



ZWISCHEN- FINANZBERICHT ZUM 30. SEPTEMBER 2016

MARKTFÜHRER BEI
EINKAUFSZENTREN IN
MITTEL- UND OSTEUROPA

UNSERE VISION

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

Unser Portfolio bleibt weiterhin überwiegend auf ertragsgenerierende Einkaufszentren in den ausgereiftesten und stabilsten CEE-Ländern ausgerichtet, die langfristig solide Cashflows erwirtschaften. Organisches Wachstum wird durch ein proaktives, pragmatisches Asset Management vorangetrieben, um unseren Ansatz "Retail is Detail" sicherzustellen. Weiteres Wachstum wird durch die selektive Akquisition von qualitativ hochwertigen Objekten in unseren Märkten und durch ausgewählte Sanierungs-, Ausbau- und Erweiterungsprojekte erzielt. Unsere Bilanz wird weiterhin proaktiv gemanagt werden, um effizient und konservativ zu bleiben und einen geringen Verschuldungsgrad beizubehalten.

UNSER PROFIL

Die Atrium-Gruppe besitzt ein Portfolio im Wert von € 2,6 Milliarden¹, bestehend aus 62 Einkaufszentren und kleineren Einzelhandelsimmobilien, welche während der ersten neun Monate des Jahres 2016 Mieterlöse in Höhe von € 146,4 Millionen erwirtschafteten. Diese Objekte befinden sich im Wesentlichen in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und in Russland und werden, mit Ausnahme von zwei Objekten, alle von Atriums internem Team von auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Experten verwaltet.

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

UNSER FOKUS FÜR 2016

- Fortgesetzte Verbesserung der Qualität unseres Portfolios durch den selektiven Austausch von Objekten, Steigerung der operativen und finanziellen Performance unserer Vermögenswerte und Erweiterung unseres Angebots für Einzelhändler durch ausgewählte Erweiterungen von bereits stabilen und erfolgreichen Investitionsobjekten;
- Fortgesetzte Etablierung der Marke Atrium und Stärkung der Beziehungen zu unseren Schlüsselkunden, während wir gleichzeitig bestrebt sind, mit neuen Einzelhändlern zu arbeiten, welche in die und innerhalb der Region expandieren; und
- Weitere Optimierung der Kapitalstruktur und der Effizienz der Bilanz der Gruppe.

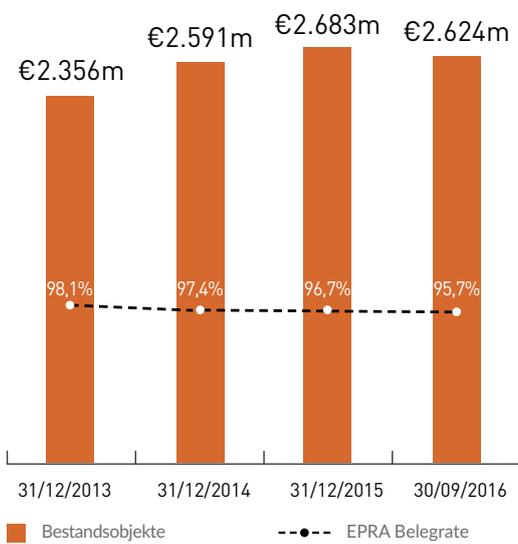


Atrium Biala, Białystok, Polen

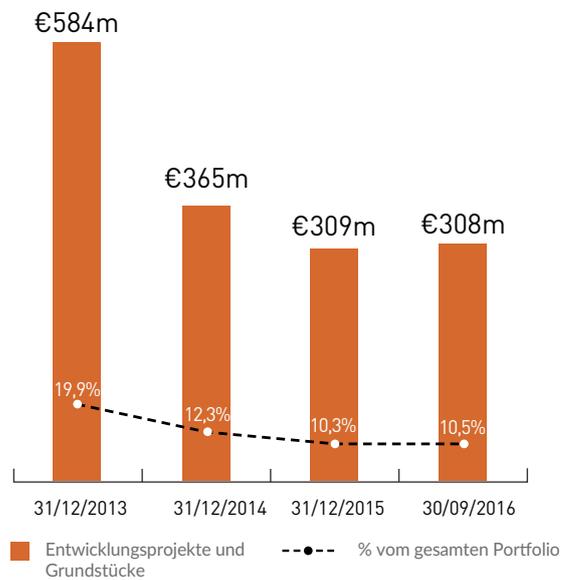
¹ Beinhaltet eine 75% Beteiligung an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden und € 13,7 Millionen (repräsentiert einen Vermögenswert in Lettland und einen in der Tschechischen Republik), die zum 30. September 2016 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden.

WESENTLICHE HÖHEPUNKTE

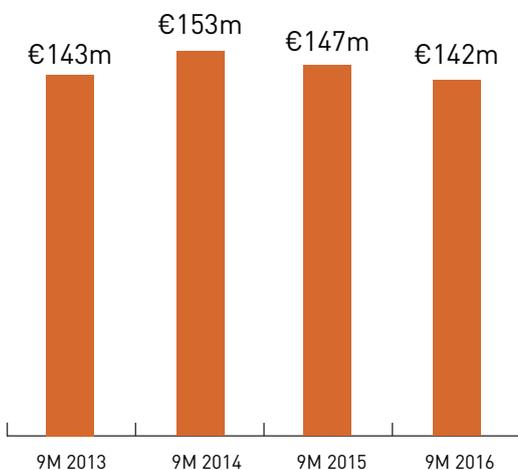
BESTANDSOBJEKTE UND EPRA BELEGRATE²



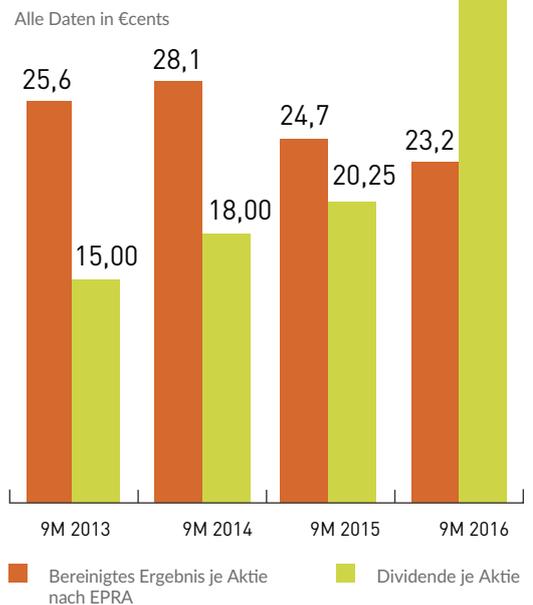
ENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE³



NETTOMIETERLÖSE (NET RENTAL INCOME - NRI)



BEREINIGTES ERGEBNIS JE AKTIE NACH EPRA UND DIVIDENDE JE AKTIE



2 Beinhaltet eine 75% Beteiligung an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden und € 13,7 Millionen (repräsentiert einen Vermögenswert in Lettland und einen in der Tschechischen Republik), die zum 30. September 2016 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden. Die Zahlen zum 31. Dezember 2015 beinhalten ebenfalls die Joint Ventures und € 117,5 Millionen, die als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden.

3 Beinhaltet € 11,6 Millionen (repräsentiert zwei Vermögenswerte in Russland), die zum 30. September 2016 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden.

4 Beinhaltet eine Sonderdividende von 14 €Cent, die am 30. September 2016 gezahlt wurde.

WESENTLICHE PERFORMANCE KENNZAHLEN

WESENTLICHE FINANZKENNZAHLEN DER GRUPPE	Einheit	9 MONATE 2016	9 MONATE 2015	ÄNDERUNG %	GESCHÄFTS- JAHR 2015
Bruttomieterlöse	€ '000	146.448	154.971	(5,5%)	207.372
Bruttomieterlöse auf Vergleichsbasis nach EPRA	€ '000	129.789	135.536	(4,2%)	170.506
Nettommieterlöse	€ '000	142.059	147.391	(3,6%)	197.871
Nettommieterlöse auf Vergleichsbasis nach EPRA	€ '000	126.589	129.933	(2,6%)	164.240
Operative Umsatzrendite	%	97,0	95,1	1,9%	95,4
EBITDA ausgenommen Neubewertung, Veräußerungen und Wertminderungen	€ '000	111.424	121.957	(8,6%)	148.782
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	€ '000	87.475	92.735	(5,7%)	125.171
Neubewertung von Bestandsobjekten	€ '000	34.343	(38.233)		(48.678)
Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	€ '000	(20.795)	(28.985)		(50.403)
Gewinn nach Steuern	€ '000	85.871	18.034		4.812
Nettogeldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	€ '000	60.957	91.498	(33,4%)	116.776
Ergebnis je Aktie nach IFRS	€Cent	22,8	4,8		1,3
Bereinigte Einnahmen nach EPRA je Aktie	€Cent	23,2	24,7	(6,1%)	33,3

WESENTLICHE FINANZKENNZAHLEN DER GRUPPE OHNE RUSSLAND					
Nettommieterlöse	€ '000	117.612	118.361	(0,6%)	159.127
Nettommieterlöse auf Vergleichsbasis nach EPRA	€ '000	102.142	100.612	1,5%	125.496
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	€ '000	66.346	69.455	(4,5%)	90.955
Neubewertung von Bestandsobjekten	€ '000	39.958	28.416		49.636
Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	€ '000	(8.158) ⁵	-		(5.338)

FINANZLAGE	Einheit	30.09.2016	31.12.2015	Änderung %
Bestandsobjekte zum Zeitwert	€ '000	2.624.031	2.682.943	(2,2%)
Entwicklungsprojekte und Grundstücke zum Zeitwert	€ '000	307.671	309.398	(0,6%)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	€ '000	140.940	224.368	(37,2%)
Eigenkapital	€ '000	1.994.811	2.031.126	(1,8%)
Finanzverbindlichkeiten	€ '000	947.742	1.012.781	(6,4%)
LTV (brutto)	%	32,3	33,8	(1,5)
LTV (netto)	%	27,5	26,3	1,2
NAV je Aktie nach IFRS	€	5,29 ⁶	5,40	0,6%
NAV je Aktie nach EPRA	€	5,48 ⁶	5,64	(2,8%)

In den wesentlichen Performance-Kennzahlen sind Vermögenswerte enthalten, die als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert sind sowie eine 75% Beteiligung an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden.

5 Hauptsächlich in Zusammenhang mit der Abwertung in der Türkei.

6 Unter Ausschluss der Sonderdividende von 14 €Cent je Aktie, die am 30. September 2016 gezahlt wurde, sind NAV je Aktie nach IFRS bzw. EPRA folgerichtiger bei € 5,43 je Aktie bzw. € 5,62 je Aktie

INHALT

WESENTLICHE PERFORMANCE KENNZAHLEN	04
Erklärung bezüglich zukunftsgerichteter Informationen	06
LAGEBERICHT DER GRUPPE	07
Geschäftsverlauf	07
Operative Geschäftstätigkeit	10
Entwicklungsaktivitäten	13
Performance Messung nach EPRA	14
ZWISCHENABSCHLUSS	17
Verkürzter konsolidierter Zwischenabschluss	17
Anhang zum verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss	23
BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCHSICHT FÜR ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED	34
DIREKTOREN, FÜHRUNGSTEAM DER GRUPPE, PROFESSIONELLE BERATER UND WESENTLICHE STANDORTE	35



ERKLÄRUNG BEZÜGLICH ZUKUNFTS- GERICHTETER INFORMATIONEN

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

Sie sollten davon ausgehen, dass die Informationen in diesem Zwischenfinanzbericht lediglich zum Datum dieses Zwischenfinanzberichtes aktuell sind. Die Geschäftstätigkeit, die finanziellen Bedingungen, die Geschäftsergebnisse und Aussichten von Atrium oder der Gruppe können sich ändern. Außer im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß 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 möge.

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

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

GESCHÄFTS- VERLAUF

OPERATIVE UND FINANZIELLE PERFORMANCE

Während des Berichtszeitraums setzte Atrium seine Strategie das Portfolio der Gruppe auf große, führende Einkaufszentren in seinen Kernmärkten auszurichten, mit der Fertigstellung, dem Beginn bzw. der Vereinbarung einiger Projekte weiter fort. Wie in den ersten sechs Monaten des Jahres war die Performance der Gruppe außerhalb von Russland weiterhin positiv, mit einem Wachstum der Nettomieterlöse auf Vergleichsbasis in allen diesen Regionen.

Die wirtschaftliche Situation in Russland blieb herausfordernd und hatte weiterhin einen negativen Einfluss auf die Gesamtperformance der Gruppe, mit Brutto- und Nettomieterlösen, die um 5,5% auf € 146,4 Millionen bzw. um 3,6% auf € 142,1 Millionen zurückgingen. Wie bereits erwähnt, waren die wesentlichen Faktoren, die zu diesem Rückgang beitrugen, sowohl die Mietnachteile in Russland, die gewährt wurden, um Mieter, die vom anhaltenden negativen wirtschaftlichen Umfeld betroffen waren, zu unterstützen, als auch das niedrigere Mietzinsniveau, welches im Rahmen der Erneuerung von Mietverträgen vereinbart wurde. Diese Strategie der Zusammenarbeit mit unseren Mietern war entscheidend und stellte sicher, dass die Belegrate nach EPRA in unseren russischen Vermögenswerten hoch blieb; sie lag Ende September bei 90,7%.

Das EBITDA ausgenommen Neubewertung, Veräußerungen und Wertminderungen betrug € 111,4 Millionen verglichen mit € 122,0 Millionen im selben Berichtszeitraum letztes Jahr. Dieses Ergebnis ist wiederum primär auf die niedrigeren Einnahmen in Russland sowie eine Erhöhung der Verwaltungsausgaben um € 6,9 Millionen zurückzuführen, die aus dem Anstieg der Rechtsberatungskosten sowie der damit verbundenen Rücklage von € 3,9 Millionen, einmalige Kosten für die Umstrukturierung der Gruppengesellschaften sowie einer Erhöhung der Kosten für die Direktoren resultieren.

Der Nettogeldfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit betrug € 61,0 Millionen verglichen mit € 91,5 Millionen in den ersten neun Monaten des Jahres 2015. Dies ist primär auf eine Erhöhung der verfügbaren Zahlungsmittel in Höhe von € 19,3 Millionen in Zusammenhang mit der Entschädigungsvereinbarung zur Bereinigung von rechtlichen Altlasten in Österreich zurückzuführen (für nähere Informationen siehe Erläuterung 18 des Anhangs).

Der Gewinn nach Steuern stieg auf € 85,9 Millionen verglichen mit € 18,0 Millionen in den ersten neun Monaten des Jahres 2015 nach einer Aufwertung von € 9,3 Millionen verglichen mit einer Abwertung von € 69,1 Millionen im selben Zeitraum letztes Jahr, was auch durch einen



Rückgang der Finanzierungsausgaben in Höhe von € 11,0 Millionen (hauptsächlich in Zusammenhang mit den Kosten des durchgeführten Anleiherückkaufs sowie der frühzeitigen Rückführung eines Bankkredits) sowie einen Verlust in Höhe von € 0,7 Millionen aus dem Verkauf von nicht-Kernimmobilien (verglichen mit einem Verlust in Höhe von € 10,4 Millionen aus dem Verkauf von nicht-Kernimmobilien in der Tschechischen Republik während desselben Zeitraums letztes Jahr) angetrieben wurde. Allerdings wurde dies durch den zuvor erwähnten Anstieg der Verwaltungsausgaben um € 6,9 Millionen sowie ein niedrigeres latentes Steuerguthaben von € 24,5 Millionen verglichen mit demselben Zeitraum letztes Jahr ausgeglichen.

Die bereinigten Einnahmen je Aktie nach EPRA, ausgenommen die Auswirkungen bestimmter einmaliger und nicht-zahlungswirksamer Posten wie Neubewertungen, Währungsumrechnungsdifferenzen und Wertminderungen, betragen 23,2 €Cent, verglichen mit 24,7 €Cent in den ersten neun Monaten des Jahres 2015.

Die Bilanz bleibt mit einer brutto- und netto-LTV (Loan-To-Value-Ratio) von 32,3% bzw. 27,5% sowie Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von € 140,9 Millionen zum 30. September 2016, verglichen mit € 224,4 Millionen zum 31. Dezember 2015, konservativ ausgerichtet.

DAS PORTFOLIO

Der Prozess der Neuausrichtung unseres Portfolios auf größere und führende Einkaufszentren sowie qualitativ höherwertige Cashflows wurde bzw. wird, wie oben erläutert, während des Berichtszeitraums und darüber hinaus fortgesetzt. Dies konnte durch die unten dargestellten Projekte erreicht werden.

Verkauf eines Portfolios von zehn Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik im Februar mit einer vermietbaren Gesamtfläche von etwa 86.200 m² an einen von Palmer Capital gemanagten Private Client Account um einen Asset Value von rund € 102,6 Millionen.

Die erste Phase der Modernisierung und Erweiterung unseres Promenada Einkaufszentrums wurde im Oktober erfolgreich fertiggestellt, wodurch die Kunden nun von einem neu renovierten Mittelgang mit einer Vielzahl an neuen Einrichtungen sowie einer einzigartigen goldenen Fassade profitieren. Weiters beherbergen 7.600 m² der neuen Fläche einen der größten H&M-Stores in Polen sowie die neuesten Einzelhandelsdesignkonzepte von GoSport, Jatomi Fitness und anderen.

Im April 2016 begannen die Arbeiten an der ersten Phase der Erweiterung unseres Targowek Einkaufszentrums in Warschau, welche der Durchführung der Haupteinweihung vorangeht und Grundstückszusammenlegungen, Projektdesign sowie die Errichtung zusätzlicher Parkplätze umfasst.

Im Mai 2016 erwarb die Gruppe einen 46,5% Miteigentumsanteil am Zilina Duben Einkaufszentrum in Zilina, Slowakei, für einen Gesamtkaufpreis von € 7 Millionen, wodurch der Gruppe nun 100% des Einkaufszentrums gehören.

Im Juni 2016 schloss die Gruppe den Verkauf dreier polnischer Vermögenswerte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 15.700 m² an Pergranso Sp z.o.o. für einen Gesamtkaufpreis von € 17,5 Millionen ab.

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

Im Oktober 2016 schloss die Gruppe den Verkauf des Atrium Azur Einkaufszentrums in Lettland, der im Halbjahresbericht der Gruppe erwähnt wurde, für einen Wert von € 12,5 Millionen ab.

Im November 2016 unterzeichnete die Gruppe einen Kaufvertrag für den Verkauf eines weiteren kleineren Vermögenswerts in der Tschechischen Republik.

FINANZTRANSAKTIONEN

Im März 2016 hat die Gruppe die freiwillige Rückführung eines Bankkredits der Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG in Polen mit einer Gesamtsumme von € 49,5 Millionen abgeschlossen, wobei angefallene Zinsen und die Kosten für die Rückführung davon umfasst sind.

Während des Berichtszeitraums kaufte Atrium Anleihen zurück, die 2013 bzw. 2014 begeben wurden und 2020 bzw. 2022 fällig werden. Der Nominalwert der zurückgekauften Anleihen betrug € 15,1 Millionen bzw. € 1,4 Millionen.

DIVIDENDE

Im November 2015 genehmigte das Board of Directors der Gesellschaft eine jährliche Dividende von 27 €Cent je Aktie für das Jahr 2016, die als Kapitalrückzahlung in vierteljährlichen Tranchen von 6,75 €Cent je Aktie am Ende jedes Quartals, erstmals Ende März 2016 (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Beschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit), zu zahlen ist. Dementsprechend erfolgte durch Atrium am 31. März 2016, am 30. Juni 2016 sowie am 30. September 2016 die erste, zweite und dritte Dividendenzahlung von je 6,75 €Cent je Aktie (in Form einer Kapitalrückzahlung), was einem Gesamtbetrag von € 76,3 Millionen entspricht (9 Monate 2015: € 76,1 Millionen). Im September 2016 genehmigte das Board of Directors zusätzlich zu den zuvor genannten vierteljährlichen Dividenden eine Sonderdividende (in Form einer Kapitalrückzahlung) von 14 €Cent je Aktie, was einem Gesamtbetrag von € 52,7 Millionen entspricht. Die Sonderdividende spiegelt das anhaltende Vertrauen des Board of Directors in die Aussichten der Gruppe wider und wurde am 30. September 2016 gezahlt.

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

SONSTIGES

Im Jänner 2016 gab die Gesellschaft die Beilegung des in den Niederlanden von der „Stichting Atrium Claim“ angestrebten Gerichtsverfahrens und den Abschluss einer Vereinbarung betreffend die Errichtung eines Engschädigungsfonds bekannt, durch den Rechtsstreitigkeiten, welche derzeit vor Zivilgerichten in Österreich geführt werden, beigelegt werden sollen. Die Frist zur Teilnahme an der Entschädigungsvereinbarung betrug ursprünglich 90 Tage und wurde in der Folge zwei Mal verlängert, jeweils um drei Monate, und endete am 15. Oktober 2016. Während die Gesellschaft an ihrer

Position festhält, wonach keine Grundlage für die Geltendmachung von Ansprüchen gegen sie besteht, ist sie der Meinung, dass sich die Entschädigungsvereinbarung als effizienter Weg zur Streitbeilegung erwiesen hat und wird weiterhin passende Gelegenheiten ergreifen, um diese rechtlichen Altlasten zu bereinigen.

UNSERE MÄRKTE

Die Haupttrends, die wir während der letzten Quartale beobachten konnten, blieben während des dritten Quartals des Jahres sowohl in Europa als auch in der CEE-Region bestehen. Folglich genossen Atriums Märkte während der ersten neun Monate des Jahres 2016 im Allgemeinen weiterhin ein solides Wachstum, hauptsächlich angetrieben durch ein gesundes Konsumverhalten der Verbraucher. Die anhaltend starken Arbeitsmärkte sowie das von niedriger Inflation geprägte Umfeld blieben dynamisch, was dabei half, das Einzelhandelswachstum in der Region zu unterstützen. Zudem scheinen zum jetzigen Zeitpunkt sowohl West- als auch Osteuropa den anfänglichen Schock des Brexit-Votums mit nur geringen Turbulenzen überwunden zu haben, obwohl wir momentan – da das Britische Parlament erst beginnt das Austrittsverfahren für Anfang nächsten Jahres vorzubereiten – nur abwarten können. Wir halten es für zu früh, um über das Verfahren oder seinen Ausgang zu spekulieren, bleiben aber optimistisch in Bezug auf die starken makroökonomischen Grundlagen unserer Regionen, insbesondere angesichts ihrer beschränkten direkten Verflechtungen mit Großbritannien.

Auf globaler Ebene wächst – wie der jüngste World Economic Outlook-Bericht des IWF feststellt – die dem Handel ablehnend gegenüberstehende Stimmung, die die populistischen und politischen Veränderungen in verschiedenen Ländern anheizt und im Endeffekt das Weltwirtschaftswachstum beeinträchtigt. Trotzdem sollte sich das niedrige Wachstumsniveau der Weltwirtschaft im nächsten Jahr verbessern, da erwartet wird, dass einige der größten Schwellenmärkte, Russland eingeschlossen, aus ihren tiefen Rezessionen kommen. Die zuletzt verfügbaren Daten scheinen nahezuzeigen, dass in Russland im Jahr 2017 eine allmähliche Erholung beginnen könnte, wenn auch langsam und auf relativ niedrigem Niveau.

Insgesamt bleibt die Einschätzung gemäß Bericht für Atriums Märkte für dieses Jahr unverändert, während der Bericht die Aussichten für das nächste Jahr leicht anhebt. Der IWF prognostiziert für 2016 insbesondere, dass das BIP-Wachstum in Polen 3,1%, in der Tschechischen Republik 2,5% und in der Slowakei 3,4% erreicht, während erwartet wird, dass Russlands BIP nur um 0,8% schrumpfen wird. Es wird prognostiziert, dass Ungarn stabil bei 2,0% verbleibt, während für die rumänische Wirtschaft ein Wachstum von 5,0% erwartet wird. Überdies wird prognostiziert, dass das BIP-Wachstum 2017 bei 3,4% in Polen, 2,7% in der Tschechischen Republik, 3,3% in der Slowakei, 2,5% in Ungarn und 3,8% in Rumänien stark bleibt; sogar für Russland wird nun ein positives Wachstum von 1,1% erwartet. Beachtlicher Weise merkte der IWF an, dass Russlands Wirtschaft, nachdem sie sich auf den doppelten Schock wegen der Ölpreise sowie der Sanktionen eingestellt hatte, Zeichen der Stabilisierung zeigte und sich seine finanzielle Lage entspannte.

Diesen Ausblick wiederholten auch die Ratingagenturen, die ihre Ratings für Ungarn sowie ihre Prognose für Russland kürzlich verbesserten. Insbesondere hob S&P Mitte September sein Rating für Ungarn wieder auf BBB- mit stabilem Ausblick. Dies stellte die Rückkehr des Landes zur Zuerkennung des Investment Grade-Status durch alle wesentlichen Ratingagenturen dar. Der Berichtigung von S&P von Mitte September folgend, verbesserte Fitch ebenfalls Mitte Oktober seinen Ausblick für Russland von negativ auf stabil. Obwohl für Russland eine langsame und schwache Erholung erwartet wird, scheint sie sich für die nächsten

Monate unmittelbar abzuzeichnen. Im Gegensatz dazu wurde die Türkei von Moody's im September auf "Schrottniveau" (Ba1) herabgestuft, was die ähnliche Abstufung (BB) durch S&P im Juli widerspiegelte. Die Ursache dieser Abstufungen lag in den Auswirkungen des gescheiterten Putschs. Zusammen mit Atriums Ausstieg aus dem lettischen Markt, führten diese Ratingänderungen dazu, dass Atriums Exposure in Ländern mit Investment Grade-Rating nun bei 90% (S&P) bzw. 100% (Fitch) liegt, was zu einer starken Kombination aus Stabilität und Verbesserungspotenzial führt, in die wir weiterhin Vertrauen haben.

Im Einklang mit dieser Stimmungslage konnten sich die Einzelhandels- und Investmentmärkte des CEE-Raums seit Jahresbeginn weiterhin gut behaupten. In Polen blieb die Wachstumsgeschwindigkeit der jährlichen Einzelhandelsumsätze hoch (im August 7,8%) und wurde durch den konsequenten Anstieg der Reallöhne und der Beschäftigung sowie das starke Verbrauchervertrauens, das sich momentan auf einem Allzeithoch befindet, angetrieben. Eine ähnliche Performance wurde in der Tschechischen Republik verzeichnet, wo die Einzelhandelsausgaben momentan mit 5% y/y wachsen, 2% in der Slowakei, 4% in Ungarn und über 10% in Rumänien. Sogar in Russland verringerte sich der Rückgang der Einzelhandelsumsätze im Laufe des Sommers auf 5% y/y, da die Inflation zurückging und sich die Kompression der Reallöhne löste. Dieses Vertrauen spiegelt sich in der kontinuierlichen Yield Compression in den meisten von Atriums Märkten wider, da die Polarisierung zwischen Vermögenswerten von Spitzen- bis guter Qualität und Nebenwerten hauptsächlich mit Transaktionen der ersten Kategorie anhält. Da die immense Nachfrage nach Top-Immobilien steigt, sind Investoren zunehmend selektiv und bereit, für gut aufgestellte, gut etablierte Vermögenswerte in CEE, sogar in Regionalstädten, Spitzenrenditen zu zahlen, die mit jenen in Westeuropa vergleichbar sind. Am besten veranschaulichte dies kürzlich der Verkauf von drei polnischen Vermögenswerten an Rockcastle im August. Es wird erwartet, dass dieser Polarisierungstrend anhält, da hochqualitative Produkte heiß begehrt bleiben und in unseren Kernmärkten entsprechend scharf kalkuliert werden.

MARKTAUSBLICK

Vorausschauend bleiben wir bei dem grundlegend positiven Ausblick für unsere Märkte und sind in Bezug auf Russland vorsichtig optimistisch, da wir uns kurz- wie mittelfristig auf eine Periode weiterer Stabilisierung und möglicherweise sogar Verbesserung einstellen. Wir werden die globalen Unsicherheiten, besonders auf politischer und geopolitischer Ebene, sowie deren Auswirkungen weiterhin beobachten, während wir unsere langfristige Annahme, dass das Interesse der Verbraucher in CEE robust bleibt – da unsere Kernmärkte reifen – beibehalten.



OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

DIE BESTANDSOBJEKTE DER GRUPPE ERZIELTEN WÄHREND DES BERICHTSZEITRAUMS DIE FOLGENDEN ERGEBNISSE IN BEZUG AUF DIE BRUTTO-, NETTO- SOWIE NACH EPRA AUF VERGLEICHSBASIS BERECHNETEN MIETERLÖSE:

Land	Anzahl Objekte		Bruttomieterlöse			Nettomieterlöse		
	9 Monate 2016	9 Monate 2015	9 Monate 2016 €'000	9 Monate 2015 €'000	Änderung %	9 Monate 2016 €'000	9 Monate 2015 €'000	Änderung %
Polen	21	24	76.660	77.331	(0,9%)	76.293	76.174	0,2%
Tschechische Republik	6	22	15.616	22.887	(31,8%)	15.076	21.581	(30,1%)
Slowakei	3	3	8.659	8.419	2,9%	8.684	8.478	2,4%
Russland	7	7	26.399	32.475	(18,7%)	24.447	29.029	(15,8%)
Ungarn	22	23	5.645	5.573	1,3%	5.148	4.787	7,5%
Rumänien	1	1	4.895	4.715	3,8%	4.553	4.317	5,5%
Lettland	1	1	1.226	1.142	7,3%	950	766	24,0%
Gesamt	61	81	139.100	152.542	(8,8%)	135.151	145.132	(6,9%)
Investitionen in Joint Ventures (75%) ⁷	1	1	7.348	2.429	-	6.908	2.259	-
Mieterlöse gesamt	62	82	146.448	154.971	(5,5%)	142.059	147.391	(3,6%)

Land	Bruttomieterlöse nach EPRA auf Vergleichsbasis			Nettomieterlöse nach EPRA auf Vergleichsbasis		
	9 Monate 2016 €'000	9 Monate 2015 €'000	Änderung %	9 Monate 2016 €'000	9 Monate 2015 €'000	Änderung %
Polen	69.971	70.343	(0,5%)	70.185	70.149	0,1%
Tschechische Republik	14.693	14.779	(0,6%)	14.187	13.616	4,2%
Slowakei	6.982	6.933	0,7%	7.132	6.977	2,2%
Russland	26.399	32.092	(17,7%)	24.447	29.321	(16,6%)
Ungarn	5.623	5.533	1,6%	5.135	4.780	7,4%
Rumänien	4.895	4.713	3,9%	4.553	4.324	5,3%
Lettland	1.226	1.143	7,3%	950	766	24,0%
Mieterlöse auf Vergleichsbasis	129.789	135.536	(4,2%)	126.589	129.933	(2,6%)
Sonstige Mieterlöse	16.659	18.764	(11,2%)	15.470	17.629	(12,2%)
Währungsumrechnungseffekt*	-	671	-	-	(171)	-
Mieterlöse gesamt	146.448	154.971	(5,5%)	142.059	147.391	(3,6%)

* Zur besseren Vergleichbarkeit der Bruttomieterlöse/Nettomieterlöse wurden die früheren Objektwerte auf Vergleichsbasis gemäß den EPRA Best Practice Empfehlungen unter Verwendung der Wechselkurse 2016 erneut berechnet.

Das Portfolio der Gruppe erzielte während des Berichtszeitraums € 146,4 Millionen an Bruttomieterlösen; dies entspricht einem Rückgang von 5,5% verglichen mit dem gleichen Berichtszeitraum letztes Jahr. Russland ausgenommen, gingen die Bruttomieterlöse um 2,0% zurück, was hauptsächlich die Verbesserungen der Zusammensetzung unseres Portfolios in der Tschechischen Republik widerspiegelt, wo es einen Einkommensverlust aus dem Verkauf von 15 nicht-Kernimmobilien während des laufenden Berichtszeitraums gab. Dieser wurde teilweise durch den Einkommensbeitrag aus dem 75%-Anteil am Arkády Pankrác Einkaufszentrum in Prag ausgeglichen, das im Juni 2015 erworben wurde.

Die Nettomieterlöse der Gruppe gingen trotz der 15,8%igen Abnahme in Russland nur um 3,6% auf € 142,1 Millionen zurück. Russland ausgenommen betrug der Rückgang der Nettomieterlöse der Gruppe nur 0,6%. Darüber hinaus waren die Nettomieterlöse in Polen, Ungarn und Rumänien im Vergleich mit den Bruttomieterlösen positiv, was hauptsächlich auf eine Kombination aus der Realisierung ausständiger Forderungen und höheren Erträgen aus Betriebskosten in den ersten neun Monaten des Jahres 2016 zurückzuführen war.

Auf Vergleichsbasis war die Performance des russischen Portfolios der wesentliche Antrieb hinter der Reduktion sowohl der Brutto- als auch der Nettomieterlöse der Gruppe um 4,2% auf € 129,8 Millionen bzw. um 2,6% auf € 126,6 Millionen. In der Tschechischen Republik waren die Nettozahlen auf Vergleichsbasis verglichen mit den Bruttozahlen auf Vergleichsbasis positiv, was hauptsächlich aus höheren Erträgen aus Betriebskosten resultiert. In Polen, Russland, Rumänien, der Slowakei und Ungarn spiegelten die Zahlen auf Vergleichsbasis die Gesamtzahlen der Brutto- und Nettomieterlöse wider.

Die operative Umsatzrendite stieg um 1,9% auf 97,0%, dies hauptsächlich aufgrund der Verbesserung der Realisierung ausständiger Forderungen sowohl in den Kernmärkten als auch in Russland.

Zum 30. September 2016 hat sich die Belegrate berechnet nach EPRA-Richtlinien leicht auf 95,7% (31. Dezember 2015: 96,7%) verringert. Trotz der Wirtschaftskrise blieb die Belegrate nach EPRA in Russland hoch bei 90,7% (31. Dezember 2015: 94,4%), was den Erfolg unserer Strategie des proaktiven Managements von Mietnachlässen zum Schutz der Belegrate widerspiegelt.



DIE LÄNDERDIVERSIFIZIERUNG DES ERTRAGSGENERIERENDEN PORTFOLIOS DER GRUPPE WIRD UNTENSTEHEND ANGEFÜHRT:

Bestandsobjekte	Anzahl Objekte	Bruttomietfläche	Portfolio	Marktwert	Portfolio	Neubewertung
Land		m ²	%	€'000	%	€'000
Polen	21	526.200 ⁸	46,2%	1.522.826	58,0%	15.447
Tschechische Republik	5	82.400	7,2%	337.525	12,9%	8.352
Slowakei	3	78.800	6,9%	161.987	6,2%	5.579
Russland	7	241.100	21,2%	271.130	10,3%	(5.615)
Ungarn	22	97.700	8,6%	64.700	2,5%	(4)
Rumänien	1	56.600	5,0%	79.480	3,0%	5.401
Gesamt	59	1.082.800	95,1%	2.437.648	92,9%	29.160
Investitionen in Joint Ventures (75%)	1	30.000	2,6%	172.725	6,6%	4.200
Bestandsobjekte als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert	2	25.525	2,3%	13.658	0,5%	535
Bestandsobjekte gesamt	62	1.138.325	100%	2.624.031	100,0%	33.895

DIE RENDITEDIVERSIFIZIERUNG DES ERTRAGSGENERIERENDEN PORTFOLIOS DER GRUPPE UND DIE BELEGRATE NACH EPRA SIND UNTENSTEHEND ANGEFÜHRT:

Bestandsobjekte	Netto Equivalent Yield * (gewichteter Durchschnitt)	Netto-anfangsrendite nach EPRA (NIY) **	Belegrate nach EPRA
Land ⁹	%	%	%
Polen	6,4%	6,5%	96,2%
Tschechische Republik	5,8%	5,5%	97,2%
Slowakei	7,3%	7,2%	98,5%
Russland	12,7%	11,7%	90,7%
Ungarn	9,7%	10,5%	98,2%
Rumänien	8,2%	7,8%	99,6%
Lettland	10,1%	9,2%	96,2%
Durchschnitt	7,1%	7,0%	95,7%

* Bei der Netto Equivalent Yield werden die derzeitigen und potenziellen Nettomietträge, die Belegung und der Ablauf der Mietverträge berücksichtigt.

** Die Berechnung der Nettoanfangsrendite (net initial yield) nach EPRA erfolgt anhand der jährlichen Nettomietlöse des Portfolios dividiert durch deren Marktwert.

Die Netto Equivalent Yield (net equivalent yield) und die Nettoanfangsrendite (net initial yield) des Portfolios nach EPRA verringerten sich auf 7,1% bzw 7,0% (31. Dezember 2015: 7,3% bzw. 7,2%). Der Verkauf eines Portfolios von 10 Vermögenswerten in der Tschechischen Republik und Renditenrückgänge in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Rumänien waren in beiden Fällen treibende Kräfte hinter dem Rückgang. Die alternative EPRA "topped up" Nettoanfangsrendite verringerte sich zum 30. September 2016 auf 7,6% (31. Dezember 2015: 8,0%), was hauptsächlich auf die Verkäufe in der Tschechischen Republik, die dabei halfen, die Gesamtqualität des Portfolios zu verbessern, sowie auf den Rückgang der Mieten in Russland zurückzuführen ist.

Der Verkauf des € 102,6 Millionen Portfolios von nicht-Kernimmobilien im Februar 2016 wurde durch eine kleine Steigerung in der Bewertung des Portfolios ausgeglichen und führte zu einer marginalen Verringerung des gesamten Marktwerts der Bestandsobjekte der Gruppe von

€ 2.683¹⁰ Millionen zum Jahresende 2015 auf € 2.624⁹ Millionen zum 30. September 2016. Der Marktwert der Bestandsobjekte in Russland repräsentierte nur 10,3% (31. Dezember 2015: 10,3%) des gesamten Marktwerts der Bestandsobjekte.

Im Mai 2016 erwarb die Gruppe einen 46,5% Miteigentumsanteil, der den Hypermarkt-Teil des Zilina Duben Einkaufszentrums in Zilina, Slowakei, darstellt. Der Anteil wurde von Bainbridge Slovakia Zilina Hyper s.r.o für einen Gesamtkaufpreis von € 7,0 Millionen erworben; die Gruppe hält nun einen 100% Anteil an diesem Vermögenswert.

Im Oktober 2016 wurde die erste Phase der Modernisierung und Erweiterung unseres Promenada Einkaufszentrums erfolgreich abgeschlossen, wodurch die Kunden nun von einem neu renovierten Mittelgang mit einer Vielzahl an neuen Einrichtungen sowie einer einzigartigen goldenen Fassade profitieren. Zudem beherbergen 7.600 m² der neuen Fläche einen der größten H&M-Stores in Polen sowie die neuesten Einzelhandelsdesignkonzepte von GoSport, Jatomi fitness und anderen.

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 m² 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 Einzelhandelsimmobilien in Polen mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 15.700 m² 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, der im Halbjahresbericht der Gruppe erwähnt wurde, für einen Wert von € 12,5 Millionen ab.

Im November 2016 unterzeichnete die Gruppe einen Kaufvertrag für den Verkauf eines weiteren kleineren Vermögenswerts in der Tschechischen Republik.

8 Beinhaltet Objekte, die Mietern der neuen Promenada-Erweiterung, die im Oktober 2016 eröffnet wurde, übergeben wurden.

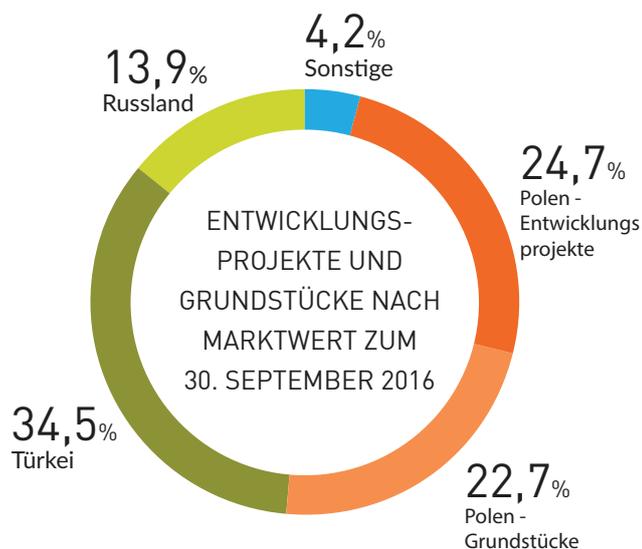
9 Beinhaltet eine 75% Beteiligung an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden, sowie € 13,7 Millionen (repräsentiert einen Vermögenswert in Lettland und einen in der Tschechischen Republik), die zum 30. September 2016 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden.

10 Beinhaltet eine 75% Beteiligung an Vermögenswerten, die durch Joint Ventures gehalten werden und € 117,5 Millionen, die zum 31. Dezember 2015 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden.

ENTWICKLUNGS- AKTIVITÄTEN

Zum 30. September 2016 wurde Atriums Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke mit € 307,7¹¹ Millionen bewertet, im Vergleich zu € 309¹² Millionen zum 31. Dezember 2015. Dies spiegelt Atriums fortgesetzte Strategie wider, Vermögenswerte innerhalb der Entwicklungsprojekte und Grundstücke zu veräußern und sich auf den Ausbau sowie die Erweiterung bereits einkommensgenerierender Vermögenswerte zu fokussieren, die ein geringeres Umsetzungsrisiko aufweisen, wobei auch die Auswirkung der aktuellen wirtschaftlichen Situation in Russland auf unser Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke berücksichtigt wird.

DIE LÄNDERDIVERSIFIZIERUNG DES PORTFOLIOS DER ENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE DER GRUPPE IST NACHSTEHEND ANGEFÜHRT:



Derzeit haben wir zwei aktive Entwicklungsprojekte: Die Sanierung des Atrium Promenada Zentrums, an dem die Arbeiten im September 2014 begonnen haben, und die erste Phase einer Erweiterung um rund 9.000 m² an Bruttomietfläche von Atrium Targowek, an dem die Arbeiten im Juni 2016 begonnen haben; beide befinden sich in Warschau, Polen.

- Die erste Phase der Modernisierung und Erweiterung unseres Promenada Einkaufszentrums wurde im Oktober erfolgreich fertiggestellt, wodurch die Kunden nun von einem neu renovierten Mittelgang mit einer Vielzahl an neuen Einrichtungen sowie einer einzigartigen goldenen Fassade profitieren. Zudem beherbergen 7.600 m² der neuen Fläche einen der größten H&M-Stores in Polen sowie die neuesten Einzelhandelsdesignkonzepte von GoSport, Jatom Fitness und vielen anderen.

Die gesamten netto Zusatzkosten für die Fertigstellung des Sanierungsprojekts lagen Ende September 2016 bei rund € 66 Millionen.

Die gesamte Promenada-Sanierung umfasst eine erhebliche Erweiterung um 44.000 m² und eine Umgestaltung des bestehenden Einkaufszentrums.

- Für die erste Phase der Targowek-Erweiterung, die der Durchführung der Haupterweiterung vorangeht, betragen die erwarteten Kosten € 11 Millionen; sie wird Grundstückszusammenlegungen, Projektdesign sowie die Errichtung zusätzlicher Parkplätze umfassen.

Im Oktober 2016 genehmigten die Direktoren zwei zusätzliche Sanierungsprojekte in Polen – Atrium Biala in Bialystok und Atrium Reduta in Warschau.

- Atrium Biala wird um 7.500 m² an zusätzlicher Bruttomietfläche sowie 400 zusätzliche Parkplätze erweitert werden. Das Zentrum wird umfangreich renoviert und die Mieterstruktur erneuert. Die erwarteten Gesamtkosten dieser Sanierung belaufen sich auf € 31 Millionen.
- Die Sanierung von Atrium Reduta wird 5.800 m² an zusätzlicher Brutto-Einzelhandelsmietfläche umfassen und dem bestehenden Einzelhandelsangebot ein neues Kino sowie Gastronomie-, Freizeit-, Fitness- sowie zielorientierte Modeeinrichtungen hinzufügen. Die erwarteten Gesamtkosten für die Sanierungen belaufen sich auf € 28 Millionen.

¹¹ Beinhaltet € 11,6 Millionen (repräsentiert zwei Vermögenswerte in Russland), die zum 30. September 2016 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden.

¹² Beinhaltet € 1,6 Millionen (repräsentiert einen Vermögenswert in Polen), der zum 31. Dezember 2015 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurde.



PERFORMANCE - MESSUNG NACH EPRA

A. EINNAHMEN NACH EPRA

	9 Monate 2016	9 Monate 2015
	€'000	€'000
Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbare Einnahmen	85.871	18.074
Wertänderung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(9.348)	69.052
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	718	10.397
Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	1.338	1.501
Latente Steuern in Bezug auf Bereinigungen nach EPRA	2.395	(8.240)
Glattstellungskosten für Finanzinstrumente	2.905	12.449
Joint Venture Beteiligung in Bezug auf die oben genannten Bereinigungen	(4.200)	(1.834)
Einnahmen nach EPRA	79.679	101.399
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien	376.415.402	375.862.807
Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)	21,2	27,0
Bereinigungen des Unternehmens:		
Rechtliche Altlasten	11.345	7.526
Wertminderungen	-	496
Währungsumrechnungsdifferenzen	3.297	2.735
Nicht mit Neubewertungen zusammenhängende latente Steuern	(10.746)	(24,568)
Änderungen des Zeitwerts von Finanzinstrumenten	1.094	205
Einmalige Steueraufwände	1.360	4.942
Unternehmensumstrukturierung	1.446	-
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	87.475	92.735
Bereinigte Einnahmen je Aktie nach EPRA (in €Cent)	23,2	24,7

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

	30. September 2016		31. Dezember 2015	
	€'000	in € je Aktie	€'000	in € je Aktie
Eigenkapital	1.994.811		2.031.126	
Nicht beherrschende Anteile	-		845	
NAV zum Stichtag	1.994.811	5,29	2.031.971	5,40
Auswirkung der Ausübung von Optionen	16.040		16.683	
Verwässerter NAV nach Optionsausübung	2.010.851	5,28	2.048.654	5,38
Zeitwert von Finanzinstrumenten	6.311		6.872	
Latente Steuern	69.690		91.498	
NAV nach EPRA	2.086.852	5,48	2.147.024	5,64

C. TRIPLE NAV ("NNNAV") NACH EPRA

	30. September 2016		31. Dezember 2015	
	€'000	in € je Aktie	€'000	in € je Aktie
NAV nach EPRA	2.086.852		2.147.024	
Zeitwert von Finanzinstrumenten	(6.311)		(6.872)	
Auswirkung Zeitwert der Verbindlichkeiten	(65.526)		(38.689)	
Latente Steuern	(69.690)		(91.498)	
NNNAV nach EPRA	1.945.325	5,07	2.009.965	5,28
Anzahl ausstehender Aktien	376.745.499		376.174.317	
Anzahl ausstehender Aktien und Optionen	380.830.902		380.502.476	

D. NIY NACH EPRA UND "TOPPED UP" NIY

	30. September 2016	31. Dezember 2015
	€'000	€'000
Zu Investitionszwecken gehaltene Immobilien – Alleinbesitz	2.758.977	2.823.816
Investition in Joint Venture (75%)	172.725	168.525
Abzüglich Entwicklungsprojekte	(307.671)	(309.398)
Vollständiges Immobilienportfolio	2.624.031	2.682.943
Wertberichtigungen für geschätzte Anschaffungskosten	47.247	47.955
Bruttobewertung des vollständigen Immobilienportfolios (B)	2.671.278	2.730.898
Jährliche Barmieteinnahmen	196.458	206.384
Ausgaben für Immobilien	(8.977)	(9.866)
Jährliche Nettomieten (A)	187.481	196.518
Zuzüglich: fiktiver Mietablauf für mietfreie Perioden oder sonstige Mietvergünstigungen	16.856	21.874
"Topped-up" jährliche Nettomiete (C)	204.337	218.392
NIY nach EPRA A/B	7,0%	7,2%
NIY "topped up" nach EPRA C/B	7,6%	8,0%



E. LEERSTANDSQUOTE NACH EPRA

	30. September 2016	31. Dezember 2015
	€'000	€'000
Geschätzter Mietenwert für leerstehende Fläche	7.604	6.065
Geschätzter Mietenwert für das gesamte Portfolio	178.873	183.738
EPRA Leerstandsquote	4,3%	3,3%

F. KOSTENQUOTE NACH EPRA

	9 Monate 2016	9 Monate 2015
	€'000	€'000
Verwaltungsaufwendungen	32.479	25.555
Abzüglich einmaliger Kosten für rechtliche Altlasten und Unternehmensumstrukturierung	(12.791)	(7.526)
Weitere Abschreibungen	2.122	2.719
Kosten in Zusammenhang mit der Entwicklung	2.256	1.703
Nettoimmobilienaufwendungen ohne Einnahmen aus Betriebskosten	3.949	7.411
Anteil an Joint Venture Aufwendungen	462	172
EPRA Kosten (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A)	28.477	30.034
Direkte Leerstandskosten	(2.398)	(2.049)
EPRA Kosten (ohne direkte Leerstandskosten) (B)	26.079	27.985
Anteil an Joint Venture Einnahmen	7.348	2.429
Bruttomieteinnahmen	139.100	152.543
Gesamteinkommen (C)	146.448	154.972
EPRA Kostenquote (einschließlich direkter Leerstandskosten) (A/C)	19,4%	19,4%
EPRA Kostenquote (ohne direkte Leerstandskosten) (B/C)	17,8%	18,1%

VERKÜRZTER KONSOLIDIERTER ZWISCHENAB- SCHLUSS

VERKÜRZTE KONSOLIDIERTE BILANZ

	Erläuterung	30. September 2016		31. Dezember 2015	
		€'000 (Ungeprüft)	€'000 (Ungeprüft)	€'000 (Geprüft)	€'000 (Geprüft)
Vermögen					
Langfristiges Vermögen					
Bestandsobjekte	4	2.437.648		2.396.951	
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	5	296.053		307.845	
At-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	6	175.409		169.408	
Sonstiges langfristiges Vermögen		29.532		40.431	
			2.938.642		2.914.635
Kurzfristiges Vermögen					
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		140.940		224.368	
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	7	63.365		24.281	
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	8	28.596		119.652	
			232.901		368.301
Summe Vermögen			3.171.543		3.282.936
Eigenkapital	9		1.994.811		2.031.126
Verbindlichkeiten					
Langfristige Verbindlichkeiten					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	942.364		1.011.392	
Derivate	11	5.539		6.872	
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		105.639		114.266	
			1.053.542		1.132.530
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	10	5.378		1.389	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13	87.930		83.458	
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten	8	4.756		11.878	
Rückstellungen	12	25.126		22.555	
			123.190		119.280
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten			3.171.543		3.282.936

Der Lagebericht der Gruppe und der verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss wurde seitens des Board of Directors in der Sitzung am 15. November 2016 genehmigt, zur Veröffentlichung freigegeben und ordnungsgemäß im Namen des Board of Directors von Chaim Katzman, Vorsitzender des Board of Directors, Peter Linneman, Vorsitzender des Audit-Gremiums und Josip Kardun, Chief Executive Officer der Gruppe, unterzeichnet.



VERKÜRZTE KONSOLIDIERTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(Ungeprüft)	Erläuterung	3 Monate endend zum 30. September 2016		9 Monate endend zum 30. September 2016		3 Monate endend zum 30. September 2015		9 Monate endend zum 30. September 2015	
		€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse		45.493		139.100		48.967		152.543	
Erträge aus Betriebskosten		17.297		52.730		18.298		55.669	
Nettoimmobilienaufwand		(18.664)		(56.679)		(20.001)		(63.080)	
Nettommieterlöse			44.126		135.151		47.264		145.132
Nettoergebnis aus Veräußerungen		(1.709)		(718)		189		(10.397)	
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten		(661)		(2.256)		(450)		(1.703)	
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(4.245)		9.348		(32.350)		(69.052)	
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	14	(753)		(2.122)		(736)		(2.719)	
Verwaltungsaufwendungen		(10.319)		(32.479)		(8.451)		(25.555)	
Anteil am Gewinn für at-equity bewertete Joint Ventures		2.189		11.008		2.249		4.083	
Nettobetriebsgewinn			28.628		117.932		7.715		39.789
Nettozinsaufwand		(9.146)		(27.012)		(9.463)		(30.288)	
Währungsumrechnungsdifferenzen		(1.881)		(3.297)		(1.035)		(2.735)	
Sonstige Finanzaufwendungen	15	(1.022)		(7.309)		(1.247)		(15.613)	
Gewinn (Verlust) vor Steuern			16.579		80.314		(4.030)		(8.847)
Steuergutschrift/ (-belastung) für den Berichtszeitraum	16	7.773		5.557		12.096		26.881	
Gewinn (Verlust) nach Steuern für den Berichtszeitraum			24.352		85.871		8.066		18.034
Davon entfallen auf:									
Eigentümer der Muttergesellschaft		24.352		85.871		8.079		18.074	
Nicht-beherrschende Anteile		-		-		(13)		(40)	
			24.352		85.871		8.066		18.034
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis (Verlust) je Aktie in €Cent, den Aktionären zurechenbar			6,5		22,8		2,1		4,8

VERKÜRZTE KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

(Ungeprüft)	3 Monate endend zum 30. September 2016		9 Monate endend zum 30. September 2016		3 Monate endend zum 30. September 2015		9 Monate endend zum 30. September 2015	
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Gewinn für den Berichtszeitraum	24.352		85.871		8.066		18.034	
Positionen, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurden oder werden können:								
Währungsdifferenzen, die aus der Umrechnung ausländischer Betriebe entstehen (netto nach latenten Steuern)	18		(19)		9		691	
Änderung bei Hedge-Rücklage (netto nach latenten Steuern)	384		(640)		79		1.984	
Beträge, die in den Gewinn oder Verlust bezüglich Cashflow Hedges umgegliedert werden (netto nach latenten Steuern)	629		947		-		2.211	
Beträge, die in den Gewinn oder Verlust bezüglich Währungsumrechnungs- differenzen aus der Veräußerung ausländischer Betriebsstätten während des Berichtszeitraums umgegliedert werden	1.685		4.588		-		10.439	
Summe Gesamtergebnis für den Berichtszeitraum		27.068		90.747		8.154		33.359
Davon entfallen auf:								
Eigentümer der Muttergesellschaft	27.068		90.747		8.167		8.167	
Nicht-beherrschende Anteile	-		-		(13)		(40)	
		27.068		90.747		8.154		33.359



VERKÜRZTE KONSOLIDIERTE CASHFLOW ÜBERSICHT

(Ungeprüft)	9 Monate endend zum 30. September 2016 €'000	9 Monate endend zum 30. September 2015 €'000
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		
Gewinn (Verlust) vor Steuern	80.314	(8.847)
Berichtigungen für:		
Sonstige Abschreibung und Wertminderung	2.122	2.719
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, netto	(9.348)	69.052
Währungsumrechnungsverlust	3.297	2.735
Veränderung gesetzlicher Rückstellungen, netto nach gezahlten Beträgen	2.571	3.238
Aufwendungen für aktienbasierte Vergütung	435	549
Ergebnisse aus Joint Ventures	(11.008)	(4.083)
Nettoergebnis aus Veräußerungen	718	10.397
Zinsaufwendungen Finanzierungsleasing	2.110	2.772
Kosten für die Wertminderung von langfristig gewährten Krediten	1.094	205
Nettoverlust aus vorzeitiger Rückführung von Krediten	2.905	12.449
Zinsaufwendungen	27.735	31.077
Zinserträge	(723)	(789)
Operativer Cashflow vor Veränderung des Working Capitals	102.222	121.474
Abnahme (Zunahme) bei Handel, sonstigen Forderungen und Vorauszahlungen*	(2.251)	1.602
Abnahme bei Handel, sonstigen Verbindlichkeiten und aufgelaufenen Kosten	(1.245)	(4.076)
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	98.726	119.000
Zunahme bei verfügbaren Zahlungsmitteln im Zusammenhang mit der Vereinbarung zur Bereinigung von rechtlichen Altlasten	(19.238)	-
Gezahlte Zinsen*	(20.926)	(27.821)
Zinserträge	744	561
Dividendenerträge	5.011	1.874
Gezahlte Körperschaftssteuer, netto	(3.360)	(2.116)
Netto Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	60.957	91.498
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Zahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte	(49.496)	(191.584)
Erlöse aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	112.701	62.784
Erwerb von zur Veräußerung verfügbaren markfähigen Eigenkapitaltiteln	(12.416)	-
Erlöse aus gewährten Krediten	2.612	74
Netto Cashflow aus der (genutzt für) Investitionstätigkeiten	53.401	(128.726)
Netto Cashflow vor Finanzierungstätigkeit	114.358	(37.228)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten		
Erlöse aus der Ausgabe von Grundkapital	1.496	2.082
Rückzahlung langfristiger Finanzverbindlichkeiten *	(68.266)	(225.371)
Erhalt langfristiger Finanzverbindlichkeiten	-	159.288
Veränderung der verfügbaren Zahlungsmittel*	415	298
Gezahlte Dividenden	(128.993)	(76.141)
Netto Cashflow für Finanzierungstätigkeit	(195.348)	(139.844)
Abnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(80.990)	(177.072)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Berichtszeitraums*	224.368	420.544
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente als zu Veräußerungszwecken gehalten qualifiziert	(178)	(117)
Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf gehaltene Zahlungsmittel	(2.260)	(644)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Berichtszeitraums*	140.940	242.711

* die Werte zum 30.09.2015 wurden angepasst

**KONSOLIDIERTE VERÄNDERUNG IM EIGENKAPITAL FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM ENDEND
ZUM 30. SEPTEMBER 2016**

		Grund- kapital	Rücklage für aktien- basierte Zahlungen	Hedge- Rücklage	Ein- behaltene Gewinne/ (Verluste)	Währung- sumrech- nungs- rücklage	Währungsumrech- nungsrücklage für zu Veräußerungs- zwecken gehaltene Vermögens- werte	Den Aktionären zurech- enbares Eigen- kapital	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
(Ungeprüft)	Erläuter- ung	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Saldo zum 1. Jänner 2016		2.574.836	4.153	(5.566)	(442.381)	(96.449)	(2.622)	2.031.971	(845)	2.031.126
Gewinn für den Berichtszeitraum		-	-	-	85.871	-	-	85.871	-	85.871
Sonstiges Gesamtergebnis (Aufwendungen)		-	-	307	-	1.947	2.622	4.876	-	4.876
Summe sonstiges Gesamtergebnis (Aufwendungen)		-	-	307	85.871	1.947	2.622	90.747	-	90.747
Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft										
Aktienbasierte Zahlungen		-	435	-	-	-	-	435	-	435
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien		2.173	(677)	-	-	-	-	1.496	-	1.496
Belastung für nicht- beherrschende Anteile für Eigenkapitaldefizit von Tochter- gesellschaften		-	-	-	(845)	-	-	(845)	845	-
Dividenden	9	(128.993)	-	-	-	-	-	(128.993)	-	(128.993)
Zu Veräußerungs- zwecken gehaltene Veräußerungsgruppe	8					16.656	(16.656)	-	-	-
Saldo zum 30. September 2016		2.448.016	3.911	(5.259)	(357.355)	(77.846)	(16.656)	1.994.811	-	1.994.811

**KONSOLIDIERTE VERÄNDERUNG IM EIGENKAPITAL FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM ENDEND
ZUM 30. SEPTEMBER 2015**

		Grund- kapital	Rücklage für aktien- basierte Zahlungen	Hedge- Rücklage	Ein- behaltene Gewinne/ (Verluste)	Währung- sumrech- nungs- rücklage	Währungsumrech- nungsrücklage für zu Veräußerungs- zwecken gehaltene Vermögens- werte	Den Aktionären zurechen- bares Eigen- kapital	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
(Ungeprüft)	Erläuter- ung	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Saldo zum 1. Jänner 2015		2.673.166	4.360	(9.986)	(447.247)	(98.645)	(10.439)	2.111.209	(791)	2.110.418
Gewinn (Verlust) für den Berichtszeitraum		-	-	-	18.074	-	-	18.074	(40)	18.034
Sonstiges Gesamtergebnis		-	-	4.195	-	691	10.439	15.325	-	15.325
Summe Gesamtergebnis (Aufwendungen)		-	-	4.195	18.074	691	10.439	33.399	(40)	33.359
Transaktionen mit Eigentümern der Gesellschaft										
Aktienbasierte Zahlungen		-	549	-	-	-	-	549	-	549
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien		3.200	(1.114)	-	-	-	-	2.086	-	2.086
Dividenden	9	(76.141)	-	-	-	-	-	(76.141)	-	(76.141)
Zu Veräußerungs- zwecken gehaltene Veräußerungsgruppe	8	-	-	-	-	(1.341)	1.341	-	-	-
Saldo zum 30. September 2015		2.600.225	3.795	(5.791)	(429.173)	(99.295)	1.341	2.071.102	(831)	2.070.271

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONSOLIDIERTEN ZWISCHEN- ABSCHLUSS

(UNGEPRÜFT)

1. BERICHTERSTATTENDES UNTERNEHMEN

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

Die Hauptgeschäftstätigkeit von Atrium und ihren Tochtergesellschaften (die „Gruppe“) ist das Halten von Eigentum an sowie das Verwalten und Entwickeln von Gewerbeimmobilien in der Handelsbranche.

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

2. GRUNDLAGE DER ERSTELLUNG

Der ungeprüfte verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit den durch die EU übernommenen IAS 34: Zwischenberichterstattung erstellt.

Der ungeprüfte verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen konsolidierten Jahresabschluss vorgeschriebenen Informationen und sollte gemeinsam mit dem konsolidierten Jahresabschluss der Gruppe für das zum 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr gelesen werden.

Die Erstellung des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe erfolgt in Übereinstimmung mit den durch die EU übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS).

Sofern nicht anders angegeben, erfolgt die Darstellung der Abschlüsse in Tausend Euro („€ '000“), jeweils auf die nächsten Tausend Euro gerundet.

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

Die wesentlichen Bewertungen, die bei der Erstellung dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses im Rahmen der Bilanzierungsrichtlinien der Gruppe vorgenommen wurden, sowie die wesentlichen Schätzungsunsicherheiten waren dieselben wie bei der Erstellung des konsolidierten Abschlusses für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2015.

3. WESENTLICHE BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bilanzierungsgrundsätze, die bei der Erstellung des konsolidierten, verkürzten Zwischenabschlusses angewendet wurden, entsprechen jenen, die bei der Erstellung des konsolidierten Jahresabschlusses der Gruppe für das Jahr endend zum 31. Dezember 2015 eingehalten wurden, mit Ausnahme des Folgenden:

Neue Standards, Interpretationen und Änderungen, die zum 1. Jänner 2016 in Kraft und von der EU übernommen worden sind

Die Gruppe hat keine anderen Standards, Interpretationen oder Änderungen frühzeitig übernommen, die herausgegeben wurden, aber noch nicht in Kraft sind. Die Beschaffenheit sowie die Wirkung dieser Änderungen werden nachstehend offengelegt. Obwohl diese neuen Standards und Änderungen erstmals 2016 angewendet werden, haben sie keinen wesentlichen Einfluss auf den konsolidierten Jahresabschluss der Gruppe oder die konsolidierten, verkürzten Zwischenabschlüsse der Gruppe. Beschaffenheit und Wirkung jedes neuen Standards oder jeder Veränderung werden nachfolgend beschrieben:

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

Die Änderungen zu IFRS 11 Gemeinsame Vereinbarung: Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit schreiben vor, dass ein Gemeinschaftsunternehmen bei der Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit (joint operation), falls diese Aktivität der gemeinschaftlichen Tätigkeit einen Geschäftsbetrieb darstellt, die entsprechenden IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse als Grundsätze für die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen anzuwenden hat. Die Änderungen stellen auch klar, dass zuvor gehaltene Anteile an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit nicht neu bewertet werden, wenn zusätzliche Anteile in derselben gemeinschaftlichen Tätigkeit erworben werden, sofern gemeinsame Kontrolle beibehalten wird. Die Änderungen sind anwendbar auf den Erwerb der ursprünglichen Anteile einer gemeinschaftlichen Tätigkeit und auf den Erwerb jeglicher zusätzlicher Anteile an derselben gemeinschaftlichen Tätigkeit und treten zukünftig für die Jahresperiode beginnend am oder nach dem 1. Jänner 2016 in Kraft, wobei die frühzeitige Übernahme erlaubt ist. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Gruppe.



■ **Änderungen zu IAS 16 und IAS 38: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden**

Die Änderungen erläutern das Prinzip von IAS 16 Sachanlagen und IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte, wonach Erträge eher den wirtschaftlichen Nutzen, der aus der Geschäftstätigkeit eines Unternehmens generiert wird (zu der der Vermögensgegenstand gehört) widerspiegeln, als den wirtschaftlichen Nutzen, der sich aus dem Gebrauch des Vermögensgegenstandes ergibt. Im Ergebnis kann die erlösbasierte Methode nicht für die Abschreibung von Sachanlagen herangezogen werden und sie kann nur unter bestimmten Umständen zur Abschreibung immaterieller Vermögenswerte verwendet werden. Diese Änderungen treten zukünftig für die Jahresperioden beginnend am oder nach dem 1. Jänner 2016 in Kraft, wobei eine vorzeitige Übernahme zulässig ist. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Gruppe.

■ **Jährliche Verbesserungen Zyklus 2012-2014**

Die Verbesserungen enthalten fünf Änderungen zu vier Standards. Die Änderungen gelten ab 1. Jänner 2016 entweder zukünftig oder rückwirkend. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Gruppe.

■ **Änderungen zu IAS 1: Angabeninitiative**

Die Änderungen zu IAS 1 Angabeninitiative verdeutlichen eher die Anforderungen von IAS 1, als sie wesentlich zu ändern. Die Änderungen stellen klar:

- die Wesentlichkeitserfordernisse in IAS 1;
- dass bestimmte Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung (OCI) und der Darstellung der Vermögenslage aufgeteilt werden können;
- dass juristische Personen im Hinblick auf die Reihenfolge, in der sie Erläuterungen zu den Finanzberichten präsentieren, flexibel sind;
- dass der Anteil am sonstigen Gesamtergebnis (OCI) von verbundenen Unternehmen und Joint Ventures, die unter der at-Equity Methode bilanziert werden, als Summe in einem einzelnen Posten dargestellt werden muss.

Diese Änderungen gelten für solche Jahresperioden beginnend am oder nach dem 1. Jänner 2016. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Gruppe.

Bilanzierungsgrundsätze, die erstmalig für eine neue Transaktion angewendet wurden:

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden zunächst mit dem beizulegenden Zeitwert zuzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten bewertet. Auf den Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes folgend werden zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet und Änderungen, andere als Wertminderungsaufwendungen, werden im sonstigen Gesamtergebnis erfasst und der Rücklage innerhalb des Eigenkapitals zugewiesen. Dividendenansprüche werden im Gewinn oder Verlust erfasst, sobald das Recht, die Zahlung zu erhalten, begründet wird. Werden zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte ausgebucht oder der Wert der Investition gemindert, wird der dem Eigenkapital zugewiesene Gewinn oder Verlust in der Gewinn- oder Verlustrechnung erfasst.

Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte der Gruppe beinhalten marktfähige Eigenkapitaltitel verschiedener börsennotierter europäischer Immobiliengesellschaften, die während des dritten Quartals am freien Markt erworben wurden. Die Gruppe hat die erworbenen marktfähigen Eigenkapitaltitel als zur Veräußerung verfügbar bestimmt. Für zusätzliche Informationen siehe auch Erläuterung 7.

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

- Änderungen zu IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden (veröffentlicht im April 2016, noch nicht von der EU übernommen). Im April 2016 veröffentlichte das International Accounting Standards Board (IASB) Änderungen des Standards zur Erlöserfassung, IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden, worin einige Voraussetzungen klargestellt und zusätzliche Übergangshilfen für Unternehmen bei der Umsetzung des neuen Standards zur Verfügung gestellt werden. Diese Änderungen des Standards zur Erlöserfassung, der 2014 veröffentlicht wurde, ändern die zugrundeliegenden Prinzipien des Standards nicht, stellen aber klar, wie diese Prinzipien angewendet werden sollen.

Die Änderungen stellen klar: wie eine Leistungsverpflichtung in einem Vertrag identifiziert werden kann; wie festgelegt werden kann, ob ein Unternehmen Prinzipal oder Agent ist; und wie festgelegt werden kann, ob der Erlös aus einer Lizenzgewährung zu einem bestimmten Zeitpunkt oder über einen Zeitraum hinweg erfasst werden soll.

Neben den Klarstellungen enthalten die Änderungen zwei zusätzliche Erleichterungen, um die Kosten und die Komplexität für ein Unternehmen zu erleichtern, wenn es den neuen Standard erstmals anwendet. Diese Änderungen treten für Jahre beginnend mit oder nach dem 1. Jänner 2018 in Kraft. Die Gruppe überprüft derzeit die Auswirkungen der Änderungen.

- 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) den Auswirkungen von Ausübungs- und Nichtausübungsbedingungen auf die Bewertung von anteilsbasierten Vergütungen die in bar erfüllt werden; (ii) anteilsbasierten Vergütungen, die mit einem Steuereinbehalt für Quellensteuerverpflichtungen; und (iii) einer Änderung der Bedingungen für eine anteilsbasierte Vergütung, bei welcher die Klassifizierung von einer Transaktion die in bar zu erfüllen ist, auf eine Transaktion die in Eigenkapitaltiteln zu erfüllen ist, geändert wird.

Die Änderungen gelten für solche Jahresperioden beginnend am oder nach dem 1. Jänner 2018, wobei eine vorzeitige Übernahme zulässig ist. Die Gruppe überprüft derzeit die Auswirkungen der Änderungen.

4. BESTANDSOBJEKTE

Das derzeitige Portfolio der Bestandsobjekte der Gruppe besteht aus 59¹² Objekten (31. Dezember 2015: 63¹³). Die folgende Tabelle zeigt eine Fortschreibung des Portfolios der Bestandsobjekte:

	30. September 2016	31. Dezember 2015
	€'000	€'000
Saldo zum 1. Jänner	2.396.951	2.520.439
Zugänge – technische Verbesserungen, Erweiterungen	23.136	28.202
Veränderungen - Finanzierungsleasing	1.638	655
Umgliederungen aus Entwicklungsprojekte und Grundstücke	14.712	31.036
Umgliederungen auf Entwicklungsprojekte und Grundstücke	(14.412)	-
Umgliederung auf zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	(13.658)	(117.467)
Währungsumrechnungs- differenz	-	2.778
Neubewertung von Bestandsobjekten	29.695	(54.262)
Veräußerungen	(414)	(14.430)
Saldo zum Ende des Berichtszeitraums	2.437.648	2.396.951

Im März 2016 hat die Gruppe die erste Erweiterung der Phase eins des Sanierungsprojekts Atrium Promenada abgeschlossen und den Wert dieser Erweiterung von dem Portfolio Entwicklungsprojekte und Grundstücke in das Portfolio Bestandsobjekte übertragen. Umgekehrt wurden Teile des Promenada Zentrums, in denen mit Sanierungsarbeiten begonnen wurde, von den Bestandsobjekten zu den Entwicklungsprojekten und Grundstücken übertragen.

Im November 2016 unterzeichnete die Gruppe eine Vereinbarung über den Verkauf eines kleineren Vermögenswerts in der Tschechischen Republik und im Oktober 2016 schloss die Gruppe den Verkauf des Atrium Azur Einkaufszentrums in Lettland, der im Halbjahresbericht der Gruppe erläutert wurde, ab. Folglich werden beide Vermögenswerte als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert. Für nähere Informationen siehe Erläuterung 8.

¹² Ausgenommen ein Vermögenswert in Lettland und ein Vermögenswert in der Tschechischen Republik, die zum 30. September 2016 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden.

¹³ Ausgenommen zehn Vermögenswerte in der Tschechischen Republik und drei Vermögenswerte in Polen, die zum 31. Dezember 2015 als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert wurden.

5. ENTWICKLUNGSPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE

Die folgende Tabelle zeigt eine Fortschreibung des gesamten Portfolios der Entwicklungsprojekte und Grundstücke:

	30. September 2016	31. Dezember 2015
	€'000	€'000
Saldo zum 1. Jänner	307.845	365.016
Zugänge – Kosten für Grundstücke und Errichtung	20.508	25.500
Veränderungen - Finanzierungsleasing	359	163
Umgliederung aus Bestandsobjekte	14.412	(31.036)
Umgliederung auf Bestandsobjekte	(14.712)	-
Umgliederungen auf zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	(11.618)	(1.553)
Veräußerungen	(217)	(1.022)
Kapitalisierte Zinsen	271	1.077
Währungsumrechnungsdifferenz	-	103
Neubewertungen von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	(20.795)	(50.403)
Saldo zum Ende des Berichtszeitraums	296.053	307.845

Im September 2014 begann die Gruppe mit den Arbeiten am Sanierungsprojekt des Atrium Promenada Zentrums in Warschau, Polen. Die derzeit laufenden ersten beiden Phasen des Sanierungsprojekts bestehen aus Erweiterungen um insgesamt 7.600 m² an zusätzlicher Bruttomietfläche, der Umgestaltung und Renovierung eines wesentlichen Teils des Einkaufszentrums sowie dem Erwerb eines angrenzenden Grundstücks, welches für die späteren Phasen der Sanierung genutzt werden soll. Die gesamten netto Zusatzkosten für die Fertigstellung dieser Phasen des Sanierungsprojekts betragen zum 30. September 2016 rund € 66 Millionen.

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

Im April 2016 begannen die Arbeiten zur ersten Phase der Targowek Erweiterung, welche der Durchführung der Haupterweiterung vorangeht und Grundstückszusammenlegung, Projektdesign sowie die Errichtung zusätzlicher Parkplätze umfasst. Die gesamten Netto-Zusatzkosten für die Fertigstellung der ersten Phase des Sanierungsprojekts waren zum 30. September 2016 bei rund € 10 Millionen.

Im April 2016 unterzeichnete Atrium eine Rahmenvereinbarung über den Verkauf einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft, die zwei Grundstücke in Puschkino, Russland, besitzt und klassifizierte den Vermögenswert anschließend als zu Veräußerungszwecken gehalten. Für nähere Informationen siehe Erläuterung 8.

6. AT-EQUITY BILANZIERTE INVESTITIONEN IN JOINT VENTURES

Die folgenden Joint Ventures stehen im indirekten Eigentum der Gesellschaft:

Name des Joint Ventures	Land der Gründung	Anteil am Eigenkapital des Joint Ventures 30. September 2016	Investition in Joint Venture	Investition in Joint Venture
			30. September 2016	31. Dezember 2015
			€'000	€'000
Pankrac Shopping Centre k.s	Tschechische Republik	75%	174.267	167.987
EKZ 11 k.s.	Tschechische Republik	75%	1.142	1.421
Gesamt			175.409	169.408

Die zusammengefasste Finanzinformation über die Joint Ventures Pankrac Shopping Centre k.s und EKZ 11 k.s., basierend auf deren ungeprüften IFRS-Abschlüssen, stellt sich wie folgt dar:

	30. September 2016	31. Dezember 2015
Bilanz	€'000	€'000
Bestandsobjekte	230.300	224.700
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.829	2.634
Kurzfristiges Vermögen	271	1.142
Langfristige Verbindlichkeiten	(844)	(837)
Kurzfristige Verbindlichkeiten	(677)	(1.762)
Nettovermögen (100%)	233.879	225.877
Anteil der Gruppe am Nettovermögen (75%)	175.409	169.408
Buchwert der Beteiligung an Joint Ventures	175.409	169.408

	Neun Monate endend 30. September 2016
Gewinn- und Verlustrechnung	€'000
Bruttomieteinnahmen	9.797
Sonstige Positionen inklusive Neubewertungen	4.880
Gewinn der Joint Ventures (100%)	14.677
Anteil am Gewinn aus at-Equity bewerteten Investitionen in Joint Ventures	11.008
Erhaltene Dividenden der Gruppe	5.011

7. SONSTIGES KURZFRISTIGES VERMÖGEN

	30. September 2016	31. Dezember 2015
	€'000	€'000
Forderungen gegenüber Mietern	12.329	12.499
Vorauszahlungen	3.767	2.965
MwSt-Forderungen	3.658	2.198
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel bei Banken	23.638	847
Zur Veräußerung verfügbare markfähige Eigenkapitaltitel (1)	14.987	-
Ertragssteuerforderung	1.560	2.632
Sonstige Forderungen	3.426	3.140
Gesamt	63.365	24.281

(1) Die zur Veräußerung verfügbaren markfähigen Eigenkapitaltitel werden in der Bilanz zum Zeitwert angeführt. Der Zeitwert basiert auf den Börsenpreisen (unberichtigt) in den aktiven Märkten. Die Ermittlung des Zeitwerts erfolgt im Rahmen der Stufe 1 der Zeitwert-Hierarchie. Für Informationen über zusätzliche Erwerbe von zur Veräußerung verfügbaren markfähigen Eigenkapitaltiteln zum Stichtag siehe Erläuterung 19.

8. ZU VERÄUßERUNGSZWECKEN GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Zum 30. September 2016 umfassten die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten das Atrium Azur Zentrum in Lettland mit einem Gesamtwert von € 12,5 Millionen, einen kleineren Vermögenswert in der Tschechischen Republik mit einem Gesamtwert von € 1,3 Millionen sowie zwei Grundstücke in Russland mit einem Gesamtwert von € 11,7 Millionen, von denen eines in der Region Moskau gelegen ist und mit € 10,6 Millionen bewertet wird. Rücklagen aus Währungsumrechnungsdifferenzen in Höhe von € 16,7 Millionen wurden ebenfalls als zu Veräußerungszwecken gehalten ausgewiesen, diese beziehen sich auf die russischen, lettischen und tschechischen Veräußerungen.

Zum 31. Dezember 2015 umfassten die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ein Portfolio von 10 Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 86.200 m², welches im Februar 2016 für einen Wert von rund € 102,6 Millionen verkauft wurde, sowie ein Portfolio von drei kleineren Vermögenswerten in Polen.

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

	30. September 2016	31. Dezember 2015
	€'000	€'000
Langfristiges Vermögen		
Bestandsobjekte	13.658	117.467
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	11.618	1.553
Sonstige Vermögenswerte	239	-
Kurzfristiges Vermögen	3.081	632
Zu Veräußerungszwecken gehaltenes Vermögen	28.596	119.652
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	690	687
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	140	10.687
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.926	504
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Verbindlichkeiten	4.756	11.878
Direkt der Veräußerungsgruppen zugeordnetes Nettovermögen	23.840	107.774
In der Gesamtergebnisrechnung enthaltene Beträge:		
Währungsumrechnungsrücklage	(16.656)	(2.622)
Rücklage der Veräußerungsgruppen die als zu Veräußerungszwecken gehalten qualifiziert werden	(16.656)	(2.622)

9. EIGENKAPITAL

Zum 30. September 2016 betrug die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien 376,745,499 (31. Dezember 2015: 376,174,317 Aktien). Im Zeitraum von 9 Monaten endend zum 30. September 2016 zahlte Atrium eine Dividende von 34,25 €Cent (9 Monate 2015: 20,25 €Cent) je Aktie, was sich auf insgesamt €129,0 Millionen (9 Monate 2015: €76,1 Millionen) belief.

Die oben genannte Dividende, die am 30. September 2016 gezahlt wurde, beinhaltet eine Sonderdividende von 14€Cent je Aktie zusätzlich zu den wiederkehrenden vierteljährlichen Dividenden. Diese Sonderdividende spiegelt das anhaltende Vertrauen des Board of Directors in die Aussichten der Gruppe wider.

10. FINANZVERBINDLICHKEITEN

	30. September 2016		31. Dezember 2015	
	Netto Buchwert	Zeitwert	Netto Buchwert	Zeitwert
	€'000	€'000	€'000	€'000
Anleihen	838.042	904.002	854.251	891.854
Bankkredite	109.700	109.266	158.530	159.617
Gesamt	947.742	1.013.268	1.012.781	1.051.471

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

Die Zeitwerte wurden unter Bezugnahme auf Marktinputs bestimmt, wovon die Wichtigsten nachfolgend aufgeführt sind:

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

Die Ermittlung des Zeitwertes von Anleihen und Krediten erfolgt im Rahmen der Stufe 2 der Zeitwert-Hierarchie, wie in IFRS 13 definiert.

Die Finanzverbindlichkeiten sind rückzahlbar wie folgt:

	30. September 2016	31. Dezember 2015
	Netto Buchwert	Netto Buchwert
	€'000	€'000
Fällig innerhalb eines Jahres	5.378	1.389
Fällig in zwei Jahren	1.595	53.203
Fällig innerhalb von drei bis fünf Jahren	439.299	353.280
Fällig nach fünf Jahren	501.470	604.909
Gesamt	947.742	1.012.781

Im März 2016 hat die Gruppe die freiwillige Rückführung eines Bankkredits der Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG in Polen mit einer Gesamtsumme von € 49,5 Million abgeschlossen. Darin enthalten sind angefallene Zinsen und die Kosten für die vorzeitige Rückführung.

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

11. DERIVATE

Die Gruppe hat einen Zinsswapvertrag (Interest Rate Swap – „IRS“) in Verbindung mit einem Bankkredit. Im Rahmen dieses Swaps werden variable gegen feste Zinssätze getauscht. Der Swap ist ein Cashflow-Hedge und derart konzipiert, das Cashflow-Risiko der Gruppe bei Bankkrediten mit variablem Zinssatz zu verringern. Der IRS wird zum Zeitwert unter Zugrundelegung der diskontierten Cashflow-Methode ausgewiesen. Zum 30. September 2016 war der verbleibende IRS in einer Passivposition und hatte einen Zeitwert von € 5,5 Millionen (31. Dezember 2015: € 6,9 Millionen).

12. RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen	Rückstellungen für rechtliche Altlasten €'000	Sonstige rechtliche Rückstellungen €'000	Gesamt €'000
Saldo zum 1. Jänner 2016	21.000	1.555	22.555
Wechselkursänderungen	-	-	-
Bildung/(Auflösung) von Rückstellungen während des Berichtszeitraums, netto	6.245	(60)	6.185
Gezahlte Beträge während des Berichtszeitraums	(3.239)	(375)	(3.614)
Saldo zum 30. September 2016	24.006	1.120	25.126
Davon			
Kurzfristiger Teil	24.006	1.120	25.126
Langfristiger Teil	-	-	-
Gesamte Rückstellungen	24.006	1.120	25.126

Weitere Informationen finden Sie unter Erläuterung 18.

13. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

	30. September 2016 €'000	31. Dezember 2015 €'000
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	30.575	30.685
Derivate (1)	772	-
Rechnungsabgrenzungsposten	49.697	45.360
Ertragssteuerverbindlichkeiten	3.892	4.852
MwSt-Verbindlichkeiten	2.994	2.561
Gesamt	87.930	83.458

(1) Während des Berichtszeitraums schloss die Gruppe Hedging-Vereinbarungen ab, die neun separate Termingeschäfte zum Tausch von 150 Millionen Rubel in Euro zu einem fixen Wechselkurs jedes Monat umfassen, beginnend im April 2016 und endend im Dezember 2016. Die Termingeschäfte werden zum Zeitwert unter Zugrundelegung der diskontierten Cashflow-Methode, ausgewiesen. Zum 30. September 2016 waren die Transaktionen in einer Passivposition und hatten einen Zeitwert von € 0,8 Millionen.

14. SONSTIGE ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

	Neun Monate endend zum 30. September	
	2016 €'000	2015 €'000
Sonstige Abschreibungen	(2.122)	(2.223)
Wertminderungen	-	(496)
Gesamt	(2.122)	(2.719)

15. SONSTIGE FINANZAUFWENDUNGEN

	Neun Monate endend zum 30. September	
	2016 €'000	2015 €'000
Nettoverlust aus Anleiherückkauf	(1.421)	(7.942)
Vorzeitige Rückführung von Krediten	(1.484)	(4.507)
Wertminderung von Finanzinstrumenten	(1.094)	(205)
Zinsen auf Finanzierungsleasing	(2.110)	(2.772)
Sonstige finanzielle Aufwendungen	(1.200)	(187)
Gesamt	(7.309)	(15.613)

16. STEUERGUTSCHRIFT/(-BELASTUNG) FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM

	Neun Monate endend zum 30. September	
	2016 €'000	2015 €'000
Körperschaftsteueraufwand für den Berichtszeitraum	(1.434)	(1.037)
Latente Steuergutschrift/(-belastung)	8.351	32.808
Anpassung an frühere Berichtszeiträume	(1.360)	(4.890)
Gesamtgutschrift/(-belastung)	5.557	26.881

Während des dritten Quartals schloss die Gruppe die Übertragung eines ihrer polnischen Vermögenswerte an ihre polnische Holdingstruktur in Form eines geschlossenen Investmentfonds („FIZ“) ab. Unter der FIZ-Struktur wird das durch den Vermögenswert generierte Einkommen auf Ebene des FIZ versteuert, welcher von der Körperschaftsteuer (inklusive Kapitalerträge) befreit ist. Folglich löste die Gruppe während des dritten Quartals die mit dem Vermögenswert in Verbindung stehenden latenten Steuerverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt € 11 Millionen in Form einer Steuergutschrift auf. Für Details zu einer ungewissen, möglichen zukünftigen Änderung der für FIZ geltenden Ausnahme von der Körperschaftsteuer siehe Erläuterung 18.

17. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Berichtssegmente

Für den Berichtszeitraum endend zum 30. September 2016	Segment der Bestandsobjekte	Segment der Entwicklungs- projekte	Überleitungs- positionen	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	146.448	-	(7.348)	139.100
Erträge aus Betriebskosten	54.183	-	(1.453)	52.730
Nettoimmobilienaufwand	(58.572)	-	1.893	(56.679)
Nettommieterlöse	142.059	-	(6.908)	135.151
Nettoergebnis aus Veräußerungen	821	(1.539)	-	(718)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(2.256)	-	(2.256)
Neubewertungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	34.343	(20.795)	(4.200)	9.348
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(1.885)	-	(237)	(2.122)
Verwaltungsaufwendungen	(6.888)	(287)	(25.304)	(32.479)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	11.008	11.008
Nettobetriebsgewinn/(-verlust)	168.450	(24.877)	(25.641)	117.932
Nettozinsaufwand	(23.702)	(1.623)	(1.687)	(27.012)
Währungsumrechnungsdifferenzen	(2.083)	(597)	(617)	(3.297)
Sonstige Finanzaufwendungen	(4.763)	(258)	(2.288)	(7.309)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	137.902	(27.355)	(30.233)	80.314
Steuergutschrift/(-belastung) für den Berichtszeitraum	6.405	(15)	(833)	5.557
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für den Berichtszeitraum	144.307	(27.370)	(31.066)	85.871
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	*2.624.031	*307.671	** (172.725)	2.758.977
Vermögenswerte des Segments	2.669.812	321.946	***179.785	3.171.543
Verbindlichkeiten des Segments	1.017.982	80.276	78.474	1.176.732

* Beinhaltet € 13,7 Millionen sowie € 11,6 Millionen an Bestandsobjekten bzw. an Entwicklungsprojekten und Grundstücken, die jeweils als zu Veräußerungszwecken gehalten qualifiziert wurden. Siehe Erläuterung 8.

** Ausgenommen unserer 75% Beteiligung an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die durch ein Joint-Venture gehalten wird

*** Der Betrag betrifft im Wesentlichen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Für den Berichtszeitraum endend zum 30. September 2015	Segment der Bestandsobjekte	Segment der Entwicklungs projekte	Überleitungs- positionen	Gesamt
	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse	154.971	-	(2.428)	152.543
Erträge aus Betriebskosten	56.242	-	(573)	55.669
Nettoimmobilienaufwand	(63.822)	-	742	(63.080)
Nettommieterlöse	147.391	-	(2.259)	145.132
Nettoergebnis aus Veräußerungen	(10.660)	263	-	(10.397)
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	-	(1.703)	-	(1.703)
Neubewertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(38.233)	(28.985)	(1.834)	(69.052)
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(1.553)	(886)	(280)	(2.719)
Verwaltungsaufwendungen	(8.466)	(461)	(16.628)	(25.555)
Anteil am Gewinn für at-equity bilanzierte Investitionen in Joint Ventures	-	-	4.083	4.083
Nettobetriebsgewinn/(-verlust)	88.479	(31.772)	(16.918)	39.789
Nettozinsaufwand	(23.742)	(632)	(5.914)	(30.288)
Währungsumrechnungsdifferenzen	(275)	(2.215)	(245)	(2.735)
Sonstige Finanzaufwendungen	(15.023)	(174)	(416)	(15.613)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	49.439	(34.793)	(23.493)	(8.847)
Steuergutschrift/(-belastung) für den Berichtszeitraum	27.478	133	(730)	26.881
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für den Berichtszeitraum	76.917	(34.660)	(24.223)	18.034
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	*2.695.216	318.444	**164.775)	2.848.885
Vermögenswerte des Segments	2.738.850	331.367	***249.637	3.319.854
Verbindlichkeiten des Segments	1.043.741	61.265	144.577	1.249.583

* Beinhaltet € 14,4 Millionen an Bestandsobjekten, die als zu Veräußerungszwecken gehalten qualifiziert wurden.

** Ausgenommen der 75% Beteiligung an einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die durch ein Joint-Venture gehalten wird

*** Der Betrag betrifft im Wesentlichen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

18. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Im Zusammenhang mit den Verfahren und Ermittlungen in Österreich entsprechen die zugehörigen Eventualverbindlichkeiten jenen, wie sie in Erläuterung 2.40 des Jahresfinanzberichts 2015 erläutert wurden. Atrium ist in Verfahren involviert, die von Inhabern von Austrian Depositary Certificates geführt werden, die Verluste aus Kursschwankungen im Jahr 2007 und potenzielle Ansprüche in diesem Zusammenhang geltend machen. Zum 14. November 2016, dem spätesten praktikablen Datum vor der Genehmigung dieses Berichtes, betrug der Gesamtstreitwert in den 1.339 separaten Verfahren, in denen Atrium zu dem Zeitpunkt Partei war, rund € 67 Millionen. Es wird erwartet, dass die Anzahl der Klagen und die Höhe der geltend gemachten Ansprüche im Laufe der Zeit schwanken, da sich Verfahren fortentwickeln und Klagen abgewiesen, zurückgezogen oder auf eine andere Weise beigelegt werden. Die Verfahren befinden sich in unterschiedlichen Stadien und es wird erwartet, dass sie im Laufe mehrerer Jahre beigelegt werden.

Im Jänner 2016 gab die Gesellschaft den Abschluss einer Vereinbarung zur Errichtung eines Entschädigungsfonds, durch den die österreichischen Verfahren sowie die Privatbeteiligtenanschlüsse in laufenden Strafverfahren, wie in Erläuterung 2.40 des Jahresfinanzberichts 2015 dargestellt, beigelegt werden sollen bekannt. Die Frist für die Teilnahme an der Vereinbarung wurde zwei Mal, jeweils für drei Monate, verlängert und lief am 15. Oktober 2016 ab. Durch die Vereinbarung wurden bis zum heutigen Tag Entschädigungszahlungen in Höhe von rund € 6,6 Millionen (von denen die Gesellschaft 50% trägt) für etwa 875 individuelle Eingaben genehmigt und geleistet, wobei eine ähnliche Anzahl an Eingaben bzw. ähnliche Beträge noch bearbeitet werden.

Die Anzahl der Klagen vor österreichischen Gerichten und deren Gesamtstreitwert sind seit Bekanntgabe der Entschädigungsvereinbarung signifikant angestiegen. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass dies eine Reaktion auf den Abschluss der Entschädigungsvereinbarung darstellt.

Während die Gesellschaft an ihrer Position festhält, wonach keine Grundlage für die Geltendmachung von Ansprüchen gegen sie besteht, erachtet sie es zugleich als wichtig, vernünftige Bestrebungen zu unternehmen, um eine endgültige Lösung in dieser langjährigen Streitfrage zu erlangen. Die Gesellschaft ist der Meinung, dass sich die Entschädigungsvereinbarung als effizienter Weg zur Streitbeilegung erwiesen hat und wird weiterhin passende Gelegenheiten ergreifen, um diese rechtlichen Altlasten zu bereinigen.

Basierend auf dem gegenwärtigen Wissensstand und der Beurteilung des Managements in Bezug auf den tatsächlichen Ausgang der Klagen in österreichischen Verfahren sowie die erwarteten Gesamtkosten und Folgen der Entschädigungsvereinbarung, wurde von der Gesellschaft eine Gesamtrückstellung in der Höhe von € 24 Millionen angesetzt. Bestimmte zusätzliche Informationen, die normalerweise unter IAS 37 Rückstellungen, Eventualschulden, Eventualforderungen notwendig sind, im Speziellen gewisse Details der Berechnung der gesamten Rückstellung und die damit verbundenen Annahmen, wurden aus dem Grund noch nicht offengelegt, da, wenn dies erfolgt wäre, dies die Beilegung dieser Streitigkeiten ernsthaft beeinflussen könnte.

Es herrscht anhaltende Unsicherheit in den verschiedenen Volkswirtschaften und Jurisdiktionen, in denen die Gruppe tätig ist und Vermögenswerte besitzt. Diese Unsicherheiten betreffen die allgemeine wirtschaftliche und geopolitische Lage in solchen Regionen sowie Veränderungen oder drohende Veränderungen des

rechtlichen, regulatorischen und finanzpolitischen Rahmens bzw. der Rechtsdurchsetzung. Dies könnte auch Maßnahmen mit Auswirkungen auf Eigentumsrechte umfassen, welche Immobilien oder Grundstücke der Gruppe betreffen.

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

Die Gruppe hält die Mehrheit ihrer polnischen Tochtergesellschaften über einen geschlossenen Investmentfonds in Polen („FIZ“), der von der polnischen Körperschaftssteuer (inklusive Kapitalerträge) befreit ist. Am 31. Oktober 2016 brachten Mitglieder der polnischen Regierungspartei Recht und Gerechtigkeit (PIS) einen Gesetzesentwurf im Unterhaus des polnischen Parlaments (dem Sejm) ein, mit dem das polnische Körperschaftssteuergesetz geändert werden soll. Der Gesetzesentwurf sieht bestimmte Änderungen der Besteuerung von in Polen tätigen Investmentfonds vor, beispielsweise wird die momentan für Einnahmen des FIZ geltende Ausnahme von der Körperschaftssteuer eingeschränkt. Sollte die aktuelle Fassung des Gesetzesentwurfs beschlossen werden, läge die voraussichtliche Belastung der Gruppe in einer Erhöhung der latenten Steuerverbindlichkeiten um rund € 15 Millionen. Die Gesellschaft wird die Entwicklung im Zusammenhang mit dem Gesetzesentwurf sowie jeden möglichen Einfluss auf die Finanzberichte der Gruppe im Auge behalten.

19. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN UND NACHTRÄGLICH EINGETRETENE EREIGNISSE

■ Veräußerungen

Im Februar 2016 schloss die Gruppe den Verkauf eines weiteren Portfolios von kleineren Einzelhandelsimmobilien in der Tschechischen Republik an einen von Palmer Capital gemanagten Private Client Account für einen Asset Value von rund € 102,6 Millionen ab. Das Portfolio umfasste zehn Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 86.200 m².

Im Juni 2016 schloss die Gruppe den Verkauf von drei Vermögenswerten in Polen, mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 15.700 m², an Pergranso Sp z.o.o. für einen Gesamtkaufpreis von € 17,5 Millionen ab.

Im Oktober 2016 schloss die Gruppe aufgrund der im Juli 2016 unterzeichneten Vereinbarung den Verkauf von Atrium Azur in Lettland für einen Wert von € 12,5 Millionen ab. Die Beträge sind als zu Veräußerungszwecken gehalten ausgewiesen.

■ Sanierungen

Im Oktober 2016 genehmigten die Direktoren zwei neue Sanierungsprojekte in Polen – Atrium Biala in Bialystok und Atrium Reduta in Warschau. Die erwarteten Sanierungskosten der beiden Projekte belaufen sich auf € 31 Millionen bzw. € 28 Millionen.

Die erste Phase der Modernisierung und Erweiterung unseres Promenada Einkaufszentrum wurde im Oktober erfolgreich abgeschlossen, wodurch die Kunden nun von einem neu renovierten Mittelgang mit einer Vielzahl an neuen Einrichtung sowie einer einzigartigen goldenen Fassade profitieren. Zudem beherbergen 7.600 m² der neuen Fläche einen der größten H&M-Stores in Polen sowie die neuesten Einzelhandelsdesignkonzepte von GoSport, Jatom Fitness und anderen.

■ Dividende

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

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

■ Veränderungen der Hauptaktionäre

Während und nach dem Berichtszeitraum erwarb Gazit-Globe Ltd ("Gazit-Globe") indirekt insgesamt 10.277.183 zusätzliche Aktien der Gesellschaft bzw. rund 2,7% des gesamten ausgegebenen Stammkapitals. In der Folge hält Gazit-Globe nun direkt oder indirekt insgesamt 216.958.735 Aktien an Atrium, dies entspricht 57,59% der ausgegebenen Aktien und Stimmrechte an der Gesellschaft.

■ Veränderungen im Führungsteam der Gruppe

Zum 30. September 2016 hat Thomas Schoutens, Group Chief Development Officer der Gruppe wie vertraglich vereinbart die Atrium-Gruppe verlassen.

■ Sonstiges

Im Jänner 2016 gab die Gesellschaft die Beilegung des in den Niederlanden von der "Stichting Atrium Claim" angestrebten Gerichtsverfahrens sowie den Abschluss einer Vereinbarung betreffend die Errichtung eines Engschädigungsfonds bekannt, durch den Rechtsstreitigkeiten, welche derzeit vor Zivilgerichten in Österreich geführt werden sollen. Die Frist für die Teilnahme an der Entschädigungsvereinbarung betrug ursprünglich 90 Tage, wurde in der Folge zwei Mal jeweils für drei Monate verlängert und lief am 15. Oktober 2016 ab. Während die Gesellschaft an ihrer Position festhält, wonach keine Grundlage für die Geltendmachung von Ansprüchen gegen sie besteht, ist sie der Meinung, dass sich die Entschädigungsvereinbarung als effizienter Weg zur Streitbeilegung erwiesen hat und wird weiterhin passende Gelegenheiten ergreifen, um diese rechtlichen Altlasten zu bereinigen.

Nach dem Bilanzstichtag erwarb die Gruppe zusätzliche zur Veräußerung verfügbare marktfähige Eigenkapitaltitel verschiedener börsennotierter europäischer Immobiliengesellschaften in Höhe von € 25 Millionen (insgesamt € 40 Millionen).

In seiner Sitzung vom 15. November 2016 genehmigte das Board of Directors einen Wechsel von viertel- zu halbjährlicher Finanzberichterstattung in Einklang mit dem Industriestandard ab dem Jahr 2017. Die Gruppe wird weiterhin quartalsweise Informationen zum Geschäftsverlauf veröffentlichen. Der Unternehmenskalender für 2017 wird entsprechend angepasst werden.

In der selben Sitzung genehmigte das Board of Directors eine Erhöhung der unbesicherten, revolvingierenden Kredite um € 25 Millionen. Nach dieser für Dezember 2016 erwarteten Änderung werden sich die gesamten für die Gruppe verfügbaren revolvingierenden Kredite auf € 175 Millionen belaufen.

■ Auszeichnungen: GRESB und EPRA Gold

In den ersten neun Monaten des Jahres verfolgte Atrium weiterhin zielstrebig ihre Nachhaltigkeitsstrategie und ihre Bemühungen, die Berichtsstandards und -transparenz stetig zu verbessern und bekam 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 mit einem Ranking im Spitzenbereich der "Green Star"-Status zuerkannt, obwohl Atrium in die hochkompetitive "Retail Listed European" Peer Group fällt.

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

BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCHSICHT FÜR ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED

EINFÜHRUNG

Atrium European Real Estate Limited ("Atrium") hat uns damit beauftragt, den verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss im Zwischenfinanzbericht für die neun Monate endend zum 30. September 2016 prüferisch durchzusehen. Dieser durchzusehende Zwischenabschluss umfasst die verkürzte konsolidierte Bilanz zum 30. September 2016, die verkürzte konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung, die verkürzte konsolidierte Gesamtergebnisrechnung für den Drei- und Neunmonatszeitraum endend zum 30. September 2016, die verkürzte konsolidierte Cashflow-Übersicht und die verkürzte konsolidierte Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Neunmonatszeitraum endend zum 30. September 2016 sowie den zugehörigen Anhang.

Wir haben die übrigen Informationen des Zwischenfinanzberichts gelesen und daraufhin geprüft, ob dieser offenkundige Unrichtigkeiten bzw. erhebliche Widersprüche im Vergleich zu den Informationen aufweist, die im verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss enthalten sind.

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

VERANTWORTUNG DER DIREKTOREN

Der Zwischenfinanzbericht liegt in der Verantwortung der Direktoren und wurde von diesen genehmigt.

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

UNSERE VERANTWORTUNG

Unsere Verantwortung besteht darin, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht gegenüber Atrium eine Beurteilung über den verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss, der in diesem Zwischenbericht enthalten ist, abzugeben.

UMFANG DER PRÜFERISCHEN DURCHSICHT

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte unter Beachtung des International Standard on Review Engagements (GB und Irland) 2410, 'Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity', der seitens des Auditing Practices Board für die Anwendung in Großbritannien herausgegeben wurde. Eine prüferische Durchsicht von Zwischenfinanzinformation umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist gemäß den International Standards on Auditing (GB und Irland) von wesentlich geringerem Umfang als eine Abschlussprüfung und ermöglicht es uns daher nicht, ein Urteil über sämtliche wesentliche Sachverhalte abzugeben, die bei einer Abschlussprüfung bekannt würden. Dementsprechend erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss in dem Zwischenfinanzbericht für den Neunmonatszeitraum endend zum 30. September 2016 nicht in allen wesentlichen Aspekten gemäß den von der EU übernommenen IAS 34 "Zwischenberichterstattung" erstellt wurde.

Steven Hunt

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

15. November 2016

Hinweis:

- Die Wartung und inhaltliche Richtigkeit der Website von Atrium European Real Estate Limited liegt in der Verantwortung der Direktoren und fällt nicht in den Aufgabenbereich von KPMG Channel Islands Limited im Rahmen der durchgeführten Prüfung. KPMG Channel Islands Limited übernimmt daher keine Verantwortung für etwaige Änderungen des verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses oder des Prüfberichts seit der Veröffentlichung am 15. November 2016. KPMG Channel Islands Limited hat nach dem 15. November 2016 keine weiteren Handlungen vorgenommen, die dieses Datum verlängern würden.
- Die Gesetzgebung in Jersey in Bezug auf die Erstellung und Veröffentlichung von verkürzten konsolidierten Abschlüssen kann von der Gesetzgebung anderer Rechtsordnungen abweichen. Die Direktoren bleiben weiterhin dafür verantwortlich, die Erstellung und den damit verbundenen Prozess zu überwachen und sicherzustellen, dass der verkürzte konsolidierte Abschluss in jeder Hinsicht vollständig ist und unverändert bleibt.

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

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

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

WICHTIGE STANDORTE**Tschechische Republik**

Atrium Czech Real Estate Management s.r.o.
 Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3- Žižkov
 Prag

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

Analysten & Investoren ir@aere.com

Medien atrium@fticonsulting.com

Allgemeine Anfragen atrium@aere.com

Titelbild: Arkády Pankrác in Prag, Tschechische Republik
 Quelle: ECE, Arkády Pankrác, Prag





УРАКА

УРАКА
ДЛЯ ВСЕХ ВВУН

УРАКА

ESPRIT

Douglas

H&M

Peek & Cloppenburg