geschäftsjahr	€'000	58.201	4.812	
Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	€'000	93.591	112.932	(17,1%)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	€'000	103.671	224.368	(53,8%)
Summe Vermögenswerte	€'000	3.155.139	3.282.936	(3,9%)
Eigenkapital	€'000	1.942.050	2.031.126	(4,4%)
Finanzverbindlichkeiten	€'000	947.405	1.012.781	(6,5%)
LTV (brutto)	%	32,3	33,8	(1,5%)
LTV (netto)	%	28,7	26,3	2,4%
WESENTLICHE FINANZZAHLEN DER GRUPPE OHNE RUSSLAND				
Nettommieterlöse auf Vergleichsbasis nach EPRA	€'000	123.380	121.230	1,8%
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	€'000	88.642	90.955	(2,5%)
Neubewertung von Bestandsobjekten	€'000	36.343	49.636	(26,8%)
Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	€'000	(13.646) <sup>10</sup>	(5.338)	
WESENTLICHE PORTFOLIOKENNZAHLEN				
Anzahl an Bestandsobjekten <sup>11</sup>	Anzahl	60	77	
Bestandsobjekte zum Zeitwert	€'000	2.631.185	2.682.943	(1,9%)
Nettodurchschnittsrendite (gewichteter Durchschnitt)	%	7,0	7,3	(0,3%)
Belegungsrate <sup>12</sup>	%	96,6	96,7	(0,1%)
Entwicklungsprojekte und Grundstücke zum Zeitwert	€'000	304.417	309.398	(1,6%)
ERGEBNIS JE AKTIE				
Ergebnis je Aktie nach IFRS	€Cent	15,46	1,29	
Bereinigte Einnahmen nach EPRA je Aktie	€Cent	31,4	33,3	(5,6%)
Dividende je Aktie	€	0,41	0,27	
NAV je Aktie nach IFRS	€	5,29 <sup>13</sup>	5,40	(1,8%)
NAV je Aktie nach EPRA	€	5,52 <sup>13</sup>	5,64	(1,9%)
Aktienkurs zum Ende des Jahres	€	3,93	3,57	10,1%

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

<sup>8</sup> Exklusive der Sonderdividende von 14 €Cent je Aktie, die am 30. September 2016 gezahlt wurde

<sup>9</sup> Bezieht sich hauptsächlich auf Abwertungen in der Türkei und Russland

<sup>10</sup> Bezieht sich hauptsächlich auf Abwertungen in der Türkei

<sup>11</sup> 17 Immobilien wurden während des Geschäftsjahres verkauft

<sup>12</sup> Die oben angeführte Belegungsrate entspricht 100% abzüglich der Leerstandsquote nach EPRA

<sup>13</sup> Angepasst um die Sonderdividende von 14 €Cent je Aktie, die am 30. September 2016 gezahlt wurde





**“DAS JAHR 2016 WAR DURCH DIE FORTSETZUNG UNSERER STRATEGIE GEKENNZEICHNET, DIE QUALITÄT DES PORTFOLIOS DER GRUPPE ZU VERBESSERN, UM SO SICHERZUSTELLEN, DASS WIR IN DER LAGE SIND AUF LANGE SICHT NACHHALTIGES EINKOMMENSWACHSTUM ERZIELEN ZU KÖNNEN.”**

Für Atrium war das Jahr 2016 durch die Fortsetzung unserer laufenden Strategie, die Qualität des Portfolios der Gruppe stetig zu verbessern, um so sicherzustellen, dass dieses auf lange Sicht nachhaltiges Einkommenswachstum erzielt, gekennzeichnet. Im Verlauf des Berichtsjahres waren wir bei der Umsetzung dieser Strategie in zwei wesentlichen Punkten besonders erfolgreich. Erstens, beim Ausbau und der Erweiterung unserer bestehenden Einkaufszentren und zweitens, bei der Veräußerung von Objekten für mehr als € 130 Millionen, bei welchen wir keine Wachstumsmöglichkeiten erkennen konnten. Diese Initiativen tragen dazu bei, unser Ziel zu verwirklichen, die Gewichtung unseres Portfolios sowohl in Richtung der größten Volkswirtschaften der Region - konkret Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei - als auch auf die besten Städte und Standorte in diesen Regionen zu verlagern.

## STELLUNGNAHME DES CHAIRMAN

---

Bei näherer Betrachtung der ersten dieser Initiativen werden Sie sich erinnern, dass ich in meiner Stellungnahme im letzten Geschäftsjahr die damaligen Fortschritte in diesem Zusammenhang erläutert habe. Ich bin froh berichten zu können, dass wir im Jahr 2016 weitere Möglichkeiten identifiziert und mit deren Umsetzung begonnen haben, um die Verfolgung dieser Strategie weiter zu beschleunigen. Nach dem erfolgreichen Start der ersten Phase unseres Atrium Promenada Erweiterungs- und Neuentwicklungsprojekts hat das Board of Directors weitere Umgestaltungs- und Renovierungsmaßnahmen in diesem wichtigen Einkaufszentrum sowie die Umgestaltung und Renovierung von Atrium Targowek, ebenfalls in Warschau, beschlossen. Diese Verbesserungen sollen unsere Position in der Hauptstadt unseres größten und wichtigsten Marktes stärken. Dies steht im Einklang mit unserem Ziel, die führende Stellung unserer Einkaufszentren in ihren Einzugsgebieten aufrecht zu erhalten und sicherzustellen, dass sie in einem sich rasch entwickelnden Einzelhandelsumfeld für Kunden attraktiv und beliebt bleiben.

Der Erfolg bei dieser Strategie in Kombination mit der alltäglichen harten Arbeit unserer operativen Teams wird durch die Tatsache belegt, dass in allen unseren Märkten, mit der Ausnahme von Russland, die Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis gestiegen sind. Erfreulicherweise konnte ich jedoch auch dort gegen Ende des Geschäftsjahres positive Impulse erkennen.

Nach wesentlichen Fortschritten bei der Stärkung des Bilanzbildes der Gruppe und der Optimierung der Kapitalstruktur im Jahr 2015, haben wir im Jahr 2016 weiterhin freiwillig einen Bankkredit zurückgeführt und zusätzlich Anleihen um € 17 Millionen zurückgekauft. Die Gruppe behält weiterhin einen niedrigen Verschuldungsgrad bei und ist mit derzeit 84% an unbelasteten Vermögenswerten sehr flexibel aufgestellt, im Hinblick auf organisches und nicht-organisches Wachstum.

Ich freue mich auch, einen weiteren bevorstehenden bedeutenden Meilenstein vermelden zu dürfen. Während des Geschäftsjahres gab es Fortschritte bei der Bereinigung der juristischen Altlasten der Gruppe. Im Jänner 2016 gaben wir die Beilegung des Rechtsstreits in den Niederlanden und die Einrichtung eines Entschädigungsfonds bekannt, an dem man sich bis Oktober 2016 beteiligen konnte. Es wird erwartet, dass in dessen Rahmen Entschädigungszahlungen im Hinblick auf 1.650 Einreichungen geleistet werden.

Von womöglich größerer Bedeutung war die Tatsache, dass wir diese positive Dynamik in das Jahr 2017 mitnehmen konnten. Nach einer Reihe von Gesprächen hat das Board of Directors am 21. März 2017 eine Rahmenvereinbarung mit AdvoFin Prozessfinanzierung AG und Salburg Rechtsanwalts GmbH zur Bereinigung der großen Mehrheit der österreichischen Streitigkeiten in Zusammenhang mit juristischen Altlasten genehmigt. Dies hat zu einer Erhöhung der Rückstellung in diesem Zusammenhang geführt. Obwohl wir unsere Position beibehalten, wonach keine Grundlage für die Ansprüche gegen die Gruppe besteht, sind wir der festen Überzeugung, dass diese Rahmenvereinbarung für die Gruppe ein enorm positiver Schritt nach vorne ist. Nicht nur dass dadurch ein großer Unsicherheitsfaktor im Zusammenhang mit dem Thema für alle Stakeholder beseitigt werden kann und daraus signifikante Einsparungen an administrativen Kosten resultieren, es erlaubt dem Board of Directors und dem Führungsteam ihren Einsatz zur Gänze dem Wachstum unseres Geschäftsbetriebes zu widmen.

Das Jahr 2016 war auf beiden Seiten des Atlantiks von mehreren wesentlichen makroökonomischen Ereignissen geprägt und es bestehen realistische Chancen, dass sich dieser Trend im Jahr 2017 weiter fortsetzt. Gleichzeitig bin ich der Meinung, dass die Gruppe sehr gut positioniert ist und sich weiterhin gut entwickeln wird. Dieses Vertrauen, zusammen mit dem Verkauf von nicht-Kernimmobilien während des Geschäftsjahres, unserer starken Liquiditätsposition und unserem niedrigen Verschuldungsgrad haben dem Board of Directors die Zuversicht verliehen, im September eine Sonderdividende an die Aktionäre auszuschütten und für das Jahr 2017 die jährliche Dividende in Höhe von 27 €Cent je Aktie beizubehalten und trotzdem genug Flexibilität für zukünftiges Wachstum zu behalten.

Unser CEO Josip Kardun, der einen wertvollen Beitrag für

Atrium geleistet hat, ist zum Jahresende zurückgetreten und hat die Gruppe verlassen um andere Interessen zu verfolgen. Ich möchte ihm hiermit nochmals im Namen des Board of Directors für all seine Bemühungen danken. Ich freue mich gleichzeitig Liad Barzilai wieder bei der Gruppe willkommen zu heißen. Liad hat ganz zu Beginn im Jahr 2008 bei Atrium mitgewirkt und weil er damals die an ihn gestellten Erwartungen in jeder Hinsicht übertroffen hat, unter anderem als CIO der Gruppe, freue ich mich darauf weitere Erfolge der Gruppe unter seiner Verantwortung beobachten zu können.

Wie jedes Jahr, möchte ich mich im Namen des Board of Directors bei unserem Führungsteam und unserer gesamten Belegschaft für ihre andauernden Bemühungen und die harte Arbeit während des Geschäftsjahres bedanken. Ihr Beitrag ist der wichtigste Faktor für Atriums anhaltenden Erfolg. Ich möchte auch unseren Aktionären und Anleihegläubigern für ihre laufende Unterstützung danken und ihnen, wie immer versichern, dass wir vollkommen darauf fokussiert bleiben, langfristigen Wert für sie zu schaffen.

Herzliche Grüße,



Chaim Katzman





“UNSER FOKUS LIEGT WEITERHIN AUF DER NEUGESTALTUNG UNSERES PORTFOLIOS HIN ZU GROßFLÄCHIGEREN FÜHRENDEN EINKAUFSZENTREN SOWIE DER WEITEREN NEUENTWICKLUNGEN UNSERER OBJEKTE UND DEM EFFEKTIVEN MANAGEMENT UNSERES PORTFOLIOS.”

Das Jahr 2016 war ein weiteres Geschäftsjahr, in dem Atrium solide Fortschritte gemacht hat. Während dieses Geschäftsjahres haben wir wesentliche Fortschritte bei unserer Strategie, der Verbesserung unseres Portfolios, gemacht und zugleich die Bilanz der Gesellschaft weiter gestärkt und damit eine solide Basis geschaffen, um weiteres Wachstum zu fördern. Erneut konnte die Gruppe über eine Steigerung der Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis in all unseren Märkten - mit Ausnahme von Russland - berichten, da unsere operativen Teams weiterhin die Stabilität und Belastbarkeit unseres Portfolios verbesserten. Zusätzlich zur weiteren Verbesserung unserer finanziellen und operativen Performance konnten wir auch bei unseren wesentlichen Erweiterungs- und Neuentwicklungsprojekten

## STELLUNGNAHME DES CHIEF EXECUTIVE OFFICERS DER GRUPPE

während dem Berichtszeitraum Fortschritte vorweisen und zugleich weitere Verbesserungsmöglichkeiten innerhalb des Portfolios identifiziert.

Wenngleich Polen und die Tschechische Republik weiterhin unsere stabilsten Märkte sind und im Fokus unserer Aktivitäten bleiben, hatte auch die wirtschaftliche Situation in Russland einen anhaltenden Einfluss auf unsere Gesamtperformance im Geschäftsjahr. Ich freue mich sagen zu dürfen, dass ein zunehmender Konsens darüber besteht, dass die russische Wirtschaft im Aufschwung ist und dass teilweise erwartet wird, dass Russland nächstes Jahr die Rezession überwindet. Trotz der Herausforderungen, mit denen wir in den letzten Jahren in Russland konfrontiert waren, konnten wir die Auswirkungen des Abwärtstrends auf unsere Performance teilweise ausgleichen. In Anbetracht dieser ersten positiven Anzeichen denke ich, dass wir gut positioniert sind, um von den zukünftigen Verbesserungen profitieren zu können.

Mit Ausnahme von Russland sind unsere Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis nach EPRA in diesem Jahr um 1,8% auf € 123,4 Millionen (2015: € 121,2 Millionen) gestiegen. Das ist ein weiterer Beweis für die Effektivität unserer Strategie unser Portfolio neu zu positionieren.

Insgesamt betrug unser EBITDA ausgenommen Neubewertung, Veräußerungen, Wertminderungen und juristische Altlasten € 162,2 Millionen, was die geringeren Erlöse in Russland und den Einkommensverlust infolge der Veräußerungen von nicht-Kernimmobilien in den vergangenen zwei Jahren widerspiegelt. Dies wurde teilweise durch den Beitrag, der durch den Erwerb eines 75% Anteils am Arkády Pankrác hinzukam, ausgeglichen, der gemeinsam mit unseren strategischen Veräußerungen die Gesamtqualität unseres Tschechischen Portfolios stark verbesserte. Das bereinigte Ergebnis nach EPRA verringerte sich um 5,5% auf € 118,3 Millionen (2015: € 125,2 Millionen).

Wesentlich für den Erfolg unserer Zentren ist unsere Sorgfalt und die Bemühungen, dass all diese Zentren jeweils eine solide und große Vielfalt an Mietern aufweisen, die unsere Kunden ansprechen, wobei wir dabei auf die dem

Einzelhandelssektor zugrundeliegende, sich ständig ändernde und von Kundengewohnheiten getriebene Dynamik Rücksicht nehmen. Wir möchten auch auf die Bedeutung unserer Expertenteams hinweisen, welche die intensiven Beziehungen zu unseren Mietern pflegen und eine effiziente Abwicklung der Mietverhältnisse ermöglichen. Dies trägt dazu bei, dass wir die hohe Belegungsrate in unserem Portfolio mit 96,6% gemessen nach EPRA und 96,3% nach Bruttomietfläche beibehalten konnten.

Ein vorsichtiges und konservatives Management im Hinblick auf unsere Bilanz ist ein weiterer Kernaspekt unserer Vorgehensweise und wesentlich für den zukünftigen Erfolg und das Wachstum des Unternehmens. Unser Bruttoverschuldungsgrad hat sich - in Folge des Abschlusses mehrerer Unternehmenstransaktionen, die dazu beigetragen haben unsere finanzielle Position zu stärken - weiter auf 32% (2015: 34%) reduziert. Im März 2016 schlossen wir eine freiwillige Rückführung eines Bankkredites in Polen mit einer Gesamtsumme von € 50 Millionen ab. In Folge dessen waren knapp unter 85% der Bestandsobjekte der Gruppe unbelastet. Im April 2016 kauften wir Anleihen in einem Nominalwert von € 17 Millionen zurück, die in den Jahren 2020 und 2022 fällig werden. Noch vor dem Jahresende unterschrieb die Gruppe eine Vereinbarung über die Erhöhung einer unbesicherten, revolvingenden Kreditlinie um € 25 Millionen, wodurch die gesamten für die Gruppe verfügbaren revolvingenden Kreditlinien € 175 Millionen betragen.

An die Dynamik hinsichtlich der Streitbeilegung im Zusammenhang mit den juristischen Altlasten im Rahmen des Stichting Entschädigungsfonds, den wir letztes Jahr eingerichtet haben anschließend, freut es uns bekannt geben zu dürfen, dass wir nun auch eine Rahmenvereinbarung beschlossen haben, in deren Rahmen die große Mehrheit anhängiger und potenzieller Klagen bzw. Ansprüche bereinigt werden soll. Die Zahlungen, die im Rahmen dieser Rahmenvereinbarung von Atrium geleistet werden sollen, betragen maximal € 44 Millionen und es wird erwartet, dass die damit in Verbindung stehenden administrativen Kosten in Zukunft um ungefähr € 5 Millionen pro Jahr gesenkt werden können.

Zudem haben wir weitere Kosteneinsparungsinitiativen ausgemacht, wodurch die administrativen Kosten um zusätzliche € 5 Millionen gesenkt werden können.

Insgesamt sind wir zuversichtlich, dass durch die Streitbereinigung im Zusammenhang mit den juristischen Altlasten und dem Kosteneinsparungsprogramm, ab dem Jahr 2018 das EBITDA um einen Beitrag von bis zu € 10 Millionen pro Jahr erhöht werden kann.

Insgesamt führten diese Maßnahmen zu einem besser positionierten und viel stärker belastbaren finanziellen Profil der Gruppe für das Jahr 2017.

## DAS PORTFOLIO

Wie wir im Rahmen der regelmäßigen Kommunikation mit den Aktionären während des Jahres bekannt gegeben haben, haben wir den Schwerpunkt bei unseren Bemühungen im Jahr 2016 auf die ständige Weiterentwicklung unseres Portfolios und jener individuellen Vermögenswerte gelegt, die unserer Meinung nach die stabilsten langfristige Erlöse für das Unternehmen generieren können. Daneben haben wir weiterhin unsere Strategie verfolgt, nicht-Kernvermögenswerte zu veräußern, um sicherzustellen, dass unser Portfolio aus qualitativ hochwertigen Einkaufszentren besteht, die in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet führend sind. Wir beabsichtigen diese Strategie im kommenden Jahr fortzusetzen.

Im Oktober schlossen wir die erste Phase der Modernisierung und der Erweiterung von Atrium Promenada in Warschau, Polen erfolgreich ab. Diese Flagship-Immobilie wurde um 7.600 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche erweitert. Die zweite Phase des Neuentwicklungsprojektes besteht aus einer Umgestaltung und Renovierung eines zusätzlichen Teils des Einkaufszentrums. Diese wird derzeit durchgeführt und soll im ersten Quartal des Jahres 2018 fertiggestellt werden.

Neben der Neuentwicklung von Atrium Promenada, welches eines unserer wesentlichen Entwicklungsprojekte darstellt, die derzeit in Polen durchgeführt werden, hat auch das Neuentwicklungsprojekt an Atrium Targowek in Warschau begonnen. Diese anfängliche Phase geht dem Bau der Haupterweiterung von 8.600 m<sup>2</sup> an Bruttomietfläche voran, soll rund € 11 Millionen kosten und Grundstückszusammenlegungen, Projektdesign sowie die Errichtung zusätzlicher Parkplätze umfassen. Atrium wird das Potenzial der Entwicklungspipeline weiterhin beobachten und sich – im Rahmen der Verwirklichung der Strategie der Neugewichtung des Portfolios auf große führende Einkaufszentren – darauf konzentrieren das Portfolio zu vergrößern und zu stärken.

Wir haben während des Jahres 2017 Vermögenswerte im Wert von rund € 130 Millionen veräußert, einschließlich eines Portfolios von zehn Einzelhandelsobjekten in der Tschechischen Republik um € 102,6 Millionen im Februar 2016. Wir veräußerten auch drei polnische Vermögenswerte um einen Kaufpreis von € 17,5 Millionen. Zuletzt schloss die Gruppe im Oktober den Verkauf von Atrium Azur, unserem einzigen Vermögenswert in Lettland um € 12,5 Millionen ab und zog sich aus diesem Land zurück.

Im Mai 2016 erwarb die Gruppe den 46,5% Miteigentumsanteil am Zilina Duben Einkaufszentrum in der Slowakei um einen Gesamtkaufpreis von € 7 Millionen, wodurch sie alleiniges Eigentum an diesem Vermögenswert hält und über die Möglichkeit verfügt den Vermögenswert zu verbessern und daraus Wert zu generieren.

Generell haben wir unsere sehr selektive Akquisitionstätigkeit in einem Investitionsmarkt fortgesetzt, welcher unserer Meinung



nach für unsere Aktionäre nicht die beste Wertschöpfung aufweist.

### NACHHALTIGKEIT

Als einer der führenden Eigentümer und Betreiber von Einkaufszentren und Einzelhandelsimmobilien fühlen wir uns zu nachhaltigem Wachstum und nachhaltiger Entwicklung verpflichtet. Wir streben weiterhin nach wirtschaftlicher Effizienz, sozialer Fairness und ökologischer Nachhaltigkeit in unserem Unternehmen und bei unseren Tätigkeiten.

### DIVIDENDE

Im September 2016 genehmigte das Board of Directors, zusätzlich zur vierteljährlichen Dividende von 6,75 €Cent je Aktie, eine Sonderdividende von 14 €Cent je Aktie, was einem Gesamtbetrag von € 52,7 Millionen an zusätzlichen Ausschüttungen an unsere Aktionäre entspricht. Diese wurde am 30. September 2016 gezahlt. Am 15. November 2016 genehmigte das Board of Directors eine jährliche Dividende von 27 €Cent je Aktie, die quartalsweise ab Ende März 2017 gezahlt wird.

Diese Dividendenzahlungen an unsere Aktionäre zeigen das Vertrauen, welches unser Board of Directors in die Effektivität der Strategie, die wir bei Atrium implementieren und den vorsichtigen Optimismus, den wir hinsichtlich des Unternehmens und seiner Fähigkeiten, kurz- bis mittelfristig einen soliden Cashflow zu generieren, hat.

### MANAGEMENT

Nach einer geordneten Übergabe habe ich offiziell am 23. Februar die Position des CEO der Gruppe übernommen und freue mich darüber, dass sich die Gruppe in einer guten Position mit guten Zukunftsaussichten befindet. Durch meine achtjährige Erfahrung bei Atrium habe ich den Vorteil eines tiefen Verständnisses des Unternehmens und ich bin zuversichtlich, dass wir das beste Führungsteam haben, um auf die Fortschritte der letzten Jahre aufbauen zu können. Ich möchte diese Gelegenheit nutzen, um Josip Kardun für seinen Beitrag zur Gesellschaft und all meinen Kollegen bei Atrium für ihre laufende harte Arbeit und Hingabe zu danken und auch dafür, dass sie mich bei der Einarbeitung in dieser neuen aufregenden Position unterstützen.

### AUSBLICK

Ich übernehme die Leitung der Gruppe und habe volles Vertrauen in die operative Stabilität und den Gesamtblick für unsere Märkte, wo die Grundvoraussetzungen weiterhin solide sind. Die Geschehnisse in Russland nehmen langsam eine Wende und, obwohl wir die dortige Situation weiterhin achtsam beobachten, scheinen die Aussichten ermutigender zu sein, als sie es in der jüngeren Vergangenheit waren. Im kommenden Jahr werden wir unsere Kern-Vermögenswerte stärken und unser Neuentwicklungs- und Erweiterungsprogramm vorantreiben, während wir zur gleichen Zeit unsere Expertise in unseren Kernregionen dafür nutzen werden, die attraktivsten Investitionsgelegenheiten zu identifizieren, die zu unserer Strategie passen. Obwohl eine gewisse globale makroökonomische und politische Unsicherheit für das Jahr 2017 besteht, hat Atrium eine starke Basis, die auf einer Bilanz mit geringem Verschuldungsgrad, einem guten Liquiditätsprofil und einer soliden operativen Performance basiert, von der aus sich Atrium weiter entwickeln kann. Dadurch sollte das anhaltende Vertrauen der Aktionäre sichergestellt sein.

Herzliche Grüße,



Liad Barzilai

# INHALT

Highlights	03		
Unser Business	04		
Wesentliche Performance Kennzahlen	05		
Stellungnahme des Chairman	06		
Stellungnahme des Chief Executive Officers der Gruppe	08		
<b>01 LAGEBERICHT DER GRUPPE</b>	12	<b>02 JAHRESABSCHLUSS</b>	48
Operative Geschäftstätigkeit	14	Bericht der Direktoren	50
Portfolio Entwicklungsprojekte und Grundstücke	23	Konzernbilanz	51
Schwerpunktthema Neuentwicklung	24	Anhang zum Jahresabschluss	55
Sonstige Ereignisse während und nach dem Berichtszeitraum	26	<b>03 EIGENSTÄNDIGER FINANZBERICHT VON ATRIUM</b>	113
Management	27	<b>04 BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE GESELLSCHAFTER DER ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED</b>	125
Information Börse und Aktienkurs	28	<b>05 DIREKTOREN, FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE, PROFESSIONELLE BERATER UND WESENTLICHE STANDORTE</b>	129
Performance Messung nach EPRA	29		
Nachhaltigkeit	31		
Erklärung des Board of Directors der Atrium European Real Estate Limited gemäß § 82 österreichisches Börsegesetz	33		
Erklärung bezüglich zukunftsgerichteter Information	34		
Corporate Governance Bericht	35		





# 01

LAGEBERICHT  
DER GRUPPE



# OPERATIVE GESCHÄFT- STÄTIGKEIT

## UNSERE MÄRKTE

Global war das Jahr 2016 durch ein Umfeld von geopolitischer Unsicherheit geprägt. Dazu zählen auch unvorhergesehene Ereignisse, deren internationale Auswirkungen auf lange Sicht schwierig vorherzusehen sind, wie die Entscheidung Großbritanniens die Europäische Union zu verlassen, der Ausgang der Wahlen in den USA und die Vereinbarung der OPEC Mitglieder im November, die Erdölförderung zu reduzieren. Unsicherheit herrschte auch in CEE. Insbesondere stand die neu eingeschlagene Richtung der Ende 2015 gewählten polnischen Regierung und die Änderung der Investment Ratings verschiedener Länder im Fokus. Trotz der negativen Auswirkungen gewisser Ereignisse bleiben die makroökonomischen Rahmenbedingungen unserer Märkte in einem gesunden Zustand, was sich in der soliden Zuversicht innerhalb von CEE, dem Interesse der Investoren an der CEE Region und dem wachsenden Konsens darüber, dass Russland die Rezession dieses Jahr überwinden wird, widerspiegelt.

Wendet man sich dem Einzelhandels- und dem Immobilienmärkten im Speziellen zu, war im Jahr 2016 die Fortsetzung von bereits zuvor beobachteten Trends zu erkennen. Quer durch CEE war die Konsumnachfrage über das Jahr hinweg stabil. Die aktuellsten Daten legen nahe, dass die Einzelhandelsumsätze in den meisten Ländern eine kontinuierliche Wachstumsrate beibehalten haben, diese lagen bei 6,4% in Polen, 5,1% in der Tschechischen Republik, 2,2% in der Slowakei, 4,5% in Ungarn und 13,3% in Rumänien. In Russland sind die durchschnittlich verfügbaren Realeinkommen trotz der 5,0% Abnahme der Einzelhandelsumsätze im Vergleich zum Vorjahr im Jänner 2017 wieder in der Wachstumszone angelangt, während die Inflation im Vergleich zum Vorjahr auf 4,0% zum Jahresende 2016 zurückfiel. Darüber hinaus erreichten die Konjunkturerwartungen in CEE zum Jahresende ihr höchstes Niveau seit dem Ausbruch der globalen Finanzkrise im Jahr 2008.

Das gesunde Wachstum und die Prognose bezüglich der Haushaltsausgaben sorgten weiterhin für großes Interesse sowohl von Seiten der Einzelhändler als auch der Investoren. Auf der Basis von vorläufigen Zahlen gab es scheinbar einen soliden Anstieg bei der Wachstumsrate für Immobilieninvestments in CEE im Jahr 2016. In Polen hielt die Dynamik des Jahres 2015 mit dem Ausnahme-Investitionsvolumen von mehr als € 4,5 Milliarden im Jahr 2016 mit einer jährlichen Wachstumsrate von nun 11% weiterhin an, wobei der Löwenanteil davon (43%) vom Einzelhandel getragen wurde. Ähnlich verhielt es sich in der Tschechischen Republik, die ihr bis jetzt höchstes Gesamtvolumen in Höhe von € 3,6 Milliarden aufweisen kann, was mehr als 36% Steigerung im Vergleich zum Jahr 2015 und eine Überschreitung des bisherigen Rekordjahres 2007 um 26% bedeutet. Maßgeblich hierfür waren jedoch eher Büroimmobilien- und Industriegeschäfte als der Einzelhandelssektor. Der slowakische Immobilienmarkt erreichte mit € 846 Millionen ebenso das höchste Level seiner Geschichte, es lag um 25% höher als der bisherige Rekord im Jahr 2005, wobei dem Einzelhandel hier ein Anteil von ungefähr 50% zugeschrieben werden kann. Starke Wachstumszahlen waren auch in

anderen CEE Märkten zu verzeichnen. In Russland stieg das Investment in Gewerbeimmobilien um 74% im Jahresvergleich, was vorwiegend an Transaktionen im Zusammenhang mit Büroimmobilien lag, die ungefähr 60% des Gesamtvolumens darstellten. Allgemein beobachten wir weiterhin einen Mangel an erstklassigen Einzelhandelsobjekten die für den Handel in der Region verfügbar sind. Die Disparität zwischen erst- und zweitklassigen Standorten spiegelte sich in einem signifikanten Rendite-Unterschied wider und Produkte von hoher Qualität werden vor dem Hintergrund des gesteigerten Investoreninteresses umso höher bepreist. In der zweiten Hälfte des Jahres 2016 schienen sich die Preise stabilisiert zu haben.

Mit Blick in die Zukunft bleibt, gemäß dem Jänner Update des World Economic Outlook (WEO), der Internationale Währungsfonds (IWF) bei seiner Prognose des verbesserten Wachstums in Schwellen- und Entwicklungsländern - die CEE Märkte inbegriffen - für das Jahr 2017 und 2018. Konkret wird im Jahr 2017 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,1% in der CEE-Region als Gesamtes erwartet, länderspezifische Zahlen sind 3,4% in Polen, 2,7% in der Tschechischen Republik, 3,3% in der Slowakei, 3,8% in Rumänien, 2,5% in Ungarn und -0,6% in Russland. Diese Prognose hat sich größtenteils seit dem WEO Bericht im Oktober nicht geändert, mit der Ausnahme Russlands, wo das BIP-Wachstum von ursprünglich -0,8% nach oben korrigiert wurde. Darüber hinaus korrigierte der IWF im Jänner 2017 seine Prognose für das BIP-Wachstum für Deutschland von 1,4% auf 1,5% und für die Euro-Zone von 1,5% auf 1,6%. Zusätzlich hatte die Stabilisierung der Ölpreise seit November 2016 einen positiven Doppeleffekt für CEE. Einerseits hat sie den Rückgang der Inflation in Russland unterstützt und somit sowohl zur Stabilisierung der Wirtschaft als auch der finanziellen Situation innerhalb des Landes geführt. Andererseits stiegen zur selben Zeit vorübergehend die Inflationserwartungen in den anderen Märkten von Atrium, wobei ein Abflachen dieses Effekts für die zweite Jahreshälfte prognostiziert wird. Folglich bleiben die wirtschaftlichen Aussichten für Europa und die Märkte von Atrium, basierend auf den jüngsten verfügbaren Prognosen, trotz des unsicheren politischen Umfelds weiterhin robust.

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

## AUSBLICK

Wir behalten unser Vertrauen in die starken wirtschaftlichen und konsumseitigen Rahmenbedingungen unserer Märkte und hoffen auf die Stabilisierung und die momentan prognostizierte allmählichen Erholung des russischen Marktes. Im Jahresverlauf wird Atrium die Umsetzung seiner Portfolio Strategie fortsetzen. Der Fokus liegt auf der Stärkung unserer Kernobjekte, einigen großflächigen Neuentwicklungs- und Erweiterungsprojekten und der gleichzeitigen Suche nach attraktiven Investmentmöglichkeiten innerhalb der Kernmärkte. Da die Gruppe ausreift und sich ihr Portfolio durch Akquisition, Veräußerungen und Modernisierungen stetig verbessert, bleiben wir auch angesichts der globalen Unsicherheit vorsichtig optimistisch.

## ERTRAGSGENERIERENDES PORTFOLIO

Zum 31. Dezember 2016 umfasste Atriums ertragsgenerierendes Portfolio 60 Bestandsobjekte verteilt auf sechs Länder im CEE Raum mit einem Marktwert von € 2,6 Milliarden<sup>14</sup>.

Unsere Vermögenswerte verfügen über eine Bruttomietfläche (gross lettable area) von 1,1 Millionen m<sup>2</sup> und generierten im Jahr 2016 Bruttomietertlöse in der Höhe von € 195,8<sup>14</sup> Millionen.

Einunddreißig der Vermögenswerte, die zum Jahresende im Eigentum

<sup>14</sup> Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint-Ventures gehalten werden.

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

Die Immobilien der Gruppe beherbergen Ankermieter aus dem Bereich Lebensmittel, Mode und Unterhaltung, was die Widerstandsfähigkeit des Portfolios erhöht und zur schwerpunktmäßigen Ausrichtung beiträgt, die Alltagsbedürfnisse der Kunden zu erfüllen und ein attraktives Ausflugsziel darzustellen. Unser detailorientierter, vorausschauender und proaktiver Ansatz im Hinblick auf das Asset Management unserer als Finanzinvestition gehaltenen Vermögenswerte bleibt der Schlüssel zur Schaffung zusätzlicher Erlöse und Wertschöpfung. Durch unsere Managementteams vor Ort, die uns wichtige Einblicke in die lokalen Anforderungen all unserer Vermögenswerte und die Marktdynamik liefern können, sind wir in der Lage eine enge Zusammenarbeit mit unseren Mietern aufrechtzuerhalten. Dieser Ansatz ist ein wichtiger Bestandteil für die beständige Höhe der Mieterlöse und den Cashflow,

der aus der operativen Geschäftstätigkeit der Gruppe generiert wird.

Der Marktwert der 60<sup>15</sup> Bestandsobjekte der Gruppe verringerte sich im Laufe des Jahres um 1,9% oder € 51,8 Millionen, auf € 2.631 Millionen, verglichen mit € 2.683 Millionen zum selben Zeitpunkt im Jahr 2015. Während des Geschäftsjahres setzte Atrium seine Strategie das Portfolio der Gruppe auf große, führende Einkaufszentren in Polen und der Tschechischen Republik auszurichten, mit der Fertigstellung bzw. dem Beginn weiterer Initiativen während des Berichtszeitraums fort. Der Rückgang beim Marktwert unserer Bestandsobjekte ist vorwiegend auf den Verkauf eines Portfolios mit 10 kleinen Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik und 3 in Polen mit einem Wert von €102,6 Millionen bzw. € 17,5 Millionen und einem Vermögenswert in Lettland, der um € 12,5 Millionen verkauft wurde, zurückzuführen. Diese Verkäufe wurden im Jahresverlauf durch Aufwertungen über alle Länder hinweg (mit Ausnahme von Ungarn) in Höhe von insgesamt € 43,8 Millionen teilweise ausgeglichen. Ein weiterer Wertzuwachs im Portfolio wurde durch die Eröffnung der neu entwickelten Erweiterung des Atrium Promenada Einkaufszentrums in Warschau, Polen, im März und Oktober 2016 generiert und führte diese zu einem Zuwachs von 7.600 m<sup>2</sup> Fläche bei unserem Portfolio.

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

Bestandsobjekte	Anzahl an Bestandsobjekten		Bruttomietfläche		Marktwert		Neubewertung	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Land			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€'000	€'000	€'000	€'000
Polen	21	21	522.200	520.200	1.529.463	1.498.095	13.894	27.542
Tschechische Republik	5	7	82.500	87.500	340.573	327.770	9.879	12.271
Slowakei	3	3	73.500	65.600	163.625	148.096	6.601	2.315
Russland	7	7	241.100	240.900	284.344	275.286	7.880	(98.314)
Ungarn	22	23	97.700	100.900	61.165	64.810	(3.875)	(4.620)
Rumänien	1	1	56.600	54.100	79.590	71.030	5.432	89
Lettland	-	1	-	20.400	-	11.864	535	1.933
<b>Gesamt</b>	<b>59</b>	<b>63</b>	<b>1.073.600</b>	<b>1.089.600</b>	<b>2.458.760</b>	<b>2.396.951</b>	<b>40.346</b>	<b>(58.784)</b>
Investition in Joint Ventures (75%)	1	1	30.000	30.000	172.425	168.525	3.429	5.584
Zur Veräußerung gehaltene Bestandsobjekte	-	13 <sup>16</sup>	-	101.800	-	117.467	-	4.522
<b>Gesamt Bestandsobjekte</b>	<b>60</b>	<b>77</b>	<b>1.103.600</b>	<b>1.221.400</b>	<b>2.631.185</b>	<b>2.682.943</b>	<b>43.775</b>	<b>(48.678)</b>

Der Hauptgrund für die Neubewertung in Höhe von € 43,8 Millionen oder 1,6% zum 31. Dezember 2016 war ein Renditerückgang, welcher teilweise durch unsere Investitionsaufwendungen in den Einkaufszentren ausgeglichen wurde. Dies war in unserem polnischen Portfolio der Fall, dessen Wert um 0,9% oder € 13,9 Millionen angepasst wurde. In der Tschechischen Republik war die positive Bewertung hauptsächlich Folge eines Renditerückgangs bei unseren bedeutenden Vermögenswerten, was durch die Abnahme der erwarteten Mietwerte (ERV) in bestimmten Immobilien und Kapitaleinsatz ausgeglichen

wurde. Die positiven Neubewertungen in der Slowakei und Rumänien waren abermals durch Renditerückgänge verursacht. In Russland ist die positive Neubewertung auf eine Verbesserung der Mieterlöse im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen, während Ungarn als einziges Land eine Wertminderung (netto) erfahren musste, was auf anhaltenden Druck auf das Level der Mieterlöse zurückzuführen ist.

<sup>15</sup> Beinhaltet einen 75% Anteil an Vermögenswerten, die durch Joint-Ventures gehalten werden.

<sup>16</sup> Repräsentiert 10 Vermögenswerte in der Tschechischen Republik und 3 Vermögenswerte in Polen



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

Land	Nettodurchschnittsrendite* (gewichteter Durchschnitt)		Nettoanfangsrendite nach EPRA (NIY)**	
	2016	2015	2016	2015
Polen <sup>17</sup>	6,3%	6,5%	6,2%	6,5%
Tschechische Republik <sup>18</sup>	5,7%	6,2%	5,6%	6,1%
Slowakei	7,2%	7,4%	7,0%	7,4%
Russland	12,8%	12,7%	12,0%	12,3%
Ungarn	9,4%	9,7%	11,6%	10,5%
Rumänien	8,1%	8,7%	7,8%	7,9%
Lettland	-	10,1%	-	8,9%
<b>Durchschnitt</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,3%</b>	<b>6,9%</b>	<b>7,2%</b>

\* Bei der Nettodurchschnittsrendite werden die derzeitigen und potenziellen Mieterlöse, die Belegungsrate und der Ablauf der Leasingverträge berücksichtigt.

\*\* Die Berechnung der Nettoanfangsrendite nach EPRA erfolgt anhand der jährlichen Nettomieterlöse des Portfolios dividiert durch deren Marktwert.

Die Nettodurchschnittsrendite (net equivalent yield) und die Nettoanfangsrendite (net initial yield) des Portfolios nach EPRA verringerte sich auf 7,0% bzw. 6,9% (31. Dezember 2015: 7,3% und 7,2%). Der Verkauf des Portfolios mit 10 Vermögenswerten in der Tschechischen Republik und die Renditenrückgänge in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Rumänien waren die treibenden Kräfte hinter der Abnahme. Die alternative "topped up" Nettoanfangsrendite nach EPRA (alternative EPRA "topped up" NIY) verringerte sich zum 31. Dezember 2016 auf 7,5% (31. Dezember 2015: 8,0%), was hauptsächlich auf Veräußerungen in der Tschechischen Republik - die dabei halfen, die Gesamtqualität des Portfolios zu verbessern - zurückzuführen ist.

## VERÄUßERUNGEN

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

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

Ebenfalls im Juni 2016 schloss die Gruppe den Verkauf von zwei kleineren Vermögenswerten ab, von denen einer in der Tschechischen Republik und der andere in Ungarn liegt.

Im Oktober 2016 schloss die Gruppe den Verkauf des Atrium Azur Einkaufszentrums in Lettland für einen Asset Value von € 12,5 Millionen ab. Der Nettogewinn aus dieser Transaktion beläuft sich auf € 0,6 Millionen.

Im November 2016 schloss die Gruppe den Verkauf eines weiteren kleineren Vermögenswertes in der Tschechischen Republik ab. Der Nettoverlust aus dieser Transaktion beläuft sich auf € 0,6 Millionen.

Diese Veräußerungen sind Teil der Strategie der Gruppe das Portfolio durch einen selektiven Austausch der Immobilien und einem Fokus auf großflächige, gut etablierte Einkaufszentren, die in ihrem Einzugsgebiet in Atriums Märkten führend sind, zu verbessern.

## BELEGUNGSRATE

Atriums Belegungsrate blieb während des Jahres mit 96,6% und 96,3% zum Ende des Geschäftsjahres sowohl auf Berechnungsbasis nach EPRA<sup>19</sup> als auch gemessen anhand der Bruttomietfläche hoch.

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

## ANALYSE DER BELEGUNGSRATE

Land	Belegungsrate <sup>19</sup>		Belegungsrate nach Bruttomietfläche	
	2016	2015	2016	2015
Polen <sup>17</sup>	96,9%	96,6%	96,3%	96,5%
Tschechische Republik <sup>18</sup>	98,3%	97,7%	97,4%	97,5%
Slowakei	98,4%	98,7%	98,6%	97,7%
Russland	93,1%	94,4%	93,5%	96,4%
Ungarn	98,0%	97,7%	97,6%	97,5%
Rumänien	99,6%	99,5%	99,8%	99,8%
Lettland	-	95,3%	-	94,6%
<b>Gruppe</b>	<b>96,6%</b>	<b>96,7%</b>	<b>96,3%</b>	<b>96,9%</b>

<sup>17</sup> Beinhaltet € 16,0 Millionen (repräsentiert 3 Vermögenswerte) die am 31. Dezember 2015 als zur Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden.

<sup>18</sup> Beinhaltet eine 75% Beteiligung an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden und € 101,5 Millionen (repräsentiert 10 Vermögenswerte), die zum 31. Dezember 2015 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden.

<sup>19</sup> Die auf „Best Practice“ basierenden Empfehlungen sehen eine Definition der Leerstandsquote vor, die auf dem erwarteten Mietwert (ERV) der leerstehenden Einheiten dividiert durch den erwarteten Mietwert (ERV) des gesamten Portfolios basiert. Die oben genannte Belegungsrate entspricht deshalb 100% abzüglich der Leerstandsquote nach EPRA.

## LEASINGAKTIVITÄTEN

Atriums Schwerpunkt auf das Asset Management und die Stärkung der Beziehungen zu Mietern ermöglichte es im Laufe des Geschäftsjahres 881 Leasingverhältnisse abzuschließen (2015: 689 Leasingverhältnisse), wobei sich 604 (2015: 511) dieser Leasingverhältnisse auf zuvor belegte Flächen beziehen und 277 (2015: 178) Leasingverhältnisse auf Einheiten, die zuvor frei standen/ restrukturiert wurden.

	Einheit	2016
<b>Zuvor belegt (vergleichbare Einheiten)</b>		
Anzahl Leasingverhältnisse	Anzahl	604
Vermietete Bruttomietfläche	m <sup>2</sup>	121.193
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> aus Neuvermietungen	€	16,2
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> aus bestehenden Verträgen	€	17,4
<b>Zuvor freie/restrukturierte Einheiten</b>		
Anzahl Leasingverhältnisse	Anzahl	277
Vermietete Bruttomietfläche	m <sup>2</sup>	70.594
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> aus Neuvermietungen	€	13,0
<b>Neue Vermietungen gesamt</b>		
Anzahl Leasingverhältnisse	Anzahl	881
Vermietete Bruttomietfläche	m <sup>2</sup>	191.787
Monatliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> aus Neuvermietungen	€	15,0

Die 881 abgeschlossenen Leasingverhältnisse repräsentieren ein jährliches Mieteinkommen von rund € 34,5 Millionen, bei einer durchschnittlichen monatlichen Miete von € 15,0 pro Quadratmeter, und halfen dabei die Belegungsrate des Portfolios sowie die durchschnittliche Mietdauer beizubehalten.

## AUSLAUFEN VON LEASINGVERHÄLTNISSEN

26,9% der Leasingverträge der Gruppe haben derzeit eine Restvertragslaufzeit von mehr als fünf Jahren (2015: 30,9%). Diese Prozentsätze werden mit Hilfe der annualisierten Mieterlöse (annualised rental income) berechnet, welche die vereinbarte Grundmiete und Preisnachlässe und die umsatzabhängige Miete zum Ende 2016 beinhalten. Zudem sind die Fälligkeitszeitpunkte der Leasingverhältnisse zwischen 2017 und 2021 gut verteilt. Dies verleiht der Gruppe einen hohen Grad an Vorhersehbarkeit bezogen auf die voraussichtlichen zukünftigen Cashflows während der kommenden Jahre.

Zum Ende des Jahres 2016 betrug die durchschnittliche Dauer der Leasingverhältnisse im Portfolio 4,9 Jahre (2015: 5,1 Jahre).

Die folgende Tabelle zeigt den Ablauf bestehender Leasingverträge auf Basis der jährlichen Mieterlöse des Jahres 2016:

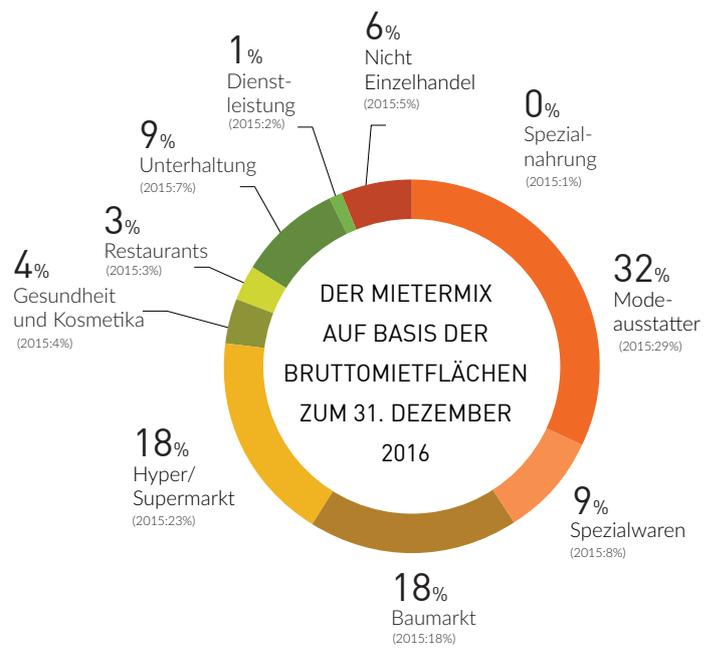
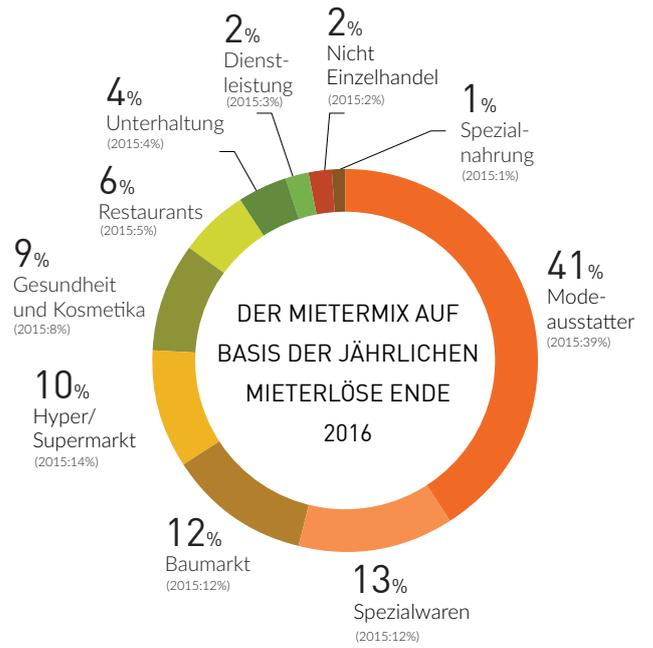
Ablauf der Leasingverhältnisse	% der annualisierten Mieterlöse	Anzahl der auslaufenden Leasingverhältnisse	Fläche der auslaufenden Leasingverhältnisse (in m <sup>2</sup> '000)
2017	13,3%	747	140
2018	22,7%	686	175
2019	13,9%	462	117
2020	10,9%	381	100
2021	10,2%	293	108
> 2021	26,9%	403	391
unbestimmt	2,1%	142	30
<b>Gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.114</b>	<b>1.061</b>

88,3% der Leasingverträge der Gruppe gemessen anhand der Bruttomieterlöse lauten auf Euro, weshalb das Risiko von Schwankungen der Mieterlöse auf Fluktuationen in der nationalen Währung beschränkt ist. Von den Übrigen lauten 1,8% auf tschechische Kronen, 5,7% auf polnische Zloty, 1,5% auf US Dollar und 2,7% auf andere Währungen. Bei Währungen wie dem Rubel erwarten wir in Zukunft Belastungen durch Währungsschwankungen, weshalb Atrium seinen Mietern durch die Gewährung von Nachlässen proaktiv eine Sicherung der Margen bietet.



**MIETERMIX**

Sicherzustellen, dass unsere Einkaufszentren eine solide und diversifizierte Auswahl an Einzelhändlern und Anbietern von Freizeitaktivitäten bieten, welche für die Verbraucher ansprechend sind, ist ein Kernanliegen der Gruppe. Daher überprüfen unsere Asset Manager permanent den Mietermix. Wir überprüfen die Möglichkeit Verbesserungen durchzuführen sowohl bei Unterbrechungen innerhalb des Mieterzyklus als auch in Situationen, in denen wir eine passende Chance sehen, die uns bei diesem Vorgang hilft. Die größeren Einkaufszentren der Gruppe beherbergen alle Ankermieter bei denen es sich sowohl um namhafte internationale Modemarken, als auch um Hyper-/Supermarktketten handelt. Zugleich haben wir den Ausbau des Unterhaltungsangebots durch den Abschluss bzw. die Planung von umfassenden Food Court Renovierungen und Erweiterungen fortgesetzt. Diese Partnerschaften ziehen Laufkundschaft an, befriedigen gleichzeitig den Bedarf der Endkunden und ergänzen die sonstigen Mieter, um den Wert eines Objekts letztendlich langfristig zu erhöhen. Im Jahr 2016 stellten die Mode- und Bekleidungshändler mit 32% den größten prozentuellen Anteil an der Bruttomietfläche und mit 41% den größten prozentuellen Anteil an den jährlichen Mieterlösen dar. Die Neuorientierung in Richtung von großflächigeren und führenden Einkaufszentren wird durch eine strukturbedingte Senkung des relativen Anteils von Hyper-/Supermärkten als Ankermieter bereits zum fünften Jahr in Folge bestätigt.



## DIE TOP 10 DER BESTANDSOBJEKTE

Ende 2016 machten jene Marken, die zur L'Association familiale Mulliez (AFM) gehören, 4,0% der gesamten jährlichen Mieterlöse aus. Die Top 10 der Mieter repräsentierten 21,8% der gesamten jährlichen Mieterlöse der Gruppe und 28,4% der Bruttomietfläche, was den hohen Grad an Diversität bei den Mietern innerhalb des Portfolio unterstreicht.

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

Top 10 der Mieter	Hauptmarken	Geschäftsbereich	In % der gesamten	In % der gesamten
			jährlichen Mieterlöse	Bruttomietfläche
			2016	2016
AFM	Auchan, Decathlon	Internationaler Hypermarkt und Sportartikelverkäufer	4,0%	7,4%
LPP	Reserved, House, Mohito, Cropp	Mode	3,6%	3,4%
Metro Group	Media Markt, Saturn	Internationaler Hypermarkt und Elektronikverkäufer	2,9%	4,6%
Hennes & Mauritz	H&M	Mode	2,6%	3,1%
Inditex	Bershka, Pull&Bear, Zara	Mode	2,3%	2,3%
Kingfisher	Castorama	Baumarkt	1,4%	1,9%
ASPIAG	Interspar, Spar	Internationaler Hyper-/Supermarkt	1,3%	2,0%
New Yorker	New Yorker	Mode	1,3%	1,1%
Carrefour	Carrefour	Internationaler Hyper-/Supermarkt	1,2%	2,1%
A.S. Watson	Marionnaud, Rossmann	Gesundheit und Schönheit	1,2%	0,6%
<b>Die Top 10 der Mieter gesamt</b>			<b>21,8%</b>	<b>28,5%</b>

## DIE TOP 10 DER BESTANDSOBJEKTE

Die unten stehende Tabelle gibt einen Überblick über die Top 10 der Bestandsobjekte der Gruppe auf Grundlage der Marktwerte zum 31. Dezember 2016. Zu diesem Zeitpunkt lagen die Top 10 der Bestandsobjekte in unseren stärksten Märkten Polen, der Tschechischen

Republik und der Slowakei und stellten 62,9% (2015: 59,3%) des gesamten Werts aller Bestandsobjekte dar.

Objektname	Stadt	Land	Marktwert € '000 <sup>20</sup>	Brutto- mietfläche m <sup>2</sup>	Jahr der Eröffnung	Anzahl der Einzelhandels- mieter	Ankermieter im Lebens- mittelbereich	Belegungsrate <sup>21</sup>
Atrium Promenada	Warschau	Polen	261.042	55.400	1996	162	-	94,2%
Atrium Flora	Prag	Tschechische Republik	227.182	40.100	2003	115	Albert	98,6%
Atrium Targowek	Warschau	Polen	181.550	31.400	1998	128	Carrefour	99,0%
Arkády Pankrác	Prag	Tschechische Republik	172.425 <sup>22</sup>	30.000 <sup>21</sup>	2008	118	Albert	99,6%
Galeria Dominikańska	Wroclaw	Polen	169.570	32.500	2001	97	Carrefour	99,2%
Atrium Felicity	Lublin	Polen	137.453	54.600	2014	116	Auchan	99,1%
Atrium Koszalin	Koszalin	Polen	135.700	56.500	2008	117	Tesco	99,2%
Atrium Copernicus	Torun	Polen	128.510	47.500	2005	135	Auchan	96,7%
Atrium Optima	Kosice	Slowakei	122.216	48.000	2002	148	Hypernova	99,3%
Focus Mall	Bydgoszcz	Polen	121.432	42.800	2008	126	-	90,3%
<b>Die Top 10 der Bestandsobjekte gesamt</b>			<b>1.657.080</b>	<b>438.800</b>				

20 Beinhaltet Mietgrundstücke

21 Die oben angeführte Belegungsrate entspricht 100% abzüglich der Leerstandsquote nach EPRA

22 Repräsentiert unseren 75% Anteil am Zentrum



## MIETERLÖSE

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

## BRUTTOMIETERLÖSE

Land	Anzahl der Objekte		2016		2015	Änderung	Änderung
	2016	2015	€'000	% der Bruttomieterlöse	€'000	€'000	%
Polen	21	24	102.062	52,2%	103.410	(1.347)	(1,3%)
Tschechische Republik	5	17	20.604	10,5%	30.195	(9.591)	(31,8%)
Slowakei	3	3	11.753	6,0%	11.297	456	4,0%
Russland	7	7	35.834	18,3%	42.136	(6.302)	(15,0%)
Ungarn	22	23	7.641	3,9%	7.492	149	2,0%
Rumänien	1	1	6.690	3,4%	6.392	298	4,7%
Lettland	-	1	1.358	0,7%	1.555	(198)	(12,7%)
<b>Gesamt</b>	<b>59</b>	<b>76</b>	<b>185.942</b>	<b>95,0%</b>	<b>202.477</b>	<b>(16.535)</b>	<b>(8,2%)</b>
Investition in Joint Ventures (75%)	1	1	9.830	5,0%	4.895	4.935	
<b>Bruttomieterlöse gesamt</b>	<b>60</b>	<b>77</b>	<b>195.772</b>	<b>100,0%</b>	<b>207.372</b>	<b>(11.600)</b>	<b>(5,6%)</b>

## NETTOMIETERLÖSE

Land	Anzahl der Objekte		2016		2015	Änderung	Änderung
	2016	2015	€'000	% der Nettomieterlöse	€'000	€'000	%
Polen	21	24	101.157	53,6%	101.450	(293)	(0,3%)
Tschechische Republik	5	17	19.905	10,5%	28.581	(8.676)	(30,4%)
Slowakei	3	3	11.613	6,2%	11.272	341	3,0%
Russland	7	7	33.206	17,6%	38.744	(5.538)	(14,3%)
Ungarn	22	23	6.641	3,5%	6.395	246	3,8%
Rumänien	1	1	6.163	3,3%	5.826	337	5,8%
Lettland	-	1	960	0,5%	1.073	(113)	(10,5%)
<b>Gesamt</b>	<b>59</b>	<b>76</b>	<b>179.645</b>	<b>95,2%</b>	<b>193.341</b>	<b>(13.696)</b>	<b>(7,1%)</b>
Investition in Joint Ventures (75%)	1	1	9.156	4,8%	4.530	4.626	
<b>Nettomieterlöse gesamt</b>	<b>60</b>	<b>77</b>	<b>188.801</b>	<b>100,0%</b>	<b>197.871</b>	<b>(9.070)</b>	<b>(4,6%)</b>

Das Portfolio der Gruppe erzielte während des Geschäftsjahres € 195,8 Millionen an Bruttomieterlösen; dies entspricht einem Rückgang von 5,6% im Vergleich zum letzten Jahr. Russland ausgenommen, gingen die Bruttomieterlöse um 3,2% zurück, was hauptsächlich auf Verbesserungen bei der Zusammensetzung unseres Portfolios in der Tschechischen Republik zurückzuführen ist, wo es aus dem Verkauf von 15 nicht-Kernimmobilien während des laufenden Berichtszeitraums einen Einkommensausfall gab. Dieser wurde teilweise durch den Einkommensbeitrag aus dem 75% Anteil am Arkády Pankrác in Prag ausgeglichen, das im Juni 2015 erworben wurde. Zusätzlich hatte die Veräußerung eines kleinen Portfolios von nicht-Kernimmobilien in Polen negative Auswirkungen auf die Bruttomieterlöse in Polen.

Die Nettomieterlöse der Gruppe verringerten sich - trotz einer Abnahme um 14,3% in Russland - um nur 4,6% auf € 188,8 Millionen. Mit Ausnahme von Russland betrug der Rückgang der Nettomieterlöse der Gruppe 2,2%, was hauptsächlich - wie oben erwähnt - die Verbesserungen in der Zusammensetzung unseres Portfolios widerspiegelt. Darüber hinaus waren die Nettomieterlöse in Polen, Ungarn und Rumänien im Vergleich zu den Bruttomieterlösen positiv, was hauptsächlich auf eine Kombination aus der Realisierung ausständiger Forderungen und höheren Erlösen aus Betriebskosten im Jahr 2016 zurückzuführen war.

## OPERATIVE UMSATZRENDITE

Land	2016 (in %)	2015 (in %)	Änderung (in %)
Polen	99,1%	98,1%	1,0%
Tschechische Republik	95,5%	94,4%	1,1%
Slowakei	98,8%	99,8%	(1,0%)
Russland	92,7%	92,0%	0,7%
Ungarn	86,9%	85,4%	1,5%
Rumänien	92,1%	91,1%	1,0%
Lettland	70,7%	69,0%	1,7%
<b>Operative Umsatzrendite gesamt</b>	<b>96,4%</b>	<b>95,4%</b>	<b>1,0%</b>

Die operative Umsatzrendite liegt weiterhin bei soliden 96,4%.

Die Grundmiete (einschließlich Mietvergünstigungen) pro m<sup>2</sup> stieg von € 154 zum 31. Dezember 2015 auf € 157 zum 31. Dezember 2016. Die umsatzabhängige Miete betrug 3,8% der gesamten Bruttomieterlöse im Jahr 2016 (2015: 3,1%).

## BRUTTOMIETERLÖSE NACH EPRA AUF VERGLEICHSBASIS

Land	2016		2015 €'000	Änderung €'000	Änderung %
	€'000	% Gesamt			
Polen	82.594	42,2%	82.824	(230)	(0,3%)
Tschechische Republik	19.552	10,0%	19.634	(82)	(0,4%)
Slowakei	9.454	4,8%	9.318	136	1,5%
Russland	35.834	18,3%	41.820	(5.986)	(14,3%)
Ungarn	7.618	3,9%	7.438	180	2,4%
Rumänien	6.690	3,4%	6.389	301	4,7%
<b>Bruttomieterlöse auf Vergleichsbasis</b>	<b>161.742</b>	<b>82,6%</b>	<b>167.423</b>	<b>(5.681)</b>	<b>(3,4%)</b>
Sonstige Bruttomieterlöse	34.030	17,4%	39.302	(5.272)	(13,4%)
Währungsumrechnungseffekt*	-	-	647	(647)	-
<b>Bruttomieterlöse gesamt</b>	<b>195.772</b>	<b>100,0%</b>	<b>207.372</b>	<b>(11.600)</b>	<b>(5,6%)</b>

\* Zur besseren Vergleichbarkeit der Bruttomieterlöse wurden die Objektwerte auf Vergleichsbasis gemäß den EPRA Best Practice Empfehlungen mit den Wechselkursen 2016 erneut berechnet

## NETTOMIETERLÖSE NACH EPRA AUF VERGLEICHSBASIS

Land	2016		2015 €'000	Änderung €'000	Änderung %
	€'000	% Gesamt			
Polen	81.932	43,3%	81.288	644	0,8%
Tschechische Republik	18.990	10,1%	18.335	655	3,6%
Slowakei	9.666	5,1%	9.400	266	2,8%
Russland	33.206	17,6%	39.072	(5.866)	(15,0%)
Ungarn	6.629	3,5%	6.371	258	4,0%
Rumänien	6.163	3,3%	5.836	327	5,6%
<b>Nettommieterlöse auf Vergleichsbasis</b>	<b>156.586</b>	<b>82,9%</b>	<b>160.302</b>	<b>(3.716)</b>	<b>(2,3%)</b>
Sonstige Nettomieterlöse	32.215	17,1%	37.781	(5.566)	(14,7%)
Währungsumrechnungseffekt*	-	-	(212)	212	
<b>Nettommieterlöse gesamt</b>	<b>188.801</b>	<b>100,0%</b>	<b>197.871</b>	<b>(9.070)</b>	<b>(4,6%)</b>

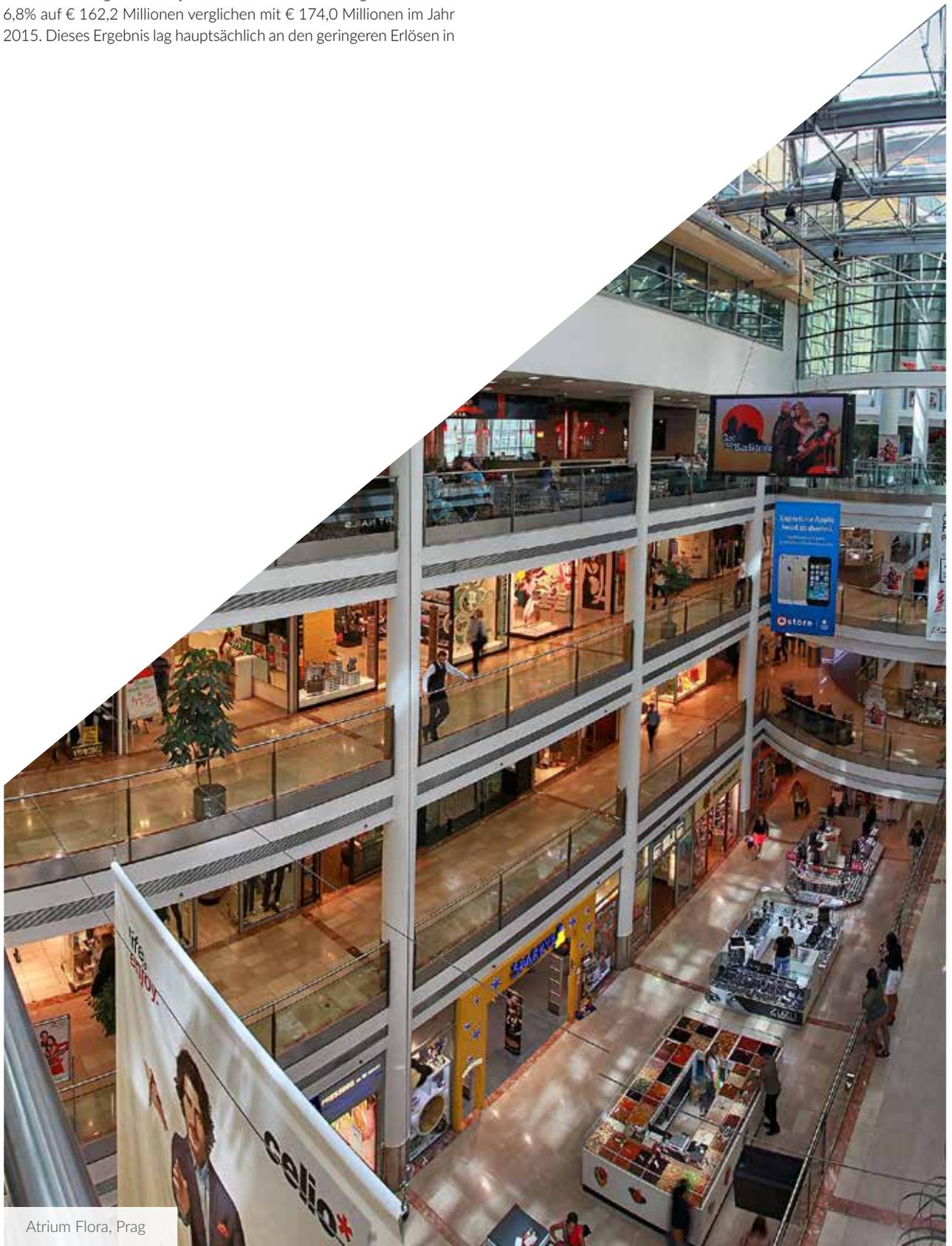
\* Zur besseren Vergleichbarkeit der Nettomieterlöse wurden die Objektwerte auf Vergleichsbasis gemäß der EPRA Best Practice Empfehlungen unter Heranziehung der Wechselkurse 2016 neu berechnet.



Auf Vergleichsbasis war die Performance des russischen Portfolios der wesentliche Grund für die Abnahme der Brutto- als auch der Nettomieterlöhne der Gruppe um 3,4% auf € 161,7 Millionen bzw. um 2,3% auf € 156,6 Millionen. In der Tschechischen Republik und in Polen waren die Nettozahlen auf Vergleichsbasis im Vergleich zu den Bruttozahlen auf Vergleichsbasis positiv, was hauptsächlich auf höheren Einnahmen aus Betriebskosten zurückzuführen ist. In Russland, Rumänien, der Slowakei und Ungarn spiegelten die Zahlen auf Vergleichsbasis die Zahlen der gesamten Brutto- und Nettomieterlöhne wider.

Das EBITDA ausgenommen Neubewertung, Veräußerungen und Wertminderungen sowie juristische Altlasten verringerte sich um 6,8% auf € 162,2 Millionen verglichen mit € 174,0 Millionen im Jahr 2015. Dieses Ergebnis lag hauptsächlich an den geringeren Erlösen in

Russland und an den Veränderungen bei der Zusammensetzung unseres Portfolios in der Tschechischen Republik. Als solches verringerte sich das bereinigte Ergebnis nach EPRA um 5,5% auf € 118,3 Millionen, verglichen mit € 125,2 Millionen im Jahr 2015 (für weitere Details betreffend die Ergebnisse nach EPRA siehe Seite 29).

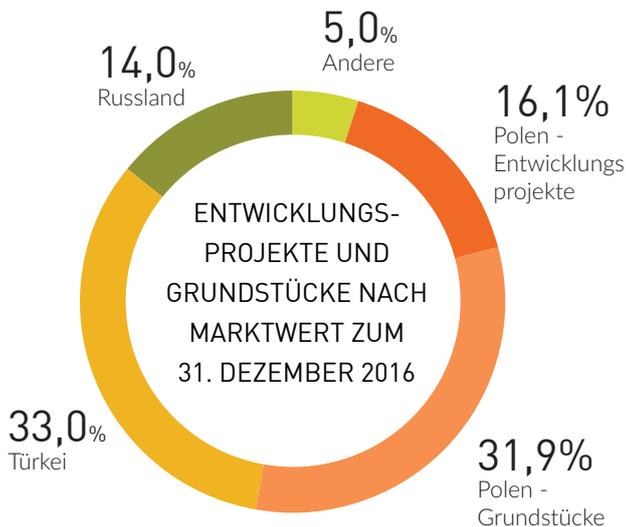


# PORTFOLIO ENTWICKLUNGS- PROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

Zum 31. Dezember 2016 wurde Atriums Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke mit einem Wert von € 304<sup>23</sup> Millionen im Vergleich zu € 309 Millionen<sup>23</sup> zum 31. Dezember 2015 bewertet. Atrium setzt die Verfolgung seiner Strategie fort, Entwicklungsprojekte und Grundstücke zu veräußern und sich auf den Ausbau sowie die Erweiterung bereits einkommensgenerierender Vermögenswerte zu konzentrieren, die ein geringeres Umsetzungsrisiko aufweisen, wobei hierbei auch die Auswirkungen der aktuellen wirtschaftlichen Situation in Russland auf unser Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke Berücksichtigung finden.

Im Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke gab es im Jahr 2016 Wertminderungen in der Höhe von € 26,2 Millionen. Die Hauptursache dafür war die Wertminderung in der Höhe von € 12,6 Millionen in Russland und eine Wertminderung in der Höhe von € 14,9 Millionen in der Türkei, die durch die aktuelle Wirtschaftslage und Unsicherheit in diesen beiden Ländern verursacht wurden.

Die länderdiversifizierte Darstellung des Portfolios Entwicklungsprojekte und Grundstücke der Gruppe ist nachstehend angeführt:



Im Laufe des Geschäftsjahres haben wir weiterhin sorgfältig untersucht, welche Neuentwicklungsprojekte über das größte Potential verfügen um den Wert unseres Portfolios zu erhöhen. Unser Fokus ist dahingehend ausgerichtet, unser Portfolio in den größten und solidesten Städten und Binnenwirtschaften unserer Region zu erweitern und zu verstärken. Die Entscheidung, ein Projekt neu zu entwickeln, ist von seiner Lage, Größe, der Wirtschaftslage in der jeweiligen Stadt oder dem jeweiligen Land, der Konkurrenz und dem Gesamtrisikoprofil abhängig sowie unserer Präferenz Immobilien zu erwerben, die bereits Erlöse erwirtschaften. Daher ist es unser Ziel, Wert hauptsächlich dadurch zu generieren, indem wir Erweiterungen zu unseren existierenden und bewährten Vermögenswerten entwickeln, während wir weiterhin die Möglichkeit prüfen spezifische Grundstücke zu veräußern und einzelfallbezogen das Potenzial von neuen Entwicklungsprojekten analysieren.

Die Gesellschaft plant eine Summe von rund € 300 Millionen in seine Entwicklungsprojekte zu investieren. Dies betrifft Atrium Promenada und Atrium Targowek, und bedeutet gemeinsam mit den anderen geplanten Projekten eine Vergrößerung der Bruttomietfläche der Vermögenswerte in Warschau um 60.000 m<sup>2</sup>, was einem völlig neuen Einkaufszentrum entspricht.

<sup>23</sup> Beinhaltet € 11,8 Millionen (repräsentiert 2 Vermögenswerte in Russland) die zum 31. Dezember 2016 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden. Die Zahlen zum 31. Dezember 2015 beinhalten € 1,6 Millionen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden.



# SCHWERPUNKT THEMA NEU- ENTWICKLUNG

## NEUENTWICKLUNG VON ATRIUM PROMENADA

Im Jahr 2015 begann Atrium mit der Erweiterung und Modernisierung von Atrium Promenada. Unsere Absicht besteht darin, ein modernes und interaktives Einkaufszentrum zu erschaffen – eine Vorzeigeprojekt am rechten Ufer von Warschau. Das verbesserte und erweiterte Atrium Promenada soll nicht nur neue, begehrte Marken anziehen, sondern auch von einer beeindruckenden neuen, goldenen Glasfassade profitieren. Um auf die sich verändernden Bedürfnisse der Einwohner Warschaus und der sich ständig weiterentwickelnden Anforderungen der Einzelhändler und Kunden zu reagieren, werden zahlreiche Annehmlichkeiten für die Kunden eingeführt. Das gesamte Promenada Neuentwicklungsprojekt umfasst eine weitreichende Erweiterung um 44.000 m<sup>2</sup> und eine Neugestaltung des bestehenden Einkaufszentrums.



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



Der neue H&M

**Phase 2** wird derzeit durchgeführt und konzentriert sich auf die Verbesserung und den Ausbau des Einkaufszentrums. Mit Fertigstellung der Phase 2 werden mehr als 13.400 m<sup>2</sup> an zusätzlicher Bruttomietfläche zur Verfügung stehen und es soll ein Springbrunnenbereich geschaffen, Doppelscheibenfronten in den Geschäften im ersten Stock installiert sowie ein neuer Food-Court und ein zweistöckiges Parkhaus gebaut werden. Phase 2 soll im ersten Quartal 2018 fertig gestellt werden.



Darstellung von Phase 2

## ERWEITERUNG VON ATRIUM TARGOWEK

Phase 1 der Atrium Targowek Erweiterung, welche dem Bau der größeren Haupteinweitung vorangeht, wird Grundstückszusammenlegungen, Projektdesign sowie die Errichtung zusätzlicher Parkplätze umfassen. Die Anfangsphase wurde im November 2016 abgeschlossen und es wurden 380 zusätzliche Parkplätze geschaffen.

Das Gesamtprojekt kombiniert den Erwerb von Grund und Boden, eine Erweiterung von 8.600 m<sup>2</sup> an Bruttomietfläche mit einem Parkdeck im Dachbereich, die Schaffung zusätzlicher Parkplätze am Dach des bestehenden Gebäudes sowie die Überarbeitung des bestehenden Konzepts und wird in verschiedenen Phasen durchgeführt, wobei die Fertigstellung für das Ende des Jahres 2018 geplant ist.

Die Erweiterung wird die Anzahl und die Größe der Ankermieter vergrößern und es soll das Einkaufszentrum innerhalb des bestehenden Konzepts erneuert werden.



Darstellung



Darstellung



# SONSTIGE EREIGNISSE WÄHREND UND NACH DEM BERICHTS- ZEITRAUM

---

## FINANZTRANSAKTIONEN

Im März 2016 führte die Gruppe die freiwillige Rückführung eines Bankkredites der Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG in Polen mit einer Gesamtsumme von € 49,5 Millionen - inklusive aufgelaufene Zinsen und Kosten für die vorzeitige Rückführung - durch.

Während des Berichtszeitraums setzte Atrium die Strategie der Anleiherückkäufe fort, wobei Anleihen, die 2013 und 2014 emittiert wurden und im Jahr 2020 und 2022 fällig werden, zurückgekauft wurden. Der Nominalwert der zurückgekauften Anleihen betrug € 15,1 Millionen bzw. € 1,4 Millionen.

Im November 2016 unterzeichnete die Gruppe eine Vereinbarung über die Erhöhung der unbesicherten, revolvingenden Kredite um € 25 Millionen. Nach dieser Änderung belaufen sich die gesamten für die Gruppe verfügbaren revolvingenden Kredite auf € 175 Millionen.

## ÄNDERUNGEN BEI DEN BETEILIGUNGEN NAHESTEHENDER UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Während des Jahres 2016 erwarb Gazit-Globe Ltd ("Gazit-Globe") indirekt insgesamt 17.577.183 zusätzliche Aktien der Gesellschaft bzw. rund 4,7% des gesamten ausgegebenen Stammkapitals. In der Folge hält Gazit-Globe nun direkt oder indirekt insgesamt 224.258.735 Aktien an Atrium, dies entspricht 59,5% der ausgegebenen Aktien und Stimmrechte an der Gesellschaft.

## VERÄNDERUNGEN IM FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE

Im Dezember 2016 gab die Gruppe bekannt, dass Josip Kardun, Chief Executive Officer der Atrium Gruppe, von seiner Position zurückgetreten ist, um andere Geschäftsinteressen zu verfolgen. Die Position des CEO wurde mit Wirkung zum 23. Februar 2017 von Liad Barzilai übernommen.

Im September 2016 hat Thomas Schouten, Chief Development Officer der Gruppe, vereinbarungsgemäß die Atrium Gruppe verlassen.

## SONSTIGES

Im Jänner 2016 gab die Gesellschaft die Beilegung des in den Niederlanden von der "Stichting Atrium Claim" initiierten Gerichtsverfahrens sowie den Abschluss einer Rahmenvereinbarung betreffend die Errichtung eines Entschädigungsfonds bekannt, durch den Rechtsstreitigkeiten, welche vor Zivilgerichten in Österreich geführt werden, beigelegt werden sollen. Die Frist für die Teilnahme an der Entschädigungsvereinbarung lief am 15. Oktober 2016 ab und diese resultierte in geschätzten Entschädigungszahlungen von insgesamt rund € 11 Millionen von denen die Gesellschaft - im Hinblick auf 1.650 Einreichungen - 50% trägt.

Ein bedeutender positiver Meilenstein wurde im März 2017 erreicht, als das Board of Directors eine Rahmenvereinbarung genehmigte, durch welche die große Mehrheit der österreichischen Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit juristischen Altlasten bereinigt werden soll. Die damit im Zusammenhang stehende Rückstellung wurde um rund € 32 Millionen erhöht und es wird erwartet, dass sich die Zahlung unter der Rahmenvereinbarung auf bis zu € 44 Millionen belaufen wird.

Für weitere Einzelheiten siehe Erläuterung 2.40 zum Finanzbericht.

In seiner Sitzung am 15. November 2016 genehmigte das Board of Directors in Übereinstimmung mit den Branchenstandards ab dem Jahr 2017 einen Wechsel von viertel- hin zu halbjährlicher Finanzberichterstattung. Die Gruppe wird weiterhin vierteljährliche Trading Updates veröffentlichen.

## AUSZEICHNUNGEN

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

Nachdem Atrium erstmals freiwillig an der Maßstäbe setzenden GRESB-Untersuchung teilgenommen hat, wurde der Gesellschaft der "Green Star"-Status zuerkannt - ein Ranking im Spitzenfeld - obwohl Atrium in die hochkompetitive Vergleichsgruppe "Retail Listed European" fällt.

Für ihre Berichterstattung im Einklang mit den EPRA Best Practice Empfehlungen, die die Vergleichbarkeit börsennotierter Immobiliengesellschaften fördern soll, wurde Atrium höhergestuft und bekam die EPRA Gold-Auszeichnung.

## MANAGEMENT

Am 31. Dezember 2016 bestand das Führungsteam der Gruppe aus Josip Kardun, Chief Executive Officer der Gruppe, Liad Barzilai, Deputy Chief Executive Officer der Gruppe, Ryan Lee, Chief Financial Officer der Gruppe, Rüdiger Dany, Chief Operating Officer der Gruppe, Geraldine Copeland-Wright, General Counsel der Gruppe und Ljudmila Popova, Leiterin Asset Management und Investor Relations der Gruppe.

Im Dezember 2016 gab Atrium bekannt, dass Josip Kardun, Chief Executive Officer der Atrium Gruppe, seine Position zurücklegt um andere Geschäftsinteressen zu verfolgen. Die Position des CEO wurde mit Wirkung zum 23. Februar 2017 von Liad Barzilai übernommen.

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

Am 31. Dezember 2016 stellte sich die Verteilung der 366 Mitarbeiter der Gruppe wie folgt dar: Allgemeines Management - 9 Mitarbeiter; Operativer Betrieb - 188 Mitarbeiter; Entwicklung - 22 Mitarbeiter; Finanzen und Verwaltung - 88 Mitarbeiter; Informationssysteme - 8 Mitarbeiter; Rechtsabteilung - 18 Mitarbeiter; Sonstige - 33 Mitarbeiter.

## FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE:



**Liad Barzilai**  
CEO der Gruppe



**Rolf Rüdiger Dany**  
COO der Gruppe



**Ryan Lee**  
CFO der Gruppe



**Ljudmila Popova**  
Leiterin Asset  
der Gruppe  
Management  
and IR



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



# INFORMATION BÖRSE UND AKTIENKURS

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

**ISIN:** JE00B3DCF752

## Bloomberg tickers

Wien: ATRS AV

Euronext: ATRS NA

## Reuters tickers

Wien: ATRS.VI

Euronext: ATRS.AS

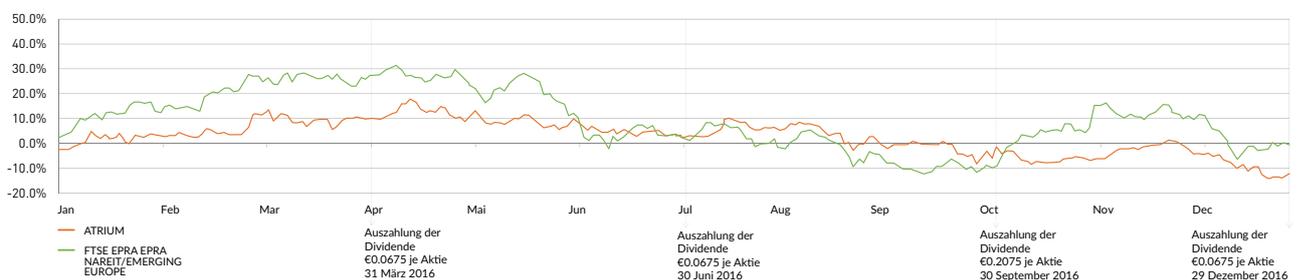
## Gesamtrendite 2016

Im Jahr 2016 gestaltete sich die Rendite der Aktionäre von Atrium wie folgt:

### WIENER BÖRSE

Schlusskurs 2015	€ 3,57
Schlusskurs 2016	€ 3,93
Änderung des Aktienkurses	€ 0,36
Rentabilität der Aktie	10,1%
Dividende für 2016	€ 0,41 <sup>24</sup>
Dividendenertrag	11,5%
<b>Gesamtrendite je investierter Aktie zum 31. Dezember 2015</b>	<b>€0,77 oder 21,6%</b>

## ATRIUM AKTIENKURS<sup>25</sup> IM VERGLEICH ZU DEN EPRA-INDIZES



Ausgegebene Aktien zum 31. Dezember 2016	376.745.499
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2016	€ 1.481 Millionen
2016 niedrigster Aktien Schlusskurs	€ 3,00 am 12. Februar 2016
2016 höchster Aktien Schlusskurs	€ 4,00 am 21. September 2016

## DIVIDENDE

Atrium zahlte eine Dividende von 6,75 €Cent je Aktie in Form einer Kapitalrückzahlung jeweils am 31. März 2016, 30. Juni 2016, 30. September 2016 und am 29. Dezember 2016. Die gesamten Dividendenzahlungen des Jahres 2016 betragen insgesamt € 101,7 Millionen (2015: € 101,5 Millionen).

Im September 2016 genehmigte das Board of Directors zusätzlich zur oben angeführten vierteljährlichen Dividende die Zahlung einer Sonderdividende (welche ebenfalls in Form einer Kapitalrückzahlung zu zahlen war) von 14 €Cent je Aktie, was einem Gesamtbetrag von € 52,7 Millionen entspricht und das fortgesetzte Vertrauen in die Aussichten der Gruppe widerspiegelt. Diese wurde am 30. September 2016 gezahlt.

In seiner Sitzung am 15. November 2016 genehmigte das Board of Directors eine gleichbleibende Dividende von 27 €Cent je Aktie für das Jahr 2017 (welche in Form einer Kapitalrückzahlung gezahlt wird), die ebenfalls in gleichmäßigen vierteljährlichen Tranchen, beginnend mit Ende März 2017 gezahlt wird (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

## HAUPTAKTIONÄRE

Nach bestem Wissen des Managements hielt während des Jahres endend zum 31. Dezember 2016 kein einzelner Aktionär von Atrium mehr als 5% der Aktien der Gesellschaft, mit Ausnahme von Gazit-Globe, die zum 31. Dezember 2016 gemäß der eigenen Meldung 59,5% (2015: 55,0%) der Aktien hielt.

<sup>24</sup> Beinhaltet eine Sonderdividende von 14 €Cent, die am 30. September 2016 gezahlt wurde

<sup>25</sup> Wiener Börse

# PERFORMANCE MESSUNG NACH EPRA

## A. EINNAHMEN NACH EPRA

	31. Dezember 2016		31. Dezember 2015	
	€ '000		€ '000	
<b>Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbare Einnahmen</b>	<b>58.201</b>		<b>4.866</b>	
Wertänderung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(14.551)		104.665	
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.042		9.446	
Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	1.746		2.000	
Latente Steuern in Bezug auf Bereinigungen nach EPRA	10.926		(11.837)	
Änderungen des Zeitwerts von Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und zugehörigen Glattstellungskosten	5.004		12.449	
Joint Venture Anteil in Bezug auf die oben genannten Anpassungen	(3.429)		(5.584)	
<b>Einnahmen nach EPRA</b>	<b>58.939</b>		<b>116.005</b>	
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien	376.498.377		376.005.016	
<b>Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)</b>	<b>15,7</b>		<b>30,9</b>	
<b>Bereinigungen des Unternehmens<sup>26</sup>:</b>				
Juristische Altlasten	45.210		25.259	
Wertminderungen	5.000		496	
Währungsumrechnungsdifferenzen	5.326		1.669	
Nicht mit Neubewertungen zusammenhängende latente Steuern	(1.827)		(31.727)	
Änderung des Zeitwerts von Finanzinstrumenten	1.095		4.283	
Einmalige Steueraufwände	3.154		6.475	
Kosten der Unternehmensumstrukturierung	1.445		2.711	
<b>Bereinigte Einnahmen nach EPRA</b>	<b>118.342</b>		<b>125.171</b>	
<b>Bereinigtes Ergebnis je Aktie nach EPRA (in €Cent)</b>	<b>31,4</b>		<b>33,3</b>	

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

	31. Dezember 2016		31. Dezember 2015	
	€'000	in € je Aktie	€'000	in € je Aktie
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.942.050</b>		<b>2.031.126</b>	
Nicht-beherrschende Anteile	-		845	
<b>NAV per Stichtag</b>	<b>1.942.050</b>		<b>2.031.971</b>	
Auswirkung der Ausübung von Optionen	15.938		16.683	
<b>Verwässerter NAV nach Optionsausübung</b>	<b>1.957.988</b>		<b>2.048.654</b>	
Zeitwert von Finanzinstrumenten	4.704		6.872	
Latente Steuern	88.232		91.498	
<b>NAV nach EPRA</b>	<b>2.050.924</b>		<b>2.147.024</b>	

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



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

	31. Dezember 2016		31. Dezember 2015	
	€'000	in € je Aktie	€'000	in € je Aktie
<b>NAV nach EPRA</b>	<b>2.050.924</b>		<b>2.147.024</b>	
Zeitwert von Finanzinstrumenten	(4.704)		(6.872)	
Auswirkung Zeitwert der Verbindlichkeiten	(61.207)		(38.689)	
Latente Steuern	(88.232)		(91.498)	
<b>NNNAV nach EPRA</b>	<b>1.896.781</b>	<b>4,98</b>	<b>2.009.965</b>	<b>5,28</b>
Anzahl ausstehender Aktien	376.745.499		376.174.317	
Anzahl ausstehender Aktien und Optionen	380.835.806		380.502.476	

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

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015
	€'000	€'000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien - Alleinbesitz	2.763.175	2.823.816
Investition in Joint Ventures (75%)	172.425	168.525
Abzüglich Entwicklungsprojekte	(304.415)	(309.398)
<b>Abgeschlossenes Immobilienportfolio</b>	<b>2.631.185</b>	<b>2.682.943</b>
Wertberichtigungen für geschätzte Anschaffungskosten	47.306	47.955
<b>Bruttobewertung des vollständigen Immobilienportfolios (B)</b>	<b>2.678.491</b>	<b>2.730.898</b>
Jährliche Barmieteinnahmen	193.944	206.384
Ausgaben für Immobilien	(8.846)	(9.866)
<b>Jährliche Nettomieten (A)</b>	<b>185.098</b>	<b>196.518</b>
Zuzüglich: fiktiver Mietablauf für mietfreie Perioden oder andere Mietvergünstigungen	16.361	21.874
<b>"topped up" jährliche Nettomiete (C)</b>	<b>201.459</b>	<b>218.392</b>
<b>NIY nach EPRA A/B</b>	<b>6,9%</b>	<b>7,2%</b>
<b>NIY "topped up" nach EPRA C/B</b>	<b>7,5%</b>	<b>8,0%</b>

## E. LEERSTANDSQUOTE NACH EPRA

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015
	€'000	€'000
Geschätzter Mietenwert für leerstehende Fläche	6.013	6.065
Geschätzter Mietenwert für das gesamte Portfolio	178.065	183.738
<b>Leerstandsquote nach EPRA</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,3%</b>

## F. KOSTENQUOTE NACH EPRA

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015
	€'000	€'000
Verwaltungsaufwendungen	72.234	52.072
Abzüglich einmaliger Kosten für juristische Altlasten und Unternehmensumstrukturierung	(46.656)	(27.970)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	2.787	3.005
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	2.860	2.601
Nettoimmobilienaufwendungen ohne Einnahmen aus Betriebskosten	6.297	9.136
Anteil an Joint Venture-Aufwendungen	730	338
<b>Kosten nach EPRA (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A)</b>	<b>38.252</b>	<b>39.182</b>
Direkte Leerstandskosten	(3.311)	(2.834)
<b>Kosten nach EPRA (ohne direkte Leerstandskosten) (B)</b>	<b>34.941</b>	<b>36.348</b>
Anteil an Joint Venture-Einnahmen	9.830	4.895
Bruttomieterlöse	185.942	202.477
<b>Gesamteinkommen (C)</b>	<b>195.772</b>	<b>207.372</b>
<b>Kostenquote nach EPRA (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A/C)</b>	<b>19,5%</b>	<b>18,9%</b>
<b>Kostenquote nach EPRA (ohne direkten Leerstandskosten) (B/C)</b>	<b>17,8%</b>	<b>17,5%</b>

# NACHHALTIGKEIT

---

## "IT MATTERS" - ATRIUMS ZUGANG ZUM THEMA NACHHALTIGKEIT

Wieso ist Atrium auf Nachhaltigkeit fokussiert?

Ganz einfach: Weil es wichtig ist und Mehrwert schafft. Dies ist unser allumfassender Ansatz und unsere Vision, bei der Überwachung und Weiterentwicklung unserer Performance im Bereich Ökologie (Environmental), Soziales (Social) und Steuerung (Governance). Alle unsere Aktivitäten müssen Werte für unsere Stakeholder schaffen. Wir sind in allen Angelegenheiten auf wirtschaftliche Effizienz, soziale Fairness und ökologische Nachhaltigkeit bedacht.

Atrium hat sich einem nachhaltigen Wachstum verschrieben, was sich in unserem langfristigen Ansatz bei Investmententscheidungen, bei operativen Tätigkeiten und unseren anhaltenden Bemühungen um eine führende Rolle im Bereich Corporate Citizenship in unserer Region widerspiegelt. Deshalb waren für Atrium immer schon die Prinzipien und Prozesse zur Nachhaltigkeit bei den alltäglichen Aktivitäten von fundamentaler Bedeutung und bilden den Kern der Geschäftsstrategie.

Ursprünglich hat Atrium seine Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2014 nach umfassendem Dialog mit internen und externen Stakeholdern entwickelt. Ziel unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist es in den nächsten Jahren eine Strukturierung der Nachhaltigkeitsaktivitäten zu schaffen, wodurch wir unsere Kunden begeistern, den ökologischen Fußabdruck unserer Objekte optimieren wollen und um unseren Mitarbeitern ein positives Arbeitsumfeld zu bieten, sodass diese stolz darauf sind, unsere Mitarbeiter zu sein.

## WAS HABEN WIR BIS JETZT ERREICHT?

Während des Jahres 2016 hat Atrium zielstrebig seine Nachhaltigkeitsstrategie und seine Bemühungen wesentlich vorangetrieben und weiter umgesetzt und versucht die Transparenz der Berichte zum Thema Nachhaltigkeit stetig zu verbessern. Atriums Leistungen im Jahr 2016 spiegeln sich in einigen bemerkenswerten Akkreditierungen, die die Gesellschaft von der Branche erhalten hat wider. Nach der ersten freiwilligen Teilnahme an der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Untersuchung im Jahr 2016 erreichte Atrium den "Green Star"-Status und rangiert im Spitzenbereich des Rankings, Seite an Seite mit weiteren führenden Akteuren der Branche. Das Management hat sich in weitere Folge einer fortgesetzten Teilnahme an dieser globalen Initiative verpflichtet, um das Thema Verantwortung im Bereich Transparenz und Umwelt im Immobilien-Sektor zu fördern.

Ein weiteres bemerkenswertes Unterscheidungsmerkmal war die Verleihung der EPRA Gold-Auszeichnung für die Finanzberichterstattung im Einklang mit den EPRA Best Practice Empfehlungen, die die Vergleichbarkeit börsennotierter Immobiliengesellschaften fördern soll. Die "Best-in-Class" Unterscheidung war wesentlich, da sie den maßgeblichen Fortschritt gegenüber den Silber- und Bronze Awards kennzeichnet, die wir in den Jahren 2014 bzw. 2013 erhalten haben. Das Management verschreibt sich auch für die nächsten Jahren der Beibehaltung ähnlich hoher Standards in Bezug auf die Finanzberichterstattung, um die Transparenz zum Nutzen unserer Stakeholder zu erhalten und weiter auszubauen. .

## IT MATTERS: OFFENLEGUNG UNSERER NACHHALTIGKEITS-PERFORMANCE

In der ersten Jahreshälfte 2017 wird Atrium zum ersten Mal den "It Matters" Bericht veröffentlichen, der im Einklang mit international anerkannter Nachhaltigkeits-Reporting Richtlinien sein wird. Wir werden den Fortschritt, den wir mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie gemacht haben, detailliert offen legen und gleichzeitig die Ziele aufzeigen, denen wir uns kurz-, mittel- und langfristig verschrieben haben. Das zeigt deutlich Atriums Anspruch noch transparenter in Bezug auf seine nicht-finanziellen Leistungsindikatoren für alle seine Stakeholder zu werden.

Weitere Informationen bezüglich unserer Nachhaltigkeits-Ambitionen und Aktivitäten im Jahr 2016 finden Sie in unserem ersten Nachhaltigkeits-Report, der nach seiner Veröffentlichung auf unserer Unternehmenswebsite zu finden sein wird.

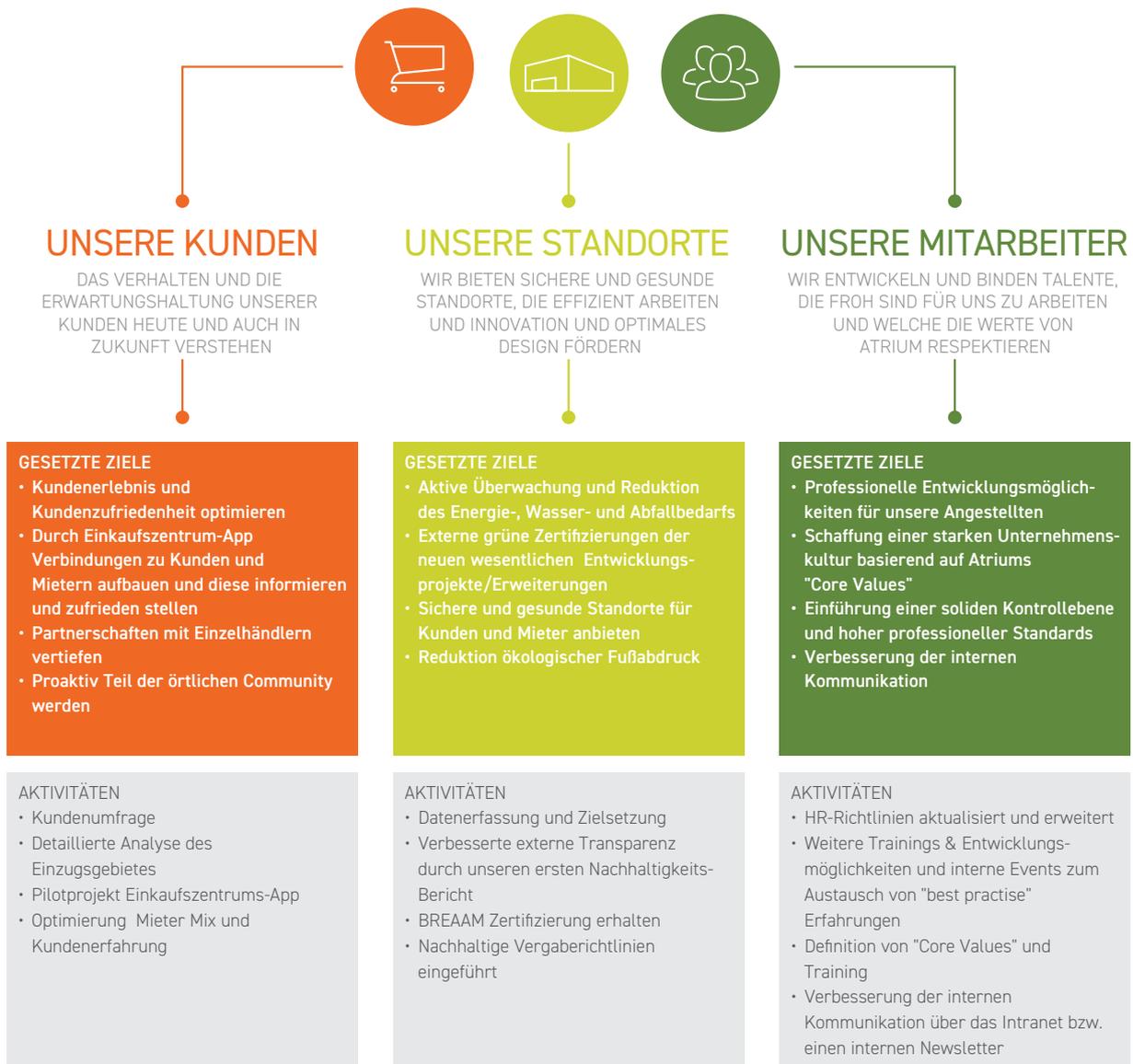


## UNSERE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE IN DER PRAXIS

Nach umfassenden Gesprächen mit internen und externen Stakeholdern, hat Atrium zur Konkretisierung der Nachhaltigkeitsstrategie entschieden, den Fokus auf drei Säulen - nämlich "Unsere Kunden, Unsere Standorte, Unsere Mitarbeiter" - zu legen. Hinsichtlich jedes dieser Einflussbereiche hat Atrium das Ziel die Performance durch die Reduktion operativer Kosten und der Minimierung und/oder Abschwächung von Risiken

zu optimieren. Durch aktives Einkaufszentrums-Management, Datenerfassung und den Austausch von Best Practice-Erfahrungen haben wir es uns zum Ziel gesetzt, die Umweltbelastung durch unsere Geschäftstätigkeit zu kontrollieren und zu minimieren. Gleichzeitig arbeitet Atrium gemeinsam mit den Stakeholdern aktiv daran den sozioökonomischen Einfluss zu verbessern, wobei durch innovative Lösungen und durch die Organisation von Veranstaltungen ein Beitrag zu einem positiven Kundenerlebnis geschaffen werden soll.

# ATRIUM NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE



Mehr Informationen finden Sie im ersten Nachhaltigkeitsbericht, der im zweiten Quartal 2017 auf unserer Unternehmenswebsite verfügbar sein wird.

# ERKLÄRUNG DES BOARD OF DIRECTORS DER ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED GEMÄß § 82 ÖSTERREICHISCHES BÖRSEGESETZ

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

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

## DAS BOARD OF DIRECTORS



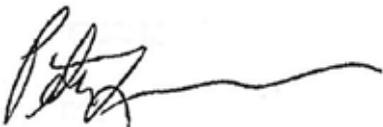
**CHAIM KATZMAN**

Chairman des Board of Directors



**RACHEL LAVINE**

Vice-Chairman und Direktor



**PETER LINNEMAN**

Direktor



**NOAM BEN-OZER**

Direktor



**KARINE OHANA**

Direktor



**SIMON RADFORD**

Direktor



**THOMAS WERNINK**

Direktor



**ANDREW WIGNALL**

Direktor



# ERKLÄRUNG BEZÜGLICH ZUKUNFTS- GERICHTETER INFORMATION

---

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

Sie sollten davon ausgehen, dass die Informationen in diesem Jahresfinanzbericht lediglich zum Datum dieses Jahresfinanzberichtes aktuell sind. Die Geschäftstätigkeit, die finanziellen Bedingungen, die Geschäftsergebnisse und Aussichten von Atrium oder der Gruppe können sich ändern. Außer im gesetzlich erforderlichen Maße übernehmen Atrium

und die Gruppe keine Verpflichtung zur Aktualisierung jeglicher zukunftsgerichteter Aussagen, auch wenn sich die Lage von Atrium oder der Gruppe in der Zukunft ändern mag.

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

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

# CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

---

## EINHALTUNG DES CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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

Als zertifizierter Jersey Listed Fund muss Atrium die Einhaltung des Jersey Listed Fund Guides sicherstellen und ihren Geschäftsbetrieb in Übereinstimmung mit diesem und den detaillierten Regeln des Jersey Codes of Practice for Certified Funds (gemeinsam die „Kodizes“) gestalten. Die Kodizes ordnen verschiedene grundlegende Prinzipien an, welche Corporate Governance, interne Systeme und Kontrollen, Anti-Geldwäsche-Regeln und Finanzberichterstattung beinhalten. Das Recht von Jersey schreibt generelle Sorgfaltspflichten sowie eine Verpflichtung der Direktoren bezüglich Sorgfalt, Gewissenhaftigkeit und Fachkompetenz vor, wobei die Direktoren bereits gesetzlich verpflichtet sind, in gutem Glauben und im besten Interesse für Atrium zu handeln. Außerdem ist Atrium verpflichtet, wie mit der Jersey Financial Services Commission („JFSC“) vereinbart, im Wesentlichen den AIC Code und den UK Combined Code, wie in AICs Corporate Governance Guide for Investment Companies festgelegt, bei Angelegenheiten einzuhalten, die sich auf die Unabhängigkeit der Direktoren und die Zusammensetzung des Board of Directors beziehen.

Der Österreichische Corporate Governance Kodex (zuletzt geändert im Jänner 2015) (der „Österreichische Kodex“) legt Regelungen und Vorschriften für verantwortungsbewusstes Management und Leitung von in Österreich börsennotierten Unternehmen fest. Der Österreichische Kodex findet vornehmlich Anwendung auf österreichische börsennotierte Aktiengesellschaften, die sich verpflichten, die Prinzipien des Kodex zu beachten und verpflichtet diese Gesellschaften dazu, die Prinzipien einzuhalten oder Abweichungen von den anwendbaren Regelungen zu erklären. Atrium unterwirft sich derzeit freiwillig dem Österreichischen Kodex, der auf der Internetseite des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance eingesehen werden kann ([www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at)). Erklärungen der Abweichungen von den anwendbaren Regelungen finden sich auf Seite 45.

## BOARD OF DIRECTORS UND MANAGEMENT STRUKTUR

Atriums Management Struktur besteht aus einem einstufigen Board of Directors.

Entsprechend der Satzung (Articles of Association) von Atrium (die „Satzung“) muss mindestens die Hälfte der Direktoren in Übereinstimmung mit den Vorschriften der New York Stock Exchange und im Sinne der dort geregelten Definition unabhängig sein. Zum 31. Dezember 2016 waren sechs der acht Direktoren gemäß dieser Regeln unabhängig, nämlich Herr Ben-Ozer, Herr Linneman, Herr Radford, Frau Ohana, Herr Wernink und Herr Wignall. Die unabhängigen Direktoren haben keinen Aktienbesitz in Atrium der 10% übersteigt. Sie vertreten auch nicht die Interessen von Aktionären, deren Investment in Atrium 10% übersteigt.

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



WÄHREND DES JAHRES 2016 BESTAND DAS BOARD OF DIRECTORS, WIE UNTEN DARGESTELLT, AUS ACHT DIREKTOREN.

Name	Audit-Gremium	Vergütungs- und Nominierungsausschuss	Ständiger Sonderausschuss	Operations-Ausschuss	Investitions-ausschuss	Geburtsdatum	Mandatsbeginn
Chaim Katzman		✓	✓			04.11.1949	01.08.2008
Rachel Lavine	✓		✓		✓	09.12.1965	01.08.2008
Noam Ben-Ozer	✓	✓				22.06.1963	24.11.2009
Peter Linneman	✓	✓	✓			24.03.1951	01.08.2008
Karine Ohana	✓					27.12.1964	24.06.2015
Simon Radford	✓			✓	✓	03.02.1957	06.03.2008
Thomas Wernink	✓	✓				10.12.1945	01.08.2008
Andrew Wignall	✓			✓	✓	11.05.1964	06.03.2008

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

beschlossen wird, den freigewordenen Posten nicht neu zu besetzen oder wenn (b) der entsprechende Direktor für eine Wiederwahl nicht in Betracht kommt oder dieser Atrium schriftlich mitgeteilt hat, dass er oder sie für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung steht. Das derzeitige Mandat von jedem Direktor endet mit der Hauptversammlung im April 2017.



### CHAIM KATZMAN

Nicht geschäftsführender Direktor und Chairman  
Vorsitzender, Ständiger Sonderausschuss  
Mitglied, Vergütungs- und Nominierungsausschuss

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

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

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



### RACHEL LAVINE

Nicht geschäftsführende Direktorin und Vice Chairman  
Mitglied, Audit-Ausschuss,  
Ständiger Sonderausschuss und Investitionsausschuss

Rachel Lavine ist seit 1. Dezember 2014 Vice Chairman des Board of Directors, nachdem sie davor von August 2008 bis November 2014 als Chief Executive Officer tätig war. Während dieser Zeit gehörte sie dem Board of Directors an. Frau Lavine ist momentan Mitglied des Board of Directors von Citycon und Mitglied des Supervisory Board von EPRA. Frau Lavine war vormals CEO von Gazit-Globe, President und CEO von Plaza Centres (Europe) BV, President und CEO von Elscint Ltd und Direktorin in mehreren Board of Directors in ihrer Karriere. Frau Lavine schloss ihr Studium am Tel Aviv College of Management mit einem BA (Bachelor of Business) in Rechnungslegung ab, ist seit dem Jahr 1995 CPA (Certified Public Accountant) und hält seit der Graduierung im Jahr 2008 einen Executive MBA von der Kellogg School of Management (Northwestern University)/Reccanati School of Management (Tel Aviv University).



### NOAM BEN-OZER

Nicht geschäftsführender Direktor  
Vorsitzender, Vergütungs- und Nominierungsausschuss  
Mitglied, Audit-Ausschuss

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



### PETER LINNEMAN

Nicht geschäftsführender Direktor  
Vorsitzender, Audit-Ausschuss  
Mitglied, Vergütungs- und Nominierungsausschuss und Ständiger Sonderausschuss

Peter Linneman ist unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor und wurde im August 2008 in das Board of Directors berufen. Herr Linnemann ist ein Direktor von Linneman Associates und Albert-Sussman-Emeritus-Professor für Immobilien, Finanzen und Öffentliche Politik an der Wharton School of Business der University of Pennsylvania. Er war als Direktor von zahlreichen an der New Yorker Börse notierten Gesellschaften tätig und ist derzeit unabhängiger Direktor von Paramount Group Inc. (NYSE: PGRE), Regency Centers Corporation, AG Mortgage Investment Trust, Inc. (NYSE: MITT) und Equity Commonwealth (NYSE: EQC). Herr Linneman hält einen PhD-Abschluss in Economics.





### KARINE OHANA

Nicht geschäftsführende Direktorin

Mitglied, Audit-Ausschuss

Karine Ohana ist unabhängige, nicht geschäftsführende Direktorin und wurde im Juni 2015 in das Board of Directors berufen. Frau Ohana ist momentan Managing Partner bei Ohana & Co. und war früher bei Société Générale, nachdem sie ihre Karriere bei Merrill Lynch begann. Frau Ohana war Direktorin von Citycon von 2013 bis 2015, ist Autorin des Buches "Les Banques de Groupe en France" (Kommerzbanken in Frankreich), das sie unter Aufsicht des Banking Regulation Committee der Französischen Zentralbank verfasst hat und hält einen Master-Abschluss in Finance von der Université Paris-Dauphine.



### THOMAS WERNINK

Nicht geschäftsführender Direktor

Mitglied, Audit-Gremium und Vergütungs- und Nominierungsgremium

Thomas Wernink ist unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor und wurde im August 2008 in das Board of Directors berufen. Er ist seit Juli 2013 als nicht geschäftsführender Direktor von Green Reit PLC in Dublin tätig, war bis April 2016 nicht geschäftsführender Chairman von MAF Properties in Dubai und fungierte davor als nicht geschäftsführender Direktor bei einer Reihe von in Europa ansässigen Immobilien- und Investmentgesellschaften, darunter die börsennotierten Unternehmen Segro plc, Citycon und European Direct Real Estate Fund (SICAF). Zudem ist er ehemaliger Chief Executive von Corio und Chairman der European Public Real Estate Association.



### SIMON RADFORD

Nicht geschäftsführender Direktor

Mitglied, Audit-Ausschuss, Investitionsausschuss und Operations-Ausschuss

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



### ANDREW WIGNALL

Vorsitzender, Operations-Ausschuss

Mitglied, Audit-Ausschuss und Investitionsausschuss

Andrew Wignall ist unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor, der im März 2008 in das Board of Directors berufen wurde. Er ist Fellow des Institute of Chartered Accountants in England und Wales und hat sich im Jahr 1988 Anstellung bei Ernst & Young als Wirtschaftsprüfer qualifiziert, wo er primär für Kunden im Finanzdienstleistungsbereich zuständig war. Herr Wignall war 1996 Gründungsmitglied von Moore Management Limited („Moore“) und ist seit seinem Ausscheiden bei Moore im Jahr 2007 als unabhängiger, nicht geschäftsführender Direktor für eine Reihe von Private Equity-, Immobilien- und anderen alternativen Fonds tätig. Seine Tätigkeiten als Direktor solcher Strukturen wurde von der Jersey Financial Services Commission genehmigt. Von 2004 bis 2011 war er Ausschussmitglied der Jersey Funds Association.

## AUSSCHÜSSE DES BOARD OF DIRECTORS

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

Zum 31. Dezember 2016 waren fünf permanente Ausschüsse eingerichtet: (i) der Audit-Ausschuss, (ii) der Vergütungs- und Nominierungsausschuss; (iii) der Ständige Sonderausschuss; (iv) der Operations-Ausschuss und (v) der Investitionsausschuss. Im Jahr 2016 wurden zwei temporäre Ausschüsse eingerichtet, die sich mit spezifischen strategischen Angelegenheiten beschäftigten. Das Board of Directors sowie die Ausschüsse halten Sitzungen ab und können auch schriftliche Beschlüsse fassen.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 hat das Board of Directors neun Sitzungen abgehalten.

### AUDIT-AUSSCHUSS

Im Jahr 2016 waren die Mitglieder des Audit-Ausschusses: Peter Linneman, Rachel Lavine, Noam Ben-Ozer, Karine Ohana, Simon Radford, Thomas Wernink und Andrew Wignall. Der Vorsitzende des Audit-Ausschusses war Peter Linneman.

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

Der Audit-Ausschuss ist verpflichtet, mindestens vier Mal im Jahr vor der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und der Zwischenberichte von Atrium zusammenzutreten. Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 hat der Audit-Ausschuss sechs Sitzungen abgehalten.

### VERGÜTUNGS- UND NOMINIERUNGS-AUSSCHUSS

Im Jahr 2016 waren die Mitglieder des Vergütungs- und Nominierungsausschusses: Noam Ben-Ozer, Chaim Katzman, Peter Linneman, und Thomas Wernink. Der Vorsitzende des Vergütungs- und Nominierungsausschusses war Noam Ben-Ozer.

Der Vergütungs- und Nominierungsausschuss beschäftigt sich mit allen wesentlichen Aspekten der Vergütung von leitenden Angestellten. Der Ausschuss ist befugt, Führungskräfte auszuwählen, zu ernennen und zu entfernen. Die einzige Ausnahme stellt der CEO der Gruppe dar, der seitens des Board of Directors ernannt wird. Es ist ferner befugt, Entscheidungen in Bezug auf die Gewährung von Boni, variablen Vergütungskomponenten und anderen ähnlichen Leistungen für Führungskräfte zu treffen.

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 hat der Vergütungs- und Nominierungsausschuss fünf Sitzungen abgehalten.

### STÄNDIGER SONDERAUSSCHUSS

Im Jahr 2016 waren die Mitglieder des Ständigen Sonderausschusses Chaim Katzman, Rachel Lavine und Peter Linneman. Der Vorsitzende des Ständigen Sonderausschusses war Chaim Katzman.

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

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 hat der Ständige Sonderausschuss vier Sitzungen abgehalten und fasste fünf schriftliche Beschlüsse.

### OPERATIONS-AUSSCHUSS

Während des Jahres 2016 waren die Mitglieder des Operations-Ausschusses Andrew Wignall und Simon Radford. Der Vorsitzende des Operations-Ausschusses war Andrew Wignall.

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

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 hat der Operations-Ausschuss acht Sitzungen abgehalten.

### INVESTITIONSAUSSCHUSS

Im Jahr 2016 waren die Mitglieder des Investitionsausschusses: Rachel Lavine, Andrew Wignall und Simon Radford.

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

Im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 hat der Investitionsausschuss vier Sitzungen abgehalten.

Alle Mitglieder des Board of Directors und alle Personen in Führungspositionen der Gruppe wurden auf der Grundlage ihrer beruflichen und persönlichen Qualifikationen ernannt. Die Atrium Gruppe pflegt eine Politik der Chancengleichheit bei der Rekrutierung von Personal auf allen Ebenen. Zum 31. Dezember 2016 lag die Altersspanne der Mitglieder des Board of Directors zwischen 51 und 71 Jahren und die Direktoren repräsentierten fünf verschiedene Nationalitäten. Zwei der acht Direktoren sind Frauen, obwohl Atrium keine besonderen Maßnahmen ergreift, um die Berufung von Frauen in das Board of Directors oder in Topführungspositionen der Gesellschaft zu fördern, außer die Beachtung der Leistungen.



## FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE

Zum 31. Dezember 2016 setzte sich das Führungsteam der Gruppe, welches die tägliche Verantwortung für den Geschäftsbetrieb der Atrium Gruppe übernimmt, wie unten beschrieben zusammen. Jedes Mitglied des Führungsteams der Gruppe ist für den Zeitraum des Arbeitsvertrages berufen und hat ein Mandat während der gesamten Dauer seines/ihrer Arbeitsvertrages.

Name	Position	Geburtsdatum	Mandates beginn
Josip Kardun	Chief Executive Officer der Gruppe	11.04.1974	30.11.2014
Liad Barzilai	Deputy Chief Executive Officer der Gruppe	25.11.1978	21.12.2016 <sup>1</sup>
Ryan Lee	Chief Financial Officer der Gruppe	19.08.1968	01.04.2015
Rolf Rüdiger Dany	Chief Operating Officer der Gruppe	28.02.1963	01.10.2014
Geraldine Copeland-Wright	General Counsel der Gruppe	25.03.1971	14.06.2013
Ljudmila Popova	Leitung Asset Management & Investor Relations der Gruppe	03.04.1980	07.10.2013

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

**JOSIP KARDUN**

Chief Executive Officer der Gruppe (verließ die Gruppe am 22. Februar 2017)

Josip wurde im Dezember 2014 zum Chief Executive Officer der Gruppe ernannt. Bevor er zu Atrium kam, war Josip als Chief Investment Officer und Leiter der Mergers & Acquisitions und Transactions Management Group bei der ECE Projektmanagement GmbH & Co KG („ECE“), einem Spezialisten für europäische Handelsimmobilien, wo er sieben Jahre lang eine Reihe von Führungspositionen innehatte, tätig. Vor seiner Tätigkeit bei ECE war als Josip General Manager der Sierra Management Germany GmbH, Düsseldorf, Teil der internationalen für Einkaufszentren zuständigen Entwicklungs- und Managementgruppe Sonae Sierra, verantwortlich für Mietaktivitäten und Zentrumsverwaltung.

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

Er verließ die Atrium Gruppe am 22. Februar 2017.

**LIAD BARZILAI**

Deputy Chief Executive Officer der Gruppe (Chief Executive Officer der Gruppe mit Wirkung zum 23. Februar 2017)

Liad wurde am 21. Dezember 2016 zum Deputy Chief Executive Office der Gruppe ernannt und wurde - nachdem die Gesellschaft bekannt gegeben hat, dass Josip Kardun die Gruppe verlässt - mit Wirkung zum 23. Februar 2017 Chief Executive Officer der Gruppe.

Liad war bereits zuvor bei der Atrium Gruppe beschäftigt, wo er von 2008 bis November 2014 verschiedene Positionen innehatte, zuletzt als Chief Investment Officer der Gruppe. Damals war er für die Pipeline potentieller Akquisitions- und Veräußerungsmöglichkeiten der Gruppe zuständig, bevor er die Gruppe verließ und als Chief Investment Officer zu Gazit-Globe wechselte.

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

**RYAN LEE**

Chief Financial Officer der Gruppe, verantwortlich für HR und IT

Ryan wurde im April 2015 zum Chief Financial Officer der Gruppe ernannt.

Ryan ist Wirtschaftsprüfer und kann 25 Jahre an internationaler Finanzerfahrung vorweisen. Ryan kam von der Central European Distribution Corporation (CEDC), dem größten integrierten Unternehmen für hochprozentige Getränke im CEE-Raum, wo er zwei Jahre lang als Chief Financial Officer der Gruppe tätig war.

Bevor er zu CEDC kam, war Ryan mehr als drei Jahre lang Vice President Finance bei Eldorado. Außerdem hatte er zuvor mehr als neun Jahre lang verschiedene Positionen im Bereich Finance auf Senior sowie Board Ebene (Vice President - Finance, Vice President - Corporate Tax und CFO für Russland) bei Japan Tobacco International inne. Zuvor war er zehn Jahre bei Unilever plc und den Tochtergesellschaften der Gruppe tätig und hatte mehrere Senior Positionen im Bereich Finance in verschiedenen Regionen inne.

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

**ROLF RÜDIGER DANY**

Chief Operating Officer der Gruppe, verantwortlich für Entwicklungen

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

Zuvor war er Chief Executive Officer bei Auxideico Gestión, einem Mitglied der ECE Gruppe. Er hatte verschiedene Führungspositionen innerhalb von ECE inne; so war er drei Jahre lang als Managing Director Polen, Tschechische Republik, Slowakei und Rumänien für ECE tätig. Vor seiner Zeit bei ECE war Rüdiger Managing Director bei Dany Fachhandel GmbH, Deutschland.

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

**THOMAS SCHOUTENS**

Chief Development Officer der Gruppe (verließ die Gruppe am 30. September 2016)

Thomas kam im Februar 2010 zur Atrium Gruppe und war als Chief Development Officer der Gruppe bis September 2016 verantwortlich für die Aufsicht über die Entwicklungsaktivitäten der Gruppe. Danach wurde die Position des Chief Development Officer der Gruppe neu strukturiert.

**GERALDINE COPELAND-WRIGHT**

General Counsel der Gruppe und Compliance Officer

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

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

**LJUDMILA POPOVA**

Leitung Asset Management & Investor Relations der Gruppe

Ljudmila begann im April 2009 bei der Atrium Gruppe als Financial Analyst der Gruppe. Sie arbeitet Hand in Hand mit dem CEO und CFO der Gruppe und war zunächst für Bewertungen zuständig. Seitdem hat sich ihr Aufgabenbereich vergrößert. Aktuell betreut sie sämtliche Asset Management Funktionen und Beziehungen zu Investoren und Anleihegläubigern der Gruppe. Ljudmila leitet zudem die Research-Abteilung der Gruppe.

Vor der Atrium Gruppe war Ljudmila Equity Research Analystin bei Kempen & Co, einer spezialisierten Geschäftsbank in den Niederlanden, wo sie sich auf Immobiliengesellschaften mit Großkrediten in Zentral- und Osteuropa, darunter Atrium, konzentrierte.

Ljudmila hält sowohl einen Bachelorabschluss, als auch einen Masterabschluss in Econometrics von der University of Amsterdam.



## VERGÜTUNGSBERICHT

### DIREKTORENVERGÜTUNG

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

Im Jahr 2016 waren die nicht geschäftsführenden Direktoren, mit Ausnahme derer, die von Gazit-Globe nominiert wurden, berechtigt, ihre Vergütung in zwei Komponenten zu erhalten: eine fixe Barvergütung von € 65.000 pro Jahr gemeinsam mit einem Sitzungsgeld von € 1.500 pro Sitzung oder einem Sitzungsgeld von € 1.000 pro Sitzung für die telefonische Teilnahme an der Sitzung und Aktien im Wert von € 65.000 pro Jahr, die halbjährlich zugeteilt wurden und nach einer Haltefrist von zwei Jahren ausbezahlt werden. Aktien, die an nicht-geschäftsführende Direktoren als Teil ihrer ordentlichen Vergütung ausgegeben werden, sind nach der Haltefrist folgenden Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerung unterworfen: Nach einer Veräußerung muss der Aktienbesitz des nicht geschäftsführenden Direktors einen Gesamtwert von mindestens € 130.000 haben. Ein Direktor, der als Vorsitzender des Audit-Ausschusses oder des Vergütungs- und Nominierungsausschusses fungiert, hat Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung in der Höhe von € 25.000 pro Jahr zu erhalten und jedes Mitglied eines anderen Ausschusses hatte Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung von € 10.000 pro Jahr. Der Vorsitzende des Operations-Ausschusses hatte Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung von € 20.000 pro Jahr und jedes Mitglied des Operations-Ausschusses auf eine zusätzliche Vergütung von € 15.000 pro Jahr. Ein nicht-geschäftsführender Direktor, der von Gazit-Globe ernannt wurde, hatte keinen Anspruch auf eine ordentliche Direktorenvergütung. Zum Ende des Geschäftsjahres am 31. Dezember 2016 hatten weder Herr Katzman als Chairman des Board of Directors noch Frau Lavine als Vice Chairman Anspruch auf eine Direktorenvergütung.

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

Zusätzlich kann das Board of Directors jedem Direktor in einer Leitungsfunktion oder der andere Leistungen erbringt, die nach Ansicht der Direktoren über die üblichen Tätigkeiten eines Direktors hinausgehen, wie die Teilnahme in Ausschüssen, eine Sondervergütung zusprechen. Sondervergütungen können als Honorare, als Provision oder in Form von sonstigen Leistungen erfolgen oder auf andere Weise ausgezahlt werden, die seitens des Board of Directors beschlossen wird. Diese Sondervergütungen können entweder zusätzlich zu oder anstelle anderer Honorare, Aufwendungen oder anderer Leistungen erfolgen, auf die der Direktor Anspruch hat. Außer Herrn Katzman und Frau Lavine erhielten im zum 31. Dezember 2016 endenden Geschäftsjahr Herr Ben-Ozer, Herr Linneman, Frau Ohana, Herr Radford, Herr Wernink und Herr Wignall Sondervergütungen im Zusammenhang mit speziellen Aktivitäten in Ausschüssen.

Atrium hat mit Herrn Katzman einen Beratervertrag abgeschlossen, in dem dieser sich zur Erbringung verschiedener Beratungsleistungen verpflichtet hat, u. a. Beratungs- und Prüfleistungen bei geplanten Akquisitionen, Beratung zu Kapitalmarktstrategien, Beratung über das Niveau und den Inhalt von Entwicklungstätigkeiten der Gruppe und strategische Beratung zur künftigen Ausrichtung der Gruppe. Der Beratervertrag wurde ursprünglich für ein Jahr ab 1. August 2008 abgeschlossen und wird von Jahr zu Jahr um ein weiteres Jahr automatisch verlängert, soweit dieser nicht von einer der Parteien gekündigt wird. Das jährliche Honorar für das Jahr 2016 betrug € 550.000.

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

Die anderen Direktoren (in ihrer Funktion als Direktoren) hatten insgesamt Anspruch auf eine Vergütung in Höhe von € 970.000 im Jahr 2016 (2015: € 598.000).

## ÜBERBLICK ÜBER DIE VERGÜTUNG DER DIREKTOREN IM JAHR 2016

Name	Fixe Direktorenvergütung € '000	Sonstige Vergütung der Direktoren (Beinhaltet Sitzungsgelder) € '000	Beraterhonorare € '000	Gesamtsumme 2016 € '000	Gesamtsumme 2015 € '000
Chaim Katzman <sup>1</sup>	-	-	550	550	550
Rachel Lavine <sup>1</sup>	-	-	475	475	455
Noam Ben-Ozer	65	145	-	210	111
Peter Linneman	65	176	-	241	126
Simon Radford	65	152	-	217	86
Thomas Wernink	65	123	-	188	87
Andrew Wignall	65	161	-	226	113
Karine Ohana	65	111	-	176	60
Aharon Soffer <sup>1</sup>	-	-	-	-	15
<b>GESAMT</b>	<b>390</b>	<b>868</b>	<b>1.025</b>	<b>2.283</b>	<b>1.603</b>

<sup>1</sup> Von Gazit-Globe nominiertes Mitglied des Board of Directors

### VERGÜTUNG DES FÜHRUNGSTEAMS DER GRUPPE

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

Die Jahresvergütung, die jedem Mitglied des Führungsteams der Gruppe für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 gezahlt wurde oder zu zahlen ist, einschließlich Grundgehalt, garantiertem Jahresbonus, Zulagen und Vergünstigungen, ist untenstehend dargestellt:

Name	Jahresvergütung für 2016 in €	Jahresbonus 2015 in € (einschließlich garantiertem Mindestbonus)
Josip Kardun	918.545 <sup>1</sup>	425.000
Liad Barzilai <sup>2</sup>	11.432	-
Ryan Lee	532.540	206.250
Rolf Rüdiger Dany	468.297	225.000
Thomas Schoutens	477.468 <sup>3</sup>	55.000
Geraldine Copeland-Wright	406.523	137.500
Ljudmila Popova	267.207	78.000
<b>GESAMT</b>	<b>3.082.012</b>	<b>1.126.750</b>

<sup>1</sup> Dieser Betrag beinhaltet Josip Karduns gesamten Bonus für das Jahr 2016 in einem Betrag von € 355.000

<sup>2</sup> Liad Barzilai wurde per 21. Dezember 2016 zum Deputy Chief Executive Officer der Gruppe bestellt.

<sup>3</sup> Dieser Betrag beinhaltet einen Betrag von € 248.850, der bei der Beendigung seiner Anstellung bei der Gruppe im September 2015 an Thomas Schoutens gezahlt wurde.

Der jährliche Bonus für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 wird seitens des Board of Directors rechtzeitig festgelegt und basiert auf der Gesamtleistung der Gruppe unter Berücksichtigung der individuellen Performance jeder Führungskraft in Bezug auf eine Reihe spezifischer Elemente im Rahmen der individuellen Verantwortlichkeiten und Funktionen. Der garantierte Jahresbonus für das Führungsteam der Gruppe (ohne jene Personen, die die Gruppe verlassen haben) für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016, der einen Teil des jährlichen Bonus darstellt, beträgt € 195.000.

Als Teil seiner Vergütung hatte Josip Kardun einen Anspruch auf die Gewährung von Aktien, die einem Gegenwert von € 400.000 entsprechen, die in vier gleichen Tranchen jeweils am ersten, zweiten, dritten und vierten Jahrestag nach Beginn seiner Anstellung ohne Haltefrist auszugeben waren. Die erste Tranche von 15.329 Aktien wurde im Februar 2015 durchgeführt, die zweite Tranche von 19.515 Aktien im Februar 2016, die dritte Tranche von 16.157 im Februar 2017, jedes Mal einem Gegenwert von € 100.000 (net of tax) entsprechend. Nach dem Rücktritt von Herrn Kardun als CEO der Atrium Gruppe am 22. Februar 2017, verfällt die Ausgabe der vierten Tranche, die ansonsten im Februar 2018 stattgefunden hätte.

Für jedes der vier Jahre seit dem Beginn der Anstellung im Dezember 2016, hat Liad Barzilai Anspruch auf eine jährliche Gewährung von Aktien, die einem Gegenwert von mindestens € 60.000 entspricht.

### AKTIENOPTIONSPLAN FÜR ANGESTELLTE UND LANGFRISTIGES INCENTIVE-PROGRAMM

Im Rahmen des Aktienoptionsplans („ESOP“) werden bedeutenden Mitarbeitern, Führungskräften, Direktoren und Beratern von Atrium und ihren Tochtergesellschaften Optionen gewährt. Derzeit gelten zwei Pläne: der ESOP, der von den Aktionären am 23. Mai 2013 genehmigt wurde („ESOP 2013“) und der ESOP, der von den Aktionären am 6. April 2009 genehmigt wurde („ESOP 2009“), obwohl keine Gewährungen mehr unter einem dieser Pläne stattfinden darf. Die Direktoren können ESOP 2009 und ESOP 2013 abändern, wenn sie dies für angebracht halten, dürfen aber Änderungen, die die Interessen der bestehenden Optionsinhaber wesentlich beeinträchtigen, nicht vornehmen, außer



nach Einholung einer vorherigen schriftlichen Zustimmung einer 75%igen Mehrheit aller derartigen Optionsinhaber.

des Führungsteams der Gruppe gewährt und von ihnen ausgeübt (einschließlich jener Mitarbeiter, die die Gruppe im Jahr 2016 verlassen haben):

Die folgenden Optionen wurden Direktoren und den Mitgliedern

#### OPTIONSGEWÄHRUNGEN UND –AUSÜBUNGEN UNTER ATRIUMS ESOP 2009 UND ESOP 2013

Name	Gewährungsdatum	Anzahl gewährter Optionen	In den Vorjahren ausgeübt	Übertragen, aber nicht zum 31.12.2016 ausgeübt	Optionspreis von übertragenen, aber nicht ausgeübten Optionen zum 31.12.2016
Chaim Katzman	21.08.2012	127.119	-	127.119	2,415
Chaim Katzman (zweite Gewährung)	29.11.2013	200.000	-	150.000	4,38 <sup>1</sup>
Rachel Lavine	09.03.2009	1.500.000	1.500.000	-	N/A
Rachel Lavine (zweite Gewährung)	16.03.2010 <sup>3</sup>	1.000.000	-	1.000.000	2,97
Rachel Lavine (dritte Gewährung)	29.11.2013 <sup>3</sup>	1.600.000 <sup>2</sup>	-	533.330	4,38 <sup>1</sup>
Thomas Schoutens	16.03.2010	300.000	300.000	-	N/A
Thomas Schoutens (zweite Gewährung)	29.11.2013	186.666 <sup>4</sup>	-	93.332	4,38 <sup>1</sup>
Geraldine Copeland-Wright	01.07.2013	397.163	-	297.873	4,34 <sup>1</sup>
Liad Barzilai	09.03.2009	30.000	30.000	-	N/A
Liad Barzilai (zweite Gewährung)	20.08.2010	20.000	20.000	-	N/A
Rachel Lavine (dritte Gewährung)	29.11.2013	133.333 <sup>5</sup>	-	66.667	4,38 <sup>1</sup>
Ljudmila Popova	01.04.2009	20.000	20.000	-	N/A
Ljudmila Popova (zweite Gewährung)	20.08.2010	15.000	15.000	-	N/A
Ljudmila Popova (dritte Gewährung)	29.11.2013	120.000	-	90.000	4,38 <sup>1</sup>

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

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

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

<sup>4</sup> Von diesem Betrag wurden 93.334 Optionen widerrufen, als Herr Schoutens die Gruppe im Jahr 2016 verließ.

<sup>5</sup> Von diesem Betrag wurden 66.666 Optionen widerrufen, als Herr Barzilai die Gruppe im Jahr 2015 verließ.

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

Gruppe. Zum 31. Dezember 2016 wurden 4 Gewährungen unter dem LIP durchgeführt, jede davon mit Wirkung zum 1. Juni 2015; wobei davon auch Josip Kardun umfasst ist, dessen Gewährung verfallen ist, da er die Gruppe bereits verlassen hat.

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

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

## ABWEICHUNGEN VOM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Atriums Management-Struktur ist ein einstufiges Board of Directors. Die Regeln des Österreichischen Kodex, die für den Aufsichtsrat und/oder Vorstand einer typischen österreichischen Aktiengesellschaft gelten, werden jeweils auf das Board of Directors angewendet. Folglich weicht Atrium von jenen Regeln des Österreichischen Kodex ab, die Bezug auf eine Kommunikation oder Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand in einer typischen österreichischen Aktiengesellschaft nehmen, da diese Funktion bereits vom Board of Directors erfüllt werden. Dies ist relevant in Bezug auf die Regeln L-9, C-10, L-11, L-14, C-18a, L-23, L-24, L-26a, L-32, L-33, L-34, L-35, C-37, C-38, C-41, C-43, L-60 und C-82a.

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

**L-Regel 1:** Atrium ist Partei einer vertraglichen Vereinbarung, die ihren wesentlichen Aktionären bestimmte Rechte (einschließlich das Recht der Nominierung von Direktoren) gewährt. Im Jahr 2016 war Gazit-Globe der einzige wesentliche Aktionär in dieser Hinsicht. Eine Beschreibung dieser Sonderrechte finden Sie in Teil III der Mitteilung an die Aktionäre vom 17. September 2009 auf der Internetseite von Atrium unter [www.aere.com](http://www.aere.com).

Zusätzlich wurden Gazit-Globe in der Satzung bestimmte Rechte gewährt. Diese Rechte sind in den Artikeln 24, 25 und 29 der Satzung normiert, welche auf der Internetseite von Atrium unter [www.aere.com](http://www.aere.com) verfügbar ist.

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

Das Recht von Jersey oder den Niederlanden enthält keine Bestimmungen über ein Pflichtübernahmeangebot, das auf Atrium Anwendung findet.

Letztendlich ist allen Aktionären von Atrium entsprechend der Satzung ein verpflichtendes Barangebot zu unterbreiten, wenn eine andere Person als Gazit-Globe (oder jegliche Personen, mit denen diese gemeinsam vorgeht) 30% oder mehr der Stimmrechte erwirbt oder wenn diese Person weitere Stimmrechte erwirbt und bereits im Besitz von 30% bis 50% der Stimmrechte ist. Jedes dieser Angebote muss allein davon abhängen, dass der Anbieter das Volumen an Angebotsannahmen erhalten hat, die ihm 50% der Stimmrechte einräumen. Das Angebot muss in Bar erfolgen (oder mit einer Bargeldalternative einhergehen) und darf nicht niedriger sein als der höchste Preis, der seitens des Bieters während des Angebotszeitraums und innerhalb von 12 Monaten

vor ihrem Beginn gezahlt worden ist. Siehe Artikel 42 der Satzung die auf Atriums Internetseite unter [www.aere.com](http://www.aere.com) verfügbar ist.

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

**L-Regel 8:** Atrium ist verpflichtet, das Recht von Jersey einzuhalten. Gemäß dem Recht von Jersey besteht keine Begrenzung bezüglich der Aktienanzahl, die zurückgekauft werden kann, sofern sich mindestens eine Aktie im Umlauf befindet. Zur Rechtfertigung solcher Rückkäufe ist die Genehmigung der Aktionäre in Form eines Sonderbeschlusses (66% Stimmmehrheit) erforderlich. Werden Aktien außerhalb des Marktes gekauft, hat dieser Kauf mittels Abschluss eines Vertrages zu erfolgen, der einer vorherigen Genehmigung der Aktionäre durch einen Mehrheitsbeschluss bedarf (wobei die Inhaber der dem Erwerb unterliegenden Aktien über kein Stimmrecht verfügen). Werden Aktien am Markt gekauft, kann Atrium von den Aktionären ermächtigt werden, in einem Zeitraum von 5 Jahren ab Erteilung der Ermächtigung Aktien zu kaufen. Die Gesellschaft verfügt derzeit über die Ermächtigung bis zu 50 Millionen Aktien am Markt, innerhalb der Beschränkungen des entsprechenden Sonderbeschlusses der Aktionäre, zu kaufen. Diese Ermächtigung wird in der jährlichen Hauptversammlung verlängert.

**C-Regel 12:** Im Jahr 2016 wurden die erforderlichen Materialien und Unterlagen für die vierteljährlichen Sitzungen des Board of Directors mindestens 5 Tage vor der jeweiligen Sitzung verteilt, was sowohl mit dem Recht von Jersey als auch mit den internen Regelungen im Einklang steht.

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

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

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

**L-Regel 25:** Atrium verlangt von seinen Direktoren vollumfängliche Informationen in Bezug auf zusätzliche berufliche Aktivitäten. Dennoch sind Atriums Direktoren nicht verpflichtet, die Genehmigung des Board of Directors einzuholen, um ein Unternehmen zu führen oder ein Mandat im Board einer Gesellschaft zu übernehmen, die

nicht zur Atrium Gruppe gehört. Atrium ist der Ansicht, dass jene Personen, die zu Mitgliedern des Board of Directors bestellt werden, die besten Bedingungen mitbringen (hinsichtlich ihrer entsprechenden Erfahrung und/oder Expertise), um zu den Tätigkeiten des Boards beizutragen, sodass jede Einschränkung unter dieser Regel nicht im besten Interesse von Atrium wäre.

**C-Regel 26:** Die Direktoren von Atrium können mehr als vier Positionen in Boards von Aktiengesellschaften innehaben, die nicht zur Atrium Gruppe gehören. Atrium sind die zusätzlichen Mandate ihrer Direktoren bekannt. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass jene Personen, die zu Mitgliedern des Board of Directors bestellt sind, die besten Bedingungen mitbringen (in Bezug auf relevante Erfahrung und Expertise), um einen Beitrag zu den Tätigkeiten des Board of Directors zu leisten, so dass Beschränkungen unter dieser Regel nicht im besten Interesse von Atrium wären.

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

**C-Regel 28:** Atrium hat derzeit zwei Aktienoptionspläne für Angestellte, ESOP 2009 und ESOP 2013 wobei unter keinem der Pläne weitere Gewährungen mehr erfolgen können. Die Optionen wurden sowohl unter ESOP 2009 als auch unter ESOP 2013 bedingungslos gewährt. Im Allgemeinen sind Optionen unter ESOP 2009 in drei gleichen, jährlichen Tranchen vom Datum der Gewährung ausübbar und erlöschen am fünften Jahrestag der Gewährung. Optionen unter ESOP 2013 sind generell in vier gleichen, jährlichen Tranchen ab dem Datum der Gewährung ausübbar und erlöschen am zehnten Jahrestag der Gewährung. Gemäß den Bestimmungen der ESOPs können Optionsinhaber ihre Optionen nach Ablauf der Sperrfrist ausüben. Details über die Gewährung von Aktienoptionen an Direktoren und das Führungsteam der Gruppe unter ESOP 2009 und ESOP 2013 sind auf Seite 44 angeführt.

Nicht geschäftsführende Direktoren, die keine von Gazit-Globe nominierten Direktoren sind, erhielten als Teil ihrer

ordentlichen Vergütung, Aktien der Gesellschaft in einem Gegenwert von € 65.000 pro Jahr. Diese Aktien werden halbjährlich nachträglich zugeteilt, und sind nach zwei Jahren ausübbar. Aktien, die an nicht geschäftsführende Direktoren, als Teil ihrer ordentlichen Vergütung ausgegeben wurden, sind nach der Ausübung, an Bedingungen bei der Veräußerung gebunden. Nach jeder Veräußerung muss der verbleibende Aktienbesitz des nicht geschäftsführenden Direktors einen Gesamtwert von € 130.000 betragen.

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

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

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

**C-Regel 39:** Wie in der Satzung festgelegt, hat Atrium die Unabhängigkeitsprüfung gemäß den Vorschriften der New York Stock Exchange eingeführt, um die Unabhängigkeit seiner Direktoren zu bewerten. Zum 31. Dezember 2016 waren sechs von den sieben Mitgliedern des Audit-Ausschusses und eines der drei Mitglieder des Ständigen Sonderausschusses sowie alle Mitglieder des Operations-Ausschusses und zwei der drei Mitglieder des Investitionsausschusses gemäß den Vorschriften der New York Stock Exchange unabhängig. Bei den Personen, die als Mitglieder in Ausschüssen fungieren, handelt es sich um jene Direktoren, die nach Ansicht des Board of Directors die besten Voraussetzungen mitbringen (aufgrund der vorherigen Erfahrungen und/oder Expertise), zu den Beratungen des Ausschusses beizutragen und demnach ist Atrium der Ansicht, dass die aktuelle Zusammensetzung der Ausschüsse im besten Interesse von Atrium ist.

**C-Regel 41:** Der Vergütungs- und Nominierungsausschuss erfüllt sowohl die Funktion eines Nominierungsausschusses als auch eines Vergütungsausschusses.

**C-Regel 43:** Im Jahr 2016 war der Vorsitzende des Vergütungs- und Nominierungsausschusses nicht mit dem Vorsitzenden des Board of Directors identisch.

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

**L-Regel 52:** Es wurden keine spezifischen Maßnahmen in Bezug auf Diversität hinsichtlich der Vertretung beider Geschlechter, der Altersstruktur und der Internationalität der Mitglieder des Board of Directors gesetzt, da die Gesellschaft der Ansicht ist, dass derartige Maßnahmen nicht im besten Interesse von Atriums wären. Atrium ist der Ansicht, dass jene Personen, die zu Mitgliedern des Board of Directors bestellt sind, die besten Bedingungen hinsichtlich der entsprechenden Erfahrungen und/oder Expertise um ihre Funktion zu erfüllen. Atrium verfolgt eine Politik der Chancengleichheit bei Rekrutierungen und Beförderungen auf allen Ebenen innerhalb der Gruppe. Während des Jahres 2016 waren zwei der acht Direktoren Frauen (inklusive des Vice Chairmans); das Alter der Direktoren reichte von 50 bis 71 Jahren und die Direktoren repräsentierten fünf verschiedene Nationalitäten

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

2016 waren sechs von Atriums acht Direktoren gemäß den erwähnten Vorschriften unabhängig.

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

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

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

## THE BOARD OF DIRECTORS

### CHAIM KATZMAN

Chairman des Board of Directors



### RACHEL LAVINE

Vice-Chairman und Direktor



### PETER LINNEMAN

Direktor



### NOAM BEN-OZER

Direktor



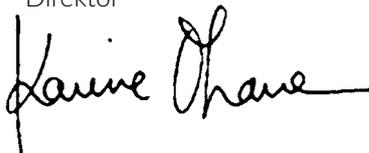
### SIMON RADFORD

Direktor



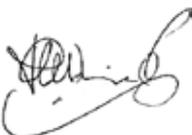
### KARINE OHANA

Direktor



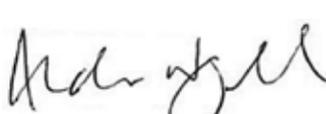
### THOMAS WERNINK

Direktor



### ANDREW WIGNALL

Direktor




# 02

## JAHRES- FINANZBERICHT



Bershka  
VAN GRAAF

Carrefour  
market

Media Markt

C&A

CCC

Lula Cafe

JK express oriental HH!! SUSHI & GRILL

vision express

WKURK MaxMara MaxMara MaxMara MaxMara

# BERICHT DER DIREKTOREN

---

Die Direktoren unterbreiten ihren Bericht und den geprüften konsolidierten Jahresabschluss der Atrium European Real Estate Limited („Atrium“ oder „die Gesellschaft“) und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen mit Atrium, die „Gruppe“) für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016.

## GRÜNDUNG

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

## HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEITEN

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

## ERGEBNISSE

Die Ergebnisse für das Jahr endend zum 31. Dezember 2016 sind in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung auf Seite 52 angeführt.

## DIVIDENDE

Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 haben die Direktoren eine jährliche Dividende von 27 €Cent je Aktie beschlossen, die vierteljährlich in Höhe von 6,75 €Cent je Aktie in Form einer Kapitalrückzahlung am Ende jedes Quartals gezahlt wurde. Die gesamte Dividende, die im Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 als Kapitalrückzahlung ausbezahlt wurde, betrug insgesamt € 101,7 Millionen (2015: € 101,5 Millionen).

Im September 2016 genehmigte das Board of Directors zusätzlich zur zuvor erwähnten vierteljährlichen Dividende eine Sonderdividende (welche in Form einer Kapitalrückzahlung gezahlt wurde) von 14 €Cent je Aktie, was einem Gesamtbetrag von € 52,7 Millionen entspricht. Die Sonderdividende zeigt das anhaltende Vertrauen des Board of Directors in die Aussichten der Gruppe und wurde am 30. September 2016 ausgezahlt.

In seiner Sitzung am 15. November 2016 genehmigte das Board of Directors der Gesellschaft eine gleichbleibende jährliche Dividende von 27 €Cent je Aktie für das Jahr 2017 (zu zahlen in Form einer Kapitalrückzahlung), die ebenfalls in gleichmäßigen vierteljährlichen Tranchen, beginnend mit Ende März 2017, ausgeschüttet werden soll (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

## DIREKTOREN

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

## SECRETARY DER GESELLSCHAFT

Aztec Financial Services (Jersey) Limited („Aztec“) ist Company Secretary von Atrium. Atrium hat mit Aztec eine Vereinbarung über die Bereitstellung von Diensten als Company Secretary und Verwaltungsdienstleistungen abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2016 hielt Aztec eine Aktie an Atrium, siehe Erläuterung 2.16 des Anhangs zum Jahresabschluss.

## AUFGABEN DER DIREKTOREN

Die Direktoren sind für die Erstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit den geltenden Gesetzen und den International Financial Reporting Standards verantwortlich. Die Direktoren haben entschieden, die International Financial Reporting Standards („IFRS“), die vom International Accounting Standards Board („IASB“) veröffentlicht und durch die Europäische Union (die „EU“) übernommen wurden, anzuwenden. Das Gesellschaftsrecht verlangt von den Direktoren für jedes Geschäftsjahr einen Jahresabschluss zu erstellen, der ein wahrheitsgetreues und angemessenes Bild von den Verhältnissen von Atrium und dem Gewinn oder Verlust von Atrium für dieses Geschäftsjahr wiedergibt. Bei der Erstellung dieses Jahresabschlusses sind die Direktoren verpflichtet:

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

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

### Im Auftrag des Board of Directors

21. März 2017

## KONSOLIDIERTE BILANZ

	Erläuterung	31. Dezember 2016		31. Dezember 2015	
		€'000	€'000	€'000	€'000
<b>VERMÖGENSWERTE</b>					
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>					
Bestandsobjekte	2.4	2.458.760		2.396.951	
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	2.5	292.617		307.845	
Sachanlagen	2.6	2.209		2.505	
			<b>2.753.586</b>		<b>2.707.301</b>
Immaterielle Vermögenswerte	2.7	3.424		5.064	
At-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	2.8	173.169		169.408	
Latente Steueransprüche	2.9	700		1.239	
Langfristige Kredite	2.10	8.477		13.086	
Sonstiges Anlagevermögen*	2.11	7.260		18.537	
			<b>193.030</b>		<b>207.334</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Forderungen gegenüber Mietern	2.12	10.467		12.499	
Vorauszahlungen		3.072		2.965	
Sonstige Forderungen	2.13	33.229		6.185	
Ertragssteuerforderungen		1.319		2.632	
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	2.14	42.036		-	
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	2.15	14.729		119.652	
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente		103.671		224.368	
			<b>208.523</b>		<b>368.301</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>			<b>3.155.139</b>		<b>3.282.936</b>
<b>EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Grundkapital	2.16	2.422.587		2.574.836	
Kapitalrücklagen	2.16	(1.425)		(1.413)	
Einbehaltene Gewinne		(385.025)		(442.381)	
Währungsumrechnungsrücklage		(77.691)		(96.449)	
Währungsumrechnungsrücklage für Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte	2.15	(16.396)		(2.622)	
Nicht beherrschende Anteile		-		(845)	
			<b>1.942.050</b>		<b>2.031.126</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.17	942.009		1.011.392	
Derivate	2.18	4.704		6.872	
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.19	76.475		67.511	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasings	2.20	31.233		31.592	
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.21	14.474		15.163	
			<b>1.068.895</b>		<b>1.132.530</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>					
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	2.22	31.851		33.246	
Rechnungsabgrenzungsposten	2.23	42.240		45.360	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.17	5.396		1.389	
Ertragssteuerverbindlichkeiten		6.465		4.852	
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten	2.15	3.531		11.878	
Rückstellungen	2.24	54.711		22.555	
			<b>144.194</b>		<b>119.280</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>			<b>3.155.139</b>		<b>3.282.936</b>

Der Jahresabschluss wurde seitens des Board of Directors am 21. März 2017 genehmigt, zur Veröffentlichung freigegeben und ordnungsgemäß im Namen des Board of Directors von Chaim Katzman, Chairman des Board of Directors, Peter Linneman, Vorsitzender des Audit-Ausschusses und Liad Barzilai, Chief Executive Officer der Gruppe unterzeichnet.



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

	Erläuterung	2016		2015	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	2.25	185.942		202.477	
Erträge aus Betriebskosten	2.26	70.959		73.783	
Nettoimmobilienaufwand	2.27	(77.256)		(82.919)	
<b>Nettommieterlöse</b>			<b>179.645</b>		<b>193.341</b>
Nettoergebnis aus Veräußerungen		(1.042)		(9.446)	
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten		(2.860)		(2.601)	
Neubewertung von Bestandsobjekten (netto)	2.4	40.794		(54.262)	
Neubewertungen von Entwicklungsprojekten und Grundstücken (netto)	2.5	(26.243)		(50.403)	
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	2.28	(7.787)		(3.501)	
Verwaltungsaufwendungen	2.29	(72.234)		(52.072)	
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	2.8	12.421		10.114	
<b>Nettobetriebsgewinn</b>			<b>122.694</b>		<b>31.170</b>
Zinsaufwendungen (netto)	2.30	(36.025)		(39.670)	
Währungsumrechnungsverlust		(5.326)		(1.669)	
Sonstige Nettofinanzaufwendungen	2.31	(8.707)		(20.704)	
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>			<b>72.636</b>		<b>(30.873)</b>
Steuerzuschrift/(-belastung) für das Geschäftsjahr	2.32	(14.435)		35.685	
<b>Gewinn nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>			<b>58.201</b>		<b>4.812</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>					
Aktionäre der Gesellschaft		58.201		4.866	
Nicht beherrschende Anteile		-		(54)	
			<b>58.201</b>		<b>4.812</b>
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktien in €Cent, den Aktionären zurechenbar	2.33		<b>15,4</b>		<b>1,3</b>

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

	2016		2015	
	€'000	€'000	€'000	€'000
Gewinn für das Geschäftsjahr		58.201		4.812
<b>Positionen, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert wurden oder werden können:</b>				
Währungsumrechnungsdifferenzen, die aus der Umrechnung ausländischer Geschäftstätigkeit entstehen		-		916
Änderung bei Hedge-Rücklagen (netto ohne latente Steuern)		38		2.209
Änderungen in Rücklage der zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte		(1.419)		-
Beträge, die in den Gewinn oder Verlust bezüglich Cashflow Hedges umgliedert werden		1.719		2.211
Beträge, die in den Gewinn oder Verlust bezüglich Währungsumrechnungsdifferenzen aus der Veräußerung ausländischer Betriebsstätten während des Berichtszeitraums umgliedert werden		4.984		9.097
<b>Summe Gesamtergebnis (Verlust) für das Geschäftsjahr</b>			<b>63.523</b>	<b>19.245</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>				
Eigentümer der Gesellschaft		63.523		19.299
Nicht-kontrollierende Anteile		-		(54)
			<b>63.523</b>	<b>19.245</b>

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

	2016	2015
	€'000	€'000
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		
Gewinn (Verlust) vor Steuern	72.636	(30.873)
<b>Berichtigungen für:</b>		
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	7.787	3.501
Ergebnisse von börsennotierten Eigenkapitaltiteln (netto)	(623)	-
Neubewertung von Bestandsobjekten (netto)	(40.794)	54.262
Neubewertungen von Entwicklungsprojekten und Grundstücken (netto)	26.243	50.403
Währungsumrechnungsverlust (netto)	5.326	1.669
Veränderung gesetzliche Rückstellungen abzüglich gezahlter Beträge	32.189	19.404
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	327	905
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	(12.421)	(10.114)
Nettoergebnis aus Veräußerungen	1.042	9.446
Zinsaufwendungen Finanzierungsleasing	2.585	3.462
Kosten für Wertminderung von langfristig gewährten Krediten	1.094	4.256
Nettoverlust aus Anleiherückkäufen und der vorzeitigen Rückführung von Krediten	2.905	12.433
Zinsaufwendungen	36.865	40.679
Zinserträge	(840)	(1.009)
<b>Operativer Cashflow vor Veränderung des Working Capitals</b>	<b>134.321</b>	<b>158.424</b>
(Zunahme)/Abnahme bei Handel, sonstigen Forderungen und Vorauszahlungen	(309)	2.766
Zunahme/(Abnahme) im Handel, sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten (netto)	2.174	(1.969)
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>136.186</b>	<b>159.221</b>
Zunahme bei verfügbungsbeschränkten Zahlungsmittel im Zusammenhang mit der Vereinbarung zur Bereinigung von juristischen Altlasten	(8.461)	-
Gezahlte Zinsen*	(40.417)	(44.824)
Zinserträge	928	709
Dividendenerträge	8.750	3.784
Gezahlte Körperschaftssteuer (netto)	(3.395)	(5.958)
<b>Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>93.591</b>	<b>112.932</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Zahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte	(61.999)	(210.198)
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	125.522	76.853
Erwerb von zur Veräußerung verfügbaren börsennotierten Eigenkapitaltiteln (netto)	(42.913)	-
Zunahme an verfügbungsbeschränkten Zahlungsmittel im Zusammenhang mit Investitionstätigkeit	(14.224)	-
Erlöse aus gewährten Krediten	3.619	105
<b>Netto-Cashflow aus der (genutzt für) Investitionstätigkeiten</b>	<b>10.005</b>	<b>(133.240)</b>
<b>Netto Cashflow vor Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>103.596</b>	<b>(20.308)</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten</b>		
Erlöse aus der Ausgabe von Grundkapital	1.496	2.090
Rückzahlung langfristiger Finanzverbindlichkeiten	(68.653)	(226.066)
Erhalt langfristiger Finanzverbindlichkeiten	-	155.486
Abnahme/(Zunahme) der verfügbungsbeschränkten Zahlungsmittel im Zusammenhang mit Investitionstätigkeit	415	(3.853)
Rückführung von Finanzierungsleasings*	(366)	(341)
Gezahlte Dividenden	(154.422)	(101.532)
<b>Netto-Cashflow genutzt für Finanzierungstätigkeit</b>	<b>(221.530)</b>	<b>(174.216)</b>
<b>Nettorückgang der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>(117.934)</b>	<b>(194.524)</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>224.368</b>	<b>420.544</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente als zu Veräußerungszwecken gehalten qualifiziert	-	(571)
Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf gehaltene Zahlungsmittel	(2.763)	(1.081)
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>103.671</b>	<b>224.368</b>

\* die Werte zum 31.12.2015 wurden angepasst



## KONSOLIDIERTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

	Erläuterung	Grundkapital	Rücklage für anteilsbasierte Vergütung	Hedge-Rücklage	Rücklage zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	Einbehaltene Gewinne/ (Verluste)	Währungs-umrechnungs-rücklag	Währungs-umrechnungs-rücklage für Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	Nicht-beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
		€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Jänner 2016</b>		<b>2.574.836</b>	<b>4.153</b>	<b>(5.566)</b>		<b>- (442.381)</b>	<b>(96.449)</b>	<b>(2.622)</b>	<b>2.031.971</b>	<b>(845)</b>	<b>2.031.126</b>
Gewinn für das Geschäftsjahr						58.201			58.201		58.201
Sonstiges											
Gesamtergebnis/ (Aufwendungen)				1.757	(1.419)		2.362	2.622	5.322		5.322
<b>Summe</b>											
<b>Gesamtergebnis/ (Aufwendungen)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.757</b>	<b>(1.419)</b>	<b>58.201</b>	<b>2.362</b>	<b>2.622</b>	<b>63.523</b>	<b>-</b>	<b>63.523</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft</b>											
Anteilsbasierte Vergütung	2.16	-	327	-	-	-	-	-	327	-	327
Ausgabe von nennwertlosen Aktien	2.16	2.173	(677)	-	-	-	-	-	1.496	-	1.496
Verlustanteil aus nicht-beherrschenden Anteilen						(845)			(845)	845	-
Dividenden	2.16	(154.422)	-	-	-	-	-	-	(154.422)		(154.422)
Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte	2.15	-	-	-	-	-	16.396	(16.396)	-	-	-
<b>Saldo zum 31. Dezember 2016</b>		<b>2.422.587</b>	<b>3.803</b>	<b>(3.809)</b>	<b>(1.419)</b>	<b>(385.025)</b>	<b>(77.691)</b>	<b>(16.396)</b>	<b>942.050</b>	<b>-</b>	<b>942.050</b>
	Erläuterung	Grundkapital	Rücklage für anteilsbasierte Vergütung	Hedge-Rücklage	Rücklage zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	Einbehaltene Gewinne/ (Verluste)	Währungs-umrechnungs-rücklag	Währungs-umrechnungs-rücklage für Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte	Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital	Nicht-beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
		€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Jänner 2015</b>		<b>2.673.166</b>	<b>4.360</b>	<b>(9.986)</b>		<b>- (447.247)</b>	<b>(98.645)</b>	<b>(10.439)</b>	<b>2.111.209</b>	<b>(791)</b>	<b>2.110.418</b>
Gewinn für das Geschäftsjahr						4.866			4.866	(54)	4.812
Sonstiges											
Gesamtergebnis/ (Aufwendungen)				4.420			(426)	10.439	14.433		14.433
<b>Summe</b>											
<b>Gesamtergebnis/ (Aufwendungen)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.420</b>	<b>-</b>	<b>4.866</b>	<b>(426)</b>	<b>10.439</b>	<b>19.299</b>	<b>(54)</b>	<b>19.245</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft</b>											
Anteilsbasierte Vergütung	2.16	-	905	-	-	-	-	-	905	-	905
Ausgabe von nennwertlosen Aktien	2.16	3.202	(1.112)	-	-	-	-	-	2.090	-	2.090
Dividenden	2.16	(101.532)	-	-	-	-	-	-	(101.532)	-	(101.532)
Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten	2.15	-	-	-	-	-	2.622	(2.622)	-	-	-
<b>Saldo zum 31. Dezember 2015</b>		<b>2.574.836</b>	<b>4.153</b>	<b>(5.566)</b>		<b>- (442.381)</b>	<b>(96.449)</b>	<b>(2.622)</b>	<b>2.031.971</b>	<b>(845)</b>	<b>2.031.126</b>

# ANHANG ZUM JAHRES- ABSCHLUSS

## 2.1 BERICHTERSTATTENDES UNTERNEHMEN

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

Der konsolidierte Jahresabschluss von Atrium vom und für das Jahr endend zum 31. Dezember 2016 bezieht sich auf Atrium und ihre Tochtergesellschaften (zusammen die „Gruppe“).

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

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

## 2.2 GRUNDLAGE DER ERSTELLUNG

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

Der konsolidierte Jahresabschluss wurde auf Basis der Anschaffungskosten, mit Ausnahme von Bestandsobjekten sowie Entwicklungsprojekten und Grundstücken („als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“), derivater Finanzinstrumente, bedingte Gegenleistungen und zur Veräußerung verfügbare („AFS“) finanzielle Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, erstellt.

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

## NEUE STANDARDS, INTERPRETATIONEN UND ÄNDERUNGEN, DIE ZUM 1. JÄNNER 2016 IN KRAFT GETRETEN SIND UND VON DER EU ÜBERNOMMEN WURDEN

Die folgenden neue Standards und Änderungen, traten zum 1. Jänner 2016 in Kraft:

- Änderungen zu IFRS 11 Gemeinsame Vereinbarungen: Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit

- Änderungen zu IAS 16 und IAS 38 Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden
- Jährliche Verbesserungen Zyklus 2012-2014
- Änderungen zu IAS 1 Angabeninitiative

Obwohl diese neuen Änderungen erstmals 2016 angewendet wurden, haben sie keinen wesentlichen Einfluss auf den konsolidierten Jahresabschluss der Gruppe. Für den Fall dass ein Reporting Standard oder eine Änderung Auswirkungen auf die Gruppe hat, werden sie gemeinsam mit der konkreten Auswirkung näher erläutert. Die Gruppe hat keine anderen Standards, Interpretationen oder Änderungen frühzeitig übernommen, die herausgegeben wurden, aber noch nicht in Kraft sind.

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

- IFRS 9 Finanzinstrumente (veröffentlicht im Juli 2014, von der EU übernommen). Im Juli 2014 veröffentlichte das IASB die letzte Version von IFRS 9 Finanzinstrumente, die den IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung und alle früheren Versionen von IFRS 9 ersetzt. IFRS 9 fügt alle drei Aspekte der Bilanzierung von Finanzinstrumenten zusammen: Klassifizierung und Messung, Wertminderung und Bilanzierung von Hedge Accounting. IFRS 9 ist auf solche Geschäftsjahre beginnend mit oder nach dem 1. Jänner 2018 anwendbar, die Zulässigkeit einer früheren Anwendbarkeit ist abhängig von der Übernahme durch die EU. Bis auf die Bilanzierung von Hedge Accounting, ist eine rückwirkende Anwendung für alle Vergleichsperioden notwendig. Für die Bilanzierung von Hedge Accounting werden die Vorschriften, bis auf wenige festgelegten Ausnahmen, generell prospektiv angewandt.

Während des Jahres 2016 hat die Gruppe eine vorläufige Untersuchung hinsichtlich der erwarteten Auswirkungen von IFRS 9 auf ihren konsolidierten Jahresabschluss durchgeführt. Diese vorläufige Untersuchung basiert auf momentan verfügbaren Informationen und kann sich im Zuge der weiteren laufenden detaillierteren Analyse noch ändern. Insgesamt erwartet die Gruppe nach der Implementierung des neuen Standards keine signifikanten Auswirkungen auf Bilanz und Eigenkapital.

- IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden (veröffentlicht im Mai 2014, von der EU übernommen) und Änderungen zu IFRS 15 (veröffentlicht im April 2016, noch nicht von der EU übernommen). Im Mai 2014 veröffentlichten IASB und FASB ihre gemeinsamen Leitlinien zur Erlöserfassung, IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden. IFRS 15 beschreibt die Vorschriften für die Erfassung von Erlösen und die Bereitstellung von Angaben die auf alle Verträge mit Kunden mit der Ausnahme von Verträgen, die in den Anwendungsbereich der Standards für Leasingverträge, Versicherungsverträge und Finanzinstrumente fallen, anzuwenden sind. Dieser Standard ersetzt IAS 18 Erlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge und mehrere erlösbezogene Interpretationen. Im April 2016 veröffentlichte das IASB Änderungen zu IFRS 15, worin einige Anforderungen klargestellt und zusätzliche Übergangshilfen für Unternehmen bei der Umsetzung des neuen Standards zur Verfügung gestellt wurden. Diese Änderungen ändern die zugrundeliegenden Prinzipien des Standards nicht, stellen aber klar, wie diese Prinzipien angewendet werden sollen. IFRS 15 tritt ab 1. Jänner 2018 in Kraft, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist.



Während des Jahres 2016 hat die Gruppe eine vorläufige Untersuchung der erwarteten Auswirkungen von IFRS 15 auf seine Finanzberichte durchgeführt. Diese kann sich im Zuge der laufenden detaillierteren Analyse noch ändern und es wird erwartet, dass IFRS 15 keine signifikanten Auswirkungen auf den konsolidierten Abschluss der Gruppe haben wird. IFRS 15 wird keine Auswirkungen auf die Erfassung von Leasingerträgen haben, sondern dies bleibt weiterhin durch IAS 17 Leasingverhältnisse geregelt.

- IFRS 16 Leasingverhältnisse (veröffentlicht im Jänner 2016, noch nicht von der EU übernommen). Im Jänner 2016 veröffentlichte das IASB einen neuen Standard, IFRS 16 Leasingverhältnisse. Dieser neue Standard vereint die meisten Leasingverhältnisse in der Bilanz für Leasingnehmer unter ein einziges Modell und beseitigt die Unterscheidung zwischen operativem und Finanzierungsleasing. Die Bilanz des Leasinggebers bleibt jedoch Großteils unverändert und die Unterscheidung zwischen operativem und Finanzierungsleasing wird beibehalten. IFRS 16 ersetzt IAS 17 Leasingverhältnisse und die dazugehörigen Interpretationen und findet auf die am oder nach dem 1. Jänner 2019 beginnenden Geschäftsjahre Anwendung, wobei eine frühere Anwendung, abhängig von der Übernahme durch die EU und der gleichzeitigen Anwendung von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden, zulässig ist. Die Gruppe prüft derzeit die Auswirkungen des neuen Standards.
- Änderungen zu IFRS 2 Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung (veröffentlicht im Juni 2016, noch nicht von der EU übernommen). Das IASB veröffentlichte Änderungen zu IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung, womit klargestellt wurde, wie bestimmte Arten anteilsbasierter Vergütungen zu bilanzieren sind. Die Änderungen enthalten Bedingungen für die Bilanzierung von: (i) Auswirkungen von Ausübungs- und Nichtausübungsbedingungen auf die Bewertung von anteilsbasierten Vergütungen die in bar erfüllt werden; (ii) anteilsbasierten Vergütungen, die einen Nettoausgleich für einzubehaltende Steuern vorsehen und (iii) einer Änderung der

Bedingungen für eine anteilsbasierte Vergütung, bei welcher die Klassifizierung von einer Transaktion die in bar zu erfüllen ist, auf eine Transaktion die in Eigenkapitaliteln zu erfüllen ist, geändert wird.

Diese Änderungen treten für Jahre beginnend mit oder nach dem 1. Jänner 2018 in Kraft. Die frühere Anwendung ist, abhängig von der Übernahme durch die EU, zulässig. Die Gruppe prüft derzeit etwaige Auswirkungen der Änderungen.

- IFRIC Interpretation 22 Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen (veröffentlicht am 8. Dezember 2016, noch nicht von der EU übernommen). Die Interpretation betrifft die Bilanzierung von Geschäftsvorfällen, die den im Voraus erfolgten Erhalt oder die Zahlung von Gegenleistungen in fremden Währungen betreffen und tritt für Jahre beginnend mit oder nach dem 1. Jänner 2018 in Kraft. Die Gruppe prüft derzeit etwaige Auswirkungen der Interpretation.
- Änderungen zu IAS 40 Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (veröffentlicht am 8. Dezember 2016, noch nicht von der EU übernommen). Diese Änderungen erläutern die Anforderungen an Übertragungen zu, oder aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sind auf solche Geschäftsjahre beginnend mit oder nach dem 1. Jänner 2018 anwendbar. Die Gruppe prüft derzeit etwaige Auswirkungen der Änderungen.
- Bei folgenden Änderungen sind keine signifikanten Auswirkungen auf den konsolidierten Finanzbericht der Gruppe zu erwarten:
  - Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28 Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture (veröffentlicht im September 2014, noch nicht von der EU übernommen). Im August 2015 schlug das IASB vor, das Wirksamkeitsdatum für unbestimmte Zeit aufzuschieben, wobei eine frühere Anwendung, abhängig von der Übernahme durch die EU, zulässig ist.
  - Änderungen zu IAS 12 Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste (veröffentlicht im Jänner 2016, noch nicht von der EU übernommen). Die Änderungen sind auf solche Geschäftsjahre beginnend mit oder nach dem 1. Jänner 2017 anwendbar, die Zulässigkeit einer früheren Anwendbarkeit ist abhängig von der Übernahme durch die EU.
  - Änderungen zu IAS 7 Offenlegungsinitiativen (veröffentlicht im Jänner 2016, noch nicht von der EU übernommen). Diese Änderungen sind auf solche Geschäftsjahre beginnend mit oder nach dem 1. Jänner 2017 anwendbar, wobei eine frühere Anwendung, abhängig von der Übernahme durch die EU, zulässig ist.
  - Jährliche Verbesserungen der IFRS Standards Zyklus 2014-2016 (veröffentlicht am 8. Dezember 2016, noch nicht von der EU übernommen). Diese Änderungen zu IFRS 1 und IAS 28 treten für Jahre beginnend mit oder nach dem 1. Jänner 2018 in Kraft, die Änderungen zu IFRS 12 ist auf solche Geschäftsjahre beginnend mit oder nach dem 1. Jänner 2017 anwendbar.

## ANWENDUNG VON BEWERTUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Erstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit IFRS erfordert seitens des Managements Bewertungen, Schätzungen und Annahmen, die sich auf den Ansatz von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sowie Erträgen und Aufwendungen und deren Offenlegung auswirken. Die Schätzungen und damit zusammenhängenden Annahmen basieren auf historischen

Erfahrungswerten und anderen Faktoren, die unter den gegebenen Umständen als sinnvoll angesehen wurden und deren Ergebnisse die Grundlage für die Bewertungen der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten darstellen, die aus anderen Quellen nicht ohne Weiteres ableitbar sind. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

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

#### Kritische Bewertungen bei der Anwendung von Bilanzierungsrichtlinien

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

- **Zeitwert-Bewertungen und Bewertungsprozesse - Bestandsobjekte, Entwicklungsprojekte und Grundstücke** werden in der Bilanz mit ihrem Zeitwert ausgewiesen. Die Zeitwerte werden durch unabhängige Immobilienbewertungs-Experten ermittelt. Diese Experten verwenden anerkannte Bewertungsmethoden und die Grundsätze des IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts. Die Gruppe kategorisiert den Zeitwert von Bestandsobjekten, Entwicklungsprojekten und Grundstücken mit Stufe 3 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie. Die Methoden und Annahmen, die von den Experten für die Schätzung des Zeitwerts verwendet werden, finden sich in der Erläuterung 2.35.
- **Aktive latente Steuern** - Aktive latente Steuern werden für ungenutzte vorgetragene Steuerverluste und abzugsfähige temporäre Differenzen in dem Umfang ausgewiesen, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuernder Gewinn zur Verfügung stehen wird, um diesen gegen die Verluste aufzurechnen. Beträchtliche Schätzungen sind erforderlich, um die ansetzbaren aktiven latenten Steuern zu ermitteln, basierend auf dem wahrscheinlichen Zeitpunkt und dem Ausmaß an künftigen versteuerbaren Gewinnen und künftigen Steuerplanungsstrategien. Weitere Informationen enthält Erläuterung 2.9
- **Rechtsstreitigkeiten** - Die Gruppe kontrolliert regelmäßig die Entwicklung von laufenden Rechtsstreitigkeiten, in die sie involviert ist. Wenn sich Veränderungen ergeben und an jedem Bilanzstichtag, wird eingeschätzt und festgestellt, ob mögliche Rückstellungen und Offenlegungen in den Abschlüssen erforderlich sind. Bei der Einschätzung, ob ein bestimmter Umstand eine Rückstellung erforderlich macht (einschließlich des Betrages), berücksichtigt die Gruppe die folgenden Hauptfaktoren: das potentielle Risiko der Gruppe, Bewertungen und Empfehlungen externer Rechtsberater in Bezug auf die Position der Gruppe, das Stadium des Verfahrens und die geschätzte Dauer bis ein endgültiges und bindendes Urteil erfolgt, sowie vergangene Erfahrungen der Gruppe bei ähnlichen Streitigkeiten. Weitere Informationen enthält Erläuterung 2.40
- **Steuern** - Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften, der Änderung des Steuerrechts, sowie der Höhe und des Zeitpunkts zukünftiger zu versteuernder Einkünfte. Angesichts der großen Bandbreite an internationalen Geschäftsbeziehungen, der Abweichungen zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den getroffenen Annahmen beziehungsweise zukünftiger Änderungen dieser Annahmen, ist es möglich, dass in Zukunft Anpassungen des bereits erfassten Ertragssteuerbetrages und/oder des latenten Steuerertrags erforderlich sind. Die Gruppe bildet auf Basis von vernünftigen Schätzungen Rückstellungen für mögliche Folgen von Betriebsprüfungen durch die zuständigen Steuerbehörden in den Ländern, in denen sie tätig ist. Die Höhe solcher Rückstellungen ist abhängig von verschiedenen Faktoren, wie beispielsweise der Erfahrung aus früheren Steuerprüfungen und abweichende Auslegung steuerrechtlicher Vorschriften durch das steuerpflichtige Unternehmen beziehungsweise durch die zuständige Steuerbehörde. Solche abweichenden Auslegungen können sich, abhängig von den im Sitzstaat der jeweiligen Gesellschaft der Gruppe vorherrschenden Bedingungen, aus einer Vielzahl verschiedener Sachverhalte ergeben. Für weitere Informationen siehe auch Erläuterung 2.40.

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

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

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

#### WESENTLICHE QUELLEN VON SCHÄTZUNGSUNSIKERHEITEN

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



## 2.3 WESENTLICHE BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

### GRUNDLAGE DER KONSOLIDIERUNG

#### TOCHTERGESELLSCHAFTEN

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

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

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

#### KONTROLLVERLUST

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

## AKQUISITION VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

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

### UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

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

Sofern der Unternehmenszusammenschluss in mehreren Phasen abgeschlossen wird, wird die Beteiligung mit dem Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt bewertet und jeder daraus resultierende Gewinn und Verlust wird erfolgswirksam erfasst.

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

### AT-EQUITY BILANZIERTE INVESTITIONEN IN JOINT VENTURES

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

Die Abwägungen die notwendig sind, um die gemeinsame Kontrolle zu bestimmen, ähneln jenen zur Bestimmung der Kontrolle über Tochtergesellschaften.

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

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

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

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

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

Bei einem Verlust der gemeinsamen Kontrolle über ein Joint-Venture bewertet und setzt die Gruppe jede weiterhin bestehende Investition zum Zeitwert an. Eine Differenz zwischen dem Buchwert des Joint-Ventures bei Verlust der gemeinsamen Kontrolle und dem Zeitwert der weiterhin bestehenden Investition und Erlöse aus der Veräußerung werden im Gewinn oder Verlust angesetzt.



## KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der konsolidierte Jahresabschluss der Gruppe umfasst die folgenden Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2016:

Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
ABERGAVENNY INVESTMENTS LIMITED	Zypern	70%
ATTILO HOLDINGS LIMITED	Zypern	100%
BROADVALE HOLDINGS LIMITED	Zypern	100%
DALSEN SERVICES LIMITED	Zypern	90%
DANELDEN ENTERPRISES LIMITED	Zypern	100%
ETHERLAND INVESTMENTS LIMITED	Zypern	100%
MALL GALLERY 1 LIMITED	Zypern	63%
MALL GALLERY 2 LIMITED	Zypern	100%
MD CE HOLDING LIMITED	Zypern	100%
MD REAL ESTATE MANAGEMENT LIMITED	Zypern	100%
MD RUSSIA HOLDING LIMITED	Zypern	100%
MD TIME HOLDING LIMITED	Zypern	100%
NOKITON INVESTMENTS LIMITED	Zypern	100%
PATTONGATE TRADING LIMITED	Zypern	100%
ATRIUM BETA CZECH REPUBLIC S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM DELTA CZECH REPUBLIC S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM FLÓRA A.S.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM GAMMA CZECH REPUBLIC S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM OSTRAVA CZECH REPUBLIC S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM PALÁC PARDUBICE S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM PANKRÁC S.R.O.	Tschechische Republik	100%
EURO MALL BRNO REAL ESTATE S.R.O.	Tschechische Republik	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT S.R.O.	Tschechische Republik	100%
ATRIUM CZECH REAL ESTATE MANAGEMENT S.R.O. <sup>1</sup>	Tschechische Republik	100%
VEVEŘÍ CENTRE S.R.O.	Tschechische Republik	100%
FORAS HOLDING A/S	Dänemark	100%
POLONIACO APS	Dänemark	100%
ALFA - PIAC KFT.	Ungarn	100%
ATRIUM ALFA HU KFT.	Ungarn	100%
ATRIUM BETA HU KFT.	Ungarn	100%
MAGNUM HUNGARIA INVEST KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT ALFA KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT GLOBAL KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT INVEST KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT PROJEKT KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT PROPERTY KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT TANNE KFT.	Ungarn	100%
MANHATTAN REAL ESTATE MANAGEMENT KFT.	Ungarn	100%
ATRIUM TREASURY SERVICES LIMITED	Jersey	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT PROJEKT KFT.	Ungarn	100%

Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
SIA MANHATTAN REAL ESTATE MANAGEMENT (IN LIQUIDATION)	Lettland	100%
ATRIUM AGROMEX SCSP	Luxemburg	100%
ATRIUM BIAŁA SCSP	Luxemburg	100%
ATRIUM BYDGOSZCZ SCSP	Luxemburg	100%
ATRIUM COPERNICUS SCSP	Luxemburg	100%
ATRIUM DOMINIKANSKA SCSP	Luxemburg	100%
ATRIUM KALISZ SCSP	Luxemburg	100%
ATRIUM KOSZALIN 1 SCSP <sup>2</sup>	Luxemburg	100%
ATRIUM MOLO SCSP	Luxemburg	100%
ATRIUM PLEJADA SCSP	Luxemburg	100%
ATRIUM POLAND HOLDING GP S.À R.L.	Luxemburg	100%
ATRIUM PROMENADA 2 SCSP	Luxemburg	100%
ATRIUM PROMENADA GP S.À R.L.	Luxemburg	100%
ATRIUM PROMENADA SCSP	Luxemburg	100%
ATRIUM REDUTA SCSP	Luxemburg	100%
ATRIUM TARGÓWEK SCSP	Luxemburg	100%
ATRIUM EUROPE B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM EUROPEAN COÖPERATIEF U.A.	Niederlande	100%
ATRIUM GROUP SERVICES B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM HUNGARIAN HOLDING 1 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM HUNGARIAN HOLDING 2 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM HUNGARIAN HOLDING 3 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM HUNGARIAN HOLDING 4 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM HUNGARIAN HOLDING 5 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM HUNGARIAN HOLDING 6 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM HUNGARIAN HOLDING 7 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM HUNGARIAN HOLDING 8 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM RUSSIAN HOLDING 1 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM RUSSIAN HOLDING 2 B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM RUSSIAN HOLDING 3 B.V. <sup>2</sup>	Niederlande	100%
ATRIUM RUSSIAN HOLDING 4 B.V. <sup>2</sup>	Niederlande	100%
ATRIUM RUSSIAN HOLDING 5 B.V. <sup>2</sup>	Niederlande	100%
ATRIUM POLAND HOLDING B.V. <sup>2</sup>	Niederlande	100%
ATRIUM LUX HOLDING B.V. <sup>2</sup>	Niederlande	100%
ATRIUM TURKEY B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM TURKEY GOETZTEPE B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM TURKEY KAHRAMANMARAS B.V.	Niederlande	100%
ATRIUM TURKEY SAMSUN B.V.	Niederlande	100%
A100 ATRIUM POLAND SP. Z O.O.(IN LIQUIDATION)	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. AGROMEX DEVELOPMENT SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. BIAŁA SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. BIAŁA 2 SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. BYDGOSZCZ SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. BYDGOSZCZ 2 SP.K.	Polen	100%



Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. COPERNICUS SP.K	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. COPERNICUS 2 SP.K	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. DOMINIKANSKA SP.K	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. DOMINIKANSKA 2 SP.K <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. KALISZ SP.K	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. KALISZ 2 SP.K	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. KOSZALIN SP.K <sup>3</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. MOLO SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. MOLO 2 SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. PLEJADA SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. PLEJADA 2 SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. PROMENADA SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. PROMENADA 2 SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. REDUTA SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. REDUTA 2 SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. TARGÓWEK SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O. TARGÓWEK 2 SP.K.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. DOMINIKANSKA HOLDING SP.K <sup>1</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. REDUTA HOLDING SP.K <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. PLEJADA HOLDING SP.K <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. REDUTA HOLDING SP.K <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. BYDGOSZCZ HOLDING SP.K <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. BIALA HOLDING SP.K <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. COPERNICUS HOLDING SP.K <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. PROMENADA HOLDING SP.K <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O. TARGOWEK HOLDING SP.K <sup>2</sup>	Polen	100%
ATRIUM FELICITY SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM GALERIA LUBLIN SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM GDAŃSK 1 SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM JASTRZĘBIE SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 1 SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 2 SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND 3 SP. Z O.O.	Polen	100%
ATRIUM POLAND REAL ESTATE MANAGEMENT SP. Z O.O.	Polen	100%
CENTRUM HANDLOWE NEPTUNCITY SP. Z O.O.	Polen	100%
GALERIA NA WYSPIE SP. Z O.O.	Polen	100%
IPOPEMA 77 FIZ	Polen	100%
L.P.H. SP. Z O.O.	Polen	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT SP. Z O.O.	Polen	100%
MD POLAND II SP. Z O.O.	Polen	100%
PROJEKT ECHO-35 SP. Z O.O.	Polen	100%
WIOSENNY SP. Z O.O. (IN LIQUIDATION)	Polen	100%
ZIELONY ATRIUM POLAND REAL ESTATE MANAGEMENT SP. Z O.O. S.K.A. (IN LIQUIDATION)	Polen	100%

Name der Gesellschaft	Land	Eigentumsanteil
ATRIUM ROMANIA REAL ESTATE MANAGEMENT SRL	Rumänien	100%
LAND DEVELOPMENT PROIECT SRL	Rumänien	100%
PROPERTY DEVELOPMENT ONE SRL	Rumänien	100%
PROPERTY DEVELOPMENT TWO SRL	Rumänien	100%
OOO BUGRY	Russland	100%
OOO DELTA	Russland	100%
OOO ENGINEERICS	Russland	100%
OOO EVEREST	Russland	100%
OOO LAND DEVELOPMENT <sup>2</sup>	Russland	100%
OOO MANHATTAN BRATEEVO	Russland	100%
OOO MANHATTAN DEVELOPMENT	Russland	100%
OOO MANHATTAN REAL ESTATE MANAGEMENT	Russland	100%
OOO MANHATTAN SIGNALNY	Russland	100%
OOO MANHATTAN YEKATERINBURG	Russland	100%
OOO MD TOGLIATTI	Russland	100%
OOO RETAIL TOGLIATTI	Russland	100%
OOO ZVEZDNYI GOROD	Russland	100%
OOO MEGAPOLIS	Russland	100%
OOO NAUTILUS	Russland	100%
OOO PATERA	Russland	100%
MANHATTAN DEVELOPMENT SK S.R.O.	Slowakei	100%
MANHATTAN REAL ESTATE MANAGEMENT SK S.R.O.	Slowakei	100%
PALM CORP S.R.O.	Slowakei	100%
SLOVAK INVESTMENT GROUP S.R.O.	Slowakei	100%
ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE SPAIN S.L.U.	Spanien	100%
MANHATTAN GAYRIMENKUL YÖNETIMI LIMITED SİRKETİ	Türkei	100%
MEL 1 GAYRIMENKUL GELİSTİRME YATIRIM İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.	Türkei	100%
A.KHARKIV 1 LLC	Ukraine	99,9%
A.KHARKIV 2 LLC	Ukraine	99,9%
A.KHARKIV 3 LLC	Ukraine	99,9%
ENGINEERICS UKRAINE LLC	Ukraine	100%
PRIVATE JSC IPODROM	Ukraine	100%
VORONTSOVSKI VEZHI LLC	Ukraine	70%

<sup>1</sup> Gesellschaften wurden während des Jahres 2016 umbenannt

<sup>2</sup> Gesellschaften wurden im Jahr 2016 gegründet oder neu erworben

<sup>3</sup> Gesellschaften wurden im Jahr 2016 in Kommanditgesellschaften (limited partnerships) umgewandelt (sp.k).



## FREMDWÄHRUNG

### FREMDWÄHRUNGSTRANSAKTIONEN

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

Als Hauptindikator für die Festlegung der funktionalen Währung dieser Gesellschaften wird die Währung betrachtet, in der die Mieterlöse generiert werden, wobei andere Cashflows ebenfalls berücksichtigt werden.

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

### FREMDWÄHRUNGSTRANSAKTIONEN UND -SALDEN

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

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

Auf ausländische Währungen lautende nicht-monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, deren Bewertung zu Anschaffungskosten in einer ausländischen Währung erfolgt, werden mit dem am Tag der Transaktion geltenden Wechselkurs umgerechnet. Nicht-monetäre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die auf ausländische Währungen lauten und zu deren Zeitwert ausgewiesen sind, werden zu jenen Wechselkursen in die funktionale Währung umgerechnet, die zum Zeitpunkt der Festlegung der Zeitwerte vorlagen. Der Gewinn oder Verlust, welcher aus der Umrechnung der nicht-monetären Positionen bewertet zum Zeitwert resultiert, wird behandelt wie der Gewinn oder Verlust durch die Änderung des Zeitwertes der Position (d.h. Umrechnungsdifferenzen aus Positionen, deren Gewinn oder Verlust zum Zeitwert in der Gesamtergebnisrechnung bzw. im Gewinn oder Verlust angesetzt werden, werden auch in der Gesamtergebnisrechnung bzw. Gewinn oder Verlust angesetzt).

### AUSLÄNDISCHE GESCHÄFTSBETRIEBE

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

Bei der Veräußerung eines ausländischen Geschäftsbetriebs, wird jene Position des sonstigen Gesamtergebnisses, die dem ausländischen Geschäftsbetrieb entspricht, in den Gewinn oder Verlust umgegliedert. Veräußert die Gruppe lediglich einen Teil ihrer Beteiligung an einer

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

### ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden erstmals zu ihren Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten ausgewiesen. Die Transaktionskosten umfassen Transaktionssteuern, Rechtsberatungskosten und anfängliche Mietprovisionen, die notwendig sind, um einen betriebsbereiten Zustand des Objekts zu schaffen.

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

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

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

Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (netto)<sup>4</sup> oder „Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken (netto)“ angesetzt.

Die Zeitwerte aller Bestandsobjekte zum 31. Dezember 2016 wurden auf Basis von unabhängigen, externen Bewertungen von Cushman & Wakefield oder JLL ermittelt. Der Zeitwert der meisten Entwicklungsprojekte und Grundstücke wurde zum 31. Dezember 2016 auf Basis der unabhängigen, externen Bewertungen von Cushman & Wakefield ermittelt. Rund 30% (2015: 24%) der Entwicklungsprojekte und Grundstücke wurde intern bewertet. Cushman & Wakefield und JLL sind beide externe, unabhängige, internationale Gutachterunternehmen und Immobilienberater mit einer entsprechend anerkannten beruflichen Qualifikation und relevanter Erfahrung in Bezug auf die jeweiligen Standorte und Kategorien der bewerteten Objekte. Die Bewertungen erfolgten in Übereinstimmung mit den Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation Standards, die vom Royal Institution of Chartered Surveyors („Red Book“) veröffentlicht wurden. Weitere Informationen zur Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden Sie in den Erläuterungen 2.5 und 2.35.

Der Beginn eines Entwicklungsprojektes mit einem Plan oder einer vorherigen Verkaufsvereinbarung repräsentiert eine Änderung der Nutzung, und dementsprechend wird das Projekt aus dem Portfolio Entwicklungsprojekte und Grundstücke in Bestandsobjekte übertragen. Die erwarteten Kosten der Entwicklung werden mit dem Zeitwert am Tag der Nutzungsänderung angesetzt.

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

## SACHANLAGEN

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

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

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

## IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

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

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

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

## LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE KLASSIFIZIERT ALS ZU VERÄUßERUNGSZWECKEN GEHALTEN

Ein langfristiger Vermögenswert oder eine Gruppe langfristiger Vermögenswerte (Gruppe von Vermögenswerten) werden als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert, wenn deren Buchwert im Wesentlichen durch einen Verkauf und nicht durch die permanente Nutzung erzielt werden kann. In diesem Fall müssen die Vermögenswerte in ihrem aktuellen Zustand für einen umgehenden Verkauf zur Verfügung stehen, die Gruppe muss tatsächlich zum Verkauf entschlossen sein, es muss ein Käufer bereits gesucht werden und es muss äußerst wahrscheinlich sein, dass eine Veräußerung innerhalb eines Jahres ab dem Tag der Einstufung abgeschlossen wird.

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

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

## FINANZINSTRUMENTE

### Ansatz von nicht-derivativen finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Die Gruppe setzt einen finanziellen Vermögenswert oder eine finanzielle Verbindlichkeit in der Bilanz mit jenem Geschäftstag an, an dem sie laut vertraglicher Bedingungen des Finanzinstruments Vertragspartner wird.

### Aufrechnung

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

### Finanzielle Vermögenswerte – Bewertung und Ausbuchung

Die finanziellen Vermögenswerte der Gruppe werden als Kredite, Forderungen und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert.

### Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder ermittelbaren Zahlungen, die in keinem aktiven Markt notiert sind. Diese Vermögenswerte werden erstmals mit dem beizulegenden Zeitwert zuzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung erfolgt ihre Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen mit Hilfe der Effektivzinsmethode. Für die Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten werden etwaige Abschläge oder Aufschläge bei Akquisition sowie Gebühren oder Kosten, die ein Bestandteil des Effektivzinssatzes sind, berücksichtigt. Die Effektivzinssatzabschreibung wird im Finanzergebnis in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung inkludiert. Verluste aus der Wertminderung werden in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung als Finanzaufwand für Kredite und als sonstige operative Aufwendungen für Forderungen



angesetzt. Diese Kategorie findet hauptsächlich auf Forderungen gegenüber Mietern und sonstige Forderungen und ausgegebene Kredite der Gruppe Anwendung.

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

Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte (available for sale – "AFS") der Gruppe beinhalten börsennotierte Eigenkapitaltitel. Eigenkapitalinvestitionen, die als AFS qualifiziert werden sind solche, die weder als zu Handelszwecken gehalten eingestuft, noch in die Kategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte eingestuft wurden. Diese Vermögenswerte werden zunächst mit dem beizulegenden Zeitwert zuzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Bewertung werden AFS finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei die nicht realisierten Gewinne und Verluste im sonstigen Gesamtergebnis ausgewiesen und in die (aus der) Rücklage zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte eingestellt (ausgebucht) werden. Werden zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte ausgebucht oder vermindert sich der Wert der Investition, wird der dem Eigenkapital zugewiesene Gewinn oder Verlust in die Gewinn- oder Verlustrechnung umgegliedert. Verluste aus Wertminderungen werden nicht durch Gewinne oder Verluste ausgeglichen; falls sich der Zeitwert nach einer Wertminderung wieder erhöht, wird dies im sonstigen Gesamtergebnis erfasst. Dividendenerlöse werden im Gewinn oder Verlust, sonstigen Finanzaufwendungen als netto Posten erfasst, sobald das Recht entsteht, eine Zahlung zu erhalten.

#### **Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet**

Bei Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, überprüft die Gruppe zuerst individuell, ob eine wesentliche Wertminderung für einen finanziellen Vermögenswert existiert, oder ansonsten kollektiv für finanzielle Vermögenswerte, die nicht individuell von Bedeutung sind. Falls die Gruppe feststellt, dass es keinen objektiven Nachweis für Wertminderungen eines individuell untersuchten finanziellen Vermögenswertes gibt, egal ob von Bedeutung oder nicht, inkludiert sie den Vermögenswert in eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten mit ähnlichen Kreditrisikoeigenschaften und prüft für sie kollektiv eine Wertminderung. Vermögenswerte für die eine individuelle Wertminderung geprüft wurde und für welche ein Verlust aus der Wertminderung verbucht wird, werden bei der kollektiven Überprüfung einer Wertminderung nicht berücksichtigt.

Die Höhe der Verluste aus Wertminderungen wird als die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows (ausgenommen zukünftig erwarteter Kreditverluste, die noch nicht eingetreten sind) bewertet. Der Barwert des geschätzten künftigen Cashflows wird auf Basis des ursprünglichen Effektivzinssatzes des finanziellen Vermögenswertes diskontiert.

Der Buchwert des Vermögenswertes wird durch die Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert und der Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung angesetzt. Zinserträge laufen weiter auf Grundlage des reduzierten Buchwerts unter Verwendung jenes Zinssatzes, mit dem die künftigen Cashflows diskontiert werden, um die Wertminderung zu bewerten. Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten werden gemeinsam mit der zugehörigen Wertberichtigung beschrieben, wenn keine realistische Aussicht auf künftige Einbringlichkeit besteht und wenn alle Sicherheiten entweder verwertet oder an die Gruppe übertragen wurden. Falls die Höhe der geschätzten Wertminderung in einem Folgejahr aufgrund eines Ereignisses, das nach dem Verbuchen der Wertminderung stattfindet, steigt oder sinkt, wird die vorher angesetzte

Wertminderung durch eine Änderung des Wertberichtigungskontos korrigiert. Stellt sich eine Forderung, die abgeschrieben wurde, später wieder als einbringlich heraus, wird die Wertberichtigung unter den Finanzaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht.

#### **Wertminderung der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte**

Für AFS finanzielle Vermögenswerte überprüft die Gruppe zu jedem Berichtsdatum, ob es objektive Belege dafür gibt, dass eine Investition oder eine Gruppe von Investitionen eine Wertminderung erfahren hat. Ein objektiver Beleg bedeutet eine signifikante oder fortgesetzte Abnahme des Zeitwerts der Eigenkapitalinvestition unter ihre Kosten. Ob eine Abnahme "signifikant" ist, wird durch den Vergleich mit den ursprünglichen gewichteten Durchschnittskosten des Investments bewertet. "Fortgesetzt" wird durch Heranziehen jenes Zeitraums eingeschätzt, in dem der Zeitwert unter die ursprünglichen gewichteten Durchschnittskosten gefallen ist. Im Fall einer belegten Wertminderung werden die kumulierten Verluste - damit ist die Differenz zwischen den gewichteten durchschnittlichen Akquisitionskosten und dem aktuellen Zeitwert abzüglich einer Wertminderung zu diesem Investment, die schon zuvor in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht wurde, gemeint - durch Übertragung aus der Gesamtergebnisrechnung in die Gewinn- und Verlustrechnung übertragen. Verluste aus Wertminderungen aus Eigenkapitalinvestitionen werden nicht durch Gewinne oder Verluste ausgeglichen; Erhöhungen des Zeitwertes nach einer Wertminderung werden im sonstigen Gesamtergebnis erfasst.

#### **Ausbuchung**

Die Gruppe bucht einen finanziellen Vermögenswert in jenen Fällen aus, in denen die vertraglichen Rechte, auf künftige Cashflows aus dem Vermögenswert, auslaufen; oder in denen jene Rechte im Rahmen einer Transaktion übertragen werden, die im Wesentlichen alle Risiken oder jeglichen Nutzen aus dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes umfassen; oder sie die Rechte und die wesentlichen Risiken und Nutzen des Eigentums zwar weder überträgt noch behält aber die Kontrolle über den übertragenen Vermögenswert nicht aufrecht erhält. Beteiligungen an solchen ausgebuchten finanziellen Vermögenswerten, die von der Gruppe gebildet oder zurückbehalten werden, werden als separate Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten angesetzt.

### **NICHT-DERIVATIVE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN – BEWERTUNG UND AUSBUCHUNG**

Die nicht-derivativen finanziellen Verbindlichkeiten der Gruppe werden als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten klassifiziert.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten werden zunächst mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung erfolgt die Bewertung dieser Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten mit Hilfe der Effektivzinismethode.

#### **Finanzverbindlichkeiten**

Finanzverbindlichkeiten werden zunächst mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten angesetzt. Nach der erstmaligen Erfassung werden mit Hilfe der Effektivzinismethode verzinssliche Kredite und Finanzverbindlichkeiten mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Für die Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten werden etwaige Abschläge oder Aufschläge bei Akquisition sowie Gebühren oder Kosten, die ein Bestandteil des Effektivzinssatzes sind, berücksichtigt. Die Effektivzinssatzabschreibung wird als Finanzaufwand in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung inkludiert.

Gebühren, die für die Bereitstellung von Kreditlinien bezahlt werden, werden als Transaktionskosten des Kredites erfasst, sofern es wahrscheinlich ist, dass ein Teil davon, beziehungsweise die ganze Kreditlinie, in Anspruch genommen wird. In diesem Fall werden die Gebühren aufgeschoben, bis die Inanspruchnahme stattfindet. Soweit es keinen Hinweis dafür gibt, dass es wahrscheinlich ist, dass ein Teil, beziehungsweise die ganze Kreditlinie, in Anspruch genommen wird, werden die Gebühren als eine Vorauszahlung für Liquiditätsdienste aktiviert und über den Zeitraum der Kreditlinie, auf den sie sich bezieht, abgeschrieben.

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

Wenn ein von Atrium ausgegebener Teil einer Anleihe vor Fälligkeit zurückgekauft wird, wird der Buchwert der Anleihe zwischen dem Teil, der weiterhin eingebucht bleibt und dem Teil, der auf der Grundlage des relativen Zeitwertes zum Zeitpunkt des Rückkaufs ausgebucht werden, aufgeteilt. Die Differenz zwischen (a) dem Buchwert, der dem ausgebuchten Teil zugeordnet wird, und (b) dem gezahlten Gegenwert wird als Gewinn oder Verlust im Rahmen des Rückkaufs der Anleihe in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

#### Ausbuchung

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die Verpflichtung unter der Verbindlichkeit erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit von demselben Kreditgeber mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit in erheblichem Ausmaß geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz in den jeweiligen Buchwerten wird in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung angesetzt. Wenn der Austausch oder die Änderung unerheblich ist, wird dies als

eine Änderung der Bedingungen der ursprünglichen Verbindlichkeit angesehen und es wird kein Gewinn oder Verlust aus dem Austausch verbucht. Bei der Bestimmung, ob eine Austauschtransaktion eines Schuldinstruments wesentliche Änderungen darstellt, berücksichtigt die Gesellschaft sowohl quantitative als auch qualitative Kriterien.

#### DERIVATE FINANZINSTRUMENTE UND HEDGE ACCOUNTING

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



Derivate werden zunächst mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Alle damit in Zusammenhang stehenden Transaktionskosten werden bei deren Anfall aufwandswirksam in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung verbucht. Nach der erstmaligen Erfassung werden Derivate ebenfalls zum Zeitwert bewertet, und etwaige Änderungen ihres Zeitwertes werden, wie nachfolgend beschrieben, bilanziert.

#### **Cash Flow Hedges**

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

## **ZAHLUNGSMITTEL UND**

### **ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE**

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

## **GRUNDKAPITAL**

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

## **DIVIDENDE**

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

## **VEREINBARUNGEN ÜBER ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNGEN**

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

die bestmögliche Schätzung der Gruppe in Bezug auf die Anzahl an Eigenkapitalinstrumenten, die letztendlich ausgeübt werden.

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

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

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

## **RÜCKSTELLUNGEN**

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

## **VERBINDLICHKEITEN AUS LEASINGVERHÄLTNISSEN**

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

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

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

## **ERLÖSERFASSUNG**

Erlöse werden zu dem Zeitpunkt und in jenem Ausmaß erfasst, in dem der Gruppe der wirtschaftliche Vorteil wahrscheinlich zukommt und der Erlös zuverlässig bewertet werden kann, unabhängig davon, wann die

Zahlung erfolgt. Erlöse werden mit dem Zeitwert der bereits erhaltenen oder noch zu erhaltenden Gegenleistung, unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Zahlungsmodalitäten abzüglich Steuern oder anderer Abgaben, bewertet. Die Gruppe hat beschlossen in allen ihren Geschäftsbeziehungen als Auftraggeber zu handeln, da sie Hauptschuldner ist, Spielraum bei der Preisgestaltung hat und sie den jeweiligen Kreditrisiken ausgesetzt ist.

## MIETERLÖSE

Die Gruppe tritt als Vermieter/Leasinggeber beim operativen Leasing von Bestandsobjekten auf. Die Verbuchung von Mieterlösen aus operativen Leasingverträgen erfolgt linear über die Laufzeit des jeweiligen Leasingvertrages.

## VON MIETERN ZU TRAGENDE BETRIEBSKOSTEN UND AUFWENDUNGEN

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

## NETTOERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG VON OBJEKTEN

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

## ZINSERTRÄGE UND -AUFWENDUNGEN, SONSTIGE FINANZERTRÄGE UND -AUFWENDUNGEN

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

Zu sonstigen Finanzerträgen und -aufwendungen zählen primär Zinsen für Finanzierungsleasing, Nettogewinne oder -verluste aus Anleiherückkaufen oder frühere Rückführung von Krediten und Wertminderungen von Finanzinstrumenten.

## STEUERN

### Allgemeines

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

### Laufende Ertragssteuer

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

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

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

### Latente Ertragssteuern

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

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

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

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

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

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

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

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

Latente Steueransprüche und latente Steuerverbindlichkeiten werden miteinander saldiert, wenn ein gesetzlich vorgesehenes Recht zur Saldierung von laufenden Steueransprüchen mit laufenden



Ertragssteuerverbindlichkeiten besteht, und die latenten Steuern sich auf dasselbe steuerpflichtige Unternehmen beziehen und diese in den Zuständigkeitsbereich derselben Steuerbehörde fallen.

### Ergebnis je Aktie

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

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

### Segmentberichterstattung

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

Die Gruppe verfügt über zwei berichtspflichtige Segmente:

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

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

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

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

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

## 2.4 BESTANDSOBJEKTE

Das derzeitige Portfolio der Bestandsobjekte besteht aus 59 Bestandsobjekten (2015: 63<sup>1</sup>) mit 21 Objekten in Polen (2015: 21<sup>1</sup>), 5 Objekten in der Tschechischen Republik (2015: 7<sup>1</sup>), 3 Objekten in der Slowakei (2015: 3), 7 Objekten in Russland (2015: 7), 22 Objekten in Ungarn (2015: 23), 1 Objekt in Rumänien (2015: 1).

Die folgende Tabelle zeigt eine Fortschreibung des Portfolios der Bestandsobjekte:

Bestandsobjekte	31. Dezember 2016 €'000	31. Dezember 2015 €'000
Saldo zum 1. Jänner	2.396.951	2.520.439
Zugänge – neue Objekte	29.545	28.202
Zugänge – technische Verbesserungen, Erweiterungen	469	655
Veränderungen - Finanzierungsleasing	34.119	31.036
Umgliederung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	(28.596)	-
Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte		(117.467)
Währungsumrechnungsdifferenz		2.778
Neubewertung von Bestandsobjekten	40.343	(54.262)
Veräußerungen	(14.071)	(14.430)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>2.458.760</b>	<b>2.396.951</b>

Der Hauptgrund für die Neubewertung von € 40,3 Millionen zum 31. Dezember 2016 in unserem Portfolio waren Renditerückgänge (yield compression). In Russland führte die Verbesserung der Mieterlöse im Vergleich zu früheren Zeiträumen zu einer weiteren positiven Neubewertung.

### BEDEUTENDE EREIGNISSE UND TRANSAKTIONEN:

Im Februar 2016 schloss die Gruppe den Verkauf eines Portfolios von 10 Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 86.200 m<sup>2</sup> an einen von Palmer Capital gemanagten Private Client Account für einen Asset Value von rund € 102,6 Millionen ab. Der Nettogewinn aus dieser Transaktion belief sich auf € 1,5 Millionen.

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

Beide Portfolios wurden zum 31. Dezember 2015 als zu Veräußerungszwecken gehalten ausgewiesen.

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

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

Der Gesamtwert der geleasten Grundstücke betrug € 30,4 Millionen zum 31. Dezember 2016 (2015: € 30,9 Millionen).

Im März 2016 hat die Gruppe die erste Erweiterung von Phase 1 des Neuentwicklungsprojekts Atrium Promenada abgeschlossen und hat den Wert dieser Erweiterung vom Portfolio Entwicklungsprojekte und Grundstücke in das Portfolio Bestandsobjekte übertragen. Umgekehrt wurden Bereiche in denen mit Arbeiten zur Neuentwicklung des Promenada Zentrums begonnen wurde, von den Bestandsobjekten zu den Entwicklungsprojekten und Grundstücken übertragen. Im Oktober 2016 wurde die zweite Erweiterung abgeschlossen und auf gleiche Weise behandelt.

Im Jänner 2015 schloss die Gruppe den Verkauf eines Portfolios von 72 kleinen Einzelhandelsimmobilien verteilt in der Tschechischen Republik für einen Kaufpreis von CZK 1.925 Millionen (rund € 69 Millionen) ab. Der Kaufpreis umfasst einen Barkaufpreis von CZK 1.670 Millionen (rund € 60 Millionen) ergänzt durch einen besicherten Verkäuferkredit an den Käufer. Der Verlust aus dieser Transaktion beläuft sich auf € 11,4 Millionen (beinhaltet nicht-bare Währungsumrechnungsrücklagen, umgliedert aus dem Eigenkapital in die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung).

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

Im Oktober 2015 schloss die Gruppe den Verkauf von fünf weiteren kleineren Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik für einen Barkaufpreis von CZK 390 Millionen (rund € 14,0 Millionen)

ab. Der Nettogewinn aus dieser Transaktion beläuft sich auf € 1,7 Millionen (beinhaltet nicht-bare Währungsumrechnungsrücklagen, umgliedert aus dem Eigenkapital in die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung).

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

#### EPRA NETTOANFANGSREDITE (NIY)

Bestandsobjekte	2016	2015
Polen	6,2%	6,5%
Tschechische Republik	5,6%	6,5%
Slowakei	7,0%	7,4%
Russland	12,0%	12,3%
Ungarn	11,6%	10,5%
Rumänien	7,8%	7,9%
Lettland	-	8,9%
<b>Gewichteter Durchschnitt</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,3%</b>

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

#### ZEITWERT DER SICHERHEITEN

Bestimmte Vermögenswerte wurden als Sicherheiten für die emittierten Anleihen 2005 (fällig im August 2017) und einen Bankkredit (fällig im September 2021) der Gruppe gewährt. Nachfolgend die Analyse der als Sicherheit verpfändeten Vermögenswerte:

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

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



## 2.5 ENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

Das derzeitige Portfolio an Entwicklungsprojekten und Grundstücken der Gruppe besteht aus 20 Projekten (31. Dezember 2015: 24<sup>2</sup>).

Entwicklungsprojekte und Grundstücke	2016	2015
	€'000	€'000
Saldo zum 1. Jänner	307.845	365.016
Zugänge – Kosten für Grundstücke und Errichtung	28.008	25.500
Veränderungen - Finanzierungsleasing	253	163
Übertragung aus Bestandsobjekte	28.596	-
Übertragung auf Bestandsobjekte	(34.119)	(31.036)
Übertragung auf zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	(11.798)	(1.553)
Veräußerungen	(267)	(1.022)
Kapitalisierte Zinsen	342	1.077
Währungs- umrechnungsdifferenz	-	103
Neubewertungen von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	(26.243)	(50.403)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>292.617</b>	<b>307.845</b>

Die Wertminderung von € 26,2 Millionen im Jahr 2016 ist hauptsächlich auf eine Abwertung in der Höhe von € 12,6 Millionen (2015: € 45,1) in Russland und eine Abwertung in der Höhe von € 14,9 Millionen in der Türkei (2015: 0) zurückzuführen. Für Informationen über den Zeitwert der Entwicklungsprojekte und Grundstücke, siehe Erläuterung 2.35.

## BEDEUTENDE EREIGNISSE UND TRANSAKTIONEN:

Im September 2014 begann die Gruppe mit den Arbeiten am Neuentwicklungsprojekt des Atrium Promenada Zentrums in Warschau, Polen. Phase eins der Neuentwicklung wurde bereits abgeschlossen und Phase zwei wird derzeit durchgeführt. Gemeinsam bestehen diese aus Erweiterungen um insgesamt 21.000m<sup>2</sup> an zusätzlicher Bruttomietfläche, der Umgestaltung und Renovierung eines wesentlichen Teils des Einkaufszentrums sowie dem Erwerb eines angrenzenden Grundstücks, welches für die späteren Phasen der Neuentwicklung genutzt werden soll. Die gesamten netto Zusatzkosten für die Fertigstellung der Neuentwicklung betragen zum 31. Dezember 2016 rund € 65 Millionen.

Im März 2016 wurde die erste Erweiterung abgeschlossen und der gesamte Buchwert dieser Erweiterung zu diesem Zeitpunkt in das ertragsgenerierende Portfolio übertragen und im Oktober 2016 wurde die zweite Erweiterung fertiggestellt.

Im April 2016 begannen die Arbeiten zur Anfangsphase der Targowek Erweiterung, welche der Durchführung der Haupterweiterung vorangeht und die Grundstückszusammenlegung, Projektdesign sowie die Errichtung zusätzlicher Parkplätze umfasst. Die gesamten netto Zusatzkosten für die Fertigstellung dieser Anfangsphase der Neuentwicklung betragen zum 31. Dezember 2016 rund € 4 Millionen.

Im April 2016 unterzeichnete Atrium eine Rahmenvereinbarung über den Verkauf einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft, die zwei Grundstücke in Pushkino, Russland, besitzt und klassifizierte den Vermögenswert anschließend als zu Veräußerungszwecken gehalten. Für nähere Informationen siehe Erläuterung 2.15.

Der für die durchschnittliche Kapitalisierung der Fremdkapitalkosten angewendete Kapitalisierungszinssatz betrug für das Jahr 2016 3,7 % (2015: 3,7%)

Der Gesamtwert der geleasteten Grundstücke betrug € 4,0 Millionen zum 31. Dezember 2016 (2015: € 3,7 Millionen).

## 2.6 SACHANLAGEN

Sachanlagen	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015
	€'000	€'000
Büroausstattung	879	911
Sonstige Sachanlagen	1.330	1.594
<b>Gesamt</b>	<b>2.209</b>	<b>2.505</b>

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

## 2.7 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Sachanlagen	31. Dezember 2016 €'000	31. Dezember 2015 €'000
Software	3.369	5.000
Sonstiges	55	64
<b>Gesamt</b>	<b>3.424</b>	<b>5.064</b>

## 2.8 AT-EQUITY BILANZIERTE INVESTITIONEN IN JOINT VENTURES

Die folgenden Joint Ventures stehen im indirekten Eigentum der Gesellschaft:

Name des Joint Venture	Land der Gründung	Anteil am Eigenkapital des Joint Ventures 31. Dezember 2016	Investition in das Joint Venture 31. Dezember 2016	Investition in das Joint Venture 31. Dezember 2015
Pankrac Shopping Centre k.s.	Tschechische Republik	75%	171.957	167.987
EKZ 11 k.s.	Tschechische Republik	75%	1.212	1.421
<b>Gesamt</b>			<b>173.169</b>	<b>169.408</b>

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

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

Die Gruppe hat festgelegt, dass eine gemeinsame Kontrolle mit dem anderen 25% Eigentümer besteht. Die Gruppe hat (unter Berücksichtigung der Struktur und Form der Vereinbarung, den Bedingungen welche von den Parteien in der Vereinbarung festgelegt wurden und der Rechte und Pflichten, welche für die Gruppe aus der Vereinbarung entstehenden) ihre Beteiligung an der gemeinsamen Vereinbarung als Joint Venture klassifiziert.

Zum Zeitpunkt des Erwerbs hat einer der unbeschränkt haftenden Partner des Joint Ventures eine Kreditlinie bei der Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG aufgenommen, um teilweise seinen Geschäftsanteil zu finanzieren. Als Sicherheit für die Rückzahlung des Kredits wurden eine Hypothek am Vermögenswert sowie ein Pfand über ihren Anteil an den Einnahmen eingetragen, die durch den Vermögenswert generiert werden.

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

Die zusammengefasste Finanzinformation über die Joint Ventures, Pankrac Shopping Centre k.s und EKZ 11 k.s. basierend auf deren ungeprüften IFRS-Abschlüssen nach Bereinigung um Akquisitionseffekte

und Ausgleich mit dem Buchwert des Investments im konsolidierten Abschluss, stellen sich wie folgt dar:

	31. Dezember 2016 €'000	31. Dezember 2015 €'000
Bestandsobjekte	229.900	224.700
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.823	2.634
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	113	1.142
Langfristige Verbindlichkeiten	(845)	(837)
Kurzfristige Verbindlichkeiten	(1.099)	(1.762)
<b>Nettovermögen (100%)</b>	<b>230.892</b>	<b>225.877</b>
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen (75%)</b>	<b>173.169</b>	<b>169.408</b>
<b>Buchwert der Beteiligung an Joint Ventures</b>	<b>173.169</b>	<b>169.408</b>

	31. Dezember 2016 €'000	31. Dezember 2015 €'000
Bruttomieterlöse	13.106	6.527
Sonstige Positionen inklusive Neubewertung	3.455	6.958
<b>Gewinn der Joint Ventures (100%)</b>	<b>16.561</b>	<b>13.485</b>
<b>Anteil am Gewinn aus at-equity bilanzierten Investitionen in Joint Ventures (75%)</b>	<b>12.421</b>	<b>10.114</b>
<b>Erhaltene Dividenden der Gruppe</b>	<b>8.669</b>	<b>3.784</b>

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



## 2.9 LATENTE STEUERANSPRÜCHE

Latente Steueransprüche 2016	Saldo zum 1. Jänner 2016	Latente Steuerguthaben/ (Verbindlichkeiten) in der Gewinn- und Verlustrechnung	Saldo zum 31. Dezember 2016
	€'000	€'000	€'000

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(3.789)	3.789	-
Sonstige Vermögenswerte	(10)	(25)	(35)
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	67	(4)	63
Steuerliche Verlustvorträge	4.971	(4.299)	672
<b>Gesamte latente Steueransprüche</b>	<b>1.239</b>	<b>(539)</b>	<b>700</b>

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

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

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

## 2.10 KREDITE

Kredite	31. Dezember 2016 €'000	31. Dezember 2015 €'000
Kredite an Dritte	23.036	26.615
Wertminderung von Krediten an Dritte	(14.227)	(13.141)
<b>Gesamt</b>	<b>8.809</b>	<b>13.474</b>
Innerhalb von 12 Monaten fällige Beträge (im Umlaufvermögen enthalten)	332	388
Betrag fällig nach mehr als 12 Monaten	8.477	13.086

Ein unbesicherter Kredit an eine Drittpartei mit einem Buchwert von € 3,0 Millionen (2015: € 4,0 Millionen) zum 31. Dezember 2016 und einem variablen Zinssatz in Höhe des 3-Monats-EURIBOR plus 150 Basispunkte per annum wurde erneut wertgemindert, um den geschätzten erzielbaren Betrag darzustellen.

Im Jänner 2015 wurde dem Käufer eines Portfolios von 72 Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik ein besicherter Verkäuferkredit in Höhe von CZK 255 Millionen (rund € 9,0 Millionen) gewährt. Der Kredit lautet auf tschechische Kronen und wird mit 6% verzinst. € 4,2 Millionen von der Kreditsumme wurde im Jahr 2016 zurückbezahlt. Siehe auch Erläuterung 2.4

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

## 2.11 SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Sonstige Vermögenswerte	31. Dezember 2016 €'000	31. Dezember 2015 €'000
MwSt-Forderungen	4.788	11.643
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel bei Banken	2.003	6.261
Sonstiges	469	633
<b>Gesamt</b>	<b>7.260</b>	<b>18.537</b>

Die Gruppe hielt Zahlungsmittel in Höhe von € 2,0 Millionen (31. Dezember 2015: € 6,3 Millionen), die als Sicherheiten für Kredite und Mietkautionen verfügbarsbeschränkt sind.

Langfristige MwSt-Forderungen entstehen primär durch die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in der Türkei. Im Jahr 2016 hat die Gruppe die langfristige Mehrwertsteuerforderung um € 5 Millionen wertberichtigt. Die Wertminderung wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Posten „sonstige Wertminderung und Abschreibungen“ ausgewiesen, siehe auch Erläuterung 2.28.

## 2.12 FORDERUNGEN GEGENÜBER MIETERN

Forderungen gegenüber Mietern 2016	Brutto	Wertberichtigung für ausfallsgefährdete Salden	Netto
Fälligkeit der Forderung:	€'000	€'000	€'000
Innerhalb der Frist	5.602	-	5.602
Überfällig 0-30 Tage	4.353	(869)	3.484
Überfällig 31-90 Tage	1.254	(377)	877
Überfällig 91-180 Tage	881	(583)	298
Überfällig 181-360 Tage	1.452	(1.355)	97
Überfällig 361 Tage und mehr	11.238	(11.129)	109
<b>Gesamt</b>	<b>24.780</b>	<b>(14.313)</b>	<b>10.467</b>

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

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

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

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

Wertberichtigungen für schwer einbringliche Forderungen	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015
	€'000	€'000
<b>Am 1. Jänner</b>	<b>(14.220)</b>	<b>(13.926)</b>
Freisetzung	1.787	2.001
Zugänge	(1.880)	(2.295)
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>(14.313)</b>	<b>(14.220)</b>

## 2.13 SONSTIGE FORDERUNGEN

Sonstige Forderungen	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015
	€'000	€'000
MwSt-Forderungen	3.554	2.198
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel bei Banken	26.942	847
Sonstiges	2.733	3.140
<b>Gesamt</b>	<b>33.229</b>	<b>6.185</b>

Die Gruppe hielt verfügbare Zahlungsmittel in Höhe von € 26,9 Millionen (31. Dezember 2015: € 0,9 Millionen), als Sicherheiten für die Entschädigungsvereinbarung (siehe Erläuterung 2.40), Anleihen, Kredite, Mietkautionen und den Erwerb eines Grundstücks (der bereits abgeschlossen wurde) im Zusammenhang mit einer unserer Neuentwicklungen.

## 2.14 ZUR VERÄUßERUNG VERFÜGBARE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte der Gruppe umfassen ein diversifiziertes Portfolio börsennotierter Eigenkapitaltitel mit jeweils weniger als 1% Anteil pro individuellem Investment. Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte werden zum Zeitwert angeführt, der Zeitwert basiert auf Börsenkursen (unangepasst) in den aktiven Märkten (Stufe 1 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie). Am 31. Dezember 2016 betrug der Gesamtwert der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte € 42,0 Millionen.

## 2.15 ZU VERÄUßERUNGSZWECKEN GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Zum 31. Dezember 2016 umfassten die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zwei Grundstücke in Russland mit einem Gesamtwert von € 11,8 Millionen. Eines davon befindet sich in der Region Moskau und hat einen Wert von € 10,8 Millionen. Währungsumrechnungsrücklagen in Höhe von € 16,4 Millionen wurden ebenfalls als zu Veräußerungszwecken gehalten ausgewiesen.



Zum 31. Dezember 2015 beinhalteten die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ein Portfolio von 10 Einzelhandelsobjekten in der Tschechischen Republik mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 86.200 m<sup>2</sup>, welches im Februar 2016 für einen Wert von rund € 102,6 Millionen verkauft wurde, sowie ein Portfolio von drei Vermögenswerten in Polen, welches im Juni 2016 verkauft wurde.

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

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015
	€'000	€'000
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Bestandsobjekte	-	117.467
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	11.798	1.553
Sonstige Vermögenswerte	239	-
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.692</b>	<b>632</b>
<b>Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>14.729</b>	<b>119.652</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	689	687
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	-	10.687
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>2.842</b>	<b>504</b>
<b>Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>3.531</b>	<b>11.878</b>
<b>Direkt zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten zugeordnetes Nettovermögen w</b>	<b>11.198</b>	<b>107.774</b>
<b>In der Gesamtergebnisrechnung enthaltene Beträge:</b>		
Währungs-umrechnungs-rücklage	(16.396)	(2.622)
<b>Rücklage der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte</b>	<b>(16.396)</b>	<b>(2.622)</b>

## 2.16 GRUNDKAPITAL UND RÜCKLAGEN

### GRUNDKAPITAL

Zum 31. Dezember 2016 waren die genehmigten und ausgegebenen Aktien von Atrium ohne Nennwert ausgestattet und in ihrer Anzahl unbeschränkt.

Am 31. Dezember 2016 betrug die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien 376.745.499 (2015: 376.174.317 Aktien), wovon 376.734.423 Aktien auf den Namen Nederlands Centraal Instituut voor Giraal Effectenverkeer B.V. (handelt unter „Euroclear“), 11.075 Aktien auf den Namen eines individuellen Aktionärs und eine Aktie auf den Namen Aztec Financial Services (Jersey) Limited registriert waren.

Die Änderungen im Grundkapital während des Jahres 2016 gestalteten sich wie folgt:

- Ausgabe von Aktien, um die Ausübung von Optionen in Höhe von € 2,1 Millionen (2015: € 3,1 Millionen) zu ermöglichen;
- Ausgabe von Aktien als Teil der Vergütung des CEOs: € 0,1 Millionen (2015: € 0,1 Millionen)
- Dividendenzahlungen in Höhe von € 154,4 Millionen (2015: € 101,5 Millionen)

Für das Jahr 2016 haben die Direktoren der Gesellschaft eine jährliche Dividende von zumindest 27 €Cent je Aktie beschlossen. Diese wurde in Form einer Kapitalrückzahlung in gleichbleibenden vierteljährlichen Tranchen in Höhe von 6,75 €Cent je Aktie zum Ende jedes Quartals gezahlt.

Im September 2016 genehmigte das Board of Directors zusätzlich zur oben genannten vierteljährlichen Dividende die Zahlung einer Sonderdividende (ebenfalls in Form einer Kapitalrückzahlung gezahlt) von 14 €Cent je Aktie, was einem Gesamtbetrag von € 52,7 Millionen entspricht, der am 30. September 2016 gezahlt wurde.

Im November 2016, beschloss das Board of Directors der Gesellschaft eine jährliche Dividendenzahlung in Höhe von 27 €Cent je Aktie für das Jahr 2017, im Einklang mit der Dividende für das Jahr 2016. Diese wird ebenfalls in vierteljährlichen Tranchen in Höhe von 6,75 €Cent je Aktie als Kapitalrückzahlung, am Ende jedes Quartals, erstmals Ende März 2017, ausgezahlt werden (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

Nach der Zustimmung der Aktionäre am 18. Mai 2010 zur Bevollmächtigung der Direktoren, Aktien anstelle von Direktorenvergütungen im Einvernehmen mit den entsprechenden Direktoren auszugeben, hat das Board of Directors am 16. Mai 2011 einen Restricted Share Plan (der „Plan“) eingeführt, der den Direktoren von Atrium ein Wahlrecht zum Erhalt von Aktien anstelle ihrer jährlichen Direktorenvergütungen einräumt. Die Direktoren erhalten die Möglichkeit, halbjährlich Optionsrechte auszuüben und zwar jeweils in der vierwöchigen freien Handelsperiode nach Veröffentlichung des Halbjahres- und Jahresabschlusses der Gesellschaft. Der Ausübungspreis für die Aktien, die aufgrund der Mitteilung der Ausübung des Optionsrechts auszugeben sind (d.h. der durchschnittliche Marktpreis der letzten vorangehenden 30 Handelstage), wird den Direktoren zu Beginn jeder Optionsperiode mitgeteilt. Atrium behält sich (vorbehaltlich der Zustimmung des Board of Directors) das Recht vor, unter gewissen Umständen die Erfüllung einer Ausübung des Optionsrechts zu verweigern. Kein Direktor traf eine solche Wahl im Jahr 2016 und 2015.

## RÜCKLAGE FÜR ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNGEN

### A. Details über die Aktienoptionspläne für Angestellte der Gesellschaft

- Im Jahr 2009 führte Atrium einen von den Aktionären genehmigten Aktienoptionsplan für Angestellte („ESOP 2009“) ein, im Rahmen dessen das Board of Directors Aktienoptionen an Schlüsselmitarbeiter zuteilen kann. Jede Option wird durch die Ausgabe einer neuen Aktie an Atrium an den Optionsberechtigten ausgeübt. Der Ausübungspreis wurde durch das Board of Directors festgelegt und sollte nicht geringer sein als der Preis einer Aktie an dem Handelstag, der dem Zuteilungsdatum vorausgeht bzw. als der Durchschnittskurs der 30 Handelstage, die dem Zuteilungsdatum vorausgehen. Optionen sind in der Regel in drei gleichen jährlichen Tranchen ab dem Datum der Gewährung ausübbar und verfallen am fünften Jahrestag der Gewährung. Wenn die Gesellschaft eine Bardividende ausschüttet, wurde der Ausübungspreis der Optionen um den Betrag der Dividende je Aktie verringert. Nicht ausgeübte Optionen gewähren keine Stimmrechte. Ab 23. Mai 2013 dürfen unter dem ESOP 2009 keine weiteren Gewährungen mehr erfolgen.
- Am 23. Mai 2013 hat Atrium einen neuen, von den Aktionären genehmigten Aktienoptionsplan für Angestellte („ESOP 2013“) eingeführt, im Rahmen dessen das Board of Directors oder der Vergütungs- und Nominierungsausschuss von Atrium Aktienoptionen an Schlüsselmitarbeiter, geschäftsführende Direktoren oder Berater zuteilen können. Der Ausübungspreis bei der Zuteilung von Optionen musste dem durchschnittlichen Marktwert über 30 Handelstage entsprechen, die unmittelbar dem Datum der Zuteilung vorausgehen, es sei denn, das Board of Directors legt andere Kriterien fest. Optionen sind in der Regel in vier gleichen jährlichen Tranchen ab dem Datum der Gewährung ausübbar und verfallen am 10. Jahrestag der Gewährung. Nicht ausgeübte Optionen gewähren weder

Stimmrechte noch einen Dividendenanspruch. Ab 14. November 2016 dürfen unter dem ESOP 2013 keine weiteren Gewährungen mehr erfolgen.

- Der frühere CEO der Gruppe Josip Kardun hatte aufgrund seines Anstellungsvertrages einen Anspruch auf die Gewährung von Aktien im Gegenwert von € 300.000. Diese Aktien wurden ohne Beschränkungen am ersten, zweiten und dritten Jahrestag nach Beginn seiner Anstellung ausgegeben. Der Aktienpreis im Zeitpunkt der Gewährung betrug € 4,10.
- Im August 2015 entwarf der Vergütungs- und Nominierungsausschuss ein Regelungskonzept in dessen Rahmen Mitglieder des Führungsteams der Gruppe und andere wichtige leitende Angestellte mit Aktien belohnt werden können, die von der langfristigen Performance der Gruppe („LTI“) abhängig sind. Die Teilnehmer haben ein Recht auf die Zuteilung von Aktien der Gesellschaft, die nach einer dreijährigen Halteperiode ab Gewährungsdatum in einer Tranche ausgegeben werden und folgenden Bedingungen unterliegen: (1) 40 % des Aktienpakets werden nur zugeteilt, wenn die Gesamtrendite auf Basis des Aktienkurses im Zuteilungszeitraum mindestens 12,5% pro Jahr beträgt (Dividende wird berücksichtigt), (2) 40 % des Aktienpakets werden nur ausgegeben, wenn der NAV während des Zuteilungszeitraums um mindestens 3 % pro Jahr gestiegen ist (Sonderdividenden werden berücksichtigt), (3) 20 % der Gewährung werden nur ausgegeben, falls der Teilnehmer zum Zuteilungszeitpunkt immer noch Mitarbeiter der Gruppe ist.

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

	2016		2015	
	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis €	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis €
Zum 1. Jänner	1.855.460	3,21	2.534.293	3,45
Ausgeübt *	(551.667)	2,71	(638.833)	3,26
Verfallen	(66.668)	3,51	(40.000)	3,86
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>1.237.125</b>	<b>2,98</b>	<b>1.855.460</b>	<b>3,21</b>

\* Der gewichtete durchschnittliche Aktienpreis der im Jahr 2016 ausgeübten Optionen lag bei € 3,84 zum Zeitpunkt der Ausübung der Optionen (2015: € 4,31). Zum 31. Dezember 2016 und 2015 waren alle ausstehenden Optionen unter ESOP 2009 zugeteilt und ausübbar.

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

	2016		2015	
	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis €	Anzahl der Aktienoptionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis €
Zum 1. Jänner	2.210.164	4,36	2.429.835	4,35
Verfallen	(93.333)	4,38	(219.671)	4,28
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>2.116.831</b>	<b>4,36</b>	<b>2.210.164</b>	<b>4,36</b>

Zum 31. Dezember 2016 betrug die Anzahl der zugeteilten und ausübaren Optionen unter ESOP 2013 1.799.207 (2015: 1.845.876).



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

	2016 Anzahl von zugeteilten Aktien	2015 Anzahl von zugeteilten Aktien
Zum 1. Jänner	73.260	97.680
Emittiert	(24.420)	(24.420)
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>48.840</b>	<b>73.260</b>

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

	2016 Anzahl an Rechten
Zum 1. Jänner	-
Gewährt	400.000
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>400.000</b>

#### B. Details der anteilsbasierten Vergütung für Direktoren der Gesellschaft

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

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

	2016 Anzahl an Rechten
Zum 1. Jänner	-
Gewährt	103.392
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>103.392</b>

#### C. Die Aufwendungen in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung im Jahr 2016 und 2015 betragen € 0,3 Millionen bzw. € 0,9 Millionen für anteilsbasierte Vergütungen.

D. Informationen, die für die Kalkulation des Zeitwertes der LTIs, die im Jahr 2015 unter der Bedingung von zumindest 12,5% jährlicher Rendite bezogen auf den Aktienkurs während des Zeitraums, herangezogen wurden:

	LTI
Gewährt	1. Juli 2015
Bewertungsmodell	Black-Scholes-Modell
Standard Abweichung	22,81%
Risikofreier Zinssatz	0,083%
Geschätzte Laufzeit	3 Jahre
Aktienkurs zum Datum der Gewährung	4,12
Zeitwert pro Einheit (in €)	0,71

#### HEDGE-RÜCKLAGE

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

#### RÜCKLAGE ZUR VERÄUßERUNG VERFÜGBARE VERMÖGENSWERTE

Die Rücklage zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte besteht aus der gesamten Nettoveränderung des Zeitwertes der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte bis die Vermögenswerte ausgebucht oder wertgemindert werden. Siehe auch Erläuterung 2.14..

#### 2.17 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Finanzverbindlichkeiten	31. Dezember 2016 €'000	31. Dezember 2015 €'000
Anleihen	838.086	854.251
Bankkredite	109.319	158.530
<b>Gesamt</b>	<b>947.405</b>	<b>1.012.781</b>

Die Kapitalaufnahmen sind rückzahlbar wie folgt:

Finanzverbindlichkeiten gesamt	31. Dezember 2016 €'000	31. Dezember 2015 €'000
Fällig innerhalb eines Jahres	5.396	1.389
Fällig innerhalb zwei Jahren	1.739	53.203
Fällig innerhalb von drei bis (inklusive) fünf Jahren	438.919	353.280
Fällig nach mehr als fünf Jahren	501.351	604.909
<b>Gesamt</b>	<b>947.405</b>	<b>1.012.781</b>

#### ANLEIHEN

Während des Jahres kaufte Atrium Anleihen, die im Jahr 2013 begeben wurden und im Jahr 2020 fällig werden, in einem Nominalwert von € 15,1 Millionen sowie Anleihen, die im Jahr 2014 begeben wurden und im Jahr 2022 fällig werden, in einem Nominalwert von € 1,4 Millionen, zurück.

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

Während des Jahres 2015 kaufte Atrium Anleihen, welche im Jahr 2005 ausgegeben und mit Fälligkeit im Jahr 2017 in einem Nominalwert von € 81,0 Millionen zurück. Der aus den Anleiherückkäufen resultierende Nettoverlust betrug € 7,9 Millionen. Der Nominalbetrag der ausstehenden Anleihen beträgt € 3,9 Millionen. Die Höhe der verpfändeten Sicherheiten für den reduzierten ausstehenden Nennbetrag der Anleihen wurde reduziert, sodass zum 31. Dezember 2016 Immobilienvermögen im Wert von € 24,8 Millionen (31. Dezember 2015: € 29,8 Millionen) als Sicherheit diente.

Im August 2015 erreichten € 31 Millionen der 2005 ausgegebenen Anleihen der Gruppe ihre Fälligkeit und wurden zurückbezahlt.

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

## 2016

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

\* 10J Swapsatz, Floor 4%

## 2015

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

\* 10 J Swapsatz, Floor 4 %

Sicherheit	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2016 €'000	Zeitwert der verpfändeten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie 31. Dezember 2015 €'000
Anleihe 2005	24.770	29.766

## KREDITE

Im März 2016 schloss die Gruppe die freiwillige Rückführung eines Bankkredites der Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG in Polen mit einer Gesamtsumme von € 49,5 Millionen ab (inklusive entstandener Zinsverpflichtungen und Kosten für vorzeitige Rückführung).

Im Mai 2015 schloss die Gruppe die freiwillige Rückführung eines Bankkredites der Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG in Polen mit einer Gesamtsumme von € 105,3 Millionen ab (inklusive entstandener Zinsverpflichtungen, die Rückzahlung eines Hedging Instruments und Kosten für vorzeitige Rückführung).

Der zum 31. Dezember 2016 verbleibende Kredit unterliegt verschiedenen Finanzverpflichtungen, einschließlich Loan To Value („LTV“) und Debt Service Coverage Ratio („DSCR“), deren Kriterien während des Geschäftsjahres vollständig erfüllt wurden.



## 2016

Kreditgeber	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Fälligkeit	Fälligkeit	Buchwert €'000	Zeitwert	Effektivzinssatz
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	EUR	4,1%*	4,8	2021	109.319	108.991	4,3%

## 2015

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

\* Abgesicherte Zinssätze

Sicherheit	Zeitwert der veränderten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2016 €'000	Zeitwert der veränderten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 31. Dezember 2015 €'000
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	227.182	348.115
Ceska sporitelna a.s. (hypothekenbelastet im Rahmen eines Finanzierungsleasings)	465	619
<b>Gesamt</b>	<b>227.647</b>	<b>348.734</b>

## REVOLVIERENDE RAHMENKREDITLINIEN

Im Oktober 2015 unterzeichnete die Gruppe eine unbesicherte revolvingierende Rahmenkreditlinie mit einer Kreditlaufzeit von fünf Jahren, mit einem Zinssatz 3-Monats-Euribor +1,5 % und einem Volumen von insgesamt € 125 Millionen. Die Linie besteht aus einem neuen Kredit in Höhe von € 100 Millionen und einer bestehenden Kreditlinie von € 25 Millionen (im Jahr 2014 erhalten), die verlängert wurde. Der Rahmen wurde von einem Syndikat aus ING Bank N.V., Citibank N.A. und HSBC Bank plc bereitgestellt. Im November 2016 zeichnete die Gruppe eine Erhöhung der unbesicherten, revolvingierenden Kredite um € 25 Millionen. In Folge dieser Transaktion verfügt Atrium über einen nicht beanspruchten Kreditrahmen von € 175 Millionen.

Für weitere Information bezüglich des Zeitwertes von Krediten und Anleihen, siehe Erläuterung 2.35.

## 2.18 DERIVATE

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

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

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

Zum 31. Dezember 2016 war dieser verbleibende IRS in einer Passivposition und hatte einen Zeitwert von € 4,7 Millionen (2015: Verbindlichkeiten von € 6,9 Millionen).

Die Bestimmung des Zeitwertes des IRS basiert auf anderen Inputfaktoren, als Börsenkursen in aktiven Märkten. Bei den Inputfaktoren für die Bestimmung der künftigen Cashflows handelt es sich um die 3 Monats-Euribor-Forward-Kurve mit einem angemessenen Diskontierungssatz. Die verwendeten Inputfaktoren werden entweder direkt (d.h. als Kurse) oder indirekt (d.h. aus Kursen hergeleitet) hergeleitet. Dieser IRS wurde daher gemäß IFRS 13 als Stufe 2 Bewertung des Zeitwertes klassifiziert.

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

## 2.19 LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

Latente Steuerverbindlichkeiten 2016	Saldo zum 1. Jänner 2016	Latente Steuerguthaben/ (-belastung) in der Gewinn- und Verlustrechnung	Latente Steuern im sonstigen Gesamtergebnis ausgewiesen*	Saldo zum 31. Dezember 2016
	€'000	€'000	€'000	€'000

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(78.027)	(11.098)	-	(89.125)
Sonstige Vermögenswerte	2.364	691	-	3.055
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	4.808	(723)	(412)	3.673
Steuerliche Verlustvorträge	3.384	2.563	-	5.947
Sonstige	(40)	15	-	(25)
<b>Gesamte latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>(67.511)</b>	<b>(8.551)</b>	<b>(412)</b>	<b>(76.475)</b>

\* Ein Betrag in Höhe von € 0,4 Millionen bezieht sich auf den latenten Steueraufwand aus Hedging Instrumenten.

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

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

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

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

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

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



## 2.20 VERBINDLICHKEITEN AUS FINANZIERUNGSLEASING

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen zum 31. Dezember 2016 bestanden aus Verbindlichkeiten in Verbindung mit langfristig gemieteten Grundstücken in Polen, der Tschechischen Republik, Slowakei und Russland. Die Fälligkeit von Leasingzahlungen lautet wie folgt:

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	31. Dezember 2016	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015	31. Dezember 2015
	Nettobarwert	Nicht abgezinste Leasingzahlungen	Nettobarwert	Nicht abgezinste Leasingzahlungen
	€'000	€'000	€'000	€'000
Fällig innerhalb eines Jahres	2.388	2.469	2.722	2.914
Fällig im zweiten bis zum fünften Jahr	8.621	11.254	9.238	12.811
Fällig nach fünf Jahren	22.612	157.435	22.354	159.337
<b>Gesamt</b>	<b>33.621</b>	<b>171.158</b>	<b>34.314</b>	<b>175.062</b>
Betrag fällig innerhalb von 12 Monaten	2.388	2.469	2.722	2.914
Betrag fällig nach mehr als 12 Monaten	31.233	168.689	31.592	172.148

Die Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen lauten hauptsächlich auf die lokalen Währungen der betreffenden Länder. Die Gruppe verfügt über eine wesentliche Leasingvereinbarung: Atrium Promenada in Polen mit einem Nettobarwert (net present value - NPV) von € 13,9 Millionen (2015: € 14,1 Millionen).

## 2.21 SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 14,5 Millionen (2015: € 15,2 Millionen) bestehen im Wesentlichen aus langfristigen Kauttionen von Mietern in Höhe von € 14,1 Millionen (2015: € 15,1 Millionen).

## 2.22 LIEFER- UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015
	€'000	€'000
Kurzfristige Kauttionen von Mietern	7.604	8.832
Rechnungsabgrenzungsposten	9.597	8.847
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Entwicklung/Errichtung	2.140	3.021
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Leasing	2.388	2.722
MwSt-Verbindlichkeiten	3.365	2.561
Verbindlichkeiten für Versorgungsleistungen	861	1.298
Verbindlichkeiten für sonstige Services	549	940
Verbindlichkeiten für Reparaturen und Instandhaltung	171	178
Sonstiges	3.965	3.713
Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern und Abgaben	1.211	1.134
<b>Gesamt</b>	<b>31.851</b>	<b>33.246</b>

## 2.23 RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Rechnungsabgrenzungsposten	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015
	€'000	€'000
Versorgungsleistungen	1.994	1.506
Beratungs- und Prüfungsleistungen	2.913	4.130
Errichtungsleistungen	8.127	10.936
Zinsen	13.268	13.685
Mitarbeiter Vergütungen	3.967	4.399
Steuern	663	43
Instandhaltung	1.253	1.277
Sonstiges	10.055	9.384
<b>Gesamt</b>	<b>42.240</b>	<b>45.360</b>

## 2.24 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen	Rückstellungen für juristische Altlasten €'000	Sonstige gesetzliche Rückstellungen €'000	Gesamt €'000
Saldo zum 1. Jänner 2016	21.000	1.555	22.555
Wechselkursänderungen	-	(33)	(33)
Bildung von Rückstellungen während des Berichtszeitraums (netto)	38.245	44	38.289
Gezahlte Beträge während des Berichtszeitraums	(5.725)	(375)	(6.100)
<b>Saldo zum 31. Dezember 2016</b>	<b>53.520</b>	<b>1.191</b>	<b>54.711</b>
Davon			
Kurzfristiger Teil	53.520	1.191	54.711
Langfristiger Teil	-	-	-
<b>Gesamte Rückstellungen</b>	<b>53.520</b>	<b>1.191</b>	<b>54.711</b>

Für nähere Informationen siehe Erläuterung 2.40 und 2.41. .

## 2.25 BRUTTOMIETERLÖSE

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

Bruttomieterlöse nach Ländern:

Land	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016		Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015	
	€'000	% of total GRI	€'000	% of total GRI
Polen	102.062	54,9%	103.410	51,1%
Tschechische Republik	20.604	11,1%	30.195	14,9%
Slowakei	11.753	6,3%	11.297	5,6%
Russland	35.834	19,3%	42.136	20,8%
Ungarn	7.641	4,1%	7.492	3,7%
Rumänien	6.690	3,6%	6.392	3,2%
Lettland	1.358	0,7%	1.555	0,7%
<b>Total</b>	<b>185.942</b>	<b>100,0%</b>	<b>202.477</b>	<b>100,0%</b>

## 2.26 ERTRÄGE AUS BETRIEBSKOSTEN

Die Erlöse aus Betriebskosten in Höhe von € 71,0 Millionen (2015 € 73,8 Millionen) umfassen Einnahmen aus Leistungen, die Mietern weiter verrechnet wurden. Dabei geht es im Wesentlichen um die Weiterverrechnung von Versorgungseinrichtungen, Marketing, Reparaturen und Instandhaltung auf Bruttobasis. Den Mietern weiterverrechnete Aufwendungen werden unter dem Posten Nettoimmobilienaufwand zusammen mit sonstigen, nicht weiterverrechneten Betriebskosten erfasst.

## 2.27 NETTOIMMOBILIENAUFWAND

Nettoimmobilienaufwand	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2016 €'000	2015 €'000
Versorgungsleistungen	(26.416)	(28.113)
Sicherheits-, Reinigungs- und ähnliche Kosten	(10.579)	(10.839)
Immobiliensteuer	(10.183)	(11.341)
Reparaturen und Instandhaltung	(8.651)	(9.723)
Direkte Personalkosten	(9.210)	(9.092)
Marketing und sonstige Beratung	(7.933)	(8.297)
Büroaufwendungen	(492)	(525)
Bildung von Wertberichtigungen und abgeschriebenem Forderungen gegenüber Mietern	(1.880)	(2.295)
Sonstiges	(1.912)	(2.694)
<b>Gesamt</b>	<b>(77.256)</b>	<b>(82.919)</b>

## 2.28 SONSTIGE ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2016 €'000	2015 €'000
Wertminderung	(5.000)	(496)
Sonstige Abschreibungen	(2.787)	(3.005)
<b>Gesamt</b>	<b>(7.787)</b>	<b>(3.501)</b>



## 2.29 VERWALTUNGSaufWENDUNGEN

Verwaltungsaufwendungen	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2016	2015
	€'000	€'000
Rechtsberatungskosten	(1.505)	(2.196)
Kosten für juristische Altlasten (siehe Erläuterung 2.40 und 2.41)	(45.213)	(25.259)
Personalkosten	(10.884)	(11.654)
Unternehmensberatung und sonstige Beratungskosten	(5.108)	(3.399)
Prüfungskosten und Kosten für prüfungsnahе Leistungen	(1.406)	(1.488)
Aufwendungen für Direktoren	(2.993)	(1.886)
Anteilsbasierte Vergütung	(327)	(865)
Kommunikation und IT	(1.081)	(1.187)
Bürokosten	(1.162)	(988)
Marketingkosten	(808)	(646)
Reisekosten	(601)	(720)
Sonstiges	(1.146)	(1.784)
<b>Gesamt</b>	<b>(72.234)</b>	<b>(52.072)</b>

Die Gruppe verfügt über keine wesentlichen leistungsorientierten Pensionspläne.

## 2.30 ZINSAufWENDUNGEN, (NETTO)

Zinsaufwendungen, netto	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2016	2015
	€'000	€'000
Zinsertrag	840	1.009
Zinsaufwendung	(36.865)	(40.679)
<b>Gesamt</b>	<b>(36.025)</b>	<b>(39.670)</b>

Die Zinserträge in Höhe von € 0,8 Millionen (2015: € 1,0 Millionen) bestehen hauptsächlich aus Zinserträgen aus Krediten an Drittparteien.

Die Zinsaufwendungen der Gruppe von € 36,9 Millionen (2015: € 40,7 Millionen) bestehen aus Finanzierungsaufwendungen für Bankkredite in Höhe von € 5,2 Millionen (2015: € 8,6 Millionen) und für Anleihen in Höhe von € 32,0 Millionen (2015: € 33,1 Millionen). Finanzierungsaufwendungen in Höhe von € 0,3 Millionen (2015: € 1,0 Millionen) wurden bei den Entwicklungsprojekten aktiviert, siehe auch Erläuterung 2.5.

## 2.31 SONSTIGE NETTOFINANZAUFWENDUNGEN

Sonstige Finanzerträge und -aufwendungen	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2016	2015
	€'000	€'000
Nettoverlust aus Anleiherückkäufen	(1.421)	(7.940)
Vorzeitige Rückzahlung von Krediten	(1.484)	(4.493)
Wertminderung von Finanzinstrumenten	(1.094)	(4.256)
Dividenderträge von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten (netto)	636	-
Zinsen auf Finanzierungsleasing	(2.585)	(3.462)
Ergebnisse Termingeschäfte	(1.153)	-
Sonstige Nettofinanzaufwendungen	(1.606)	(553)
<b>Gesamt</b>	<b>(8.707)</b>	<b>(20.704)</b>

## 2.32 STEUERAUFWAND FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

Steueraufwand für das Geschäftsjahr	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2016	2015
	€'000	€'000
Körperschaftsteuer für das aktuelle Geschäftsjahr	(2.182)	(1.486)
Latente Steuergutschrift/ (-belastung)	(9.099)	43.563
Anpassung der Körperschaftsteuer für Vorjahre	(3.154)	(6.392)
<b>Ertragssteuern gutgeschrieben/(belastet) in der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>(14.435)</b>	<b>35.685</b>
<b>Ertragssteuern gutgeschrieben/(belastet) auf Absicherungsinstrumente im Gesamtergebnis</b>	<b>(412)</b>	<b>(518)</b>

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

Für nähere Informationen über die Änderungen des Jahres 2016 im polnischem Körperschaftsteuergesetz und ihre Auswirkung auf die Gruppe, siehe Erläuterung 2.19.

**Effektiver Steuersatz**

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

	2016 €'000	2016 %	2015 €'000	2015 %
Gewinn (Verlust) vor Steuern	72.636		(30.873)	
Ertragssteuergutschrift /(-aufwand) für die gewichteten Durchschnittssteuersätze	(10.354)	14,25%	10.225	33,12%
Steuereffekt der nicht steuerbaren Erträge/(nicht abzugsfähigen Aufwendungen)	(918)		(2.693)	
Steuereffekt von zuvor nicht erfassten Verlusten	1.840		934	
Latente Steueransprüche nicht erfasst	(3.348)		(23.678)	
Steuerkorrektur für vergangene Geschäftsjahre	(3.154)		(6.392)	
Effekt der Änderung der Steuersätze	(4.366)		59.998	
Sonstiges	5.865		(2.709)	
<b>Steuer (Aufwand)/Gutschrift</b>	<b>(14.435)</b>		<b>35.685</b>	
<b>Effektiver Steuersatz</b>		<b>19,87%</b>		<b>127,6%</b>

Nicht erfasste latente Steueransprüche und Verbindlichkeiten:

Zum 31. Dezember 2016 wurden latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von € 61,5 Millionen (2015: € 62,7 Millionen) auf temporäre Differenzen zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes, der sich aus einer wie die Anschaffung von Vermögenswerten behandelten Transaktion von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergibt, gemäß der Ausnahmeregelung aus IAS 12, Ertragssteuern, nicht erfasst.

Die Gruppe hat latente Steueransprüche in Höhe von € 120,8 Millionen (2015: € 113,3 Millionen) nicht erfasst, da es nicht wahrscheinlich ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis in ausreichender Höhe vorhanden sein wird, für welches die Gruppe diesen Steuervorteil nutzen könnte. Diese nicht erfassten latenten Steueransprüche ergaben sich primär aus der negativen Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Aberkennung von latenten Steueransprüchen in Bezug auf gewisse russische Tochtergesellschaften. Die Steuerverluste verfallen gemäß lokalem Steuerrecht im Verlauf einiger Jahre, beginnend mit dem Jahr 2017.

**Nicht erfasste latente Steueransprüche**

Land	31. Dezember 2016 €'000	31. Dezember 2015 €'000
Polen	31.804	32.520
Tschechische Republik	1.797	1.192
Russland	66.748	62.606
Ungarn	1.182	1.187
Rumänien	6.172	6.645
Lettland	8	939
Türkei	9.338	5.937
Sonstige	3.764	2.296
<b>Gesamt</b>	<b>120.813</b>	<b>113.322</b>

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

Körperschaftssteuersätze	2016	2015
Polen	19,0%	19,0%
Tschechische Republik	19,0%	19,0%
Slowakei	22,0% <sup>4</sup>	22,0%
Russland	20,0%	20,0%
Ungarn	10,0% <sup>4</sup>	10,0%
Rumänien	16,0%	16,0%
Lettland	15,0%	15,0%
Türkei	20,0%	20,0%
Zypern	12,5%	12,5%
Dänemark	22% <sup>1</sup>	23,5% <sup>1</sup>
Jersey	0,0%	0,0%
Niederlande	25,0% <sup>2</sup>	25,0% <sup>2</sup>
Schweden	22,0%	22,0%
Spanien	25,0% <sup>3</sup>	28,0% <sup>3</sup>
Ukraine	18,0%	18,0%

<sup>1</sup> Der Steuersatz verringerte sich von 23,5 % auf 22 % am 1. Jänner 2016.

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

<sup>3</sup> Der Steuersatz verringerte sich von 28 % auf 25 % am 1. Jänner 2016.

<sup>4</sup> Der Steuersatz in Ungarn und der Slowakei verringerte sich von 10 % auf 9 % bzw. von 22% auf 21% am 1. Jänner 2017.



## 2.33 ERGEBNIS JE AKTIE

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des Ergebnisses je Aktie:

	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2016	2015
Den Aktionären der Gesellschaft zurechenbarer Gewinn für das Geschäftsjahr für das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie in (€'000)	58.201	4.866
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien verwendet für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	376.498.377	376.005.016
<b>Bereinigungen</b>		
Verwässernde Optionen	687.701	486.444
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien verwendet für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie	377.186.078	376.491.460
<b>Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie in €Cent</b>	<b>15,4</b>	<b>1,3</b>

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

Anzahl der Aktien falls ausgeübt	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2016	2015
Optionen	2.116.831	2.210.164

## 2.34 SEGMENTBERICHTSERSTATTUNG

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

\* Einschließlich € 11,8 Millionen, die zum 31. Dezember 2016 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden

\*\* Bereinigt um unsere 75% Beteiligung an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die durch ein Joint-Venture gehalten wird

\*\*\* Der Betrag betrifft im Wesentlichen Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte



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

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

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

\*\*\* Bereinigt um unsere 75% Beteiligung an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die durch ein Joint-Venture gehalten wird

\*\*\*\* Der Betrag betrifft im Wesentlichen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

## GEOGRAPHISCHE SEGMENTE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN IM JAHR 2016

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

\* Bereinigt um unseren 75% Anteil an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die durch ein Joint-Venture gehalten wird



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

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



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

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



## GEOGRAPHISCHE SEGMENTE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN IM JAHR 2015

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

\* Bereinigt um unsere 75% Beteiligung an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die durch ein Joint-Venture gehalten wird

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



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

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



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

## 2.35 ZEITWERT (FAIR VALUE)

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

- Stufe 1 Inputfaktoren sind in aktiven Märkten notierte Börsepreise (unbereinigt) für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten auf die die Gesellschaft zum Bewertungsstichtag zugreifen kann;

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

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

	Erläuterung	Stufe 1 €'000	Stufe 2 €'000	Stufe 3 €'000	Zeitwert zum 31. Dezember 2016 €'000
<b>Bestandsobjekte</b>	2.4				
Polen		-	-	1.529.463	1.529.463
Tschechische Republik		-	-	340.573	340.573
Slowakei		-	-	163.625	163.625
Russland		-	-	284.344	284.344
Ungarn		-	-	61.165	61.165
Rumänien		-	-	79.590	79.590
<b>Gesamte Bestandsobjekte</b>				<b>2.458.760</b>	<b>2.458.760</b>
<b>Entwicklungsprojekte und Grundstücke</b>	2.5				
Polen		-	-	146.397	146.397
Russland		-	-	30.860	30.860
Türkei		-	-	100.385	100.385
Sonstige		-	-	14.975	14.975
<b>Gesamte Entwicklungsprojekte und Grundstücke</b>				<b>292.617</b>	<b>292.617</b>
<b>Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ohne Gruppe von zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte</b>	2.15	-	<b>11.798</b>	-	<b>11.798</b>
<b>Zur Veräußerung verfügbar</b>	2.14	<b>42.036</b>	-	-	<b>42.036</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zum Zeitwert</b>					
Zinsswaps eingesetzt zur Absicherung (Hedging)	2.18	-	<b>4.704</b>	-	<b>4.704</b>

Es gab keine Übertragung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten zwischen Stufe 1, Stufe 2 oder Stufe 3 im Jahr 2016.



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

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

Es wurden keine Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten zwischen Stufe 2 und Stufe 3 im Jahr 2015 übertragen.

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

	2016		2015	
	Bestands- objekte €'000	Entwicklungs- projekte und Grundstücke €'000	Bestands- objekte €'000	Entwicklungs- projekte und Grundstücke €'000
<b>Saldo zum 1. Jänner</b>	<b>2.396.951</b>	<b>307.845</b>	<b>2.520.439</b>	<b>365.016</b>
<b>Verluste enthalten in der Gewinn und Verlustrechnung</b>				
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	40.343	(26.243)	(54.262)	(50.403)
<b>Zugänge und Veräußerungen</b>				
Neue Objekte	-	-	-	-
Errichtungen, technische Verbesserungen und Erweiterungen	29.545	28.008	28.202	25.500
Veräußerungen	(14.071)	(267)	(14.430)	(1.022)
<b>Sonstige Veränderungen</b>				
Veränderungen bei Finanzierungsleasingverhältnissen	469	253	655	163
Kapitalisierte Zinsen	-	342	-	1.077
Währungsumrechnungsdifferenzen	-	-	2.778	103
<b>Übertragung von Entwicklungsprojekte und Grundstücke auf Bestandsobjekte</b>	<b>34.119</b>	<b>(34.119)</b>	<b>31.036</b>	<b>(31.036)</b>
Übertragung auf Entwicklungsprojekte und Grundstücke von Bestandsobjekte	(28.596)	28.596	-	-
Übertragung auf zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	-	(11.798)	(117.467)	(1.553)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>2.458.760</b>	<b>292.617</b>	<b>2.396.951</b>	<b>307.845</b>

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

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

Die Kriterien zur Auswahl von Bewertungsunternehmen sind unter anderem die anerkannte professionelle Qualifikation, Reputation und relevante Erfahrung im Hinblick auf die jeweiligen Standorte und die Kategorien der zu bewertenden Objekte. In periodischen Abständen wird regelmäßig eine Rotation der Bewertungsunternehmen für die verschiedenen Standorte vorgenommen.

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

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

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

Zum Jahresende werden alle Bestandsobjekte und der Großteil der Entwicklungsprojekte und Grundstücke von externen Bewertungsunternehmen bewertet.

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

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

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



**Die Bewertungstechniken, die zur Festlegung des Zeitwertes der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe in der Bilanz zum 31. Dezember 2016 verwendet werden, gestalten sich wie folgt:**

**Bestandsobjekte:**

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

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

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2016	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
Erwartete Marktmiete <sup>3</sup> (Estimated rental value - "ERV")	€ 1 - € 186 pro m <sup>2</sup> , pro Monat	€ 13 pro m <sup>2</sup> , pro Monat
Durchschnittsrendite	5,5% - 14,8%	7,2%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Entwicklungsprojekte und Grundstücke:**

Der Zeitwert von 33 % der Entwicklungsprojekte und Grundstücke (31. Dezember 2015: 29 %) wurde mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Das Vergleichswertverfahren legt der Bewertung die Verkaufspreise (Angebot und Listenpreis) von ähnlichen Objekten zugrunde, die in der jüngsten Zeit auf dem freien Markt veräußert wurden. Verkaufspreise werden unter Einbezug entsprechender Vergleichseinheiten analysiert und im Hinblick auf Differenzen mit dem bewerteten Objekt auf der Grundlage von Vergleichselementen wie beispielsweise Standort, mit dem Halten von Eigentum an Grundstücken verbundene Risiken, Größe des Grundstücks, Gebietsaufteilung, etc. angepasst. Solche Anpassungen werden nicht als beobachtbare Marktinputfaktoren betrachtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Zeitwert der verbleibenden 67 % der Entwicklungsprojekte und Grundstücke (31. Dezember 2015: 71 %) wurde anhand des Restwertverfahrens ermittelt. Das Restwertverfahren basiert auf dem Barwert des Marktwerts, der künftig bei einem Bestandsobjekt nach Abschluss der Entwicklung und abzüglich der diesbezüglichen Kosten erwartet wird. Die Festlegung der Mietpreise orientiert sich an den aktuellen Marktpreisen, kapitalisiert auf die Nettorendite, um das mit den Netto-Cashflows verbundene Risiko zu reflektieren.

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

Signifikante nicht beobachtbare Inputfaktoren 2015	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
ERV	€ 13,7-€17,6 pro m <sup>2</sup> , pro Monat	€ 16,6 pro m <sup>2</sup> pro Monat
Durchschnittsrendite	6,5%-8,0%	7,6%
Baukosten	€ 748-€ 1.427 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche	€ 1.047 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche

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

2016	Geschätzte Änderung in € Millionen	Geschätzter gesamter Zeitwert nach Änderung in € Millionen
Anstieg um 5% des ERV <sup>1</sup>	13,8	211,3
Verringerung um 5% des ERV <sup>1</sup>	(12,6)	184,9
Anstieg der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>2</sup>	(7,8)	189,7
Verringerung der Durchschnittsrendite um 25 Basispunkte <sup>3</sup>	9,5	207,0
Anstieg um 5% der erwarteten Baukosten <sup>4</sup>	(13,7)	183,8
Anstieg um 5% der erwarteten Baukosten <sup>5</sup>	14,9	212,4

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

<sup>2</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen 3,8, Türkei 4,0

<sup>3</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 5,3, Türkei 4,2

<sup>4</sup> Die Verteilung des geschätzten Rückgangs (in € Millionen): Polen 5,3, Türkei 5,7, Sonstige 2,7

<sup>5</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 6,5, Türkei 5,7, Sonstige 2,7



Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren 2015	Bandbreite	Gewichteter Durchschnitt
ERV	€ 3,8 - €17,8 pro m <sup>2</sup> , pro Monat	€ 15,7 pro m <sup>2</sup> pro Monat
Durchschnittsrendite	6,5 % - 9,4 %	7,4 %
Baukosten	€ 352 - € 1.655 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche	€ 1.445 pro m <sup>2</sup> Bruttomietfläche

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

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

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

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

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

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

<sup>5</sup> Die Verteilung des geschätzten Anstiegs (in € Millionen): Polen 14,1, Türkei 5,6, Sonstige 6,2

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

	Stufe	31. Dezember 2016		31. Dezember 2015	
		Nettobuchwert €'000	Zeitwert €'000	Nettobuchwert €'000	Zeitwert €'000
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Anleihen	2	838.086	899.619	854.251	891.854
Bankkredite	2	109.319	108.991	158.530	159.617
<b>Gesamt</b>		<b>947.405</b>	<b>1.008.610</b>	<b>1.012.781</b>	<b>1.051.471</b>

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

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

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

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

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

Zum 31. Dezember 2016 wurde die Veräußerungsgruppe zu ihrem Zeitwert erfasst. Die Gruppe kategorisiert den Zeitwert der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten als Stufe 2 innerhalb der Zeitwert-Hierarchie, aufgrund der unterzeichneten Kaufverträge zwischen der Gruppe und Drittparteien. Zusätzliche Informationen finden sich in Erläuterung 2.15.

### Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Für Erläuterung über zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte, siehe Erläuterung 2.14.

### Zinsswaps eingesetzt zur Absicherung (Hedging)

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

## 2.36 KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Gruppe unterscheidet folgende Kategorien von Finanzinstrumenten:

2016	Buchwert	Kredite und Forderungen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Verbindlichkeiten zum Zeitwe
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				-	-
Langfristige Kredite	8.477	8.477	-	-	-
Sonstige Vermögenswerte	2.003	2.003	-	-	-
Forderungen gegenüber Mietern	10.467	10.467	-	-	-
Sonstige Forderungen	29.626	29.626	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	103.671	103.671	-	-	-
Zur Veräußerung verfügbar	42.036	-	42.036	-	-
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	2.680	2.680	-	-	-
<b>Gesamte Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>198.960</b>	<b>156.924</b>	<b>42.036</b>	-	-
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	942.009	-	-	942.009	-
Derivate	4.704	-	-	-	4.704
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	31.233	-	-	31.233	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	14.474	-	-	14.474	-
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	17.726	-	-	17.726	-
Rechnungsabgrenzungsposten	42.240	-	-	42.240	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.396	-	-	5.396	-
Verbindlichkeiten zu Veräußerungszwecken gehalten	3.531	-	-	3.531	-
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.061.313</b>	-	-	<b>1.056.609</b>	<b>4.704</b>



2015	Buchwert	Kredite und Forderungen	Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzverbindlichkeiten zum Zeitwert
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				
Langfristige Kredite	13.086	13.086	-	-
Sonstige Vermögenswerte	6.261	6.261	-	-
Forderungen gegenüber Mietern	12.499	12.499	-	-
Sonstige Forderungen	3.589	3.589	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	224.368	224.368	-	-
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	617	617	-	-
<b>Gesamte Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>260.420</b>	<b>260.420</b>	-	-
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.011.392	-	1.011.392	-
Derivate	6.872	-	-	6.872
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	31.592	-	31.592	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	15.163	-	15.163	-
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	20.704	-	20.704	-
Rechnungsabgrenzungsposten	45.360	-	45.360	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.389	-	1.389	-
Verbindlichkeiten zu Veräußerungszwecken gehalten	919	-	919	-
<b>Gesamte Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.133.391</b>	-	<b>1.126.519</b>	<b>6.872</b>

Die Zeitwerte der Anleihen und Kredite, die unter den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen sind, werden in den Erläuterungen 2.17 und 2.35 beschrieben. Die restlichen finanziellen Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst, die in etwa dem Zeitwert entsprechen. Es wird angenommen, dass der Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte deren Buchwert entspricht. Die Gruppe hat gewisse Zahlungsmittel als Sicherheiten verpfändet, nähere Informationen hierzu finden sich in Erläuterung 2.17.

## 2.37 KAPITALMANAGEMENT

Die Gruppe achtet bei der Verwaltung ihres Kapitals auf Stabilität und geringe Risiken, während gleichzeitig langfristig eine solide Rendite für die Aktionäre durch die Verbesserung der Kapitalstruktur und Effizienz der Bilanz der Gruppe erwirtschaftet wird. Die Kapitalstrategie der Gruppe hat sich gegenüber dem Jahr 2015 nicht geändert.

Die Kapitalstruktur der Gruppe besteht aus Finanzverbindlichkeiten (detailliert dargelegt in Erläuterung 2.17), Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten und dem Eigenkapital.

Die Kapitalstruktur der Gruppe wird regelmäßig überprüft. Als Teil dieser Prüfung werden die Kapitalkosten und die mit jeder Kapitalklasse zusammenhängenden Risiken bewertet. Basierend auf der Entscheidung des Board of Directors entstehen Veränderungen beim Management der Kapitalstruktur der Gruppe primär durch Dividendenausschüttungen, Finanzverbindlichkeiten und Schuldentrückzahlungen.

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

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

## 2.38 RISIKOMANAGEMENT

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

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

### Entwicklungsrisiko

Die Gruppe ist seit 2004 in der Immobilienentwicklung aktiv. Seit dem Jahr 2015 lag der Fokus auf Neuentwicklungen und Erweiterungen. Die Gruppe ist daher bestimmten Entwicklungsrisiken ausgesetzt.

Die Entwicklungsrisiken beziehen sich auf die Errichtung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Hauptrisiken sind kommerzielle, finanzielle, technische und verfahrenstechnische Risiken. Beispiele für kommerzielle und finanzielle Risiken sind Vermietungsrisiken und Risiken im Zusammenhang mit Wechselkursschwankungen. Vor dem Start eines Projektes wird zur Abschwächung kommerzieller und finanzieller Risiken eine detaillierte Analyse der Marktbedingungen durchgeführt und die Situation wird während des gesamten Bauprozesses überwacht. Zu den technischen Risiken gehören beispielsweise Planungsrisiken, Baurisiken und Umweltrisiken. Verfahrenstechnische und technische Risiken werden zudem durch eine erste detaillierte Analyse abgeschwächt. Darüber hinaus nimmt die Gruppe die Dienste externer Fachleute in Anspruch, die sich mit verfahrenstechnischen Vorgehensweisen, Projektplanung, Projektmanagement, Bau und damit verbundenen Themen befassen.

### Kreditrisiko

Das Kreditrisiko besteht in unvorhergesehenen Verlusten bei finanziellen Vermögenswerten, wenn die Gegenparteien ihren Verpflichtungen nicht nachkommen.

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

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

Die Gefahr des Kreditrisikos betrifft die Durchführung von regulären Geschäftstransaktionen mit Drittparteien.

Darüber hinaus hält die Gruppe Sicherheitsleistungen von Mietern, welche die finanziellen Auswirkungen auf die Gruppe reduzieren würden, sofern die Mieter ihren Verpflichtungen nicht nachkommen. Als Sicherheitsleistungen werden Kauttionen in Höhe von ein bis drei Monatsmieten hinterlegt. Im Jahr 2016 hat sich die Gruppe langfristige Kautionszahlungen in Höhe von € 14,1 Millionen (2015: € 15,1 Millionen) und kurzfristige Kautionszahlungen von € 7,6 Millionen (2015: € 8,8 Millionen) sowie Bankgarantien gesichert.

Die Tabelle in Erläuterung 2.12 enthält eine Analyse hinsichtlich der Laufzeit der Forderungen gegenüber Mietern und gibt einen Überblick über die gebildeten Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen.

Das Kreditrisiko der Gruppe aufgrund der finanziellen Vermögenswerte, wie in Erläuterung 2.36 beschrieben, stellt das größte Kreditrisiko aus dem Bereich der finanziellen Vermögenswerte dar.

Zur Risikostreuung in Verbindung mit einer potenziellen Insolvenz von Finanzinstituten hat die Gruppe ihre Zahlungsmittelbestände bei verschiedenen internationalen Banken hinterlegt. Vor einer Einzahlung erfolgt eine Prüfung des Kreditratings der Bankinstitute, und lediglich Banken mit dem Kreditrating „Investment Grade“ oder besser werden von dem Board of Directors ausgewählt.

### Liquiditätsrisiko

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

Die Liquiditätsanforderungen der Gruppe ergeben sich im Wesentlichen aus der Notwendigkeit, ihre Neuentwicklungsprojekte, Immobilienakquisitionen und andere Investitionsaufwendungen, Schuldendienstkosten, Immobilienverwaltungsleistungen und Betriebskosten zu finanzieren. Bisher wurden diese durch eine Kombination von Eigenkapitalfinanzierung, der Ausgabe von Anleihen und durch Bankkredite und – in einem geringeren Ausmaß – durch den Cashflow aus der Geschäftstätigkeit (einschließlich Mieterlöse und Betriebskosten) finanziert.

Die liquiden Mittel - bestehend aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten - beliefen sich zum 31. Dezember 2016 auf € 103,7 Millionen (2015: € 224,4 Millionen). Der gesamte Nettobestand an liquiden Mitteln - bestehend aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten abzüglich kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten betrug € 98,3 Millionen (2015: € 223,0 Millionen).

Die unten stehenden Tabellen zeigen eine Analyse der finanziellen Verbindlichkeiten der Gruppe einschließlich Zinszahlungen gegliedert nach Fälligkeit:

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



2016	Buchwert	Gesamte vertraglich vereinbarte Cashflows	1 Jahr oder weniger	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Finanzverbindlichkeiten und Derivate*	965.377	1.130.244	41.712	37.780	534.090	516.662
Sonstige Verbindlichkeiten**	95.936	233.476	50.310	7.509	16.106	159.551
<b>Gesamt</b>	<b>1.061.313</b>	<b>1.363.720</b>	<b>92.022</b>	<b>45.289</b>	<b>550.196</b>	<b>676.213</b>

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

\* Finanzverbindlichkeiten enthalten aufgelaufene Zinsen.

\*\* Sonstige Verbindlichkeiten enthalten langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing, sonstige langfristige Verbindlichkeiten, Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten, zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten.

#### Marktrisiko

Das Marktrisiko verkörpert das Potenzial für Verluste als auch Gewinne und beinhaltet das Preis-, Währungs- und Zinssatzrisiko.

Die Strategie der Gruppe für den Umgang mit Marktrisiken wird durch das Investitionsziel der Gruppe mitbestimmt. Dabei handelt es sich um das Management und die Verwaltung des bestehenden Immobilienportfolios und die Identifizierung von potenziell attraktiven neuen Investitionen auf dem Markt, die Durchführung von Due Diligence-Prüfungen für Akquisitionen und das Management sämtlicher Phasen eines Akquisitionsprozesses. Das Management des Marktrisikos der Gruppe erfolgt täglich in Übereinstimmung mit den geltenden Richtlinien und Verfahren.

Die gesamte Marktperformance der Gruppe wird auf monatlicher Basis überprüft.

Informationen über die wesentlichen nicht ermittelbaren, bei der Zeitwert-Bewertung verwendeten Inputfaktoren sind in Erläuterung 2.35 dargelegt.

#### Preisrisiko

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gruppe erfolgt zum Zeitwert. Die Turbulenzen auf den Weltmärkten sowie die begrenzten, öffentlich verfügbaren aktuellen Daten im Hinblick auf die Immobilienmärkte in den Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, wirken sich auf die Zeitwerte aus. Die Gruppe ist daher

einem Preisrisiko aufgrund von Veränderungen ihrer Vermögenswerte ausgesetzt, deren Preis sich in den kommenden Berichtsperioden erheblich ändern könnte, siehe auch Erläuterung 2.35. Derzeit kann das Ausmaß derartiger Veränderungen nicht genau eingeschätzt werden.

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

Um das Risiko von Transaktionen in ausländischen Währungen auszuschalten, versucht die Gruppe, die Währung ihrer Einnahmen und ihrer Aufwendungen gleichzuschalten, was zu einem geringeren Währungsrisiko führt.

Die Finanzierung der Gruppe erfolgt im Wesentlichen in Euro. Die an die Gruppe zu leistenden Mietzahlungen im Rahmen verschiedener Leasingverträge erfolgen hauptsächlich in Euro. Die Mieter erzielen ihr Einkommen jedoch in den meisten Fällen in der lokalen Währung des jeweiligen Landes, in dem sie ansässig sind. Die Belegungs-Kosten-Rate reflektiert die Mietkosten der Mieter im Verhältnis zum Umsatz. Diese kann beeinträchtigt werden durch Fluktuationen des Euros, der Währung auf der die Miete basiert oder in der sie zu zahlen ist, verglichen mit der lokalen Währung in der die Mieter ihre Umsätze erzielen. Dementsprechend könnte die Abschwächung der lokalen Währung gegenüber dem Euro dazu führen, dass die Objekte der Gruppe weniger attraktiv oder übervermietet werden. Derartige Fluktuationen könnten zudem dazu führen, dass diese Mieten für die betreffenden Mieter zu hoch werden, mit der Folge, dass die betroffenen Mieter Abschläge verlangen oder sogar ihren Verpflichtungen nicht

nachkommen. Dies könnte in nächster Konsequenz zu einer Abnahme der aktuellen sowie der geschätzten Mieterlöse und somit zu einer Wertminderung der jeweiligen Immobilien führen.

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

2016	Finanzielle Vermögenswerte €'000	Finanzverbindlichkeiten €'000	Nettorisiko €'000
CZK	9.664	(2.770)	6.894
HUF	2.054	(1.474)	580
PLN	33.964	(50.634)	(16.670)
RON	595	(492)	103
RUB	3.798	(7.559)	(3.761)
TRY	7	-	7
Sonstige	28	(257)	(229)

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

#### Sensitivitätsanalyse

Die unten stehende Tabelle zeigt, wie eine zehnpromtente Steigerung der angeführten Währungen gegenüber dem Euro zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 den Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung erhöht/(verringert) hätte. Bei dieser Analyse wird davon ausgegangen, dass alle anderen Variablen konstant bleiben. Der Ausweis und die Bewertung von Devisenergebnissen erfolgen gemäß den im Standard IAS 21 beschriebenen Prinzipien.

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

Auswirkungen auf andere nicht-finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.

	2016 Gewinn/(Verlust) €'000	2015 Gewinn/(Verlust) €'000
CZK	689	878
HUF	58	23
PLN	(1.667)	(3.247)
RON	10	62
RUB	(377)	(168)
TRY	-	-
Sonstige	(23)	-

#### Zinssatzrisiko

Die Mehrheit der Finanzinstrumente wird auf der Basis eines Fixzinssatzes verzinst. Die Zinssatzrisiken in Verbindung mit den Finanzinstrumenten der Gruppe mit variablen Zinssätzen werden im Wesentlichen durch Finanzderivate (Zinsswaps) abgesichert; siehe hierzu auch Erläuterung 2.35. Da alle Finanzinstrumente außer der Derivate im Jahr 2016 zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, entstanden 2016 keine Wertänderungen aufgrund von Zinssatzschwankungen. Das Zinssatzrisiko beschränkte sich somit auf die Auswirkungen in der Gewinn- und Verlustrechnung, die aufgrund von Zinszahlungen aus variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten entstanden. Der Buchwert der Finanzverbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen betrug € 3,8 Millionen zum 31. Dezember 2016 (2015: € 3,8 Millionen).

Das Zinssatzrisiko aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten wird regelmäßig analysiert. Zum 31. Dezember 2016 waren die Zinssätze fast aller Finanzverbindlichkeiten der Gruppe fixe Zinssätze. Verschiedene Szenarios - die Refinanzierung, die Erneuerung existierender Positionen und alternative Finanzierungsvarianten durch Anleiheemissionen berücksichtigend - werden simuliert.

Zinssätze unterliegen dem Risiko von Schwankungen infolge zahlreicher allgemeiner Wirtschaftsfaktoren. Zinssätze reagieren auch äußerst sensibel auf staatliche Geldpolitik, inländische und internationale wirtschaftliche und politische Bedingungen, den Zustand der Finanzmärkte und auf Inflationsraten. Zinssätze bei Immobilienkrediten werden auch durch andere, für die Immobilienfinanzierung und Aktienmärkte spezifische Faktoren beeinflusst, wie beispielsweise Änderungen bei den Immobilienwerten und die Gesamtliquidität der Immobilienfremdkapital- und Immobilieneigenkapitalmärkte.

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



**Sensitivitätsanalyse**

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

**Risiken verbunden mit Schwellen- und Entwicklungsmärkten**

Die Gruppe ist in Märkten von Schwellen- und Entwicklungsländern in CEE und Russland aktiv. Alle Länder, in denen die Gruppe tätig ist, haben ein Rating, das besser als „Investment Grade“ ist, mit der Ausnahme Russlands, das eine „Sub-Investment“ Rating von S&P bekam. Der letztgenannte Markt unterliegt größeren rechtlichen, wirtschaftlichen und politischen Risiken als die zuvor genannten und unterliegen raschen, manchmal unvorhersehbaren, Veränderungen.

Die Rechtssysteme in den Schwellen- und Entwicklungsländern befinden sich noch in der Entwicklung, was zu einer Einführung neuer Gesetze, Änderung bestehender Gesetze, inkohärenter Anwendung bestehender Gesetze oder Regelungen sowie Ungewissheit hinsichtlich der Anwendbarkeit und Auswirkung von Gesetzen und Regelungen führen kann. In manchen Fällen können Gesetze mit rückwirkender Anwendung erlassen werden oder kann die Anwendbarkeit von völkerrechtlichen Rahmenbedingungen und Verträgen anders interpretiert werden. Zum Beispiel wurde im November 2016 eine Änderung des polnischen Körperschaftssteuergesetzes veröffentlicht, die die derzeitige Ausnahme von der Körperschaftsteuer für Einnahmen von geschlossenen Investmentfonds in Polen einschränkt, siehe auch Erläuterung 2.19. Darüber hinaus sind die Steuer- und Finanzsysteme in den Schwellen- und Entwicklungsmärkten im Vergleich zu jenen der hoch entwickelten Volkswirtschaften weniger gut etabliert. Der Mangel an gefestigter Rechtsprechung kann zu unklaren inkohärenten Regelungen, Verordnungen und Erläuterungen zu den Steuergesetzen bzw. Interpretationen bezüglich deren Auslegung führen.

Zudem sind diese Märkte anfällig für geopolitische Risiken aufgrund inner- oder zwischenstaatlicher Konflikte, die wesentliche Folgen für den politischen, wirtschaftlichen und sozialen Status quo der Märkte haben können, in denen die Gruppe tätig ist. Veränderungen der wirtschaftlichen, politischen und finanziellen Situation in Ländern mit Schwellen- und Entwicklungsmärkten können negative hiermit zusammenhängende oder davon unabhängige Folgen auf die wirtschaftliche und politische Situation in anderen Märkten von Schwellen- und Entwicklungsländern haben.

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

Die Gruppe versucht die genannten Risiken durch den Einsatz erfahrener lokaler Managementteams in den verschiedenen Ländern, in denen die Gruppe tätig ist sowie den Einsatz lokaler Spezialisten und Experten und die Umsetzung einer proaktiven Handhabung des Asset Managements und ein strenger Due Diligence Prozess vor der Akquisition neuer Vermögenswerte abzuschwächen.

**2.39 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PARTEIEN**

- Während des Jahres 2016 erwarb Gazit-Globe indirekt insgesamt 17.577.183 zusätzliche Aktien der Gesellschaft bzw. rund 4,7% des gesamten ausgegebenen Aktienkapitals. In der Folge hält Gazit-Globe direkt bzw. indirekt insgesamt 224.258.735 Aktien an Atrium, dies entspricht 59,5% der ausgegebenen Aktien und Stimmrechte an der Gesellschaft. Transaktionen zwischen Atrium und ihren Tochtergesellschaften, die nahestehende Parteien sind, wurden bei der Konsolidierung ausgeschieden und werden in dieser Erläuterung nicht angeführt.

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

A Chaim Katzman, Direktor und Chairman des Board of Directors hielt zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 gemeinsam mit Familienmitgliedern direkt 255.000 Aktien von Atrium. Insgesamt hielten Chaim Katzman und seine Familienmitglieder, durch seine Beteiligung an Norstar Holdings Inc und Gazit-Globe, zum 31. Dezember 2016 direkt und indirekt rund 9,1 % (2015: 9,6%) aller Aktien von Atrium.

Auf Basis seines Beratungsvertrags mit der Gruppe hatte Herr Katzman, Chairman des Board of Directors, im Jahr 2016 Anspruch auf ein Beratungshonorar in Höhe von € 550.000 (2015: € 550.000) sowie den Ersatz von Aufwendungen gemäß seinem Vertrag. Ab 1. Jänner 2017 wird das jährliche Beratungshonorar auf € 750.000 ansteigen und ist in vier gleichbleibenden vierteljährlichen Tranchen zu zahlen.

Atrium zahlte Flug- und Reisekosten in Höhe von € 1,0 Millionen (2015: € 0,3 Millionen) an MGN Icarus Inc, eine Tochtergesellschaft von Gazit-Globe. Die Reisekosten waren marktüblich. Diese entstanden bei der Besichtigung von Immobilien und anderen Geschäftsaktivitäten durch den Chairman des Board of Directors und durch andere Führungskräfte.

B Rachel Lavine, Direktor und Vice Chairman des Board of Directors hielt zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 484.308 Aktien von Atrium.

Darüber hinaus hält Frau Lavine eine Million Aktienoptionen, die gemäß dem ESOP 2009 im März 2010 gewährt wurden und 533.333 Aktienoptionen, die gemäß dem ESOP 2013 im November 2013 gewährt wurden.

Aufgrund eines Beratungsvertrags mit der Gruppe hatte Frau. Lavine im Jahr 2016 Anspruch auf ein Beratungshonorar in Höhe von € 475.000 (2015: € 197.917) sowie den Ersatz von Aufwendungen, gemäß dem Vertrag.

C Zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 hielten die folgenden Direktoren Aktien an Atrium: Thomas Wernink 10.000 Aktien, Peter Linneman 31.291 Aktien und Simon Radford 11.065 Aktien.

- D Noam Ben-Ozer, Direktor hielt zum 31. Dezember 2015 29.000 Aktien von Atrium und zum 31. Dezember 2016 39.000 Aktien von Atrium.
- E Die gesamte jährliche Vergütung der Direktoren, die ausgezahlt wurde oder noch zu zahlen ist, betrug für das Jahr endend zum 31. Dezember 2016 € 2,3 Millionen (2015: € 1,6 Millionen). Die gesamten Vergütungen von nicht geschäftsführenden Direktoren, welche sich aus deren Direktorenverträgen ergeben, beliefen sich auf € 1,3 Millionen für das Jahr 2016 (2015: € 0,6 Millionen). Bitte beachten Sie die Aufgliederung auf Seite 37 .
- Außer in jenen in den folgenden Abschnitten beschriebenen Fällen, hat das Führungsteam der Gruppe keine Transaktionen mit Atrium und deren Tochtergesellschaften vorgenommen.
- A Im Dezember 2016 gab die Gruppe bekannt, dass Josip Kardun, Chief Executive Officer der Atrium Gruppe, seine Position zurücklegt, um andere Geschäftsinteressen zu verfolgen. Die Position des CEO der Gruppe wurde mit Wirkung zum 23. Februar 2017 von Liad Barzilai übernommen.
- B Im September 2016 hat Thomas Schoutens, Group Chief Development Officer der Gruppe - wie vertraglich vereinbart - die Atrium Gruppe verlassen.
- C Die gesamte gezahlte bzw. zu zahlende Vergütung für das Führungsteam der Gruppe für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016, einschließlich der Grundgehälter, jährlich garantierte Boni, Zulagen und Vergünstigungen belief sich auf € 3,1 Millionen (2015: € 3,3 Millionen). Darüber hinaus beliefen sich die Aufwendungen für anteilsbasierten Vergütung für das Führungsteam der Gruppe auf € 0,3 Millionen (2015: € 0,3 Millionen).
- Gazit-Globe erstattete Atrium € 0,6 Millionen für Prüfungs- und SOX Aufwendungen, die für von Atrium gezahlt wurden (2015: € 0,6 Millionen für Prüfungsaufwendungen).
  - Aufgrund des Vertrags mit der Aztec Financial Services (Jersey) Limited hat Atrium im Jahr 2016 Kosten in Höhe von € 0,2 Millionen (2015: € 0,06 Millionen) für Verwaltungs- und Sekretariatservices gezahlt. Aztec Financial Services (Jersey) Limited gehört zur Aztec Gruppe, wo bis Simon Radford März 2016 Direktor und Aktionär war.

## 2.40 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Die Umstände des im August 2007 bekannt gegebenen Erwerbs von 88.815.500 Atrium Aktien vertretenden Austrian Depositary Certificates ("ADC Zertifikate") (die "ADC Käufe"), die Ausgabe von Wertpapieren und die damit zusammenhängenden Ereignisse waren Gegenstand von regulatorischen Untersuchungen und weiterhin andauernden Verfahren in Österreich. Im Jahr 2012 bestätigte die Jersey Financial Services Commission nach einer Untersuchung erneut ihr Ergebnis, wonach durch die ADC Käufe Jersey Companies (Jersey) Law nicht verletzt wurde und dass die Untersuchung ohne der Feststellung irgendeines Fehlverhaltens abgeschlossen wurden.

Atrium ist jedoch in Verfahren involviert, in denen Ansprüche von Inhabern von ADC Zertifikaten, die behaupten auf Grund von Kursschwankungen im Jahr 2007 Verluste erlitten zu haben und damit zusammenhängende potenzielle Ansprüche geltend gemacht werden. Zum 21. März 2017, dem letztmöglichen praktikablen Datum vor der Genehmigung dieses Berichtes, betrug der gesamte Streitwert in 1.377 selbstständigen Verfahren, in denen Atrium Parteistellung hatte, rund € 68 Millionen.

Im Jänner 2016 gab die Gesellschaft die Streitbeilegung hinsichtlich einer Feststellungsklage bekannt, die von einer niederländischen Stiftung (Stichting) im Oktober 2015 in den Niederlanden gegen die Gesellschaft eingebracht worden war und welche dieselbe Angelegenheit, wie jene Ansprüche, die gerade Gegenstand der Verfahren in Österreich sind betrifft. Zudem wurde der Abschluss einer Rahmenvereinbarung zur Einrichtung eines Entschädigungsfonds bekannt gegeben, durch den die nachstehend beschriebenen österreichischen Streitigkeiten im Zusammenhang mit juristischen Altlasten, als auch die Privatbeteiligtenanschlüsse in Strafverfahren, bereinigt werden sollen. Der Zeitraum für die Teilnahme an der Vereinbarung hinsichtlich der niederländischen Stichting wurde zwei Mal, jeweils für 3 Monate, verlängert und endete am 15. Oktober 2016. Daraus ergaben sich bis dato genehmigte Entschädigungszahlungen in Höhe von insgesamt rund € 8,6 Millionen (von denen die Gesellschaft 50 Prozent trägt) hinsichtlich 1.325 Einreichungen, wobei rund € 2,8 Millionen (von denen die Gesellschaft 50 Prozent trägt) hinsichtlich 325 Einreichungen noch bearbeitet werden.

Da die Gesellschaft angemessene Anstrengungen für wichtig erachtet, um eine endgültige Bereinigung dieser langjährigen Themen herbeizuführen, hat die Gesellschaft neben der Vereinbarung mit der niederländischen Stichting nach weiteren Mechanismen für eine Streitbereinigung gesucht, um die juristischen Altlasten hinter sich zu lassen und somit etwas gegen die Ursache für einen wesentlichen Zeitaufwand des Managements und die damit verbundenen Rechtsberatungskosten und Gebühren, die den Interessen der Aktionäre zuwiderlaufen, zu unternehmen. Zu diesem Zweck haben die Vertreter der Gesellschaft mit verschiedenen Parteien der österreichischen Verfahren hinsichtlich einer Möglichkeit der Bereinigung bestimmter Ansprüche und potenzieller Ansprüche Gespräche geführt. Am 21. März 2017 genehmigte das Board of Directors der Gesellschaft eine Rahmenvereinbarung (und bestimmte damit zusammenhängende Anhänge) mit der AdvoFin Prozessfinanzierung AG ("AdvoFin") und Salburg Rechtsanwalts GmbH ("Salburg"), in deren Rahmen ein Mechanismus geschaffen wird, durch welchen Klienten von AdvoFin und Salburg, die Anleger in ADC Zertifikaten sind und gegenüber der



Gesellschaft eine Klage eingebracht haben oder sich dem Strafverfahren als Privatbeteiligte angeschlossen haben, ihre Ansprüche oder potenziellen Ansprüche gegenüber der Gesellschaft beilegen können. Die Zahlungen von Atrium im Rahmen dieser Rahmenvereinbarung mit AdvoFin und Salburg würden sich, für den Fall, dass alle in Frage kommenden Klienten von AdvoFin und Salburg sich entschließen teilzunehmen, auf maximal € 44 Millionen belaufen. Das tatsächliche Ausmaß der Beteiligung und der Entschädigungszahlung wird sich im Lauf der Zeit herausstellen. In Bezug auf Personen die sich dazu entschließen, die Verfahren betreffend diese Streitigkeiten im Zusammenhang mit juristischen Altlasten gegen die Gesellschaft weiterzuführen, bekräftigt die Gesellschaft, dass sie die gegen sie erhobenen Ansprüche zurückweist und sich weiterhin in allen Verfahren entschieden verteidigen wird.

Basierend auf dem gegenwärtigen Wissensstand und der Einschätzung durch das Management hinsichtlich des tatsächlichen Ergebnisses der Ansprüche in den österreichischen Verfahren bis dato, der Bedingungen und der Methodik der Entschädigungsvereinbarung mit der niederländischen Stichting und der AdvoFin bzw. Salburg sowie den erwarteten Kosten bzw. Auswirkungen der Umsetzung dieser Rahmenvereinbarung, wird von der Gesellschaft eine Gesamtrückstellung in der Höhe von € 53,5 Millionen geschätzt. Bestimmte weitere, üblicherweise von IAS 37 "Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen" notwendige Information wurden noch nicht veröffentlicht, weil dies die Beschlussfassung hinsichtlich dieser Angelegenheiten, vor allem durch die Bekanntgabe bestimmter Details der Berechnung der Gesamtrückstellung und damit zusammenhängender Annahmen, ernsthaft beeinflussen könnte.

Die gegen Herrn Julius Meinel und andere Personen andauernden strafrechtlichen Ermittlungen betreffend die Ereignisse, die im Jahr 2007, aber auch davor stattgefunden haben, sind noch nicht abgeschlossen. In diesem Zusammenhang haben Anwaltskanzleien, die verschiedene Atrium Anleger vertreten, die zur Zeit dieser Ereignisse investiert hatten, Atrium die Verantwortlichkeit für diverse Fälle von Betrug, Vertrauensbruch und Verstöße gegen das österreichische Aktiengesetz und österreichische Kapitalmarktgesetz zu dieser Zeit vorgeworfen. Der Staatsanwalt wies Atrium an auf diese Vorwürfe zu antworten und eröffnete auf Basis des Verbandsverantwortlichkeitsgesetzes das Ermittlungsverfahren gegen Atrium. Es ist unklar, ob dieses Gesetz, das im Jahr 2006 in Kraft getreten ist, auf Atrium anwendbar ist. In jedem Fall ist Atrium der Ansicht, dass die Feststellung einer Verantwortlichkeit seitens Atrium nicht sachgerecht wäre und beabsichtigt sich dementsprechend aktiv zu verteidigen.

Es herrscht anhaltende Unsicherheit in den verschiedenen Volkswirtschaften und Jurisdiktionen, in denen die Gruppe tätig ist bzw. Vermögenswerte hält. Diese Unsicherheiten betreffen die allgemeine wirtschaftliche und geopolitische Lage in diesen Regionen sowie Veränderungen oder drohende Veränderungen des rechtlichen, regulatorischen und finanzpolitischen Rahmens bzw. deren Auslegung und Rechtsdurchsetzung. Dies könnte Maßnahmen mit Auswirkungen auf Eigentumsrechte umfassen, welche Immobilien oder Grundstücke der Gruppe betreffen.

Bestimmte russische Tochtergesellschaften innerhalb der Atrium Gruppe sind in Gerichts- und Verwaltungsverfahren mit Beteiligung russischer Steuerbehörden involviert. Diese Verfahren schaffen Unsicherheit bei der Steuerpolitik in Angelegenheiten, die bislang als gegeben galten, nun jedoch geänderter Interpretation durch die russischen Steuerbehörden unterliegen. Während der Steuerprüfungen kam es zu Meinungsverschiedenheiten bezüglich der Kostenabzüge, deren Gesamtwirkung von Bedeutung sein könnte. Die Gesellschaft kann die mögliche Höhe der zusätzlichen Steuerbelastung und die damit verbundenen Kosten nicht zuverlässig schätzen. Siehe auch Erläuterung 2.38, Abschnitt über Risiken verbunden mit Schwellen- und Entwicklungsmärkten.

#### 2.41 NACHTRÄGLICH EINGETRETENE EREIGNISSE

Wie schon in Erläuterung 2.39 erwähnt, verließ Josip Kardun im Februar 2017 die Gruppe und Liad Barzilai übernahm die Position des CEO der Gruppe.

Am 21. März 2017 hat das Board of Directors eine Rahmenvereinbarung mit AdvoFin Prozessfinanzierung AG und Salburg Rechtsanwalts GmbH, wodurch die große Mehrheit der österreichischen Streitigkeiten im Zusammenhang mit juristischen Altlasten bereinigt werden soll, genehmigt. Die damit im Zusammenhang stehende Rückstellung wurde um rund € 32 Millionen erhöht.

# 03

EIGEN-  
STÄNDIGER  
FINANZBERICHT  
VON ATRIUM





Atrium Copernicus, Torun, Polen

# EIGEN- STÄNDIGER FINANZBERICHT VON ATRIUM

---

## 3.1 GRUNDLAGE DER ERSTELLUNG DES EIGENSTÄNDIGEN FINANZBERICHTES VON ATRIUM

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze von Atrium sind mit Ausnahme der nachfolgend dieselben wie jene der Gruppe und werden in Erläuterung 2.3 beschrieben.

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

- Kredite und Forderungen; und
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

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

## Bilanz von Atrium European Real Estate Limited

	Erläuterung	31. DEZEMBER 2016		31. DEZEMBER 2015	
		€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Vermögen</b>					
<b>Langfristiges Vermögen</b>					
Finanzinvestitionen in Tochtergesellschaften	3.2	2.616		4.000	
Kredite und Forderungen	3.3	2.795.413		3.005.006	
Sonstige Vermögenswerte		459		4.626	
			<b>2.798.488</b>		<b>3.013.632</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>					
Sonstige Forderungen	3.4	13.104		1.911	
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	3.5	42.036		-	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		78.283		196.497	
			<b>133.423</b>		<b>198.408</b>
<b>Summe Vermögen</b>			<b>2.931.911</b>		<b>3.212.040</b>
<b>Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Grundkapital		2.422.587		2.574.836	
Sonstige Rücklagen		2.384		4.153	
Einbehaltene Gewinne		(481.328)		(262.701)	
<b>Summe Eigenkapital</b>			<b>1.943.643</b>		<b>2.316.288</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>					
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>					
Anleihen	3.6	834.248		854.251	
			<b>834.248</b>		<b>854.251</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>					
Anleihen	3.6	3.838		-	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.7	78.833		991	
Rechnungsabgrenzungsposten	3.8	17.829		19.510	
Rückstellungen	3.9	53.520		21.000	
			<b>154.020</b>		<b>41.501</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>			<b>988.268</b>		<b>895.752</b>
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>			<b>2.931.911</b>		<b>3.212.040</b>

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

	Erläuterung	2016		2015	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Verwaltungsaufwendungen	3.10	(52.228)		(32.518)	
Abschreibung von Vermögenswerten	3.3	(89.436)		-	
Wertminderung von Vermögenswerten	3.11	(166.301)		(519.171)	
<b>Nettobetriebsverlust</b>			<b>(307.965)</b>		<b>(551.689)</b>
Zinserträge	3.12	290.701		269.367	
Zinsaufwendungen	3.12	(37.367)		(33.113)	
Sonstige finanzielle (Aufwendungen)/-Erträge (netto)	3.13	(163.996)		95.379	
<b>Summe Finanzerträge (netto)</b>			<b>89.338</b>		<b>331.633</b>
<b>Verlust vor und nach Steuern für das Geschäftsjahr</b>			<b>(218.627)</b>		<b>(220.056)</b>



## Gesamtergebnisrechnung von Atrium European Real Estate Limited endend zum. Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember

	Erläuterung	2016		2015	
		€'000	€'000	€'000	€'000
Verlust für das Geschäftsjahr			(218.627)		(220.056)
<b>Positionen, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurden oder werden können:</b>					
Änderungen Rücklage zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	3.5	(1.419)		-	
Änderungen Hedge-Rücklage		(1.719)		-	
Beträge, die in den Gewinn oder Verlust bezüglich Cashflow-Hedges umgegliedert werden	3.14	1.719		-	
<b>Summe Gesamtverlust für das Geschäftsjahr</b>			<b>(220.046)</b>		<b>(220.056)</b>

## Eigenkapitalveränderungsrechnung von Atrium European Real Estate Limited

	Grundkapital	Rücklage für anteilsbasierte Vergütung	Rücklage zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	Einbehaltene Gewinne/ (Verluste)	Summe Eigenkapital
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Jänner 2016</b>	<b>2.574.836</b>	<b>4.153</b>	<b>-</b>	<b>(262.701)</b>	<b>2.316.288</b>
Verlust für das Geschäftsjahr	-	-	-	(218.627)	(218.627)
Sonstiges Gesamtergebnis - Aufwendungen (Erläuterung 3.5)	-	-	(1.419)	-	(1.419)
<b>Summe Gesamtergebnis - Aufwendungen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.419)</b>	<b>(218.627)</b>	<b>(220.046)</b>
<b>Transaktionen mit Aktionären der Gesellschaft</b>					
Anteilsbasierte Vergütung	-	327	-	-	327
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien	2.173	(677)	-	-	1.496
Dividenden*	(154.422)	-	-	-	(154.422)
<b>Saldo zum 31. Dezember 2016</b>	<b>2.422.587</b>	<b>3.803</b>	<b>(1.419)</b>	<b>(481.328)</b>	<b>1.943.643</b>

\* Siehe Erläuterung 2.16 für den konsolidierten Jahresabschluss

## Veränderungen im Eigenkapital von Atrium European Real Estate Limited

	Grundkapital	Rücklage für anteilsbasierte Vergütung	Rücklage zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	Einbehaltene Gewinne/ (Verluste)	Summe Eigenkapital
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Jänner 2015</b>	<b>2.673.166</b>	<b>4.360</b>	<b>-</b>	<b>(42.645)</b>	<b>2.634.881</b>
Verlust für das Geschäftsjahr	-	-	-	(220.056)	(220.056)
Sonstiges Gesamtergebnis - Aufwendungen	-	-	-	-	-
<b>Summe Gesamtergebnis - Aufwendungen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(220.056)</b>	<b>(220.056)</b>
<b>Transaktionen mit Aktionären der Gesellschaft</b>					
Anteilsbasierte Vergütung	-	905	-	-	905
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien	3.202	(1.112)	-	-	2.090
Dividenden*	(101.532)	-	-	-	(101.532)
<b>Saldo zum 31. Dezember 2015</b>	<b>2.574.836</b>	<b>4.153</b>	<b>-</b>	<b>(262.701)</b>	<b>2.316.288</b>

\* Siehe Erläuterung 2.16 für den konsolidierten Jahresabschluss

## 3.2 FINANZINVESTITIONEN IN TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Name der Tochtergesellschaft	Ort der Gründung und Betrieb	Hauptgeschäftstätigkeit	Eigentumsanteil		Buchwert	
			2016	2015	2016	2015
			%	%	€'000	€'000
Broadvale Holdings Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	100%	100%	3	3
Mall Gallery I Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	63%	63%	46.515	46.515
Mall Gallery II Limited	Zypern	Holding Gesellschaft	100%	100%	30.228	30.228
Atrium European Cooperatief U.A.	Niederlande	Holding Gesellschaft	6,82%	6,82%	9.350	9.054
Atrium Czech Real Estate Management, s.r.o.	Tschechische Republik	Management Gesellschaft	100%	100%	1.756	1.756
Manhattan Real Estate Management Kft.	Ungarn	Management Gesellschaft	100%	100%	911	911
Atrium Treasury Services Ltd.	Jersey	Holding Gesellschaft	100%	100%	4.000	4.000
SIA Manhattan Real Estate Management	Lettland	Management Gesellschaft	100%	100%	3	3
Atrium Poland Real Estate Management Sp. z o.o.	Polen	Management Gesellschaft	100%	100%	4.423	4.423
Atrium Romania Real Estate Management SRL	Rumänien	Management Gesellschaft	100%	100%	255	255
OOO Manhattan Real Estate Management	Russland	Management Gesellschaft	100%	100%	2.542	1.320
Manhattan Real Estate Management SK s.r.o.	Slowakei	Management Gesellschaft	100%	100%	211	211
Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi	Türkei	Management Gesellschaft	100%	100%	4	4
<b>Bruttowert gesamt</b>					<b>100.201</b>	<b>98.683</b>
Kumulierte Wertminderungsverluste					(97.585)	(94.683)
<b>Nettowert gesamt</b>					<b>2.616</b>	<b>4.000</b>

## 3.3 KREDITE UND FORDERUNGEN

	2016	2015
	€'000	€'000
Kredite an Drittparteien	17.227	17.133
Akkumulierte Wertminderung von fälligen Forderungen gegenüber Drittparteien	(14.227)	(13.133)
Fällige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	3.806.779	3.955.125
Akkumulierte Wertminderung von fälligen Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	(1.014.366)	(954.119)
<b>Gesamt</b>	<b>2.795.413</b>	<b>3.005.006</b>

Kredite und Forderungen werden hinsichtlich möglicher Wertminderungen jährlich und wann immer es notwendig erscheint geprüft. Der von Tochtergesellschaften erzielbare Betrag der fälligen Forderungen wurde auf Basis der Nettovermögenswerte der relevanten Tochtergesellschaften bewertet. Im Jahr 2016 wies die Gesellschaft in ihrer Gewinn- und Verlustrechnung Wertminderungen in Höhe von € 163,8 Millionen (2015: € 515,9 Millionen) aus, die in Zusammenhang mit fälligen Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften stehen.

Zudem schrieb die Gesellschaft im Jahr 2016 fällige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften in Höhe von € 89,4 Millionen (2015: 0) ab, da keine realistischen Aussichten für zukünftige Verbesserung bestehen. Außerdem verzichtete die Gesellschaft auf weitere € 172,1 Millionen (2015: 0) an fälligen Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften.

## 3.4 SONSTIGE FORDERUNGEN

	2016	2015
	€'000	€'000
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel*	12.465	-
Sonstige Forderungen	639	1.911
<b>Gesamt</b>	<b>13.104</b>	<b>1.911</b>

\* Die Gruppe hielt Zahlungsmittel in Höhe von € 8,5 Millionen, die als Sicherheiten für die Stichting Entschädigungsvereinbarung (Siehe Erläuterung 2.40 zum konsolidierten Abschluss der Gruppe) und € 4,0 Millionen, die als Sicherheiten für die 2015 ausgegebenen Anleihen (siehe Erläuterung 3.7) dienen.

## 3.5 ZUR VERÄUßERUNG VERFÜGBARE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte der Gesellschaft umfassen ein diversifiziertes Portfolio von börsnotierten Eigenkapitaltiteln mit weniger als 1% Anteil an den individuellen Eigenkapitaltiteln. Die zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte werden zum Zeitwert, basierend auf (unberichtigten) Börsepreisen in aktiven Märkten (Stufe 1 der Zeitwert-Hierarchie) angeführt. Am 31. Dezember 2016 betrug der Wert der zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte € 42,036 Millionen.



## 3.6 ANLEIHEN

2016	Währung	Zinssatz	Durchschnittliche Fälligkeit	Fälligkeit	Buchwert	Zeitwert	Effektivzinsatz
Anleihe/Ausgabejahr					€'000	€'000	
Atrium European Real Estate Limited 2005	EUR	4,0%*	0,6	2017	3.838	3.917	4,4%
Atrium European Real Estate Limited 2013	EUR	4,0%	3,4	2020	332.895	360.525	4,2%
Atrium European Real Estate Limited 2014	EUR	3,625%	5,9	2022	501.353	535.177	3,5%
<b>Gesamt/Durchschnitt</b>		<b>3,8%</b>	<b>4,8</b>		<b>838.086</b>	<b>899.619</b>	<b>3,8%</b>

\* 10J Swapsatz, Floor 4%

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

\* 10J Swapsatz, Floor 4%

Für Informationen zum Zeitwert von Krediten und Anleihen, siehe Erläuterung 2.35 des konsolidierten Abschlusses der Gruppe.

Der Wert der ausgegebenen Anleihen abzüglich Transaktionskosten betrug zum Jahresende insgesamt € 838,1 Millionen (2015: € 854,3 Millionen). Davon werden € 3,8 Millionen, die im Jahr 2017 fällig sind, als kurzfristige Verbindlichkeiten und € 834,3 Millionen, die in den Jahren 2020 und 2022 fällig sind, als langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Während des Jahres 2016 kaufte Atrium Anleihen mit einem Nominalwert von € 15,1 Millionen, die 2013 begeben wurden und 2020 fällig werden sowie Anleihen mit einem Nominalwert von € 1,4 Millionen, die 2014 begeben wurden und 2022 fällig werden, zurück. Der aus den Anleiherückkäufen resultierende Nettoverlust betrug € 1,4 Millionen.

Während des Jahres 2015 kaufte Atrium Anleihen mit einem Nominalwert von € 81,0 Millionen, welche 2005 ausgegeben und im Jahr 2017 fällig werden, zurück. Der aus den Anleiherückkäufen resultierende Nettoverlust betrug € 7,9 Millionen.

Der Nominalbetrag der verbleibenden ausstehenden Anleihe beträgt € 3,9 Millionen. Die Höhe der verpfändeten Sicherheiten für den reduzierten ausstehenden Nennbetrag der Anleihe wurde korrigiert, sodass Immobilien mit einem Gesamtwert von € 24,8 Millionen zum 31. Dezember 2016 (31. Dezember 2015: € 29,8 Millionen) als Sicherheit dienen.

Im August 2015 wurden € 31 Millionen der Anleihen der Gruppe, die 2005 ausgegeben wurden, fällig und wurden zurückbezahlt.

Im Mai 2015 emittierte Atrium eine € 150,0 Millionen 3,625% Anleihe mit Fälligkeit im Oktober 2022, die mit der von Atrium im Oktober 2014 begebenen € 350,0 Millionen 3,625% Anleihe, fällig im Oktober

2022, konsolidiert wurde und mit dieser eine gemeinsame Anleihe Serie bildet. Der Emissionskurs betrug 106,395 % des Nennbetrags, was einer Rendite von 2,9% entspricht. Die Barerlöse aus der Ausgabe der Anleihen betragen € 159,6 Millionen inklusive € 3,0 Millionen an entstandenen Zinsen.

Die zwischen 2013 und 2015 ausgegebenen Anleihen unterliegen den folgenden Finanzverpflichtungen: Der Solvenzgrad beträgt höchstens 60 %, der gesicherte Solvenzgrad beträgt maximal 40 % und das konsolidierte Deckungsverhältnis ist mindestens 1,5. Die im Jahr 2013 emittierten Anleihen unterliegen auch einer vierten Verpflichtung: das Verhältnis zwischen unbesicherten konsolidierten Vermögenswerten und unbesicherten konsolidierten Verbindlichkeiten beträgt mindestens 150 %. Alle diese Bedingungen wurden im Laufe des Jahres stets erfüllt.

#### REVOLVIERENDE RAHMENKREDITLINIE

Im Oktober 2015 unterschrieb die Gesellschaft eine neue unbesicherte revolvingierende Rahmenkreditlinie mit einer Kreditlaufzeit von fünf Jahren, bei 3 Monaten Euribor +1,5 % und einem Volumen von insgesamt € 125 Millionen. Die Linie besteht aus einem neuen Kredit in Höhe von € 100 Millionen und einer bestehenden Kreditlinie von € 25 Millionen (2014 erhalten), die verlängert wurde. Der Rahmen wurde von einem Syndikat aus ING Bank N.V., Citibank N.A. und HSBC Bank plc bereitgestellt. Im November 2016 zeichnete die Gruppe eine Erhöhung der unbesicherten, revolvingierenden Kredite um € 25 Millionen. In Folge dieser Transaktion verfügt Atrium über einen nicht beanspruchten Kreditrahmen von € 175 Millionen

## 3.7 SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

	2016	2015
	€'000	€'000
Verbindlichkeiten an nahestehende Parteien*	76.062	-
Sonstige Verbindlichkeiten	2.771	991
<b>Gesamt</b>	<b>78.833</b>	<b>991</b>

\* An indirekte Tochtergesellschaften der Gesellschaft zu zahlender Betrag mit einem Zinssatz von 5 % pro Jahr.

## 3.8 VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN

	2016	2015
	€'000	€'000
Entstandene Zinsen	13.260	13.685
Entstandene Beratungs- und Prüfungskosten	3.993	5.224
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	576	601
<b>Gesamt</b>	<b>17.829</b>	<b>19.510</b>

## 3.9 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellung im Zusammenhang mit juristischen Altlasten	2016	2015
	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Jänner</b>	<b>21.000</b>	<b>1.200</b>
Zusätzliche Rückstellungen während des Berichtszeitraums	38.245	20.046
Gezahlte Beträge während des Berichtszeitraums	(5.725)	(246)
<b>Saldo zum 31. Dezember</b>	<b>53.520</b>	<b>21.000</b>
Davon		
Kurzfristiger Teil	53.520	21.000
Langfristiger Teil	-	-
<b>Gesamte Rückstellungen</b>	<b>53.520</b>	<b>21.000</b>

Für weitere Information siehe Erläuterung 2.24 und 2.40 des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe.

## 3.10 VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN

	2016	2015
	€'000	€'000
Beratungshonorare und sonstige Honorare	(1.972)	(4.493)
Honorare und Aufwendungen für Direktoren	(2.238)	(1.523)
Rechtsberatungskosten	(600)	(1.094)
Kosten für juristische Altlasten	(6.969)	(5.213)
Rückstellungen für juristische Altlasten	(38.245)	(20.046)
Prüfungshonorare	(865)	(755)
Sonstige Aufwendungen	(1.339)	(1.394)
<b>Gesamt</b>	<b>(52.228)</b>	<b>(32.518)</b>

## 3.11 WERTMINDERUNG VON VERMÖGENSWERTEN

Die Wertminderung von Vermögenswerten für das Geschäftsjahr 2016 belief sich auf € 166,3 Millionen (2015: € 519,2 Millionen) und beinhaltet den Wertminderungsverlust (netto) der fälligen Forderungen von Tochtergesellschaften in Höhe von € 163,7 Millionen (2015: Netto-Wertminderungsverlust in Höhe von € 515,8 Millionen) und den Netto-Wertminderungsverlust aus Finanzinvestitionen in Höhe von € 2,5 Millionen (2015: Netto-Wertminderung in Höhe von € 3,2 Millionen).

## 3.12 ZINSERTRÄGE UND ZINSAUFWENDUNGEN

	2016	2015
	€'000	€'000
<b>Zinserträge</b>		
Aus Krediten an Tochtergesellschaften	290.606	269.011
Aus Guthaben, Krediten an Drittparteien und Sonstige	95	356
<b>Gesamt</b>	<b>290.701</b>	<b>269.367</b>
<b>Zinsaufwand</b>		
Zinsen auf Anleihen	(31.997)	(33.113)
Zinsen auf Kredite von nahestehenden Parteien*	(5.175)	-
Sonstiger Zinsaufwand	(195)	-
<b>Gesamt</b>	<b>(37.367)</b>	<b>(33.113)</b>

\* An indirekte Tochtergesellschaften der Gesellschaft zu zahlende Verbindlichkeiten mit einem Zinssatz von 5 % pro Jahr; siehe auch Erläuterung 3.7.

## 3.13 SONSTIGE FINANZIELLE (AUFWENDUNGEN)/ERTRÄGE (NETTO)

	2016	2015
	€'000	€'000
Wertminderung von Krediten an Drittparteien (siehe Erläuterung 3.3)	(1.094)	(4.256)
Ergebnisse von Termingeschäften	(2.100)	-
Anleihe Rückkaufkosten (siehe Erläuterung 3.6)	(1.422)	(7.940)
Dividendenertrag	3.500	-
Verluste aus Forderungsverzichten gegenüber Tochtergesellschaften	(172.086)	-
Wechselkursgewinne (netto)	9.807	108.186
Sonstige finanzielle (Aufwendungen)/Erträge (netto)	(601)	(611)
<b>Gesamt</b>	<b>(163.996)</b>	<b>95.379</b>

Die Währungsumrechnungsverluste und -gewinne ergeben sich Großteils aus den an Tochtergesellschaften gewährten Fremdwährungskrediten. Der Währungsumrechnungsgewinn im Jahr 2016 in Höhe von € 11,8 Millionen stammt überwiegend aus Krediten an Tochtergesellschaften in US Dollar (2015: Währungsumrechnungsgewinn von € 52,4 Millionen), ausgeglichen durch einen Währungsumrechnungsverlust aus Krediten an Tochtergesellschaften in polnischen Zlotys in Höhe von € 2,8 Millionen (2015: Währungsumrechnungsverlust von € 3,8 Millionen). Für eine Aufgliederung der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft je Währung, siehe Erläuterung 3.16.



### 3.14 STEUERN

Jersey führte mit Wirkung zum 1. Jänner 2009 eine Steuerregelung ein, die einen allgemeinen Körperschaftssteuersatz von 0% vorsieht, wobei ein Satz von 10% für bestimmte regulierte Finanzdienstleistungsgesellschaften und ein Satz von 20% für Versorgungsleistungen und Einnahmen aus Grundstücken auf Jersey (d.h. Mieten und Gewinne aus Entwicklungsprojekten) gelten. Die auf Jersey registrierten Unternehmen werden für Steuerzwecke wie ansässige Unternehmen behandelt und unterliegen einem Standardeinkommensteuersatz von 0 % oder 10 %. Atrium ist kein reguliertes Finanzdienstleistungsunternehmen und verfügt daher über einen Steuerstatus, der dem Steuersatz von 0 % entspricht.

### 3.15 KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Atrium unterscheidet zwischen den folgenden Kategorien von Finanzinstrumenten:

2016	Buchwert	Kredite und Forderungen	Zur Veräußerung Verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				
Finanzinvestitionen	2.616	-	2.616	-
Langfristige Kredite und Forderungen	2.795.413	2.795.413	-	-
Sonstige Forderungen	12.534	12.534	-	-
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	42.036	-	42.036	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	78.283	78.283	-	-
<b>Gesamte finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2.930.882</b>	<b>2.886.230</b>	<b>44.652</b>	<b>-</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Langfristige/Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	838.086	-	-	838.086
Sonstige Verbindlichkeiten	78.833	-	-	78.833
Rechnungsabgrenzungsposten	17.829	-	-	17.829
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>934.748</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>934.748</b>
<b>2015</b>				
	Buchwert	Kredite und Forderungen	Zur Veräußerung Verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				
Finanzinvestitionen	4.000	-	4.000	-
Langfristige Kredite und Forderungen	3.005.006	3.005.006	-	-
Sonstige Vermögenswerte	4.626	4.626	-	-
Sonstige Forderungen	1.321	1.321	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	196.497	196.497	-	-
<b>Gesamte finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>3.211.450</b>	<b>3.207.450</b>	<b>4.000</b>	<b>-</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	854.251	-	-	854.251
Sonstige Verbindlichkeiten	991	-	-	991
Rechnungsabgrenzungsposten	19.510	-	-	19.510
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>874.752</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>874.752</b>

Die unter der Position Langfristige/Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten erfassten Zeitwerte von Anleihen werden in Erläuterung 3.6 angeführt. Der Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte und der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten entspricht in etwa deren Buchwert. Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen.

### 3.16 RISIKOMANAGEMENT

Die Risikomanagementprozesse von Atrium entsprechen – mit Ausnahme der unten angeführten – jenen der Gruppe, so wie sie in Erläuterung 2.38 des konsolidierten Abschlusses der Gruppe beschrieben sind.

#### **Kreditrisiko**

Das Management hat eine Kredit-Richtlinie eingeführt, und das Kreditrisiko wird laufend überwacht.

Die wesentlichen finanziellen Vermögenswerte von Atrium sind Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, sonstige Forderungen, Kredite und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen. Das maximale Kreditrisiko von Atrium entspricht dem Buchwert der jeweiligen Klasse der finanziellen Vermögenswerte. Siehe auch Erläuterung 3.15

Finanzielle Vermögenswerte, die einem Kreditrisiko unterliegen werden im Wesentlichen durch Zahlungsmittelbestände, Finanzinvestitionen sowie Kredite und Forderungen dargestellt, die vornehmlich Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften enthalten.

Zur Streuung des Risikos einer potenziellen Insolvenz von Finanzinstitutionen hat Atrium seine Zahlungsmittelbestände bei verschiedenen internationalen Kreditinstituten hinterlegt. Vor einer Einzahlung erfolgt eine Prüfung des Kreditratings der Bankinstitute, und lediglich Banken mit dem Kreditrating „Investment Grade“ oder besser werden ausgewählt.

Im Jahr 2016 verringerte sich der Buchwert von Investitionen, was primär auf Wertminderungen in Bezug auf Tochtergesellschaften zurückzuführen war, und zwar infolge eines verringerten Zeitwertes dieser Gesellschaften. Fällige Forderungen von Tochtergesellschaften unterlagen Wertminderungen, siehe dazu Erläuterung 3.11. Da gruppeninterne Transaktionen und Salden im konsolidierten Jahresabschluss eliminiert werden, stellen sie lediglich ein Kreditrisiko auf Ebene von Atrium dar. Zur Abschwächung anderer Kreditrisiken aus Finanzinstrumenten werden Kredite an Drittparteien und historische Daten von Gegenparteien aus der Geschäftsbeziehung herangezogen, insbesondere Daten im Zusammenhang mit dem Zahlungsverhalten der entsprechenden Parteien. Wertberichtigungen für Forderungen werden im Hinblick auf das Ausmaß der erkannten Risiken gebildet, beziehen sich individuell auf jeden Kreditnehmer und werden auf der Grundlage der Kenntnisse des Managements und des Marktes berechnet.

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

#### **Liquiditätsrisiko**

Die liquiden Finanzinstrumente der Gesellschaft umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von € 78 Millionen (2015: € 196 Millionen) und börsennotierte Eigenkapitaltitel in Höhe von € 42 Millionen (2015: 0).

Die unten stehende Tabelle zeigt eine Analyse der finanziellen Verbindlichkeiten von Atrium auf Basis der Fälligkeiten sowie entstandener Zinszahlungen. Bei den in der Tabelle aufgeführten Beträgen handelt es sich um vertragliche nicht abgezinste Cashflows.



2016	Buchwert €'000	Gesamter vertraglicher Cashflow €'000	1 Jahr oder weniger €'000	1 bis 2 Jahre €'000	2 bis 5 Jahre €'000	Mehr als 5 Jahre €'000
Finanzverbindlichkeiten und entstandene Zinsen	851.345	999.577	35.476	31.472	415.967	516.662
Sonstige Verbindlichkeiten	83.403	83.403	83.403	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>934.748</b>	<b>1.082.980</b>	<b>118.879</b>	<b>31.472</b>	<b>415.967</b>	<b>516.662</b>

2015	Buchwert €'000	Gesamter vertraglicher Cashflow €'000	1 Jahr oder weniger €'000	1 bis 2 Jahre €'000	2 bis 5 Jahre €'000	Mehr als 5 Jahre €'000
Finanzverbindlichkeiten und entstandene Zinsen	867.936	1.051.033	32.279	36.129	446.375	536.250
Sonstige Verbindlichkeiten	6.816	6.816	6.816	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>874.752</b>	<b>1.057.849</b>	<b>39.095</b>	<b>36.129</b>	<b>446.375</b>	<b>536.250</b>

Sonstige Verbindlichkeiten umfassen Rechnungsabgrenzungsposten und sonstige Verbindlichkeiten, aber keine Rücklagen und entstandenen Zinsen auf Anleihen.

**Währungsrisiko**

Die Finanzierung von Atrium erfolgt in Euro. Das Hauptwährungsrisiko von Atrium entsteht durch Finanzinstrumente aufgrund von Transaktionen zwischen Gesellschaften innerhalb der Gruppe. 18 % der Finanzinstrumente (netto) von Atrium lauten derzeit auf EUR (2015: 63 %), 4 % auf USD (2015: 3%), 66% in PLN (2015: 20%) und 12% auf sonstige Währungen (2015: 14%).

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

2016	Finanzielle Vermögenswerte	Finanzverbindlichkeiten	Nettorisiko
	€'000	€'000	€'000
CZK	189.564	-	189.564
HUF	46.670	-	46.670
PLN	1.315.220	-	1.315.220
USD	82.400	-	82.400

2015	Finanzielle Vermögenswerte	Finanzverbindlichkeiten	Nettorisiko
	€'000	€'000	€'000
CZK	276.072	-	276.072
HUF	49.850	-	49.850
PLN	457.431	-	457.431
USD	81.058	-	81.058

**Sensitivitätsanalyse**

Ein Anstieg des Euros um 10 Prozentpunkte gegenüber den folgenden Währungen zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 hätte den Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung um die unten stehenden Beträge verringert. Bei dieser Analyse wird davon ausgegangen, dass alle anderen Variablen konstant bleiben.

**Atriums Sensitivitätsanalyse des aufgewerteten Euros gegenüber ausländischen Währungen**

	2016 (Verlust) €'000	2015 (Verlust) €'000
CZK	(18.956)	(27.607)
HUF	(4.667)	(4.985)
PLN	(131.522)	(45.743)
USD	(8.240)	(8.106)

Ein Rückgang des Euros um 10 Prozentpunkte gegenüber den oben erwähnten Währungen zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 hätte den Gewinn um etwa die gleichen Beträge erhöht.

**3.17 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Eventualverbindlichkeiten und Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind dieselben wie jene der Gruppe und werden in Erläuterung 2.40 und 2.41 offengelegt.



04

BERICHT DES  
UNABHÄNGIGEN  
ABSCHLUSS-  
PRÜFERS





UM  
KOSZALIN

Goodwin's  
PULL&BEAR  
Bershka

ELPIGAZ  
ZŁOŻENIA I  
INSTALACJE  
Ciepłota

# BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- SPRÜFERS FÜR DIE GESELLSCHAFTER DER ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED

---

Wir haben den Jahresabschluss der Gruppe und der Muttergesellschaft (der "Jahresabschluss") von Atrium European Real Estate Limited für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 geprüft. Der Jahresabschluss umfasst die konsolidierte Bilanz und die Bilanz der Muttergesellschaft, die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung und die Gewinn- und Verlustrechnung der Muttergesellschaft, die konsolidierte Gesamtergebnisrechnung und die Gesamtergebnisrechnung der Muttergesellschaft, die konsolidierte Cashflow Rechnung und die Cashflow Rechnung der Muttergesellschaft, die konsolidierte Eigenkapitalveränderungsrechnung und die Eigenkapitalveränderungsrechnung der Muttergesellschaft sowie den zugehörigen Anhang. Die Finanzberichterstattung wurde in Übereinstimmung mit den anwendbaren Gesetzen und den International Financial Reporting Standards, wie sie durch die EU übernommen wurden, erstellt.

Dieser Bericht wird lediglich für die Gesellschafter der Muttergesellschaft als Organ in Übereinstimmung mit Article 113A des Companies (Jersey) Law 1991 erstellt. Unsere Prüfungsarbeit wurde ausschließlich zu dem Zweck unternommen, den Gesellschaftern gegebenenfalls die Sachverhalte aufzuzeigen, zu denen wir im Rahmen eines Prüfungsberichtes verpflichtet sind und zu keinem anderen Zweck. Außer gegenüber der Muttergesellschaft und deren Gesellschafter als Organ übernehmen bzw. akzeptieren wir keine Haftung für unsere Prüfungsarbeit, diesen Bericht und unser erstelltes Prüfungsurteil, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

## JEWELIGE VERANTWORTUNG DER DIREKTOREN UND DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wie im Bericht der Direktoren auf Seite 56 näher erläutert, sind die Direktoren für die Erstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser ein wahrheitsgetreues und angemessenes Bild wiedergibt verantwortlich. Unsere Verantwortung liegt darin, auf der Grundlage der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen und der International Standards on Auditing (UK and Ireland) zu prüfen und ein Prüfungsurteil zum Jahresabschluss abzugeben. Im Rahmen dieser Standards sind wir verpflichtet, die seitens des Auditing Practices Board herausgegebenen Ethical Standards für Abschlussprüfer einzuhalten.

## UMFANG DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Eine Abschlussprüfung besteht darin, ausreichende Nachweise über die Beträge und Angaben im Jahresabschluss einzuholen, um mit hinreichender Sicherheit beurteilen zu können, dass der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen - sei es aufgrund von absichtlichen oder unbeabsichtigten Fehldarstellungen - ist. Dazu gehört die Beurteilung, ob die Bilanzierungsrichtlinien für die Umstände der Gruppe und der Muttergesellschaft angemessen sind, ob sie einheitlich angewandt und angemessen ausgewiesen wurden; die Angemessenheit von wesentlichen, seitens der Direktoren vorgenommenen Schätzungen sowie die Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Zudem lesen wir alle Finanz- und nicht-Finanzinformationen des Jahresberichtes, um wesentliche Widersprüche zu dem geprüften Jahresabschluss und inkorrekte wesentliche Informationen aufzuzeigen, basierend auf dem von uns im Laufe der Durchführung der Abschlussprüfung erworbenen Wissen. Wenn uns offensichtliche wesentliche Fehldarstellungen oder Widersprüche auffallen, berücksichtigen wir diese Implikationen in unserem Bericht.

## PRÜFUNGSURTEIL ZUM JAHRESABSCHLUSS

Wir sind der Auffassung, dass:

- der Jahresabschluss ein wahrheitsgetreues und angemessenes Bild der Verhältnisse der Gruppe und der Muttergesellschaft zum 31. Dezember 2016 sowie des Gewinns der Gruppe und der Muttergesellschaft für das endende Geschäftsjahr zeigt;
- der Jahresabschluss der Gruppe in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie von der EU übernommen wurden, erstellt wurde;
- die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und der Anhang der Muttergesellschaft in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie durch die EU übernommen wurden, und den Vorgaben des Companies (Jersey) Law 1991 erstellt wurden; und
- der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Companies (Jersey) Law 1991 erstellt wurde.

**BERICHTSPFLICHT NACH DEM AUSNAHMEPRINZIP**

Wir haben über keinen der folgenden Sachverhalte zu berichten, im Rahmen derer in Übereinstimmung mit dem Companies (Jersey) Law 1991 eine Berichtspflicht für uns bestünde, nämlich wenn unserer Ansicht nach:

- angemessene Buchhaltungsunterlagen seitens der Muttergesellschaft nicht aufbewahrt wurden; oder
- der Jahresabschluss der Muttergesellschaft nicht den Buchhaltungsunterlagen und Steuererklärungen entspricht; oder
- nicht alle für unsere Prüfung erforderlichen Informationen und Erklärungen bereitgestellt wurden.

**BERICHT ÜBER WEITERE GESETZLICHE UND  
REGULATORISCHE VORGABEN: LAGEBERICHT  
DER GRUPPE UND STELLUNGNAHME BEZÜGLICH  
DER ERKLÄRUNG DES MANagements DER  
MUTTERGESELLSCHAFT GEMÄß § 82 BÖRSEG**

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften ist der Lagebericht der Gruppe daraufhin zu prüfen, ob er im Einklang mit dem Jahresabschluss der Gruppe steht und ob die sonstigen Angaben in Bezug auf die Finanzlage der Gesellschaft nicht irreführend sind. Es ist daher erforderlich, dass der Bericht des Abschlussprüfers eine Aussage dahingehend enthält, ob der Lagebericht der Gruppe mit dem Jahresabschluss der Gruppe in Einklang steht.

Der Lagebericht der Gruppe steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss der Gruppe.

Der Lagebericht der Gruppe für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016 enthält die Erklärung des Board of Directors der Muttergesellschaft gemäß § 82 Absatz 4 Ziffer 3 BörseG.

**Steven Hunt**

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

**21. März 2017**

**Hinweis:**

- Die Wartung und inhaltliche Richtigkeit der Internetseite 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 Tätigkeit. KPMG Channel Islands Limited übernimmt daher keine Verantwortung für Änderungen des Jahresabschlusses oder des Berichts des Abschlussprüfers seit der Veröffentlichung am 21. März 2017. KPMG Channel Islands Limited hat nach dem 21. März 2017 keine weiteren Handlungen in irgendeiner Weise vorgenommen, die dieses Datum verlängern würden.
- Die Gesetzgebung in Jersey in Bezug auf die Erstellung und Veröffentlichung von Jahresabschlüssen kann von der Gesetzgebung anderer Rechtsordnungen abweichen. Die Direktoren sind dafür verantwortlich, die Erstellung und den damit verbundenen Prozess zu überwachen und sicherzustellen, dass der Jahresabschluss in jeder Hinsicht vollständig und unverändert ist.





# 05

DIREKTOREN,  
FÜHRUNGS-  
TEAM DER GRUPPE,  
PROFESSIONELLE  
BERATER UND  
WESENTLICHE  
STANDORTE

# ATRIUM ELICITY



# DIREKTOREN, FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE, PROFESSIONELLE BERATER UND WESENTLICHE STANDORTE

---

## DIREKTOREN

Chaim Katzman  
Rachel Lavine  
Noam Ben-Ozer  
Peter Linneman  
Karine Ohana  
Simon Radford  
Thomas Wernink  
Andrew Wignall

## FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE:

### **Josip Kardun**

CEO der Gruppe (bis 22.02.2017)

### **Liad Barzilai**

CEO der Gruppe (seit 23.02.2017)

### **Rolf Rüdiger Dany**

COO der Gruppe

### **Ryan Lee**

CFO der Gruppe

### **Geraldine Copeland- Wright**

GC der Gruppe

### **Ljudmila Popova**

Leiterin Asset Management & Investor Relations der Gruppe

## ADMINISTRATOR UND REGISTRAR

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

## UNABHÄNGIGE ABSCHLUSSPRÜFER

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

## BERATER MEDIENBEZIEHUNGEN

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

---

## FIRMENSITZ

11-15 Seaton Place  
St Helier  
Jersey  
JE4 0QH

## GESCHÄFTSADRESSE

4th Floor, Channel House  
Green Street  
St Helier  
Jersey  
JE2 4UH

## WICHTIGE STANDORTE

### Tschechische Republik

Atrium Czech Real Estate Management s.r.o.  
Vínohradská 2828/151, 130 00 Praha 3- Žižkov  
Prague

### Ungarn

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

### Niederlande

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

### Polen

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

### Rumänien

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

### Russland

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

## SO KONTAKTIEREN SIE UNS

**Internetseite** [www.aere.com](http://www.aere.com)

**Analysten & Investoren** [ir@aere.com](mailto:ir@aere.com)

**Medien** [atrium@fticonsulting.com](mailto:atrium@fticonsulting.com)

**Allgemeine Anfragen** [atrium@aere.com](mailto:atrium@aere.com)

Titelbild: : Atrium Promenada in Warschau, Polen  
Quelle: Darstellung





BOOMER DEK  
LUXTORE  
BONAR  
LUXTORE  
BONAR  
LUXTORE  
BONAR  
LUXTORE  
BONAR

ATRIUM  
PROMENADA

pinkinn  
MOCO  
MOCOO  
MOCOO