

Marktführer bei Einkaufszentren in Mittel- und Osteuropa



Zwischenfinanzbericht
30. September 2013

Unsere Vision und Strategie

Die Vision von Atrium besteht darin, sich zum führenden Eigentümer, Entwickler und Betreiber von Einkaufszentren mit einem Supermarkt als Anchor-Mieter in Mittel- und Osteuropa zu entwickeln. Ferner soll die Marke Atrium zu einem Gütezeichen für hohe Qualität im Einzelhandel für Kunden und Händler gleichermaßen werden.

Der Schwerpunkt unseres Portfolios liegt auf ertragsgenerierenden Einkaufszentren in den reifsten und stabilsten MOE-Ländern, die langfristig einen soliden Cashflow produzieren. Organisches Wachstum entsteht durch proaktive und praktische Objektverwaltung, um sicherzustellen, dass wir unsere Parole „Retail is Detail“ aufrechterhalten. Weiteres Wachstum wird durch den Erwerb hochwertiger Objekte in unserer Region und durch ausgewählte Entwicklungs-, Restrukturierungs- und Erweiterungsprojekte erzielt.

Unser Profil

Atrium besitzt ein Portfolio im Wert von €2,4 Milliarden mit 156 Handelszentren, die primär einen Supermarkt als Anchor-Mieter haben. Das Portfolio erzielte im Berichtszeitraum Mieteinnahmen in Höhe von €151,4 Millionen. Diese Objekte befinden sich im Wesentlichen in Polen, der Tschechischen Republik, Slowakei und in Russland und werden mit Ausnahme eines Handelszentrums von Atriums internen Teams von Handelsimmobilienexperten verwaltet. Zudem besitzt Atrium ein Portfolio an Entwicklungsprojekten und Grundstücken im Wert von €603,9 Millionen mit einem langfristigen zukünftigen Wertpotenzial.

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

Unsere Ziele für 2013

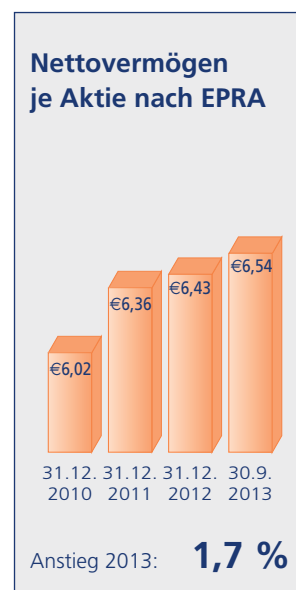
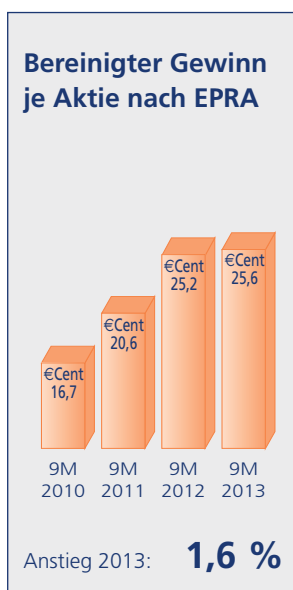
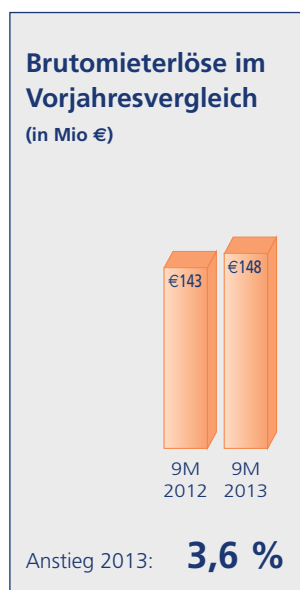
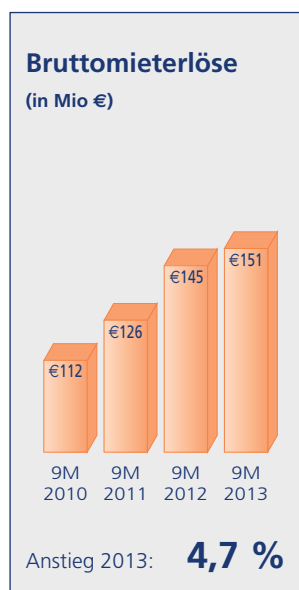
- Weiterhin die finanzielle und operative Leistung unserer Objekte voranzutreiben und unsere Angebot für Händler und Verbraucher beständig zu verbessern;
- Weiterhin nach angemessenen Investitionschancen in unseren Kernmärkten Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei zu suchen;
- Anhaltende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



Bedeutende Kennzahlen

Gewinn- und Verlustrechnung	Einheit	9 Monate 2013	9 Monate 2012	Änderung %	2012
Bruttomieterlöse	€ '000	151.403	144.594	4,7 %	193.475
Bruttomieterlöse im Vorjahresvergleich	€ '000	148.046	142.923	3,6 %	161.517
Nettommieterlöse	€ '000	143.018	137.453	4,0 %	181.279
Nettommieterlöse im Vorjahresvergleich	€ '000	140.194	135.240	3,7 %	148.844
Operative Umsatzrendite	%	94,5	95,1	(0,6 %)	93,7
EBITDA, ausgenommen Bewertungsänderungen, Veräußerungen und Wertminderungen	€ '000	121.075	113.173	7,0 %	145.993
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	€ '000	95.907	93.936	2,1 %	120.904
Neubewertung von vermieteten Immobilien	€ '000	13.947	60.236	(76,8 %)	58.533
Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	€ '000	(4.670)	(35.538)	86,9 %	(63.494)
Gewinn vor Steuern	€ '000	96.304	120.436	(20,0 %)	116.073
Gewinn nach Steuern	€ '000	84.381	106.893	(21,1 %)	96.175
Nettogeldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	€ '000	103.582	92.220	12,3 %	126.493
Ergebnis je Aktie	€ Cent	22,5	29,3	(23,2 %)	26,5
Bereinigtes Ergebnis je Aktie nach EPRA	€ Cent	25,6	25,2	1,6 %	32,4

Bilanz	Einheit	30.9.2013	31.12.2012	Änderung %
Vermietete Immobilien zum Marktwert	€ '000	2.368.618	2.185.336	8,4 %
Entwicklungsprojekte und Grundstücke zum Marktwert	€ '000	603.923	538.395	12,2 %
Liquide Mittel	€ '000	331.000	207.843	59,3 %
Eigenkapital	€ '000	2.303.560	2.281.372	1,0 %
Anleihen und Kredite	€ '000	836.113	537.061	55,7 %
LTV (brutto)	%	28,1	19,7	8,4 %
LTV (netto)	%	17,0	12,1	4,9 %
NAV je Aktie in € nach IFRS	€	6,15	6,12	0,5 %
NAV je Aktie in € nach EPRA	€	6,54	6,43	1,7 %



Inhalt

Bedeutende Kennzahlen	3
Erklärung bezüglich zukunftsgerichteter Aussagen	4
Konzernlagebericht	5
Geschäftsverlauf	5
Operative Geschäftstätigkeit	7
Entwicklungsaktivitäten	9
Ergebnisse nach EPRA	10
Konzernzwischenabschluss	12
Verkürzter konsolidierter Konzernzwischenabschluss	12
Anhang zum verkürzten konsolidierten Konzernzwischenabschluss	16
Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers	24
Direktoren, Geschäftsleitung, Berater und wichtige Standorte	25



Erklärung bezüglich zukunftsgerichteter Aussagen

Dieser Zwischenfinanzbericht enthält Aussagen, die „zukunftsgerichtet“ sind oder als solche betrachtet werden können. Diese zukunftsgerichteten Aussagen können durch die Verwendung zukunftsgerichteter Terminologie erkannt werden, einschließlich der Begriffe „glauben“, „erwarten“, „schätzen“, „vorhersagen“, „beabsichtigen“, „möglicherweise“, „planen“, oder „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 Zwischenfinanzberichts und umfassen Aussagen über Absichten, Überzeugungen oder derzeitige Erwartungen von Atrium European Real Estate Limited („Atrium“) und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen mit Atrium als „Gruppe“ bezeichnet). Aufgrund ihrer Natur beinhalten zukunftsgerichtete Aussagen Risiken und Ungewissheiten, weil sie sich auf Ereignisse beziehen und von Umständen abhängen, die in der Zukunft tatsächlich eintreten mögen/können oder nicht. Zukunftsgerichtete Aussagen sind keine Garantie dafür, dass eine bestimmte Leistung in der Zukunft tatsächlich erzielt wird.

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

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

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



Konzernlagebericht

Geschäftsverlauf

Operative und finanzielle Leistung

Im dritten Quartal 2013 konnten wir die solide operative Leistung fortsetzen, die für das erste Halbjahr kennzeichnend war.

Die Bruttomieterlöse für die neun Monate bis 30. September 2013 stiegen um 4,7 % auf € 151,4 Millionen im Vergleich zum Vorjahr, und die Nettomieterlöse erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 4,0 % auf € 143,0 Millionen. Im Vorjahresvergleich erhöhten sich die Brutto- und Nettomieterlöse um 3,6 % auf € 148,0 Millionen bzw. 3,7 % auf € 140,2 Millionen. Wie in vergangenen Berichtszeiträumen haben die Ergebnisse von der starken Performance unseres Portfolios in den Schlüsselmärkten Polen und Russland profitiert, die einen Anstieg der Bruttomieterlöse von 4,5 % bzw. 12,4 % und der Nettomieterlöse nach EPRA von 3,3 % bzw. 12,7 % im Vorjahresvergleich erwirtschafteten. Unsere Betriebsmarge bewegte sich in den ersten neun Monaten 2013 mit 94,5 % am oberen Ende unserer anvisierten Zielbandbreite.

Durch den Anstieg der Mieterlöse erzielte die Gruppe auch ein starkes EBITDA (ausgenommen Bewertungsänderungen und Veräußerungen), das sich um 7,0 % auf € 121,1 Millionen gegenüber € 113,2 Millionen in den ersten neun Monaten des letzten Jahres erhöhte. Der Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit (netto) stieg um 12,3 % auf € 103,6 Millionen an.

Der Gewinn vor Steuern wurde durch geringere Bewertungsergebnisse in Höhe von € 15,4 Millionen, eine Minderung des Firmenwerts von € 4,9 Millionen und andere Wertminderungen sowie durch höhere Zinsaufwendungen von € 5,7 Millionen beeinträchtigt. Zudem enthält das Ergebnis des Berichtszeitraums einen geringfügigen Verlust in Höhe von € 0,4 Millionen aus Wechselkursdifferenzen im Vergleich zu einem Gewinn von € 6,3 Millionen in den ersten neun Monaten 2012. Diese Posten haben dazu geführt, dass sich der Gewinn vor Steuern von € 120,4 Millionen in den ersten neun Monaten 2012 auf € 96,3 Millionen verringerte.

Dies wirkte sich gleichermaßen auf den Gewinn je Aktie nach IFRS aus, der auf 22,5 Cent je Aktie gegenüber 29,3 Cent je Aktie im gleichen Zeitraum 2012 gefallen ist. Dennoch stieg der bereinigte Gewinn je Aktie nach EPRA, der einmalige Posten und unbare Transaktionen wie Neubewertungen, Devisen und Wertminderungen ausschließt, um 1,6 % auf 25,6 Cent je Aktie, verglichen mit 25,2 Cent im Vorjahr.

Der Marktwert der vermieteten Immobilien der Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2012 um 8,4 % auf € 2,4 Milliarden. Darin enthalten ist die Galeria Dominikańska, ein erstklassiges Einkaufszentrum, das wir im Berichtszeitraum für € 151,7 Millionen erworben haben. Zusammen mit den Entwicklungsprojekten und Grundstücken von € 603,9 Millionen wurde der Gesamtwert unseres Portfolios zum 30. September 2013 auf € 3,0 Milliarden beziffert. Gleichzeitig stieg der NAV je Aktie nach EPRA um 1,7 % auf € 6,54 gegenüber € 6,43 am 31. Dezember 2012.

Die Bilanz blieb weiterhin äußerst konservativ positioniert mit einer Brutto- und Netto-Beliehungsquote von 28,1 % bzw. 17,0 % am 30. September 2013.

Ereignisse im Berichtszeitraum und danach

Akquisitionen

Am 29. August 2013 haben wir die Akquisition eines erstklassigen Einkaufszentrums, der Galeria Dominikańska, in Wroclaw, Polen, abgeschlossen und infolgedessen wird der Beitrag von diesem bedeutenden Objekt für ganze vier Monate in die Ergebnisse des Gesamtjahres 2013 einfließen. Es handelt sich um eine großartige Ergänzung unseres Portfolios, bei dem Polen jetzt mit 50,3 % der Objektwerte die Führung übernommen hat.

Finanztransaktionen

Wie bereits im April 2013 angekündigt, hat Atrium die Platzierung eines bis April 2020 laufenden, ungesicherten Eurobonds in Höhe von € 350 Millionen und mit einem festverzinslichen Kupon von 4,0 % p.a. abgeschlossen. Die Erlöse aus der Anleihe wurden von der Gruppe bereits für die Finanzierung des Erwerbs der Galeria Dominikańska und die Rückzahlung fälliger Verbindlichkeiten eingesetzt.

Im Juli 2013 wurden die offenen € 39,2 Millionen der gesicherten, im Jahr 2003 emittierten Anleihe bei Fälligkeit zurückgezahlt. Dadurch gingen Objekte im Wert von weiteren € 147,7 Millionen in den unbelasteten Pool über.

Am 25. Oktober 2013 hat Fitch Ratings im Rahmen seiner jährlichen Prüfung das Unternehmensrating und das Rating für unbesicherte Anleihen für Atrium mit ‚BBB-‘ und stabilem Ausblick eingestuft.

Entwicklungsprojekte und Grundstücke

Die Entwicklung des Einkaufszentrums Atrium Felicity in Lublin, Polen, mit einer GLA von 75.000 m² geht ebenfalls planmäßig voran. Die Eröffnung ist für März 2014 vorgesehen. Das Projekt ist jetzt mit einer durchschnittlichen Mietdauer von circa sechs Jahren zu 92,4 % vorvermietet. Zudem haben wir im Oktober 2013 den Großmarkt an Auchan übergeben und die Transaktion mit diesem bedeutenden Lebensmittelhändler somit abgeschlossen.

Im Juli 2013 haben wir Verträge mit dem Generalunternehmen für die zweite Phase der Sanierung unseres Einkaufszentrums Atrium Copernicus in Torun, Polen, unterzeichnet. Die Bauarbeiten sind am Laufen. Zusammen mit der ersten Phase, bestehend aus dem Ausbau eines mehrstöckigen Parkhauses, wird das Zentrum durch die Erweiterung mit zusätzlich 17.300 m² an Bruttomietfläche und weiteren 640 Parkplätzen bis Ende 2014 vergrößert.

Im Januar 2013 und Juni 2013 haben wir die verbleibende Beteiligung an Unternehmen, die Grundstücke in Kalisz und Gdansk, Polen, besitzen, für einen Kaufpreis von insgesamt € 5,9 Millionen erworben.

Veränderungen in der Unternehmensleitung

Nach der Pensionierung von Dipak Rastogi wurde Roger Orf am 11. November in den Vorstand von Atrium als nicht exekutiver Direktor mit sofortiger Wirkung berufen. Roger Orf ist Partner bei Apollo Global Management ("Apollo") und Leiter von deren Immobiliengeschäft in Europa. Er gehört zu den Direktoren, die von Apollo für den Vorstand von Atrium benannt werden.

Am 1. September 2013 hat Soňa Hýbnerová die neue Tätigkeit als Chief Financial Officer aufgenommen. Soňa Hýbnerová ist seit nahezu acht Jahren im Konzern und war in dieser Zeit in einer Reihe von gehobenen Positionen im Finanzbereich tätig, zuletzt als Director of Finance für Strategische Projekte.

Dividende

Im Einklang mit unserer Einstellung, den Erfolg der Gruppe mit den Aktionären zu teilen, während gleichzeitig ein vorsichtiges Verhältnis zwischen Dividenden und wiederkehrenden Erträgen aufrechterhalten wird, hat der Vorstand eine Erhöhung von Atriums jährlicher Dividendenzahlung für 2014 und die letzte Quartalszahlung für 2013 genehmigt.

Infolgedessen beträgt die vierte und letzte vierteljährliche Dividendenzahlung für das Jahr 2013 €0,06 je Aktie, die als Kapitalrückzahlung am 30. Dezember 2013 an Aktionäre erfolgt, die am 23. Dezember 2013 mit Ex-Datum 19. Dezember 2013 registriert waren. Nach den vierteljährlichen Dividendenzahlungen von €0,05 je Aktie am 28. März, 28. Juni und 30. September beläuft sich die Gesamtdividende des Jahres auf €0,21 je Aktie.

Für 2014 hat der Vorstand einen Anstieg der Jahresdividende von 14 % auf mindestens €0,24 je Aktie genehmigt, die vierteljährlich ausbezahlt wird, erstmalig Ende März 2014 (vorbehaltlich jeglicher gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Einschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit). Dieser Anstieg repräsentiert eine jährliche Wachstumsrate von 15 % seit der erstmaligen Einführung einer Jahresdividende bei Atrium vor vier Jahren.

Unsere Märkte

Trotz des noch immer problematischen Wirtschaftsumfelds mit Unterschieden zwischen den einzelnen Ländern weisen die neuesten makroökonomischen Daten darauf hin, dass sich der Aufschwung in MOE fortsetzt. Dieser Aufschwung wurde größtenteils durch die frühen Anzeichen einer Kehrtwende in der Eurozone in den letzten Quartalen, insbesondere in Deutschland, vorangetrieben. Infolgedessen hat der IWF seine Prognose des BIP für MOE für 2013 von 2,2 % auf 2,3 % erhöht, das sind 2,7 % über der Prognose der Eurozone.

Die Verbesserung war in unseren Kernmärkten Polen, Tschechische Republik und Slowakei am deutlichsten. Die Konsumausgaben nehmen in dieser Region zu, im Wesentlichen aufgrund der geringen Inflationsraten, die mit einem Anstieg der Reallöhne einhergehen. Alle drei Märkte erfreuen sich in letzter Zeit an gestiegenen Exporten sowie einer Neubelebung des Handels, die zu höheren Umsätzen führt.

Polen ist dabei besonders auffällig. Für dieses Land wird für das 3. Quartal 2013 ein BIP-Wachstum von 2,5 % im Vergleich zum Vorjahr erwartet.

Gleichzeitig setzt Russland sein Wachstum fort, wenn auch etwas moderater. Hier beläuft sich die Wachstumsprognose auf 1,5 %. Die russische Wirtschaft wird primär durch die Konsumausgaben angetrieben und profitiert von einer rückläufigen Inflation.

Nach der Unterzeichnung einer neuen IWF-Standby-Vereinbarung im August 2013 zeigt sich auch eine allmähliche Stabilisierung der rumänischen Wirtschaft. Außerdem soll der rumänische Privatkonsum steigen, da sich die Abschwächung der Inflation voraussichtlich fortsetzen wird. Der schwierigste Markt bleibt weiterhin Ungarn. Dennoch waren in diesem Land in letzter Zeit einige Verbesserungen ersichtlich. Nach einem relativ langen Zeitraum einer depressiven Binnennachfrage erhöhen sich die Handelsumsätze und das Verbrauchervertrauen.

Obleich die Handelsmärkte problematisch bleiben, sind die diesbezüglichen Mieten für erstklassige Objekte in den Ländern, in denen Atrium tätig ist, im 3. Quartal 2013 im Wesentlichen stabil geblieben, wodurch die Bedeutung einer proaktiven Objektverwaltung verdeutlicht wird, um den besten Mietermix zu erhalten und die Laufkundschaft zu erhöhen. Sowohl bei Handelsumsätzen als auch Verbrauchervertrauen scheint sich in den letzten Monaten in allen Märkten von Atrium ein Verbesserungstrend abzuzeichnen.

In den ersten neun Monaten des Jahres ist das Transaktionsvolumen in nahezu allen Märkten von Atrium gestiegen, noch immer angetrieben durch Russland und Polen, die gemeinsam mit 82 % zu dem gesamten Transaktionsvolumen in MOE beigetragen haben. In beiden Ländern waren Investitionen jedoch durch Bürogebäude dominiert. Zudem bestand das Handelstransaktionsvolumen größtenteils aus verschiedenen erheblichen und bedeutenden Deals. Dadurch wird die anhaltende Diskrepanz zwischen einer starken Investorennachfrage nach hochwertigen Handelsobjekten und dem Angebot auf Markt reflektiert.

Ausblick

Unsere Leistung in den ersten neun Monaten 2013, in denen wir beständig eine Erhöhung bei den Brutto- und Nettoeinnahmen auch im Jahresvergleich erzielt haben, verstärkt unseren Glauben in unsere Fähigkeit, starke und nachhaltige Ergebnisse bei Mieteinnahmen und Cashflow zu generieren.

Auch wenn wir uns dessen bewusst sind, dass es in den Regionen, in denen wir operieren, und in der Eurozone noch einige wirtschaftliche Probleme zu lösen gilt, so beobachten wir inzwischen doch die ersten Zeichen einer Wiederbelebung der Wirtschaft.

Unser gutes Betriebsergebnis und die anhaltende Konjunkturerbesserung in den Märkten, in denen wir operieren, haben den Vorstand dazu veranlasst, die jährlichen Dividenden des Unternehmens zum vierten Mal in Folge zu erhöhen.



Operative Geschäftstätigkeit

Die 156 vermieteten Immobilien von Atrium erzielten im Berichtszeitraum folgende Ergebnisse in Bezug auf Brutto- und Nettomieterlöse sowie nach EPRA im Vorjahresvergleich:

Land	Bruttomieterlöse			Nettomieterlöse		
	9 Monate	9 Monate	Änderung	9 Monate	9 Monate	Änderung
	2013	2012		2013	2012	
€'000	€'000	%	€'000	€'000	%	
Polen	57.727	55.245	4,5 %	58.490	55.339	5,7 %
Tschechische Republik	28.437	28.860	(1,5 %)	25.638	26.657	(3,8 %)
Slowakei	8.444	8.451	(0,1 %)	8.236	8.332	(1,2 %)
Russland	44.260	39.382	12,4 %	40.207	36.284	10,8 %
Ungarn	5.892	6.470	(8,9 %)	4.977	5.554	(10,4 %)
Rumänien	5.599	5.391	3,9 %	5.054	4.919	2,7 %
Lettland	1.044	795	31,3 %	416	368	13,0 %
Gesamt	151.403	144.594	4,7 %	143.018	137.453	4,0 %

Land	Bruttomieterlöse im Vorjahresvergleich			Nettomieterlöse im Vorjahresvergleich		
	9 Monate	9 Monate	Änderung	9 Monate	9 Monate	Änderung
	2013	2012		2013	2012	
€'000	€'000*	%	€'000	€'000*	%	
Polen	56.229	55.254	1,8 %	57.152	55.348	3,3 %
Tschechische Republik	28.165	28.124	0,1 %	25.603	26.297	(2,6 %)
Slowakei	8.444	8.451	(0,1 %)	8.236	8.332	(1,2 %)
Russland	42.673	38.439	11,0 %	38.756	34.385	12,7 %
Ungarn	5.892	6.469	(8,9 %)	4.977	5.596	(11,1 %)
Rumänien	5.599	5.391	3,9 %	5.054	4.911	2,9 %
Lettland	1.044	795	31,3 %	416	371	12,1 %
Mieterlöse im Vorjahresvergleich	148.046	142.923	3,6 %	140.194	135.240	3,7 %
Verbleibende Mieterlöse	3.357	976		2.824	1.966	
Mieterlöse insgesamt	151.403	143.899	5,2 %	143.018	137.206	4,2 %

* Zur besseren Vergleichbarkeit der Brutto- und Nettomieterlöse wurden die Objektwerte für den Vorjahresvergleich mit den Wechselkursen 2013 neu berechnet.

Die Bruttomieterlöse der ersten neun Monate stiegen um 4,7 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres auf € 151,4 Millionen. In Russland reflektiert der Anstieg der Bruttomieterlöse von 12,4 % die Vorteile aus Investitionen in Umstrukturierungen in den letzten Jahren bei verschiedenen Objekten, die Mietindexierung, höhere umsatzabhängige Mieten, allgemein höhere Mieten und zusätzliche Mieteinnahmen durch den Abschluss der RCH-Transaktion im letzten Jahr. Der Anstieg von 4,5 % in Polen reflektiert im Wesentlichen den einmonatlichen Beitrag der Galeria Dominikańska, die Mietindexierung, höhere umsatzabhängige Mieten und sonstige Mieteinnahmen. Die Abschwächung in der Tschechischen Republik war primär darauf zurückzuführen, dass die schwache Tschechische Krone durch die Mietindexierung kompensiert wurde. In Ungarn erfolgte der Rückgang hauptsächlich aufgrund des schwächeren wirtschaftlichen Umfelds in diesem Land und einer daraus folgenden geringeren Belegrate. Die Bruttomieterlöse in der Slowakei blieben gleich, wodurch die Stabilität dieser Volkswirtschaft reflektiert wird. In Rumänien führten die Mietindexierung und der Erhalt einer einmaligen Gebühr zu einem Anstieg der Bruttomieterlöse.

Der Anstieg der Bruttomieterlöse wurde auch in den Nettomieterlösen reflektiert, die sich um 4,0 % auf € 143,0 Millionen erhöhten, was primär auf eine anhaltend positive Leistung in Russland und Polen zurückzuführen war.

Im Vorjahresvergleich erhöhten sich die Brutto- und Nettomieterlöse um 3,6 % auf € 148,0 Millionen bzw. 3,7 % auf € 140,2 Millionen. Dieser Anstieg war im Wesentlichen auf die im Vergleich zum Vorjahr starke Leistung in Polen und insbesondere in Russland mit einer Zunahme der Bruttomieterlöse von 11,0 % und der Nettomieterlöse von 12,7 % zurückzuführen.

Sowohl unsere Betriebsmarge in der Neunmonatsperiode als auch die Belegungsrate nach EPRA zum 30. September 2013 blieben mit soliden 94,5 % bzw. 98,1 % stabil.

EBITDA, ausgenommen Bewertungsänderungen und Veräußerungen, stieg um 7,0 % auf € 121,1 Millionen im Vergleich zum Neunmonatszeitraum des Vorjahres. Der Anstieg ist primär auf eine Erhöhung der

Nettomietertlöse von €5,6 Millionen sowie auf geringere Kosten von €0,7 Millionen in Verbindung mit Entwicklungsprojekten und einem Rückgang der Verwaltungskosten von €1,6 Millionen zurückzuführen. Die unternehmensbereinigten Einnahmen nach EPRA stiegen um

2,1 % auf €95,9 Millionen gegenüber €93,9 Millionen im Vergleichszeitraum 2012, hauptsächlich aufgrund des höheren EBITDA, was von höheren Zinsaufwendungen teilweise kompensiert wurde.

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

Vermietete Immobilien	Anzahl der Objekte	Bruttomietfläche m ²	Portfolio %	Marktwert €'000	Portfolio %	Neubewertung €'000
Land			%	€'000	%	€'000
Polen	22	422.800	33,1 %	1.190.756	50,3 %	1.185
Tschechische Republik	98	375.100	29,3 %	437.444	18,5 %	(8.029)
Slowakei	3	65.500	5,1 %	146.030	6,1 %	(1.220)
Russland	7	238.300	18,7 %	433.743	18,3 %	31.557
Ungarn	24	102.200	8,0 %	75.825	3,2 %	(7.908)
Rumänien	1	53.400	4,2 %	70.420	3,0 %	(790)
Lettland	1	20.400	1,6 %	14.400	0,6 %	(849)
Vermietete Immobilien gesamt	156	1.277.700	100,0 %	2.368.618	100,0 %	13.947

Die Rendite-Diversifizierung und Belegrate nach EPRA des ertragsgenerierenden Portfolios der Gruppe ist unten stehend aufgeführt:

Vermietete Immobilien	Nettodurchschnittsrendite* (gewichteter Durchschnitt) %	Nettoanfangsrendite (NIY)** nach EPRA %	Belegrate nach EPRA %
Land	%	%	%
Polen	6,8 %	6,9 %	97,7 %
Tschechische Republik	8,1 %	7,6 %	97,8 %
Slowakei	7,7 %	7,5 %	98,0 %
Russland	12,1 %	11,9 %	99,2 %
Ungarn	9,6 %	8,9 %	94,8 %
Rumänien	9,1 %	8,9 %	100,0 %
Lettland	12,0 %	3,2 %	90,9 %
Durchschnitt	8,2 %	8,1 %	98,1 %

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

** Die Berechnung der Nettoanfangsrendite (NIY) nach EPRA erfolgt mit den jährlichen Nettomietertlösen des Portfolios dividiert durch dessen Marktwert.

Die Nettodurchschnittsrendite und NIY nach EPRA sind geringfügig auf 8,2 % bzw. 8,1 % gesunken. (31. Dezember 2012: 8,4 % bzw. 8,3 %). Ein Anstieg der geschätzten Mieteinnahmen und eine geringfügige Renditekompression in Russland waren die Hauptantriebskräfte hinter dem Rückgang der NIY nach EPRA. Die alternative „Topped up“ NIY nach EPRA betrug 8,2 % in den ersten neun Monaten 2013 (31. Dezember 2012: 8,4 %).

Der Marktwert der 156 Immobilien der Gruppe stieg von €2.185 Millionen am Jahresende 2012 auf €2.369 Millionen am 30. September 2013. Der Anstieg umfasst primär die Akquisition der Galeria Dominikańska für insgesamt €151,7, Neubewertungen von €13,9 Millionen und Zugänge in Höhe von €21,8 Millionen.

Der Wert unseres russischen Portfolios hat sich um 8,0 % bzw. 31,6 Millionen erhöht, was größtenteils auf Änderungen des Mietermixes im Berichtszeitraum zurückzuführen ist, woraus ein Anstieg der Mieterlöse und eine leichte Renditekompression resultierten. Das polnische Portfolio verzeichnete einen geringeren Zuwachs von €1,2 Millionen. In der Tschechischen Republik wurde

das Portfolio um €8,0 Millionen abgewertet, vorwiegend wegen eines geringfügigen Rückgangs der geschätzten Mieterlöse. Die Abwertung in Ungarn in Höhe von €7,9 Millionen erfolgte in erster Linie aufgrund des schwächeren wirtschaftlichen Umfelds in diesem Land, was sowohl zu geringeren Mieteinnahmen als einer Ausweitung der Renditen führte.

Im August 2013 hat Atrium die Akquisition des Einkaufszentrums Galeria Dominikańska in Wroclaw, Polen, für insgesamt €151,7 Millionen abgeschlossen. Die Akquisitionen stehen im Einklang mit den Ambitionen der Gruppe, die Mehrzahl ihrer ertragsgenerierenden Einkaufszentren in den wichtigsten Städten von Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakei und damit den stärksten Volkswirtschaften der MOE-Region anzusiedeln.

Die Galeria Dominikańska ist ein vollständig belegtes und erstklassiges Einkaufszentrum, das über eine Bruttomietfläche von ca. 32.900 m² über drei Ebenen im Rahmen von 102 Einheiten, ein an den AM Fitness Club vermietetes Fitnessstudio, und über rund 1.250 m² Bürofläche verfügt. Das Einkaufszentrum befindet sich an einem

erstklassigen Standort und beherbergt mit den Anchor-Mietern Carrefour (Supermarkt) und Media Markt eine Reihe an internationalen und lokalen Handelsmarken. Die durchschnittliche

Mietdauer der Verträge beträgt über 6 Jahre. Zudem verfügt das Einkaufszentrum über mehr als 900 Parkplätze.

Entwicklungsaktivitäten

Zum 30. September 2013 war das Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke von Atrium mit €603,9 Millionen bewertet und bestand aus 36 Projekten in verschiedenen Stadien der Entwicklung. Der Wert des Portfolios stieg seit Jahresende 2012 um 12,2 %, was im Wesentlichen auf Kosten von €43,8 Millionen für bestehende Projekte und auf €28,9 Millionen aufgrund von Umklassifizierungen

von Darlehen an verbundene Unternehmen nach dem Erwerb der verbleibenden 76 % der Anteile an drei Unternehmen zurückzuführen ist, die gemeinsam ein Grundstück in Gdansk, Polen, besitzen. Wir glauben, dass dieses Portfolio ein beträchtliches langfristiges wertschöpfendes Potenzial aufweist und werden diese Projekte weiterhin aktiv verwalten.

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

Land	Anzahl an Projekten	30.9.2013 Marktwert €'000	Portfolio %	Grundstücks- größe (Hektar)	31.12.2012 Marktwert €'000
Polen	14	213.959	35,4 %	64	143.125
Russland	12	140.036	23,2 %	145	145.230
Türkei	4	209.594	34,7 %	44	209.376
Sonstige	6	40.334	6,7 %	54	40.664
Gesamt	36	603.923	100,0 %	307	538.395

Aktuell verfügen wir über acht Prioritätsprojekte, entweder mit einer gesicherten Baugenehmigung oder für die die erforderlichen verwaltungsrechtlichen Entscheidungen relativ kurzfristig eingeholt werden können. Zwei dieser Projekte sind in der aktiven Entwicklungsphase. Diese Prioritätsprojekte befinden sich in Polen und Russland und beinhalten eine Reihe von Erweiterungen an bestehenden Objekten mit geringem Risikopotenzial. In allen Fällen wurden zunächst Machbarkeitsstudien durchgeführt und der Vorstand hat vorläufig grünes Licht gegeben, um die entsprechenden Investitionen zu tätigen und die Projekte auf die nächste Entwicklungsstufe vor der endgültigen Entscheidung zu bringen. Zu zusätzlichen Investitionen zählen beispielsweise Kosten in Verbindung mit der Änderung von Baugenehmigungen und dem Abschluss von Vormietverträgen mit potenziell interessierten Mietern. Angenommen, die vollständige Entwicklung aller acht Projekte (und keiner anderen) käme zum Tragen, dann beliefen sich die gesamten zusätzlichen Entwicklungsausgaben in der Region schätzungsweise auf annähernd €134 Millionen in den nächsten drei bis fünf Jahren.

Von diesen acht Prioritätsprojekten befinden sich zwei derzeit in der Entwicklung. Der Fokus unseres Entwicklungsteams lag im Berichtszeitraum auf unserem Einkaufszentrum Atrium Felicity in Lublin, Polen, mit einer Bruttomietfläche von 75.000 m². Wir haben solide Fortschritte bei den Bauaktivitäten erzielt, und das Zentrum soll wie geplant im März 2014 eröffnet werden. Bei unserer Vorvermietquote haben wir ebenfalls Fortschritte erzielt. Das Projekt ist jetzt bereits praktisch zu 92,4 % vermietet mit einer durchschnittlichen Mietdauer von sechs Jahren. Der gesamte Marktwert von Atrium Felicity belief sich am 30. September 2013 auf €85,5 Millionen, und die Zusatzkosten bis zu dessen Abschluss werden jetzt auf ca. €23,7 Millionen beziffert.

Im Oktober 2013 haben wir den Verkauf des Großmarktes an Auchan, einen bedeutenden Lebensmittelhändler, gemäß einer im Juni 2012 getroffenen Terminkaufvereinbarung abgeschlossen.

Im Juli 2013 haben wir Verträge mit Generalunternehmen für die zweite Phase der Sanierung unseres Einkaufszentrums Atrium Copernicus in Torun, Polen, unterzeichnet. Die Bauarbeiten haben im August begonnen. Zusammen mit der ersten Phase, bestehend aus dem Ausbau eines mehrstöckigen Parkhauses, wird das Zentrum durch die Erweiterung mit zusätzlich 17.300 m² an Bruttomietfläche und weiteren 640 Parkplätzen bis Ende 2014 vergrößert. Zum Zeitpunkt dieses Berichts waren die Erweiterungsflächen bereits zu 65 % vorvermietet. Der gesamte Marktwert dieser Erweiterungen beläuft sich zum Stichtag 30. September 2013 auf €17,3 Millionen und die Zusatzkosten bis zu deren Abschluss werden jetzt auf ca. €26,9 Millionen beziffert.

Bei den anderen sechs Prioritätsprojekten handelt es sich um Erweiterungen bestehender ertragsgenerierender Objekte. Drei davon, darunter Atrium Promenada, befinden sich in Polen und drei in Russland.

Im Juni 2013 erwarb die Gruppe die verbleibenden 76 % der noch nicht in ihrem Besitz stehenden Aktien an drei Unternehmen, die gemeinsam Grundstücke in Gdansk, Polen, besitzen. Der ursprüngliche Erwerb der Grundstücke wurde im Vorfeld von Atrium finanziert und als langfristiges Darlehen ausgewiesen. Nach dem Aktienwerb und der Kontrollübernahme wird das Grundstück, einschließlich des Finanzierungsleasings, jetzt bei den Entwicklungsprojekten mit dem Marktwert von €28,9 Millionen bilanziert.

Ergebnisse nach EPRA

Einnahmen nach EPRA

Die Einnahmen nach EPRA werden entsprechend den neuesten auf besten Verfahrensweisen basierenden Empfehlungen der European Public Real Estate Association („EPRA“) berechnet.

	9 Monate 2013 €'000	9 Monate 2012 €'000
Auf Inhaber von Aktien der Muttergesellschaft zurechenbare Einnahmen	84.424	109.338
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(9.277)	(24.698)
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen	(44)	(756)
Wertberichtigung Goodwill und Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	4.118	674
Latente Steuern in Bezug auf Bereinigungen nach EPRA	3.698	10.949
Nicht beherrschende Anteile in Bezug auf obige Anpassungen	-	(2.247)
Glattstellungskosten von Finanzinstrumenten	-	1.519
Einnahmen nach EPRA	82.919	94.779
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien (in Aktien)	374.119.243	372.988.116
Ergebnis je Aktie nach EPRA (in €Cent)	22,2	25,4
Bereinigungen des Unternehmens:*		
Rechtliche Altlasten	2.371	1.435
Wertminderung von Investments in assoziierte Unternehmen	1.483	-
Währungsdifferenzen	429	(6.302)
Nicht mit Neubewertungen zusammenhängende latente Steuern	6.981	1.688
Wertänderungen von Finanzinstrumenten	1.724	2.350
Nicht beherrschende Anteile in Bezug auf Unternehmensbereinigungen	-	(14)
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	95.907	93.936
Bereinigtes Ergebnis je Aktie nach EPRA (in €Cent)	25,6	25,2

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

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

NAV nach EPRA	30.9.2013		31.12.2012	
	€'000	in € je Stammaktie	€'000	in € je Stammaktie
Eigenkapital	2.303.560		2.281.372	
Nicht beherrschende Anteile	725		3.061	
NAV gemäß Jahresabschluss nach IFRS	2.304.285	6,15	2.284.433	6,12
Auswirkung der Ausübung von Optionen	15.689		15.280	
Verwässerter NAV nach Optionsausübung	2.319.974	6,13	2.299.713	6,08
Fair Value von Finanzinstrumenten	12.303		17.828	
Goodwill	(7.616)		(11.025)	
Latente Steuern	152.588		128.468	
NAV nach EPRA	2.477.249	6,54	2.434.984	6,43

Triple NAV („NNNAV“) nach EPRA

Triple NAV nach EPRA	30.9.2013		31.12.2012	
	€'000	in € je Stammaktie	€'000	in € je Stammaktie
NAV nach EPRA	2.477.249		2.434.984	
Fair Value von Finanzinstrumenten	(12.303)		(17.828)	
Auswirkung der Schuldenbewertung zum Marktwert	(9.197)		(10.821)	
Latente Steuern	(152.588)		(128.468)	
NNNAV nach EPRA	2.303.161	6,08	2.277.867	6,02
Anzahl an ausgegebenen Aktien (in Aktien)	374.573.267		373.388.756	
Anzahl an ausgegebenen Aktien und Optionen (in Aktien)	378.767.402		378.519.715	



Verkürzter konsolidierter Konzernzwischenabschluss

Verkürzter konsolidierter Konzernzwischenabschluss

Verkürzte konsolidierte Bilanz zum 30. September 2013

	Anmerkung	30.9.2013		31.12.2012	
		€'000 (ungeprüft)	€'000 (ungeprüft)	€'000 (geprüft)	€'000 (geprüft)
Aktiva					
Anlagevermögen					
Vermietete Immobilien	4	2.368.618		2.185.336	
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	5	603.923		538.395	
Sonstige Sachanlagen		57.468		93.386	
			3.030.009		2.817.117
Umlaufvermögen					
Liquide Mittel	6	331.000		207.843	
Sonstiges Umlaufvermögen*		53.148		40.562	
			384.148		248.405
Summe Aktiva			3.414.157		3.065.522
Passiva					
Eigenkapital	7		2.303.560		2.281.372
Verbindlichkeiten					
Langfristige Verbindlichkeiten					
Langfristige Kredite und Anleihen	8	800.995		462.075	
Derivate	9	12.303		17.828	
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		178.038		166.825	
			991.336		646.728
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Kurzfristige Kredite und Anleihen	8	35.118		74.986	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten*		84.143		62.436	
			119.261		137.422
Summe Passiva			3.414.157		3.065.522

* Salden per 31.12.2012 wurden umgegliedert

Der Konzernlagebericht und der verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss wurden seitens des Vorstands während einer Sitzung am 11. November 2013 genehmigt, zur Veröffentlichung freigegeben und ordnungsgemäß im Namen des Vorstands von Rachel Lavine, Chief Executive Officer und Chaim Katzman, Vorsitzender, unterzeichnet.



Verkürzter konsolidierter Konzernzwischenabschluss

Verkürzte konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum bis zum 30. September 2013

(ungeprüft)	Anmerkung	1.7.2013 - 30.9.2013		1.1.2013 - 30.9.2013		1.7.2012 - 30.9.2012		1.1.2012 - 30.9.2012	
		€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomieterlöse		50.273		151.403		48.437		144.594	
Erträge aus Betriebskosten		18.696		56.832		18.307		55.469	
Nettoimmobilienaufwand		(22.228)		(65.217)		(21.028)		(62.610)	
Nettommieterlöse			46.741		143.018		45.716		137.453
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen		(23)		44		401		756	
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten		(1.690)		(3.854)		(1.134)		(4.564)	
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		1.764		9.277		(8.280)		24.698	
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	10	(833)		(6.385)		(482)		(1.274)	
Verwaltungsaufwendungen		(5.236)		(18.089)		(7.501)		(19.716)	
Nettobetriebsgewinn			40.723		124.011		28.720		137.353
Nettofinanzaufwendungen	11	(6.128)		(27.707)		797		(16.917)	
Gewinn vor Steuern			34.595		96.304		29.517		120.436
Steueraufwand für den Berichtszeitraum	12	(2.292)		(11.923)		672		(13.543)	
Gewinn nach Steuern für den Berichtszeitraum			32.303		84.381		30.189		106.893
Davon entfallen auf:									
Eigentümer der Muttergesellschaft		32.318		84.424		30.100		109.338	
Nicht beherrschende Anteile		(15)		(43)		89		(2.445)	
			32.303		84.381		30.189		106.893
Unverwässertes & verwässertes Ergebnis je Aktie in €Cent, davon entfallen auf die Aktionäre		8,6		22,5		8,1		29,3	

Verkürzter konsolidierter Konzernzwischenabschluss

Verkürzte konsolidierte Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum bis zum 30. September 2013

(ungeprüft)	1.7.2013 - 30.9.2013		1.1.2013 - 30.9.2013		1.7.2012 - 30.9.2012		1.1.2012 - 30.9.2012	
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Gewinn für den Berichtszeitraum	32.303		84.381		30.189		106.893	
Posten, die nachfolgend in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:								
Währungsdifferenzen, die aus der Umrechnung ausländischer Betriebe entstehen (nach latenten Steuern)	(5.248)		(5.154)		(5.199)		533	
Änderungen bei der Sicherungsrücklage (nach latenten Steuern)	333		4.475		(2.446)		(6.483)	
Summe Einnahmen für den Berichtszeitraum		27.388		83.702		22.544		100.943
Davon entfallen auf:								
Eigentümer der Muttergesellschaft	27.403		83.745		22.455		103.384	
Nicht beherrschende Anteile	(15)		(43)		89		(2.441)	
		27.388		83.702		22.544		100.943

Verkürzte konsolidierte Cash Flow Übersicht für den Zeitraum bis zum 30. September 2013

(ungeprüft)	1.1.2013 - 30.9.2013		1.1.2012 - 30.9.2012	
	€'000		€'000	
Nettogeldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit		103.582		92.220
Cashflow verwendet für Investitionstätigkeit		(209.257)		(29.011)
Cashflow aus/(für) Finanzierungsaktivitäten		230.116		(129.676)
Nettozugang/(Rückgang) der liquiden Mittel		124.441		(66.467)
Liquide Mittel zu Beginn der Periode		207.843		234.924
Währungsgewinne/(-verluste)		(1.284)		484
Liquide Mittel am Ende der Periode		331.000		168.941



Verkürzter konsolidierter Konzernzwischenabschluss

Konsolidierte Veränderung im Eigenkapital für den Zeitraum bis zum 30. September 2013

(ungeprüft)	Anmerkung	Grund- kapital	Sonstige Rück- stellungen	Sicherungs- rücklagen	Ein- behaltene Gewinne	Währungs- um- rechnung	Den kontrol- lierenden Aktionären zurechen- bares Eigen- kapital	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
		€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Saldo zum 1. Januar 2013		2.836.658	4.879	(14.441)	(457.158)	(85.505)	2.284.433	(3.061)	2.281.372
Gesamteinnahmen		-	-	4.475	84.424	(5.154)	83.745	(43)	83.702
Transaktionen mit Eigentümern									
Aktienbasierte Vergütung		-	395	-	-	-	395	-	395
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien		947	(784)	-	-	-	163	-	163
Dividenden	7	(56.131)	-	-	-	-	(56.131)	-	(56.131)
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	7	-	-	-	(8.320)	-	(8.320)	2.379	(5.941)
Saldo zum 30. September 2013		2.781.474	4.490	(9.966)	(381.054)	(90.659)	2.304.285	(725)	2.303.560

(ungeprüft)	Anmerkung	Grund- kapital	Sonstige Rück- stellungen	Sicherungs- rücklagen	Ein- behaltene Gewinne	Währungs- um- rechnung	Den kontrol- lierenden Aktionären zurechen- bares Eigen- kapital	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
		€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Saldo zum 1. Januar 2012		2.899.118	3.571	(7.339)	(531.131)	(84.393)	2.279.826	(15.283)	2.264.543
Gesamteinnahmen		-	-	(6.483)	109.338	529	103.384	(2.441)	100.943
Transaktionen mit Eigentümern									
Aktienbasierte Vergütung		-	1.173	-	-	-	1.173	-	1.173
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien		854	(129)	-	-	-	725	-	725
Dividenden	7	(47.563)	-	-	-	-	(47.563)	-	(47.563)
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		-	-	-	(21.441)	-	(21.441)	12.372	(9.069)
Saldo zum 30. September 2012		2.852.409	4.615	(13.822)	(443.234)	(83.864)	2.316.104	(5.352)	2.310.752

Anhang zum verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss für den Zeitraum bis zum 30. September 2013 (ungeprüft)

1. Berichterstattendes Unternehmen

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

Die Hauptgeschäftstätigkeit von Atrium und ihrer Tochtergesellschaften (die „Gruppe“) ist das Eigentum an sowie die Verwaltung und Entwicklung von Einkaufszentren in der Handelsbranche.

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

2. Grundlage der Erstellung

Erklärung zur Einhaltung der Vorschriften

Der ungeprüfte verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem durch die EU übernommenen IAS 34, *Zwischenberichterstattung* erstellt.

Der ungeprüfte verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen vollen konsolidierten Jahresabschluss vorgeschriebenen Informationen und sollte zusammen mit dem Konzernabschluss der Gruppe für das zum 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr gelesen werden.

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

Grundlagen der Bilanzierung und Bewertung

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

Änderungen und Interpretationen bestehender Standards, welche in der aktuellen Berichtsperiode in Kraft sind

Zum 1. Januar 2013 hat die Gruppe die folgenden geänderten IFRS übernommen:

- IFRS 10 *Konzernabschlüsse, der SIC-12 Konsolidierung – Zweckgesellschaften* sowie die Konsolidierungselemente des bestehenden IAS 27 *Konzern- und Einzelabschlüsse* ersetzt. Der neue Standard enthält ein einziges Beherrschungskriterium: ein berichtspflichtiges Unternehmen beherrscht ein Beteiligungsunternehmen, wenn es in seiner Macht steht, die maßgeblichen Tätigkeiten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, um für sich selbst Erträge zu generieren. Der Standard hat sich nicht wesentlich auf den Jahresabschluss der Gruppe ausgewirkt.
- IFRS 11 *Gemeinschaftliche Vereinbarungen* ersetzt IAS 31 *Anteile an Gemeinschaftsunternehmen* (2011). IFRS 11 unterscheidet zwischen gemeinschaftlichen Tätigkeiten (Joint Operations) und Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures). Eine gemeinschaftliche Tätigkeit ist eine gemeinschaftliche Vereinbarung, bei der die Parteien, die die gemeinschaftliche Führung der Vereinbarung innehaben, Rechte an den Vermögenswerten besitzen und Verpflichtungen für die Schulden der Vereinbarung haben. Eine Unternehmenseinheit mit einer gemeinschaftlichen Tätigkeit erfasst ihren Anteil an Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen und Kosten. Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinschaftliche Vereinbarung, bei der die Parteien, die die gemeinschaftliche Führung der Vereinbarung innehaben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Eine Unternehmenseinheit mit Anteil an einem Gemeinschaftsunternehmen hat seinen Anteil an dem Gemeinschaftsunternehmen als eine Beteiligung anzusetzen und diese Beteiligung nach der Equity-Methode in Übereinstimmung mit IAS 28 *Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen* (2011) zu bilanzieren. Der Standard hat sich nicht wesentlich auf den Jahresabschluss der Gruppe ausgewirkt.
- IFRS 12 *Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen* enthält die Angaben für Unternehmen, die gemäß IFRS 10 Konzernabschlüsse bilanzieren, und IFRS 11 *Gemeinschaftliche Vereinbarungen* ersetzt die Angaben, die zuvor in IAS 28 *Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures* und IAS 27 *Einzelabschlüsse* geregelt waren. Unternehmen sind zur Offenlegung von Informationen verpflichtet, die dazu beitragen, Leser von Finanzabschlüssen zu unterstützen, die Art und Weise, Risiken und finanziellen Auswirkungen in Verbindung mit der Beteiligung des Unternehmens an Tochtergesellschaften, assoziierten Unternehmen und gemeinschaftlichen Vereinbarungen sowie an nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen zu bewerten. Der Standard hat sich nicht wesentlich auf den Jahresabschluss der Gruppe ausgewirkt.
- IFRS 13 *Bewertung zum beizulegenden Zeitwert* legt in einem einzigen IFRS ein Rahmenkonzept für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts dar und verlangt Angaben über Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert. IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, den man in einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts erhalten würde oder bei der Übertragung einer Schuld zu zahlen hätte. IFRS 13 sieht vor, dass ein Unternehmen Bewertungsverfahren verwendet, die unter den Umständen angemessen sind und für die genügend Datenmaterial zur Verfügung steht, um den beizulegenden Zeitwert durch Maximierung der Verwendung von relevanten beobachtbaren Eingangsparametern und durch Minimierung der Verwendung von nicht beobachtbaren

Eingangsparemtern zu ermitteln. Der Standard fordert keine zusätzlichen Fair Value Bewertungen neben den bereits von anderen IFRS vorgesehenen oder zulässigen Bewertungen. Ferner ist damit keine Entwicklung von neuen Bewertungsstandards vorgesehen, noch Auswirkungen auf Bewertungspraktiken außerhalb der Finanzberichterstattung. Der Standard hat sich nicht wesentlich auf den Jahresabschluss der Gruppe ausgewirkt.

- IAS 28 *Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen* bezieht sich sowohl auf Gemeinschaftsunternehmen als auch auf assoziierte Unternehmen; in beiden Fällen erfolgt die Bilanzierung mittels der Equity-Methode. Die Vorgehensweise bei der Equity-Methode bleibt unverändert. Der Standard hat sich nicht wesentlich auf den Jahresabschluss der Gruppe ausgewirkt.
- *Jährliche Verbesserungen der IFRS (2009-2011) (Mai 2012)* welcher die Änderungen an folgenden Standards zum Inhalt hat: IAS 1 Darstellung des Abschlusses, Klarstellung zu Angabepflichten für Vergleichsinformation, IAS 32 *Finanzinstrumente: Darstellung – steuerliche Effekte aus Auszahlungen an Besitzer von Eigenkapitalinstrumenten* und IAS 34 *Zwischenberichterstattung – Angabe von Segmentvermögenswerten und – schulden im Zwischenbericht*. Diese Änderungen sind für Perioden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, anzuwenden. Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Neue, noch nicht in Kraft getretene Standards, welche von der Gruppe geprüft wurden

Die folgenden Standards wurden veröffentlicht und sind für die Berichtszeiträume der Gruppe ab 1. Januar 2014 verpflichtend anzuwenden, falls sie von der EU übernommen werden.

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

• IFRS 9 *Finanzinstrumente*. Das IASB veröffentlichte im November 2009 IFRS 9 als ersten Schritt für die Ablöse von IAS 39 „*Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung*“ (der Standard gilt für Jahresabschlüsse, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, kann jedoch bereits früher angewendet werden). IFRS 9 erhält aber vereinfacht das gemischte Bewertungsmodell mit zwei vorrangigen Klassifizierungskategorien für finanzielle Vermögenswerte: Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (fair value). Die Grundlage der Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens und den vertraglichen Besonderheiten bei den Zahlungsströmen des finanziellen Vermögenswerts. Die Richtlinien von IAS 39 hinsichtlich Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten und Hedge Accounting finden weiterhin Anwendung. Die Gruppe prüft derzeit den Standard, um dessen Auswirkungen auf die Berichterstattung festzustellen.

• IFRS 9 *Finanzinstrumente* (Änderungen Oktober 2010) Ergänzend zu der im November 2009 herausgegebenen Version enthält IFRS 9 (veröffentlicht im Oktober 2010) Regelungen für die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten und die Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Der Standard enthält ferner die Paragraphen von IAS 39, die sich mit der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts und der Rechnungslegung von in einem Vertrag eingebetteten Derivaten befassen, deren Basisverträge nicht finanzielle Vermögenswerte sind sowie die Regelungen von IFRIC 9 *Erneute Beurteilung eingebetteter Derivate*. Unternehmen sind verpflichtet, die Änderungen für Jahresabschlüsse ab oder nach dem 1. Januar 2015 anzuwenden. Die Gruppe prüft derzeit den Standard, um dessen Auswirkungen auf die Berichterstattung festzustellen.

Andere neue Standards, Änderungen und Interpretationen von bestehenden Standards, die noch nicht in Kraft sind und seitens der Gruppe noch nicht angewendet werden, befinden sich derzeit in Prüfung.

Schätzungen

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

Die wesentlichen Bewertungen, die seitens der Geschäftsführung bei der Erstellung dieses verkürzten konsolidierten Zwischenfinanzberichts im Rahmen der Bilanzierungsrichtlinien vorgenommen wurden, sowie die wichtigsten Schätzungsunsicherheiten waren die gleichen wie bei der Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Neben der Darlegung in Erläuterung 8 ist die Gruppe der Ansicht, dass sich die Buchwerte von finanziellen Vermögenswerten und Verbind-

Verkürzter konsolidierter Konzernzwischenabschluss

lichkeiten, die im Geschäftsbericht zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, nicht wesentlich von ihrem Fair Value unterscheiden.

Darlehen an Drittparteien mit einem Buchwert von €8,1 Millionen (31. Dezember 2012: €8,1 Millionen) wurden auf ihren erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Umgliederungen

Bestimmte Salden aus Vorjahreszeiträumen wurden umgegliedert, um die Darstellung an die der Berichtsperiode anzupassen.

3. Wesentliche Bilanzierungsrichtlinien

Die von der Gruppe in diesem verkürzten Zwischenabschluss angewandten Bilanzierungsrichtlinien entsprechen denen des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012, außer in Bezug auf neue, von der Gruppe übernommene Standards, wie oben beschrieben.

4. Vermietete Immobilien

Das derzeitige Portfolio der vermieteten Immobilien der Gruppe besteht aus 156 Objekten (31. Dezember 2012: 156).

	30.9.2013 €'000	31.12.2012 €'000
Saldo zum 1. Januar	2.185.336	2.077.246
Akquisitionen und Zugänge	167.816	33.629
Änderungen – Finanzierungsleasing	5.820	3.861
Umgliederung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	877	6.750
Währungsumrechnungsdifferenz	(4.993)	5.317
Neubewertung von vermieteten Immobilien	13.947	58.533
Veräußerungen	(185)	-
Stand am Periodenende	2.368.618	2.185.336

Bei der Akquisition und den Zugängen handelt es sich um technische Verbesserungen, Erweiterungen und den im August 2013 erfolgten Erwerb des Einkaufszentrums Galeria Dominikańska in Wrocław, Polen, für insgesamt €151,7 Millionen. Aufgrund von IFRS-Vorgaben in Bezug auf latente Steuern bei erstmaligem Ansatz wurde dieser Betrag für Bilanzierungszwecke auf €146,0 Millionen geändert. Die Transaktion wurde als Anlagenzugang und nicht als Unternehmenszusammenschluss gebucht, da sich das Einkaufszentrum in einem unserer Kernmärkte befindet, und darum ist Atrium in der Lage, die optimale Verwaltung sicherzustellen, selbst wenn die tägliche Geschäftsführung des Einkaufszentrums in den Händen einer dritten Partei liegt, die eng mit dem Atrium-Team von Einzelhandelsexperten zusammenarbeitet. Außerdem hat Atrium das Recht, sämtliche strategischen Entscheidungen zu treffen, und alle amtierenden Direktoren sind jetzt Nominees von Atriums.

5. Entwicklungsprojekte und Grundstücke

Das derzeitige Portfolio an Entwicklungsprojekten und Grundstücken der Gruppe besteht aus 36 Projekten (31. Dezember 2012: 36).

	30.9.2013 €'000	31.12.2012 €'000
Saldo zum 1. Januar	538.395	587.351
Zugänge – Kosten für Grundstücke und Errichtung	43.753	26.161
Zugänge - Neue Immobilien	28.862	-
Änderungen – Finanzierungsleasing	2.836	(1.139)
Übertrag auf Bestandsvermögen	-	(1.744)
Übertrag auf vermietete Immobilien	(877)	(6.750)
Umgliederung in die Kategorie 'Zu Veräußerungszwecken gehalten'	(4.859)	-
Veräußerungen	-	(3.310)
Kapitalisierte Zinsen	595	1.320
Währungsumrechnungsdifferenz	(112)	-
Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	(4.670)	(63.494)
Stand am Periodenende	603.923	538.395

Im Juli 2012 hat Atrium bindende Verträge mit einem Generalunternehmer für den Bau seines Entwicklungsprojekts in Lublin, Polen, abgeschlossen. Der Marktwert von Atrium Felicity betrug am 30. September 2013 €85,5 Millionen, einschließlich Zugängen von €34,6 Millionen während des Berichtszeitraums. Die Zusatzkosten (netto) für den Abschluss des Projekts betragen ca. €23,7 Millionen. Dementsprechend wurden am 30. September 2013 insgesamt €7,4 Millionen (31. Dezember 2012: €2,2 Millionen) als Bestandsvermögen beim Sonstigen Umlaufvermögen ausgewiesen.

Im Juli 2013 haben wir Verträge mit Generalunternehmen für die zweite Phase der Sanierung unseres Einkaufszentrums Atrium Copernicus in Torun, Polen, unterzeichnet. Am 30. September 2013 betrug der Marktwert der Erweiterung €17,3 Millionen, einschließlich Zugängen von €6,4 Millionen während des Berichtszeitraums.

Im Juni 2013 erwarb die Gruppe die verbleibenden 76 % der noch nicht in ihrem Besitz stehenden Aktien an drei Unternehmen, die gemeinsam Grundstücke in Gdansk, Polen, besitzen. Der ursprüngliche Erwerb der Grundstücke wurde von Atrium finanziert und als langfristiges Darlehen an assoziierte Unternehmen unter der Bilanzüberschrift „Sonstiges Anlagevermögen“ ausgewiesen. Nach dem Aktienerwerb und der Kontrollübernahme wird das Grundstück, einschließlich des damit verbundenen Finanzierungsleasings jetzt mit dem Marktwert von €28,9 Millionen bilanziert. Weitere Informationen in Anmerkung 7.

6. Liquide Mittel

Zum 30. September 2013 hielt die Gruppe Barbestände von insgesamt €331,0 Millionen (31. Dezember 2012: €207,8 Millionen). Die Gruppe hielt liquide Mittel in Höhe von €8,0 Millionen (31. Dezember



2012: € 18,7 Millionen) als Sicherheit für Garantien und/oder sonstige von verschiedenen Banken im Namen der Gruppe ausgegebene verfügbarsbeschränkte Zahlungsmittel.

Nachfolgend zusätzliche Informationen zur verkürzten konsolidierten Cash Flow Übersicht in Bezug auf die Akquisition von Tochtergesellschaften:

Erwerb von Tochtergesellschaften	30.9.2013 €'000
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	28.863
Vorauszahlungen	6
Sonstige Forderungen	10
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	(335)
Rechnungsabgrenzungsposten	(19)
Sonstige Verbindlichkeiten	(32)
Barmittel der Tochtergesellschaft	51

7. Eigenkapital

Am 30. September 2013 betrug die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien 374.573.267 (31. Dezember 2012: 373.388.756 Aktien). Im Neunmonatszeitraum bis zum 31. September 2013 zahlte Atrium eine Dividende von € 0,15 (9 Monate 2012: € 0,1275) je Stammaktie. Die Gesamtsumme belief sich auf € 56,1 Millionen (9 Monate 2012: € 47,6 Millionen).

In den ersten neun Monaten bis 30. September 2013 wurden von den insgesamt 5.130.959 gemäß ESOP 2009 im Umlauf befindlichen Optionen 1.615.000 Optionen ausgeübt, 210.000 Optionen bewilligt und 68.332 Optionen per 31. Dezember 2012 in den Pool zurückgegeben. Die Gesamtzahl der sich im Umlauf befindlichen Optionen betrug per 30. September 2013 insgesamt 3.657.627.

Im dritten Quartal 2013 wurden gemäß ESOP 2013 insgesamt 703.174 Optionen bewilligt.

Am 23. Mai 2013 hat Atrium einen neuen, von den Aktionären genehmigten Aktienoptionsplan für Angestellte („ESOP 2013“) eingeführt, im Rahmen dessen die Geschäftsführung oder das Vergütungs- und Nominierungsgremium von Atrium Aktienoptionen an bedeutende Mitarbeiter, Führungskräfte oder Berater gewähren können. Zunächst ist die ursprüngliche Anzahl an Wertpapieren, die zur Ausübung von Optionen gemäß ESOP 2013 ausgegeben werden können, auf Optionen beschränkt, die 5.000.000 Aktien repräsentieren. Optionen müssen innerhalb von 10 Jahren nach Einführung des ESOP 2013 gewährt werden. Der Ausübungspreis bei der Gewährung von Optionen wird dem durchschnittlichen Marktwert über 30 Handelstage entsprechen, die unmittelbar dem Datum der Gewährung vorausgehen, es sei denn, die Geschäftsführung von Atrium legt andere Kriterien fest. Optionen sind in der Regel in vier gleichen jährlichen Tranchen ab dem Datum der Gewährung ausübbar und verfallen am 10. Jahrestag der Gewährung. Es werden keine weiteren Gewährungen gemäß dem von den Aktionären im April 2009

genehmigten Aktienoptionsplan für Angestellte („ESOP 2009“) erfolgen.

Im Januar 2013 erwarb MD CE Holding Limited, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft von Atrium, 49 % der Aktien an Nokiton Investments Limited in deren Vollbesitz die Gesellschaft bis dahin noch nicht war und ist jetzt hundertprozentiger Eigentümer dieses Unternehmens und seiner Tochtergesellschaften. Der Gesamtpreis und die Transaktionskosten beliefen sich auf € 3,4 Millionen.

Im Juni 2013 erwarb MD CE Holding Limited im Rahmen einer zweistufigen Vereinbarung die restlichen 76 % der Aktien an Euro Mall Polska XVI Sp. z o.o., Euro Mall Polska XIX Sp. z o.o. und Euro Mall Polska XX Sp. z o.o., in deren Besitz die Gesellschaft bis dahin noch nicht war, und ist jetzt zu 100 % an diesen Unternehmen beteiligt. Der Gesamtpreis belief sich auf € 2,5 Millionen.

8. Anleihen und Kredite

	30.9.2013 Netto- buchwert €'000	30.9.2013 Marktwert €'000	31.12.2012 Netto- buchwert €'000	31.12.2012 Marktwert €'000
Anleihen	500.616	508.880	193.958	202.505
Kredite	335.497	336.430	343.103	345.378
Gesamt	836.113	845.310	537.061	547.883

Im April 2013 emittierte Atrium ungesicherte Eurobonds in Höhe von € 350 Millionen mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Kupon von 4,0 %. Die Anleihe wurde sowohl von S&P als auch von Fitch mit BBB- bewertet, d.h. im Einklang mit dem firmeneigenen Rating von Atrium. Sie läuft bis 20. April 2020 und der Emissionskurs lag bei 99,57 %.

Im Juli 2013 zahlte Atrium bei Fälligkeit € 39,2 Millionen für im Jahr 2003 ausgegebene Anleihen zurück.

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

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

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

Verkürzter konsolidierter Konzernzwischenabschluss

Die Bestimmung der Marktwerte für Anleihen und Kredite erfolgt im Rahmen der Stufe 2 der Fair Value Hierarchie, wie in IFRS 13 beschrieben.

Die Fälligkeiten der Anleihen und Kredite sind in folgender Tabelle dargestellt:

	30.9.2013 Netto- buchwert €'000	31.12.2012 Netto- buchwert €'000
Innerhalb eines Jahres	35.118	74.986
Im zweiten Jahr	77.232	6.557
Im dritten bis einschließlich fünften Jahr	271.207	347.089
Nach fünf Jahren	452.556	108.429
Gesamt	836.113	537.061

9. Derivate

Die Gruppe hat 2011 zwei Zinsswapverträge (Interest Rate Swap, „IRS“) abgeschlossen. Im Rahmen dieser Swaps werden variable gegen feste Zinssätze getauscht. Es handelt sich um Cashflow-Hedges, um das Kapitalflussrisiko der Gruppe bei Krediten mit variablen Zinsen zu verringern. Die IRS werden mit dem Marktwert mit Hilfe von diskontierten künftigen Cashflows ausgewiesen.

Am 30. September 2013 sind die IRS in einer Passivposition mit einem Fair Value von circa € 12,4 Millionen (31. Dezember 2012: € 17,8 Millionen). Die Fair Value Bewertungen der IRS erfolgen aufgrund von Inputfaktoren, bei denen es sich um keine offiziellen Kursnotierungen handelt. Bei den Inputs für die Bestimmung der künftigen Cashflows handelt es sich um die 3 Monats-Euribor-Forward-Curve mit einem angemessenen Diskontsatz. Die verwendeten Inputfaktoren werden entweder direkt (d.h. als Kurse) oder indirekt (d.h. aus Kursen hergeleitet) zugrundegelegt. Diese IRS werden daher gemäß IFRS 13 als „Fair Value Bewertungen Stufe 2“ klassifiziert.

10. Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen

	1.1.2013- 30.9.2013 €'000	1.1.2012- 30.9.2012 €'000
Sonstige Abschreibungen	1.438	947
Wertminderungen	4.947	327
Gesamt	6.385	1.274

11. Nettofinanzaufwendungen

	1.1.2013- 30.9.2013 €'000	1.1.2012- 30.9.2012 €'000
Zinserträge	2.224	2.883
Zinsaufwendungen	(23.028)	(17.365)
Finanzleasing Zinsaufwand	(4.673)	(3.498)
Währungsdifferenzen	(429)	6.302
Nettoerlös/(verlust) aus dem Rückkauf von Anleihen	-	(1.519)
Wertminderung von Finanzinstrumenten	(1.724)	(2.350)
Sonstige Finanzaufwendungen	(77)	(1.370)
Nettofinanzaufwendungen gesamt	(27.707)	(16.917)

12. Steueraufwand für den Berichtszeitraum

	1.1.2013- 30.9.2013 €'000	1.1.2012- 30.9.2012 €'000
Körperschaftsteueraufwand des Berichtszeitraums	(1.198)	(906)
Latente Steuern	(10.679)	(12.637)
Bereinigungen vorheriger Berichtszeiträume	(46)	-
Gesamt	(11.923)	(13.543)



Verkürzter konsolidierter Konzernzwischenabschluss

13. Segmentberichterstattung

Geschäftssegmente

Für den Zeitraum bis zum 30. September 2013	Segment vermietete Immobilien €'000	Segment Entwicklungsprojekte €'000	Überleitungs- position €'000	Gesamt €'000
Bruttomieterlöse	151.403	-	-	151.403
Erträge aus Betriebskosten	56.832	-	-	56.832
Nettoimmobilienaufwand	(65.217)	-	-	(65.217)
Nettommieterlöse	143.018	-	-	143.018
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen	44	-	-	44
Kosten in Verbindung mit Entwicklungsprojekten	-	(3.854)	-	(3.854)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13.947	(4.670)	-	9.277
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(4.539)	(37)	(1.809)	(6.385)
Verwaltungsaufwendungen	(8.604)	(1.167)	(8.318)	(18.089)
Nettobetriebsgewinn/(-verlust)	143.866	(9.728)	(10.127)	124.011
Nettofinanzaufwendungen	(29.716)	1.648	361	(27.707)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern für den Berichtszeitraum	114.150	(8.080)	(9.766)	96.304
Steuergutschrift/(-aufwand) für den Berichtszeitraum	(11.557)	(100)	(266)	(11.923)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für den Berichtszeitraum	102.593	(8.180)	(10.032)	84.381
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.368.618	603.923	-	2.972.541
Anlagewerte im Segment	2.445.534	655.551	313.072	3.414.157
Verbindlichkeiten im Segment	851.876	91.205	167.516	1.110.597

Verkürzter konsolidierter Konzernzwischenabschluss

Für den Zeitraum bis zum 30 September 2012	Segment vermietete Immobilien €'000	Segment Entwicklungsprojekte €'000	Überleitungs- position €'000	Gesamt €'000
Bruttomieterlöse	144.594	-	-	144.594
Erträge aus Betriebskosten	55.469	-	-	55.469
Nettoimmobilienaufwand	(62.610)	-	-	(62.610)
Nettommieterlöse	137.453	-	-	137.453
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen	404	352	-	756
Kosten in Verbindung mit Entwicklungsprojekten	-	(4.564)	-	(4.564)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	60.236	(35.538)	-	24.698
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(936)	-	(338)	(1.274)
Verwaltungsaufwendungen	(8.349)	(623)	(10.744)	(19.716)
Nettobetriebsgewinn/(-verlust)	188.808	(40.373)	(11.082)	137.353
Nettofinanzerträge/(-aufwendungen)	(20.192)	(1.515)	4.790	(16.917)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern für den Berichtszeitraum	168.616	(41.888)	(6.292)	120.436
Steueraufwand für den Berichtszeitraum	(13.478)	371	(436)	(13.543)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für den Berichtszeitraum	155.138	(41.517)	(6.728)	106.893
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.166.633	567.069	-	2.733.702
Anlagewerte im Segment	2.261.272	611.114	176.501	3.048.887
Verbindlichkeiten im Segment	634.589	95.252	8.294	738.135



14. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im März 2013 genehmigte das Vergütungs- und Nominierungsgremium die Jahresbonuszahlungen 2012 für die Mitarbeiter. Rachel Lavine, Chief Executive Officer, erhielt einen Bonus in Höhe von € 625.000 in Form einer Garantiezahlung von € 375.000 in bar und durch die Zuteilung von 34.958 Aktien zu € 4,539 je Stück nach Steuern am 22. April 2013. Diese Aktien unterliegen keiner Sperrfrist.

Im April 2013 erhielt Rachel Lavine 532.184 Aktien aufgrund der Ausübung von 1.000.000 Aktienoptionen infolge des Abschlusses eines separaten Vertrages mit Atrium entsprechend den Bestimmungen des ESOP 2009.

Im August 2013 erwarb Gazit-Globe Ltd. („Gazit-Globe“) 20.416.463 Aktien von Apollo Global Real Estate („Apollo“), was circa 5,5 % des Gesamtkapitals von Atrium entspricht. Nach dem Erwerb hält Gazit-Globe 149.325.178 und Apollo 52.069.621 Aktien von Atrium, was circa 39,9 % bzw. 13,9 % des Gesamtkapitals von Atrium per 30. September 2013 entspricht.

15. Eventualverbindlichkeiten

Gegenüber den Eventualverbindlichkeiten der Gruppe in Anmerkung 2.41 des Jahresabschlusses 2012 waren keine wesentlichen Veränderungen zu verzeichnen. Atrium ist in bestimmte Klagen verwickelt, die seitens Inhaber von Austrian Depositary Receipts wegen behaupteter Verluste aufgrund von Preisfluktuationen im Jahr 2007 und für damit verbundene potenzielle Ansprüche eingereicht wurden. Am 8. November 2013, dem letzten praktikablen Datum vor Genehmigung dieses Berichts, belief sich der Gesamtwert der Klagen, an denen Atrium beteiligt ist, auf circa € 14,5 Millionen. Die Anzahl der Klagen sowie die Beträge werden sich im Laufe der Zeit voraussichtlich ändern, da Verfahren voranschreiten, abgewiesen, zurückgezogen oder anderweitig gelöst werden.

Die Verfahren sind unterschiedlich vorangeschritten und werden voraussichtlich in einigen Jahren abgeschlossen sein. Obwohl eine Rückstellung in Bezug auf diese Verfahren, basierend auf dem aktuellen Wissensstand und Annahmen der Geschäftsleitung, einschließlich geschätzter damit verbundener Kosten gebildet wurde, kann das tatsächliche Ergebnis der Verfahren und der Zeitpunkt der Auflösung derzeit nicht zuverlässig seitens des Unternehmens geschätzt werden. Atrium weist die Ansprüche zurück und verteidigt sich vehement.

Die anhaltende Unsicherheit in den verschiedenen Volkswirtschaften, in denen die Gruppe tätig ist und Vermögenswerte unterhält, insbesondere der Eurozone und den aufstrebenden Märkten, in die die Gruppe investiert, könnte zu wesentlichen Wertänderungen der Vermögenswerte der Gruppe in nachfolgenden Berichtszeiträumen führen. Die Geschäftsleitung ist derzeit nicht in der Lage, das Ausmaß derartiger Veränderungen genau einzuschätzen.

16. Nachfolgende Ereignisse

Bei seinem Meeting am 11. November 2013 hat der Vorstand des Unternehmens eine Dividendenausschüttung für das vierte Quartal 2013 in Höhe von € 0,06 je Aktie genehmigt. 2014 wird die Dividende auf mindestens € 0,24 je Aktie steigen und in vier vierteljährlichen Auszahlungen in Höhe von € 0,06 je Aktie am Ende jedes Quartals ab dem ersten Quartal 2014 erfolgen (vorbehaltlich jeglicher gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Einschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit).

Beim gleichen Meeting hat der Vorstand ferner die Ernennung von Roger Orf zum nicht exekutiven Direktor nach der Pensionierung von Dipak Rastogi genehmigt.

Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers für Atrium European Real Estate Limited

Einführung

Atrium European Real Estate Limited („Atrium“) hat uns beauftragt, den verkürzten Konzernzwischenabschluss für die neun Monate bis zum 30. September 2013 prüferisch durchzusehen. Der Zwischenabschluss umfasst die verkürzte konsolidierte Bilanz per 30. September 2013, die verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung für den Drei- und Neunmonatszeitraum bis 30. September 2013, die verkürzte konsolidierte Gesamtergebnisrechnung für den Drei- und Neunmonatszeitraum bis 30. September 2013, die verkürzte Kapitalflussrechnung und die verkürzte konsolidierte Eigenkapitalveränderungsrechnung für die neun Monate bis 30. September 2013 sowie den Anhang.

Wir haben alle anderen Informationen des Zwischenabschlusses gelesen und daraufhin geprüft, ob dieser offenkundige Unrichtigkeiten bzw. wesentliche Ungereimtheiten hinsichtlich des verkürzten Konzernzwischenabschlusses aufweist.

Dieser Bericht wird lediglich für Atrium im Rahmen unserer Beauftragung erstellt und dient ausschließlich dem Zweck, den verkürzten Konzernzwischenabschluss von Atrium entsprechend zu beurteilen. Außer gegenüber Atrium schließen wir jegliche Haftung für unsere Arbeit, für diesen Bericht und für das abschließende Urteil aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Der Zwischenabschluss liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und wurde von diesen verabschiedet.

Wie in Anmerkung 2 beschrieben, wurde der konsolidierte Jahresabschluss von Atrium in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde gemäß dem durch die EU übernommenen IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt.

Unsere Verantwortung

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

Umfang der prüferischen Durchsicht

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte unter Beachtung des International Standard on Review Engagements (UK und Irland) 2410, 'Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity', der seitens des Auditing Practices Board für die Anwendung in Großbritannien herausgegeben wurde. Die prüferische Durchsicht von Zwischenabschlüssen umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang als eine Abschlussprüfung gemäß den International Standards on Auditing (UK und Irland) und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Abschlussprüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen

Sachverhalte bekannt werden. Dementsprechend erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

Zusammenfassende Beurteilung

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Neunmonatszeitraum bis 30. September 2013 nicht in allen wesentlichen Aspekten gemäß dem in der EU anzuwendenden IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt wurde.

Heather J MacCallum

für und im Namen von KPMG Channel Islands Limited

Chartered Accountants and Recognized Auditor

37 Esplanade

St Helier

Jersey

JE4 8WQ

11. November 2013

Hinweis:

- Die Richtigkeit und Aktualität der Website von Atrium European Real Estate Limited liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft und ist nicht Aufgabe von KPMG Channel Islands Limited im Rahmen der durchgeführten prüferischen Durchsicht. KPMG Channel Islands Limited übernimmt daher keine Verantwortung für Änderungen des verkürzten Konzernzwischenabschlusses oder des Berichts über die prüferische Durchsicht, die eventuell seit der ursprünglichen Veröffentlichung auf der Website am 11. November 2013 vorgenommen wurden. KPMG Channel Islands Limited hat nach dem 11. November 2013 keine weiteren Handlungen vorgenommen.
- Die Gesetzgebung in Jersey in Bezug auf die Erstellung und Veröffentlichung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses kann von der Gesetzgebung anderer Gerichtsbarkeiten abweichen. Die gesetzlichen Vertreter bleiben weiterhin dafür verantwortlich, die Erstellung und den damit verbundenen Prozess zu überwachen und sicherzustellen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in jeder Hinsicht vollständig ist und unverändert bleibt.



Direktoren (Vorstand), Geschäftsleitung der Gruppe, Berater und wichtige Standorte

Direktoren (Vorstand):

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

Geschäftsleitung der Gruppe:

Rachel Lavine	CEO
Soňa Hybnerová	CFO
Nils-Christian Hakert	COO
Thomas Schoutens	CDO
Geraldine Copeland-Wright	GC
Liad Barzilai	Leiter Akquisitionen
Ljudmila Popova	Leiter Business Development & InvestorRelations

Administrator und Registrar:

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

Unabhängige Wirtschaftsprüfer:

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

Berater Medienbeziehungen:

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

Firmensitz:

11-15 Seaton Place
St Helier
Jersey
JE4 0QH

Wichtigste Standorte:

Tschechische Republik

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

Ungarn

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

Niederlande

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

Polen

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

Rumänien

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

Russland

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

Kontakt:

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

Titelbild:

Einkaufszentrum Atrium Promenada in Warschau, Polen

Diese deutsche Version ist nur eine Übersetzung des ungeprüften englischen Zwischenabschlusses. Im Fall von Abweichungen ist allein die englische Version gültig.

ATRIUM
PROMENADA[®]
Z MYŚLĄ O TOBIE



NAJNOWSZE TRENDY
SPECJALNIE DLA CIEBIE



mothercare



ZARA



ELIE TAHARI
I piętro, klat. 1.04
www.elieahari.pl

