



## Zwischenbericht | 30. September 2008



## Unternehmenskennzahlen

	GJ 2006	9M 2007	GJ 2007	9M 2008
<b>G&amp;V-Kennzahlen</b> in TEUR				
Bruttomieteinnahmen	96.451	89.833	120.030	97.412
Nettomieteinnahmen	71.530	71.464	84.461	70.550
Nettobetriebsergebnis	261.158	137.962	140.043	(541.319)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	279.032	190.536	193.009	(530.326)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern	220.736	159.014	154.577	(484.961)
	31/12/2006	30/9/2007	31/12/2007	30/9/2008
<b>Bilanzkennzahlen</b> in TEUR				
Immobilienanlagen	1.688.863	1.817.937	1.894.412	1.753.682
Immobilienanlagen in Bau	105.232	614.595	781.864	1.029.630
Liquide Mittel	4.867.800	1.555.824	1.339.035	1.390.610
Fremdkapital	1.009.413	1.034.153	1.003.460	1.555.409
Eigenkapital	3.382.298	3.090.667	3.071.255	2.624.505
	31/12/2006	30/9/2007	31/12/2007	30/9/2008
<b>Gewinn je Aktie/Zertifikat</b> in EUR	1,066	0,595	0,636	(2,293)

### Anmerkungen:

Die Zahlen für das Geschäftsjahr (GJ) 2006 und die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2007 (9M 2007) wurden an die im Geschäftsbericht 2007 beschriebenen neuen Ausweisvorschriften und geänderten Bilanzierungsgrundsätze angepasst. Fremdkapital nach Abzug der Commercial Papers.

### Hinweis in Bezug auf zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Zwischenbericht enthält Aussagen, die zukunftsgerichtet sind oder als zukunftsgerichtet angesehen werden können. Diese zukunftsgerichteten Aussagen sind an Formulierungen wie „glauben“, „schätzen“, „rechnen mit“, „erwarten“, „beabsichtigen“, „könnten“, „werden“ oder „sollten“, einschließlich der verneinten Form oder Variationen dieser Begriffe, oder an ähnlichen Begriffen erkennbar.

Bei diesen zukunftsgerichteten Aussagen, die sich in mehreren Abschnitten im Zwischenbericht finden, handelt es sich um Aussagen, die nicht durch vergangene Tatsachen belegt sind, sondern auf den derzeitigen Absichten, Annahmen und Erwartungen der Gesellschaft und ihrer Töchter (zusammenfassend als die „Gruppe“ bezeichnet) basieren. Zukunftsgerichtete Aussagen sind naturgemäß gewissen Risiken und Unsicherheiten unterworfen, da sie sich auf Vorgänge beziehen bzw. von Umständen abhängen, die, wenn überhaupt, erst in der Zukunft stattfinden bzw. eintreten werden. Es wird nicht gewährleistet, dass die in den zukunftsgerichteten Aussagen getätigten Prognosen tatsächlich eintreffen.

Die in diesem Zwischenbericht enthaltenen Informationen sind als zum Zeitpunkt seiner Erstellung gültige Aussagen zu verstehen. Die geschäftliche oder finanzielle Lage der Gesellschaft, ihr Betriebsergebnis und die Aussichten der Gesellschaft oder der Gruppe können sich ändern. Außer in den gesetzlich vorgesehenen Fällen übernehmen die Gesellschaft und die Gruppe keinerlei Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren – auch nicht, falls sich die Lage der Gesellschaft oder der Gruppe in Zukunft ändern sollte.

Diese Warnhinweise gelten für alle in diesem Zwischenbericht enthaltenen Informationen, jedoch insbesondere für die zukunftsgerichteten Aussagen.

Dieser Zwischenbericht und alle zur Einsicht zur Verfügung gestellten Unterlagen sollten vollständig und mit dem Verständnis gelesen werden, dass die tatsächlichen zukünftigen Ergebnisse der Gesellschaft oder der Gruppe beträchtlich von deren Erwartungen abweichen können.

Dieser Zwischenbericht in deutscher Sprache ist eine inoffizielle Übersetzung des originalen englischsprachigen Zwischenberichts der Gesellschaft. Weil die Gesellschaft ihren Sitz in einem Land hat, in dem Englisch die Amtssprache ist, kommt dieser deutschen Übersetzung keine Verbindlichkeit zu. Nur die englischsprachige Fassung ist verbindlich und im Zweifel sollte auch diese gelesen werden.

Die derzeitigen Marktbedingungen, die auf einen Mangel an Vertrauen und Stabilität auf den Märkten weltweit zurückzuführen sind, sind für keinen Marktteilnehmer leicht und stellen für jeden eine Herausforderung dar. In den vergangenen Wochen erfolgte ein Rückgang auf den globalen Finanzmärkten. Dieser wirkte sich auch auf die Immobilienwerte und Finanzergebnisse von Atrium aus.

Wie bei allen Immobiliengesellschaften ist die Entwicklungspipeline auch für uns ein sehr anspruchsvoller Bereich unserer Tätigkeit. Dies gilt umso mehr, wenn dieser Bereich wie derzeit von dem Rückgang auf den Märkten beeinflusst wird. Das Management unternimmt derzeit umfangreiche Bestrebungen zur Überprüfung und Analyse jedes einzelnen Entwicklungsprojektes in der Pipeline, um so eine der geänderten Situation angepasste Chancen-Risiken-Einschätzung für jedes Projekt zu erhalten. Ungeachtet der turbulenten Marktbedingungen hat die Gesellschaft ihre Entwicklungstätigkeit fortgesetzt und im November 2008 drei neue Objekte eröffnet. Zwei dieser Objekte – das Forum Koszalin und die Galeria Kasztanowa in Pila – liegen in Polen, bei dem dritten handelt es sich um die Eröffnung des zweiten Bauabschnittes des Einkaufszentrums Optima im slowakischen Kosice.

Die Gruppe führt derzeit auch eine Überprüfung der Bestandsimmobilien im Hinblick auf deren langfristige Rentabilität und Wachstumspotential durch. Obwohl die derzeitigen Marktbedingungen für die Immobilienbranche allgemein nicht sehr günstig sind, musste die Gruppe bei ihren Bestandsobjekten vor allem aufgrund der sorgfältigen Auswahl der Mieter, der guten Lage sowie der umfangreichen Erfahrungen im Asset Management keine Umsatzeinbußen hinnehmen.

## Geschäftstätigkeit während der ersten 9 Monate 2008

In den ersten 9 Monaten des Jahres bis zum 30. September 2008 umfasste das Investitionsportfolio der Gruppe operative Immobilien in acht Ländern innerhalb der Zielregion: Tschechische Republik, Ungarn, Polen, Rumänien, Russland, Slowakei, Lettland und der Türkei. Darüber hinaus war die Gesellschaft an Entwicklungsprojekten in Bulgarien und der Ukraine beteiligt und hat – durch Akquisition eines Grundstücks – das erste Investment in Georgien getätigt. Die Gruppe ist daher derzeit in insgesamt elf Ländern Zentral- und Osteuropas, Südosteuropas sowie der GUS tätig.

In einigen dieser Märkte ist die Tätigkeit der Gruppe auf Entwicklungsprojekte in unterschiedlichen Entwicklungsphasen beschränkt, die noch keine Erträge erwirtschaften.

Das Management der Gruppe nimmt derzeit eine detaillierte Begutachtung jedes Bestandsobjektes sowie jedes Projektes der Entwicklungspipeline vor. Hintergrund dieser neuerlichen Evaluierung ist es, sicherzustellen, dass jedes einzelne Projekt den vom Board vorgegebenen Investitionskriterien entspricht bzw. dass diese auch in Zukunft erfüllt werden können. Bestandsobjekte, die den Leistungskriterien längerfristig nicht entsprechen und bei denen diese Defizite nicht durch Erweiterungen oder Modernisierungen geheilt werden können, werden abgestoßen.

Entwicklungsprojekte, die nicht den Entwicklungszielen der Gruppe entsprechen, werden von den Entwicklungs- und Design-Teams der Gruppe sorgfältig überprüft, um so die beste Struktur zur Fortsetzung des Projektes bei den vorliegenden Marktbedingungen zu finden. Diese Anpassungen können zum Beispiel ein Re-Design umfassen, um so die Gebäuderechte, die Fläche oder die Mietfläche optimaler zu nutzen. Andere mögliche Adaptierungen betreffen die Analyse und Verbesserung des Entwicklungsbudgets, die Anpassung des Zeitrahmens der Entwicklung oder, soweit möglich und angemessen, die Nachverhandlung von Verträgen.

Die folgenden Marktwerte basieren auf Gutachten, die von Cushman & Wakefield erstellt wurden:

### Immobilienanlagen

Land	31. Dez. 2007 Marktwert TEUR	30. Sept. 2008 Marktwert TEUR
Polen	670.894	620.320
Russland	485.161	377.350
Tschechische Republik	321.586	300.494
Türkei	79.114	144.678
Ungarn	123.085	113.325
Slowakei	106.996	101.705
Lettland	61.580	52.280
Rumänien	45.996	43.530
<b>Gesamt</b>	<b>1.894.412</b>	<b>1.753.682</b>

Unter Berücksichtigung aller Zugänge, Abgänge, Umbuchungen und anderer Bestandsbewegungen (siehe Punkt 4 im Anhang) ergibt sich für die Gruppe für die zum 30. September 2008 endende Berichtsperiode ein Verlust aus der Neubewertung wie folgt:

Land	30. Sept. 2008 Neubewertungsverlust TEUR
Polen	(54.230)
Russland	(67.340)
Tschechische Republik	(39.988)
Türkei	(56.283)
Ungarn	(10.972)
Slowakei	(5.320)
Lettland	(9.369)
Rumänien	(2.625)
<b>Gesamt</b>	<b>(246.127)</b>

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bruttomieteinnahmen aufgedgliedert nach Ländern:

### Bruttomieteinnahmen

Land	9M 2007 TEUR	9M 2008 TEUR	Veränderung in %
Tschechische Republik	16.752	18.922	13,0%
Ungarn	6.460	6.760	4,6%
Lettland	3.068	2.887	(5,9%)
Polen	22.510	29.014	28,9%
Rumänien	970	1.238	27,6%
Russland*	34.959	30.466	(12,9%)
Slowakei	5.114	6.163	20,5%
Türkei	–	1.962	
<b>Gesamt</b>	<b>89.833</b>	<b>97.412</b>	<b>8,4%</b>

\* Zu Beginn des Jahres 2008 wurden einige Mietverträge in Russland mit Mietern neu verhandelt mit dem Ziel, einen höheren Anteil der Gesamtmieteträge in Form von Betriebskosten (anstelle fester Mietzahlungen) zu erhalten. Diese Reklassifizierung führte in den Abschlüssen der Gruppe zu einem Rückgang der Mieteinnahmen und einem Anstieg der Einnahmen aus Betriebskosten in entsprechender Höhe. In den neun Monaten bis zum 30. September 2008 belief sich der Gesamtbetrag, der sich infolge der Neuverhandlungen von der Position der Mieteinnahmen zu jener der Einnahmen aus Betriebskosten verschoben hat, auf rund EUR 7,2 Mio.

Der Vermietungsgrad zum 30. September 2008 belief sich auf 92,36%. In den ersten neun Monaten 2008 erwirtschaftete die Gesellschaft ein flächenbereinigtes Wachstum („Like-for-Like Wachstum“) der Bruttomieteinnahmen von rund 5%.

### Like-for-Like Bruttomieteinnahmen

Land	9M 2007 TEUR	9M 2008 TEUR	Veränderung TEUR	Veränderung in %
Tschechische Republik	16.735	18.922	2.187	13,1%
Ungarn	6.378	6.618	240	3,8%
Lettland	3.068	2.887	(181)	(5,9%)
Polen	22.510	23.980	1.470	6,5%
Rumänien	970	1.007	37	3,8%
Russland	27.808	28.024	216	0,8%
Slowakei	5.114	5.182	68	1,3%
<b>Like-for-Like gesamt</b>	<b>82.583</b>	<b>86.620</b>	<b>4.037</b>	<b>4,9%</b>
Restliche Mieteinnahmen	7.250	10.792	3.542	
<b>Bruttomieteinnahmen gesamt</b>	<b>89.833</b>	<b>97.412</b>	<b>7.579</b>	<b>8,4%</b>

### Übersicht der Geschäftstätigkeiten in den einzelnen Regionen

#### Russland

Zum 30. September 2008 umfasste das Portfolio der Gruppe in Russland sieben operative Einkaufszentren mit einem geschätzten Marktwert von rund EUR 377 Mio.

Im Februar 2008 hat die Gruppe die Entwicklung der ersten Phase eines Entwicklungsprojekts in St. Petersburg, wo die Gruppe ein Grundstück mit einer Fläche von circa 50 ha besitzt, abgeschlossen. Der erste Bauabschnitt umfasst ein Einkaufszentrum mit einer Mietfläche von rund 27.000 m<sup>2</sup>. Die Gruppe beabsichtigt, in einer nächsten Phase freistehende Einheiten für große Einzelhandelsgeschäfte (z.B. Unterhaltungselektronik, Baumärkte, etc.) auf dem Grundstück zu errichten.

Neben St. Petersburg besitzt die Gruppe Einkaufszentren in Kazan, Volgograd, Yekaterinburg und Togliatti sowie zwei Center in Moskau.

Russland sollte auch in Zukunft einen der Hauptinvestitionsmärkte für die Gruppe darstellen. Die derzeitige Projektpipeline der Gruppe umfasst 12 Entwicklungsprojekte in großen regionalen Städten Russlands, wie Volgograd, Astrachan, Togliatti, St. Petersburg und anderen. Vor dem Hintergrund der momentanen globalen Marktturbulenzen erfolgt derzeit eine Überprüfung dieser Projekte im Hinblick auf deren Übereinstimmung mit den Entwicklungskriterien der Gruppe.

Darüber hinaus hat sich die Gruppe in vier russischen Städten Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1,2 Mio. m<sup>2</sup> gesichert, die für zukünftige Projekte genutzt werden können.



Einkaufszentrum in St. Petersburg

Mietfläche: 27.000 m<sup>2</sup>

Eröffnung: Februar 2008

#### Polen

Zum 30. September 2008 bestand das Portfolio der Gruppe in Polen aus 19 Immobilienanlagen mit einem Gesamtmarktwert von rund EUR 620 Mio. Die Immobilienanlagen umfassen 15 operative Einkaufszentren sowie 4 Grundstücke in Entwicklung. Bei zwei der letzteren ist die Eröffnung für Ende November 2008 vorgesehen.

Die größten Einkaufszentren der Gruppe in Polen stehen in Warschau, Torun, Bytom, Radom und Bialystok. Darüber hinaus besitzt die Gruppe kleinere Einkaufszentren in verschiedenen regionalen Städten in ganz Polen.

Derzeit umfasst die Entwicklungspipeline der Gruppe in Polen zehn Entwicklungsprojekte, alle außerhalb Warschaus. Abhängig vom Ergebnis der Projektüberprüfung durch das Management beabsichtigt die Gruppe sich auf Standorte zu konzentrieren, in denen zwar einige Eintrittshürden existieren, in denen aber umgekehrt eine signifikante Nachfrage für Einzelhandelsimmobilien besteht.

Am weitesten fortgeschritten ist die Entwicklung der Einkaufszentren in den nordpolnischen Städten Koszalin und Pila. Die Eröffnung dieser Zentren ist für Ende November 2008 vorgesehen.

#### Einkaufszentrum „Forum Koszalin“

##### Koszalin, Polen

Koszalin ist die zweitgrößte Stadt der Region Westpommern und ist die letzte polnische Stadt mit mehr als 100.000 Einwohnern, in der es noch keinen Hypermarkt gibt. Das Einkaufszentrum befindet sich derzeit kurz vor Fertigstellung und wird Ende November 2008 eröffnet werden. Die Gesamtentwicklungskosten für das Projekt beliefen sich auf rund EUR 100 Mio.

Forum Koszalin hat eine geplante Mietfläche von ungefähr 54.000 m<sup>2</sup> und ist bereits nahezu vermietet.

Der Mieter-Mix umfasst einen Tesco Hypermarkt, einen MediaMarkt sowie viele andere internationale Marken, darunter Reserved, C&A, H&M, New Yorker, Marks & Spencer, McDonald's, Adidas, Nike sowie den Baumarktbetreiber Castorama. Die erwartete Anzahl der Mieteneinheiten beläuft sich auf rund 130.



Einkaufszentrum in Koszalin

Geplante Mietfläche: 54.000 m<sup>2</sup>

Geplante Eröffnung: November 2008

### Einkaufszentrum „Galeria Kasztanowa“

#### Pila, Polen

Ein kleineres Projekt kurz vor Fertigstellung ist die „Galeria Kasztanowa“ in der 75.000 Einwohnerstadt Pila. Pila ist die viertgrößte Stadt der Woiwodschaft Großpolen (Wielkopolskie) im Nordwesten Polens.

Die Mietfläche in dem zum 30. September 2008 nahezu fertiggestellten Einkaufszentrum beträgt etwa 12.000 m<sup>2</sup> und das Investitionsvolumen für das Projekt belief sich auf rund EUR 32 Mio.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichtes ist die Mall nahezu zur Gänze vorvermietet und weitere Mietverträge mit neuen Mietern stehen kurz vor dem Abschluss. Insgesamt sind für das Zentrum rund 70 Mieter vorgesehen, darunter Marken wie Tamaris, Reserved, KFC und Camaieiu.



Einkaufszentrum in Pila

Geplante Mietfläche: 12.000 m<sup>2</sup>

Geplante Eröffnung: November 2008

### Türkei

Zum 30. September 2008 umfasste das Portfolio der Gruppe in der Türkei zwei Immobilienanlagen in Trabzon und Istanbul mit einem geschätzten Marktwert von rund EUR 145 Mio. Das Investitionsobjekt in Trabzon an der Schwarzmeerküste wurde im Juni 2008 eröffnet. Mit einer Mietfläche von rund 49.000 m<sup>2</sup> handelt es sich um das größte Einzelhandelsobjekt im Umkreis von 300 km.

Das Projektportfolio der Gruppe in der Türkei umfasst zudem zwei Entwicklungsprojekte.

Zu den Projekten gehört ein geplantes Einkaufszentrum mit einer vorgesehenen Mietfläche von etwa 89.000 m<sup>2</sup> und einer zusätzlich geplanten Büroeinheit im europäischen Teil von Istanbul. Das Projekt befindet sich im Herzen des Istanbul Stadtteils Gaziosmanpasha und verfügt über einen direkten Anschluss an die TEM Ringstraße. Damit liegt das Center an einem der am besten erreichbaren Standorte im europäischen Teil von Istanbul.

Darüber hinaus hat sich die Gruppe auch weitere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von circa 558.000 m<sup>2</sup> in den Städten Istanbul, Balçova, Sanliurfa, Adana, Kahramanmaraş und Tokat gesichert.

Die Gruppe führt derzeit vor dem Hintergrund der momentanen globalen Marktturbulenzen eine neuerliche Evaluierung dieser Projekte durch, um deren Übereinstimmung mit den Entwicklungskriterien der Gruppe zu überprüfen.



Einkaufszentrum in Trabzon

Mietfläche: 49.000 m<sup>2</sup>

Eröffnung: Juni 2008

### Rumänien, Bulgarien und Ukraine

In Rumänien verfügt die Gruppe zurzeit über eine Immobilienanlage in Bukarest. Der Marktwert des Objektes beläuft sich auf rund EUR 44 Mio. Nach einem ersten Ausbau im Jahr 2007 beträgt die Mietfläche an diesem Standort, der aus einem Retail Park mit einem Baumarktbetreiber und einem Anbieter von Elektronikgütern als Ankermieter besteht, nun rund 11.000 m<sup>2</sup>.

Die Entwicklungspipeline der Gruppe in Rumänien umfasst einen weiteren Ausbau des Standorts in Bukarest. So sollen dort in dem Center unter anderem ein Auchan Hypermarkt, eine Einkaufsmall sowie weitere Einzelhandels-Outlets entstehen. Die Eröffnung der Erweiterung des Militaria Centers in Bukarest ist für das zweite Quartal 2009 vorgesehen. Der Ausbau soll auf einer Fläche von rund 40.000 m<sup>2</sup> erfolgen und bereits jetzt sind etwa 80% der Erweiterungsflächen vorvermietet.

Darüber hinaus inkludiert die Projektpipeline in Rumänien zwei weitere Entwicklungsprojekte in unterschiedlichen Entwicklungsphasen.

Die derzeitige Projektpipeline der Gruppe in Bulgarien und der Ukraine umfasst in beiden Ländern jeweils ein Entwicklungsprojekt.

### Tschechische Republik, Ungarn, Lettland und Slowakei

Per Ende September 2008 umfasste das Portfolio der Gruppe in der Tschechischen Republik 99 Immobilienanlagen mit einer Gesamtmietfläche von ungefähr 339.000 m<sup>2</sup>. Der Marktwert des tschechischen Portfolios belief sich auf circa EUR 300 Mio. Das größte Objekt im tschechischen Portfolio ist ein Einkaufszentrum in Brno mit einer Mietfläche von 17.000 m<sup>2</sup> und einem Marktwert von rund EUR 40 Mio. Abgesehen von diesem Einkaufszentrum umfasst das Portfolio in erster Linie kleinere Supermärkte, Diskontmärkte oder Nachbarschaftseinkaufszentren.

In Ungarn war die Gruppe zum 30. September 2008 im Besitz von insgesamt 25 Immobilienanlagen mit einer Gesamtmietfläche von 107.000 m<sup>2</sup> und einem Marktwert von rund EUR 113 Mio. Das Portfolio umfasst Einkaufszentren in Budapest und Szombathely sowie 21 kleinere Supermärkte oder Diskontmärkte.

Nachdem Ungarn und Tschechien nach Ansicht der Gesellschaft zu den mehr etablierten und mehr entwickelten Märkten zählen, gibt es in diesen Märkten nur sehr wenige Investitionsmöglichkeiten, die den Kriterien der Gruppe im Hinblick auf die Profitabilität entsprechen. Im Zuge der Überprüfung des Portfolios werden auch sämtliche Objekte in Ungarn und Tschechien analysiert.

In Lettland war die Gruppe am 30. September 2008 im Besitz eines Einkaufszentrums in der Hauptstadt Riga. Der Marktwert dieses Einkaufszentrums mit einer Mietfläche von ungefähr 20.000 m<sup>2</sup> lag bei rund EUR 52 Mio.

Die Slowakei gehört zu den dynamischeren etablierten Märkten Zentral- und Osteuropas, und die Gruppe beabsichtigt, attraktive Investitionsmöglichkeiten, soweit sie sich bieten, ins Auge zu fassen, um so ihre Marktposition in dem Markt zu stärken. Zum 30. September 2008 besaß die Gruppe in der Slowakei 3 Immobilienanlagen: zwei mittelgroße Einkaufszentren in den Regionalstädten Zilina und Kosice und ein kleines Nachbarschaftseinkaufszentrum in der Nähe von Bratislava. Der Marktwert des slowakischen Portfolios beläuft sich auf rund EUR 102 Mio.



### **Einkaufszentrum „Optima Kosice“ – Erweiterung Kosice, Slowakei**

Die Eröffnung der Erweiterung des Einkaufszentrums Optima in Kosice, der zweitgrößten Stadt der Slowakei, ist für den 29. November 2008 vorgesehen. Durch die Erweiterung wird die Fläche des Einkaufszentrums um 16.000 m<sup>2</sup> erweitert. Die Investitionskosten für das Projekt belaufen sich auf rund EUR 36 Mio. Der Großteil der zusätzlichen Flächen ist bereits vorvermietet.

Nach der Erweiterung hat Optima eine Mietfläche von rund 48.000 m<sup>2</sup> und ist damit das größte Einkaufszentrum außerhalb der Hauptstadt Bratislava.

Das Center dominiert aufgrund seiner Anordnung und Größe die große Retailzone im Südwesten der Stadt. Die Rolle des Einkaufszentrums als Ort der sozialen Zusammenkunft und Unterhaltung wird zusätzlich gestärkt durch ein Kino mit 7 Kinosälen – eines der größten in der Slowakei. Der Mietermix umfasst einen Ahold Supermarkt – Ahold hat hier den größten Markt der Slowakei – sowie viele weitere internationale Marken, darunter New Yorker, Orsay, Kenvelo, Reserved, C&A, H&M, Marks & Spencer, Mango, Promod, CineMAX und Datart. Nach der Erweiterung wird das Einkaufszentrum insgesamt rund 145 Einheiten umfassen.



Einkaufszentrum in Kosice

Geplante Mietfläche: 48.000 m<sup>2</sup>

Geplante Eröffnung: November 2008



Da sich der Sitz von Atrium European Real Estate Limited in Jersey befindet, wurden die Finanzdaten in Englisch erstellt und in Englisch reviewed. Daher erfolgte auch der Bericht der Prüfer in Englisch.

## Independent review report to Atrium European Real Estate Limited (formerly known as Meinl European Land Limited)

### Introduction

We have been engaged by Atrium European Real Estate Limited (formerly known as Meinl European Land Limited) ("the Company") to review the condensed consolidated set of financial statements in the interim financial report for the nine months ended 30 September 2008 which comprises the condensed consolidated balance sheet, the condensed consolidated income statement, the condensed consolidated cash flow statement, the condensed consolidated statement of changes in equity, and the related explanatory notes.

We have read the other information contained in the interim financial report and considered whether it contains any apparent misstatements or material inconsistencies with the information in the condensed consolidated set of financial statements.

This report is made solely to the Company in accordance with the terms of our engagement. Our review has been undertaken so that we might state to the Company those matters we are required to state to it in this report and for no other purpose. To the fullest extent permitted by law, we do not accept or assume responsibility to anyone other than the Company for our review work, for this report, or for the conclusions we have reached.

### Directors' responsibilities

The interim financial report is the responsibility of, and has been approved by, the directors.

As disclosed in note 2, the annual consolidated financial statements of the Company are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as endorsed by the EU. The condensed consolidated set of financial statements included in this interim financial report has been prepared in accordance with IAS 34 "Interim Financial Reporting" as endorsed by the EU.

### Our responsibility

Our responsibility is to express to the Company a conclusion on the condensed consolidated set of financial statements in the interim report based on our review.

### Scope of review

We conducted our review in accordance with the International Standard on Review Engagements (UK and Ireland) 2410, 'Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity' issued by the Auditing Practices Board. A review of interim financial information consists of making enquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International

Standards on Auditing (UK and Ireland) and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

### Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the condensed consolidated set of financial statements in the interim financial report for the nine months ended 30 September 2008 is not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34, 'Interim Financial Reporting' as endorsed by the EU.

### Emphasis of matter – potential litigation and ongoing investigation

On forming our conclusion on the condensed consolidated set of financial statements, which is not qualified, we have considered the adequacy of the disclosures made in note 12 to the condensed consolidated set of financial statements concerning the acquisition on behalf of the Company of listed certificates representing the Company's shares, the allegations against the Company by certain certificate holders and certain bondholders and the ongoing regulatory investigation into the activities of the Company.

The ultimate outcome of the matters referred to in note 12 of the condensed consolidated set of financial statements and note 44 of the 31 December 2007 consolidated annual financial statements cannot presently be determined and therefore no provisions for any liabilities that may arise as a result have been provided for in the condensed consolidated set of financial statements. If such liabilities were to arise they could be material to the condensed consolidated set of financial statements.

### KPMG Channel Islands Limited

Chartered Accountants  
5 St Andrew's Place  
Charing Cross  
St Helier  
Jersey  
JE4 8WQ

26 November 2008

### Notes:

- The maintenance and integrity of the Atrium European Real Estate Limited (formerly known as Meinl European Land Limited) website is the responsibility of the directors, the work carried out by KPMG Channel Islands Limited does not involve consideration of these matters and, accordingly, KPMG Channel Islands Limited accept no responsibility for any changes that may have occurred to the condensed consolidated set of financial statements or review report since they were initially presented on the website.
- Legislation in Jersey governing the preparation and dissemination of condensed consolidated financial statements may differ from legislation in other jurisdictions.





Zwischenabschluss

## Konsolidierte Bilanz

### Verkürzte konsolidierte Bilanz zum 30. September 2008

		31/12/2007	31/12/2007	30/9/2008	30/9/2008
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anmerkung	(Geprüft)	(Geprüft)	(Geprüft)	(Ungeprüft)	(Ungeprüft)
<b>Aktiva</b>					
	4	1.894.412		1.753.682	
Immobilienanlagen					
	5	781.864		1.029.630	
Immobilienanlagen in Bau					
		129.351		127.345	
Sonstige langfristige Vermögenswerte					
	6	1.339.035		1.390.610	
Barvermögen					
		206.117		173.146	
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte					
<b>Aktiva gesamt</b>			<b>4.350.779</b>		<b>4.474.413</b>
<b>Eigenkapital</b>					
			<b>3.071.255</b>		<b>2.624.505</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>					
	8	994.143		1.547.717	
Langfristige Ausleihungen					
		165.404		141.870	
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten					
	8	9.317		7.692	
Kurzfristige Ausleihungen					
		110.660		152.629	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten					
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>			<b>1.279.524</b>		<b>1.849.908</b>
<b>Eigenkapital und Verbindlichkeiten gesamt</b>			<b>4.350.779</b>		<b>4.474.413</b>

Hinsichtlich der Berichtsperiode endend zum 30.09.2008 wird auf den Review Bericht auf Seite 11 verwiesen.

Der Zwischenlagebericht und der Zwischenabschluss wurden vom Board of Directors genehmigt und zur Veröffentlichung bestimmt und in seinem Namen von Rachel Lavine, Chief Executive Officer und Chaim Katzman, Chairman unterzeichnet.

## Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung

**Verkürzte konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung** für die Periode endend am 30. September 2008  
(Ungeprüft)

	Anmerkung	1/7/2007 – 30/9/2007*		1/1/2007 – 30/9/2007*		1/7/2008 – 30/9/2008		1/1/2008 – 30/9/2008	
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bruttomieteinnahmen	9	27.579		89.833		33.290		97.412	
Betriebskosteneinnahmen	9	5.674		22.583		13.235		38.864	
Nettoausgaben für Objekte		(9.940)		(40.952)		(25.006)		(65.726)	
<b>Nettomieteinnahmen</b>			<b>23.313</b>		<b>71.464</b>		<b>21.519</b>		<b>70.550</b>
Nettoergebnis aus dem Abgang von Immobilienanlagen		214		(95)		125		312	
Neubewertung der Immobilienanlagen	4	27.644		118.569		(221.253)		(246.127)	
Sonstige Abschreibung und Amortisation		(153)		(522)		(52.541)		(53.211)	
Verwaltungskosten		(18.377)		(50.905)		(10.037)		(33.704)	
Sonstige Einnahmen und Ausgaben		(23)		(549)		141		(2.682)	
Kosten im Zusammenhang mit der Beendigung von Management-Verträgen	11,14	–		–		(276.457)		(276.457)	
<b>Nettobetriebsergebnis</b>			<b>32.618</b>		<b>137.962</b>		<b>(538.503)</b>		<b>(541.319)</b>
Finanzergebnis		21.039		52.574		6.667		10.993	
<b>Gewinn vor Steuern</b>			<b>53.657</b>		<b>190.536</b>		<b>(531.836)</b>		<b>(530.326)</b>
Steueraufwand für den Berichtszeitraum		(9.050)		(31.522)		38.865		45.365	
<b>Gewinn nach Steuern für den Berichtszeitraum</b>			<b>44.607</b>		<b>159.014</b>		<b>(492.971)</b>		<b>(484.961)</b>
<b>Zuordnung des Gewinns:</b>									
Kapitaleigner der Muttergesellschaft			40.016		154.474		(493.947)		(486.952)
Minderheitsanteile			4.591		4.540		976		1.991
Normaler & verwässerter Gewinn je Aktie/Zertifikat in EUR**			0,1892		0,5949		(2,2966)		(2,2929)

\* Die Zahlen für den Berichtszeitraum zum 30. September 2007 wurden an die im Geschäftsbericht 2007 beschriebenen geänderten Bilanzierungsgrundsätze und Ausweisvorschriften angepasst.

\*\* Zugeordnete Convertible Bonds und Optionsscheine haben derzeit keinen Verwässerungseffekt.

Hinsichtlich der Berichtsperiode endend zum 30.09.2008 wird auf den Review Bericht auf Seite 11 verwiesen.

## Konsolidierte Cash Flow Rechnung Konsolidierte Veränderung im Eigenkapital

**Verkürzte konsolidierte Cash Flow Rechnung** für die Periode endend am 30. September 2008  
(Ungeprüft)

	1/1/2007 – 30/9/2007 TEUR	1/1/2008 – 30/9/2008 TEUR
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	60.296	40.207
Cash Flow aus der Beendigung des Management-Vertrages	–	(160.000)
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	(646.714)	(301.800)
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	(2.725.558)	473.168
<b>Erhöhung/(Verminderung) des Barvermögens</b>	<b>(3.311.976)</b>	<b>51.575</b>
Barvermögen zum Beginn des Berichtszeitraums	4.867.800	1.339.035
<b>Barvermögen zum Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>1.555.824</b>	<b>1.390.610</b>

Hinsichtlich der Berichtsperiode endend zum 30.09.2008 wird auf den Review Bericht auf Seite 11 verwiesen.

**Verkürzte konsolidierte Veränderung im Eigenkapital** für die Periode endend am 30. September 2008  
(Ungeprüft)

	Aktien- kapital TEUR	Kapital- rücklage TEUR	Gewinn- vortrag TEUR	Währungs- differenzen TEUR	Minderheits- anteile TEUR	Eigenkapital Gesamt TEUR
<b>Stand zum 31. Dezember 2006</b>	<b>1.126.500</b>	<b>1.906.213</b>	<b>395.813</b>	<b>(15.427)</b>	<b>41.256</b>	<b>3.454.355</b>
Reklassifizierung aufgrund geänderter Bilanzierungsgrundsätze	–	–	(58.384)	(9.923)	(3.750)	(72.057)
<b>Angepasster Stand zum 1. Jänner 2007</b>	<b>1.126.500</b>	<b>1.906.213</b>	<b>337.429</b>	<b>(25.350)</b>	<b>37.506</b>	<b>3.382.298</b>
Währungsdifferenzen aus der Umrechnung von Auslandsaktivitäten	–	–	–	(24.172)	–	(24.172)
Latente Steuern auf erfolgsneutrale Posten	–	–	–	4.710	1.598	6.308
Nettogewinn für den Berichtszeitraum	–	–	154.474	–	4.540	159.014
Insgesamt ausgewiesene Erträge/(Aufwendungen)	–	–	154.474	(19.462)	6.138	141.150
Ausgabe von Aktien	375.000	1.102.500	–	–	–	1.477.500
Kosten der Ausgabe von Aktien	–	(102.002)	–	–	–	(102.002)
Minderheitsanteile bei Akquisitionen	–	–	–	–	7.228	7.228
Im Namen der Gesellschaft gehaltene Zertifikate	(444.075)	(1.371.432)	–	–	–	(1.815.507)
<b>Stand zum 30. September 2007</b>	<b>1.057.425</b>	<b>1.535.279</b>	<b>491.903</b>	<b>(44.812)</b>	<b>50.872</b>	<b>3.090.667</b>
<b>Stand zum 1. Jänner 2008</b>	<b>1.057.425</b>	<b>1.535.224</b>	<b>494.851</b>	<b>(54.193)</b>	<b>37.948</b>	<b>3.071.255</b>
Währungsdifferenzen aus der Umrechnung von Auslandsaktivitäten	–	–	–	16.002	–	16.002
Latente Steuern auf erfolgsneutrale Posten	–	–	–	(5.248)	–	(5.248)
Nettogewinn für den Berichtszeitraum	–	–	(486.952)	–	1.991	(484.961)
Insgesamt ausgewiesene Erträge/(Aufwendungen)	–	–	(486.952)	10.754	1.991	(474.207)
Ausgabe und Rückzahlung von Aktienkapital	27.074	7.886	–	–	–	34.960
Equity Anteil bei der Ausgabe von Convertible Bonds	–	16.626	–	–	–	16.626
Minderheitsanteile bei Akquisitionen	–	–	–	–	(24.129)	(24.129)
<b>Stand zum 30. September 2008</b>	<b>1.084.499</b>	<b>1.559.736</b>	<b>7.899</b>	<b>(43.439)</b>	<b>15.810</b>	<b>2.624.505</b>

Hinsichtlich der Berichtsperiode endend zum 30.09.2008 wird auf den Review Bericht auf Seite 11 verwiesen.



## Segmente nach Geschäftssektoren

(Ungeprüft)

Für die Periode endend zum 30. September 2008	Segment bestehende Anlagen TEUR	Segment Entwicklung TEUR	Segment Verwaltung TEUR	Summe TEUR
Bruttomieteinnahmen	97.412	–	–	97.412
Betriebskosteneinnahmen	38.864	–	–	38.864
Netto-Immobilienaufwand	(63.019)	(2.707)	–	(65.726)
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>73.257</b>	<b>(2.707)</b>	<b>–</b>	<b>70.550</b>
Nettoergebnis aus dem Abgang von Immobilienanlagen	312	–	–	312
Neubewertung der Immobilienanlagen	(173.291)	(72.836)	–	(246.127)
Sonstige Abschreibung und Amortisation	(708)	(28)	(373)	(1.109)
Wertminderung	(2.126)	(49.976)	–	(52.102)
Sonstige Einnahmen und Ausgaben, Verwaltungskosten	411	(3.248)	(33.549)	(36.386)
Kosten im Zusammenhang mit der Beendigung von Managementverträgen	–	–	(276.457)	(276.457)
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>(102.145)</b>	<b>(128.795)</b>	<b>(310.379)</b>	<b>(541.319)</b>
Finanzergebnis	(25.444)	(4.419)	40.856	10.993
<b>Verlust vor Steuern</b>	<b>(127.589)</b>	<b>(133.214)</b>	<b>(269.523)</b>	<b>(530.326)</b>
Steueraufwand für den Berichtszeitraum	43.416	1.949	–	45.365
<b>Verlust nach Steuern für den Berichtszeitraum</b>	<b>(84.173)</b>	<b>(131.265)</b>	<b>(269.523)</b>	<b>(484.961)</b>
Immobilienanlagen	1.604.905	148.777	–	1.753.682
Immobilienanlagen in Bau	–	1.029.630	–	1.029.630
Segment-Aktiva	1.786.939	1.305.659	1.381.815	4.474.413
Segment-Passiva	261.250	102.745	1.485.913	1.849.908

Für die Periode endend zum 30. September 2007	Segment bestehende Anlagen TEUR	Segment Entwicklung TEUR	Segment Verwaltung TEUR	Summe TEUR
Bruttomieteinnahmen	89.833	–	–	89.833
Betriebskosteneinnahmen	22.583	–	–	22.583
Nettoaufgaben für Objekte	(40.199)	(753)	–	(40.952)
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>72.217</b>	<b>(753)</b>	<b>–</b>	<b>71.464</b>
Nettoergebnis aus dem Abgang von Immobilienanlagen	(95)	–	–	(95)
Neubewertung der Immobilienanlagen	82.021	36.548	–	118.569
Sonstige Abschreibung und Amortisation	(497)	141	(166)	(522)
Sonstige Einnahmen und Ausgaben, Verwaltungskosten	665	(19)	(52.100)	(51.454)
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>154.311</b>	<b>35.917</b>	<b>(52.266)</b>	<b>137.962</b>
Finanzergebnis	(17.490)	3.828	66.236	52.574
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>136.821</b>	<b>39.745</b>	<b>13.970</b>	<b>190.536</b>
Steueraufwand für den Berichtszeitraum	(30.361)	(1.161)	–	(31.522)
<b>Gewinn nach Steuern für den Berichtszeitraum</b>	<b>106.460</b>	<b>38.584</b>	<b>13.970</b>	<b>159.014</b>
Immobilienanlagen	1.470.254	347.683	–	1.817.937
Immobilienanlagen in Bau	–	614.595	–	614.595
Segment-Aktiva	1.647.053	1.045.208	1.689.503	4.381.764
Segment-Passiva	296.350	22.142	972.605	1.291.097

### Anhang zum verkürzten, konsolidierten Zwischenabschluss zum 30. September 2008

(Ungeprüft)

#### 1. Berichterstattendes Unternehmen

Atrium European Real Estate Limited (die „Gesellschaft“), zuvor Meinl European Land Limited, ist eine in Jersey errichtete und ansässige Gesellschaft. Eingetragener Sitz und Hauptgeschäftssitz lauten derzeit auf 32 Commercial Street, St. Helier, Jersey.

Der Name der Gesellschaft wurde am 1. August 2008 von Meinl European Land Limited in Atrium European Real Estate Limited geändert.

Hauptgeschäftstätigkeit der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften (die „Gruppe“) ist der Besitz, die Vermietung, Verwaltung und Entwicklung von gewerblichen Immobilien.

Die Gruppe ist vor allem in der Tschechischen Republik, Ungarn, Polen, Rumänien, der Slowakei, Russland, Lettland und der Türkei tätig und hat zudem Entwicklungsprojekte in Bulgarien, Ukraine und Georgien.

Der ungeprüfte, verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss wurde am 26. November 2008 vom Board of Directors festgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

#### 2. Wichtige Bilanzierungsgrundsätze

##### Grundlage der Aufstellung

Der ungeprüfte verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Reporting Standards für Zwischenabschlüsse nach IAS 34 erstellt.

Der Zwischenabschluss enthält nicht alle für die Erstellung eines Jahresabschlusses notwendigen Informationen und sollte daher gemeinsam mit dem konsolidierten Jahresabschluss der Gruppe für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2007 gelesen werden.

Die Aufstellung des konsolidierten Jahresabschlusses erfolgte in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind.

Der Zwischenlagebericht und der Zwischenabschluss vermittelt ein getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe entsprechend den nach §87 Börsengesetz geforderten Informationen.

Die Aufstellung des verkürzten Zwischenabschlusses nach IFRS erfordert von der Geschäftsführung Beurteilungen, Schätzungen und Annahmen, die sich auf die Anwendung von Richtlinien und auf die ausgewiesenen Aktiva und Passiva beziehungsweise Erträge und Aufwendungen auswirken. Die Schätzungen und Annahmen basieren auf historischen Erfahrungswerten und einer Vielzahl anderer Faktoren, die unter den gegebenen Umständen als sinnvoll erachtet werden können, ihre Resultate bilden die Grundlage für die Beurteilung der Wertansätze jener Aktiv- und Passivpositionen, deren Wert aus anderen Quellen nicht ersichtlich wird. Die tatsächlichen Ergebnisse können von den Schätzwerten abweichen.

#### Änderungen der Bilanzierungsmethoden

Wie im Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 erläutert, hat das Management der Gruppe im Jahr 2007 die Grundsätze für die Bilanzierung latenter Steuern geändert und die Bilanzierungsgrundsätze zur Umrechnung von Fremdwährungen überdacht.

Wie gemäß IAS 8 (*Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*) erforderlich, wurden alle Änderungen mit rückwirkender Wirkung durchgeführt, und die Vergleichszahlen in der verkürzten Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend der geänderten Grundsätze restated. Das Management ist überzeugt, dass die gemäß den neuen Bilanzierungsgrundsätzen erstellten Abschlüsse zuverlässigere und relevantere Informationen über die Finanzlage und -entwicklung der Gruppe liefern.

Zudem wurden im Berichtszeitraum endend zum 30. September 2007 der Ansatz und die Bestimmung von identifizierbarem Vermögen, Verbindlichkeiten sowie einer Minderheitsbeteiligung an der Tochtergesellschaft Thesis SpA entsprechend der zuletzt verfügbaren Informationen restated. Die Salden zum 31. Dezember 2006 und 31. Dezember 2007 wurden entsprechend dem geänderten Grundsatz im Geschäftsbericht 2007 dargestellt. Die Änderung führte für die Periode endend zum 30. September 2007 zu einer Erhöhung des Gewinnes nach Steuern von TEUR 762.

Nach den geänderten Grundsätzen für die Bilanzierung latenter Steuern werden latente Steuern auf Immobilienanlagen auf Basis des gesamten Neubewertungsbetrages berechnet. Früher wurden die latenten Steuern unter Berücksichtigung der temporären Differenzen berechnet, die durch die Nutzung des Vermögensgegenstandes ausgeglichen wurden – die Gruppe setzte in diesen Fällen jeweils den in den Ländern, in denen die Anlagen errichtet wurden, geltenden Steuersatz an – sowie temporärer Differenzen, die durch den Abgang von Anlagen in Form eines Verkaufs von Aktien ausgeglichen wurden – aufgrund der Steuerfreiheit wurde für solche Verkäufe ein Steuersatz von Null angewandt. Hätte das Management die Bilanzierungsgrundsätze für latente Steuern nicht geändert, wäre der Gewinn nach Steuern für den Berichtszeitraum 30. September 2007 um TEUR 19.439 höher gewesen, wovon der den Minderheitenanteilen zurechenbare Gewinn nach Steuern im Berichtszeitraum um TEUR 4.738 höher gewesen wäre.

Ab 1. Jänner 2007 wurden die funktionalen Währungen der Unternehmen der Gruppe neu festgesetzt. In den Einzelabschlüssen der einzelnen Unternehmen der Gruppe wird nun die Währung des primären Wirtschaftsumfelds, in dem das jeweilige Unternehmen tätig ist, als funktionale Währung verwendet. Der wichtigste Aspekt bei Ermittlung der funktionalen Währungen der einzelnen Unternehmen ist, neben der Berücksichtigung anderer Kapitalflüsse, jene Währung, in der das jeweilige Unternehmen sein Mieteinkommen generiert. Die russischen Unternehmen der Gruppe, die ausschließlich Immobilienanlagen in Bau besitzen, verwenden ihre Landeswährung als funktionale Währung. Im vorangegangenen Jahr diente bei allen Unternehmen der Gruppe jeweils die Landeswährung als funktionale Währung. Die Umstellung der funktionalen Währung führte zu einem Rückgang des Gewinns nach Steuern im Berichtszeitraum zum 30. September 2007 in Höhe von TEUR 5.028.

Aufgrund der Änderung der Bilanzierungsgrundsätze verringerte sich das Gesamteigenkapital zum 1. Jänner 2007 um TEUR 72.057.

### Änderungen der Ausweisvorschriften

Während des Geschäftsjahres 2007 hat das Board of Directors die Struktur des Management Reporting sowie des internen Reporting angepasst, mit dem Ziel, sich der Empfehlung („Best Practice Policy Recommendation“) der European Public Real Estate Association („EPRA“) anzunähern. Die Geschäftsleitung der Gruppe ist überzeugt, dass die Leser aufgrund der besseren Möglichkeiten zum Vergleich mit der gesamten Immobilienbranche und der erhöhten Transparenz, insbesondere durch genauere Unterscheidung zwischen operativer und nicht-operativer Geschäftstätigkeit, von dieser neuen Struktur der Abschlüsse profitieren werden. Um die Vergleichbarkeit der ausgewiesenen Daten garantieren zu können, wurde die Darstellung der Abschlüsse aus vorangegangenen Berichtsperioden entsprechend angepasst.

### Immobilienanlagen

Immobilienanlagen werden mit dem beizulegenden Verkehrswert ausgewiesen. Der Verkehrswert der Immobilienanlagen zum 30. September 2008 wurde von Cushman & Wakefield ermittelt. Immobilienanlagen in Bau werden entsprechend den entstandenen Kosten abzüglich möglicher Wertminderungen erfasst. Alle direkt mit dem Kauf und der Errichtung einer Immobilie verbundenen Kosten sowie die nachfolgenden Investitionskosten für ihre Entwicklung, die als Anschaffungskosten betrachtet werden können, werden aktiviert. Grundstücke werden als „Immobilienanlagen in Bau“ betrachtet, außer es wurde eine Baugenehmigung erteilt. In diesem Fall werden die Grundstücke als „Immobilienanlagen“ behandelt und entsprechend ihrem Verkehrswert neu bewertet. Dieser Wert wurde von Cushman & Wakefield in Höhe des am Markt zu erzielenden Verkehrswerts des abgeschlossenen Projekts abzüglich der Fertigstellungskosten und eines angemessenen Gewinns der Entwicklungsgesellschaft angesetzt.

Bei Grundstücken, für die ein sogenanntes Forward Purchase Agreement abgeschlossen wurde, dient diese Vereinbarung als Grundlage für die Ermittlung des Marktwerts des Grundstücks. Im Allgemeinen bestimmt ein Forward Purchase Agreement den Kaufpreis für ein Entwicklungsprojekt auf Basis einer im Vorhinein festgelegten Rendite. Für die Zwecke der Bewertung des Verkehrswerts dieser Grundstücke wird der Zeitwert jenes Teils der zukünftigen Erträge aus der jeweiligen Vereinbarung, der sich aus der Renditenkompression zwischen dem Vertragsdatum und dem Bilanzstichtag ergibt, als Veränderung des Verkehrswerts des Grundstücks seit seinem Erwerb betrachtet.

### Wertminderung

Aufgrund der derzeitigen Marktsituation hat die Gruppe eine Überprüfung ihrer Immobilienanlagen in Bau durchgeführt, um mögliche Hinweise auf Wertminderungen festzustellen und den erzielbare Erlös aus der betreffenden Anlage zu schätzen.

Der erzielbare Betrag der Entwicklungsprojekte der Gruppe wird als Barwert des erwarteten Brutto-Entwicklungswertes berechnet, abgezinst um einen Faktor vor Steuern, der die aktuelle Einschätzung des Marktes hinsichtlich des Zeitwerts des Geldes und die für den Vermögenswert spezifischen Risiken widerspiegelt. Dieser zur Bewertung herangezogene Abzinsungsfaktor beträgt je nach Land und Projektart zwischen 8,9% und 14,5%. Zudem wird ein Risikofaktor basierend auf dem Marktumfeld, dem Projekt und der Entwicklungsstufe angesetzt, der zwischen 1% und 10% liegen kann.

Bei Grundstücken wurde der Preis je m<sup>2</sup> mit dem derzeitigen Marktpreis verglichen.

Wertminderungsverluste wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

### Wandelanleihen (die „nachrangigen Wandelanleihen“)

Die nachrangigen Wandelanleihen unterteilen sich in eine Finanzverbindlichkeit und eine Eigenkapitalkomponente. Die Finanzverbindlichkeit stellt die Verpflichtung der Gesellschaft dar, festgelegte Zahlungen für Zinsen und Kapital zu leisten, die so lange besteht, wie die Anleihe nicht umgewandelt wurde. Als erstmaliger Bewertungsansatz für den Marktwert der Verbindlichkeit wurde der Zeitwert der vertraglich festgelegten zukünftigen Cash Flow Ströme diskontiert mit dem zu dem Zeitpunkt der Schätzung vorliegenden Marktzinssatz für Instrumente mit ähnlichem Kreditstatus und generell gleichen Cash Flows angenommen. Die Eigenkapitalkomponente der Anleihe ist eine in die Anleihe eingebaute Option, die Verbindlichkeit in Eigenkapital der Gesellschaft umzuwandeln. Der Marktwert der Option besteht aus deren Zeitwert sowie dem inneren Wert, wenn zutreffend.

### 3. Beteiligungen an Konzerngesellschaften

Die Gesellschaft erwarb während der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2008 die verbliebenen 46% der THESIS SpA. und hält nun 100% des Aktienkapitals dieser Gesellschaft. Darüber hinaus hat die Gruppe 3 Managementgesellschaften, zwei in den Niederlanden und eine in Jersey, gegründet und Anteile an folgenden Gesellschaften erworben:

Name des Unternehmens	Land	Beteiligung	Vermögenswerte erworben	Verbindlichkeiten erworben	Kaufpreis
			TEUR	TEUR	
Etherland Investments Limited	Zypern	100%	19	19	1
Rezidence Černého s.r.o.	Tschechische Republik	100%	8	–	8
A. Kharkiv 1 LLC	Ukraine	99,9%	6	–	6
A. Kharkiv 2 LLC	Ukraine	99,9%	6	–	6
A. Kharkiv 3 LLC	Ukraine	99,9%	6	–	6
A. Kyiv LLC	Ukraine	100%	7	–	7

### 4. Immobilienvermögen

Das derzeitige Immobilienportfolio der Gruppe besteht aus 25 (2007: 25) Objekten in Ungarn, 99 (2007: 102) Objekten in der Tschechischen Republik, 3 (2007: 3) Objekten in der Slowakei, 19 (2007: 19) Objekten in Polen, 1 (2007: 1) Objekt in Rumänien, 7 (2007: 9) Objekten in

Russland, 2 (2007: 2) Objekten in der Türkei und 1 (2007: 1) Objekt in Lettland. 4 (2007: 4) Objekte in der Tschechischen Republik werden auf der Basis von Finanzierungs-Leasingverhältnissen refinanziert.

## Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss

Während des Berichtszeitraums zum 30. September 2008 wurden einige Projekte, bei denen die Baugenehmigungen für Grundstücke erteilt wurden, umbewertet und der Buchwert der jeweiligen Grundstücke von der Position der Immobilienanlagen zu jener der Immobilienanlagen in Bau umgebucht.

	<b>2007 TEUR</b>	<b>9M 2008 TEUR</b>
Stand zum 1. Januar	1.688.863	1.894.412
Zugänge – Erwerb neuer Gesellschaften	43.515	–
Zugänge – neue Objekte, technische Verbesserungen	75.178	68.357
Transfer von Position Immobilienanlagen in Bau	33.524	84.090
Transfer zu Position Immobilienanlagen in Bau	–	(70.694)
Abgänge	(3.724)	(2.714)
Anpassung der Akquisitionskosten	(43.738)	–
Umrechnungsdifferenz	(32.612)	26.358
Neubewertung von Immobilienanlagen	133.406	(246.127)
<b>Stand zum Ende der Periode</b>	<b>1.894.412</b>	<b>1.753.682</b>
Grundstücke in Bezug auf Immobilienanlagen in Bau	257.090	115.039
Grundstücke in Bezug auf Immobilienanlagen in Bau unter einem Forward Purchase Agreement	102.327	33.738
Immobilienanlagen	1.534.995	1.604.905
<b>Gesamt</b>	<b>1.894.412</b>	<b>1.753.682</b>

### Neubewertung von Immobilienanlagen

	<b>2007 TEUR</b>	<b>9M 2008 TEUR</b>
Grundstücke in Bezug auf Immobilienanlagen in Bau	23.038	(41.846)
Grundstücke in Bezug auf Immobilienanlagen in Bau unter einem Forward Purchase Agreement	34.517	(30.990)
Immobilienanlagen	75.851	(173.291)
<b>Gesamt</b>	<b>133.406</b>	<b>(246.127)</b>

### Änderung der Anzahl der Immobilienanlagen

	<b>2007</b>	<b>9M 2008</b>
Anzahl der Objekte zum 1. Januar	157	162
Zugänge	4	–
Transfer von Position Immobilienanlagen in Bau	5	–
Transfer zu Position Immobilienanlagen in Bau	–	(2)
Abgänge	(4)	(3)
<b>Stand zum Ende der Periode</b>	<b>162</b>	<b>157</b>

### 5. Immobilienanlagen in Bau

	<b>2007 TEUR</b>	<b>9M 2008 TEUR</b>
Stand zum 1. Januar	105.232	781.864
Umrechnungsdifferenz	(348)	–
Zugänge – Erwerb neuer Gesellschaften	488.734	–
Zugänge – Kosten für Grundstücke und Errichtung	206.110	286.904
Transfer zu für den Verkauf geplante Immobilienanlagen	–	(1.577)
Transfer zu Position Immobilienanlagen in Bau	(33.524)	(84.090)
Transfer von Position Immobilienanlagen in Bau	–	70.694
Aktivierete Zinsen	15.660	25.811
Wertminderung	–	(49.976)
<b>Stand zum Ende der Periode</b>	<b>781.864</b>	<b>1.029.630</b>
Transfer zu Immobilienanlagen:		
Grundstücke	(30.183)	–
Errichtungskosten	(3.341)	(84.090)
<b>Gesamt</b>	<b>(33.524)</b>	<b>(84.090)</b>

### Änderung der Anzahl der Immobilienanlagen in Bau

	<b>2007</b>	<b>9M 2008</b>
Anzahl der Objekte zum 1. Januar	21	38
Zugänge	22	2
Transfer von Position Immobilienanlagen in Bau*	–	3
Transfer zu Position Immobilienanlagen in Bau**	(5)	–
<b>Stand zum Ende der Periode***</b>	<b>38</b>	<b>43</b>

\* umfasst ein Projekt, das zuvor als ein Projekt unter der Position Immobilienanlagen ausgewiesen wurde und bei dem jetzt der Entwicklungspart separiert wurde

\*\* umfasst Projekte, bei denen zu erschließende Grundstücke zum Verkehrswert neu bewertet wurden

\*\*\* umfasst keine Projekte, bei denen zu erschließende Grundstücke zum Verkehrswert neu bewertet wurden

Die im Finanzbericht zum 30. September 2008 ausgewiesene Wertminderung bei Immobilienanlagen in Bau in Höhe von TEUR 49.976 (2007: EUR 0) beruht zum Großteil auf den derzeitigen Turbulenzen auf den Immobilienmärkten.

### 6. Barvermögen

Zum 30. September 2008 verfügt die Gruppe über ein Barvermögen im Gesamtbetrag von TEUR 1.390.610, wovon TEUR 1.252.704 direkt von der Gesellschaft gehalten werden, und der Rest von Konzerngesellschaften. Barmittel in Höhe von TEUR 58.767 stellen Sicherheiten für Bankgarantien, welche von verschiedenen Banken im Namen der Gruppe erstellt wurden, und/oder gesperrte Barmittel dar.

### 7. Aktienkapital

Während der Berichtsperiode hat die Gesellschaft:

- 88.815.000 Zertifikate, die im Namen der Gesellschaft gehalten wurden, eingezogen
- 150 Millionen Partly Paid Shares, die von Tshela Nominees A.V.V. gehalten wurden, eingezogen
- 5.714.286 Aktien (die durch Zertifikate repräsentiert werden) oder TEUR 36.457 als Entgelt für die Meinel Bank Gruppe (siehe Punkt 11) ausgegeben.

Zum 30. September 2008 beläuft sich das autorisierte Aktienkapital der Gesellschaft auf EUR 5.000.002.500 aufgeteilt in 1.000.000.000 Aktien mit einem Nennwert von je EUR 5,00 sowie 500 Aktien mit einem Nennwert von je EUR 5,00, die über spezielle Stimmrechte verfügen. Von diesem autorisierten Kapital sind derzeit 216.899.287 Aktien ausgegeben und ausstehend, welche sich wie folgt unterteilen:

- 216.899.286 Aktien, welche durch ausstehende Zertifikate vertreten werden, sind im Namen der OeKB registriert; und
- eine Aktie, welche nicht durch ein Zertifikat vertreten wird, ist im Namen von CPI/Gazit Holdings Limited registriert.

Zum 30. September 2008 sind zudem 500 Aktien, die über spezielle Stimmrechte verfügen, ausgegeben und ausstehend, von denen:

- 230 von CPI Austria Holdings Limited gehalten werden; und
- 270 von Gazit Midas Limited gehalten werden.

Die Gesellschaft hat am 1. August 2008 zudem 30 Millionen Optionscheine (die „Initial Warrants“) an CPI/Gazit Holdings Limited („CG Holdings“) ausgegeben, im Gegenzug zu der Beteiligung der CG Holdings an der Gesellschaft (siehe auch Punkt 14).

### 8. Ausleihungen

Die Gesellschaft hat im Rahmen des Master Transaction Agreements im August 2008 nachrangige Wandelanleihen (Subordinated Convertible Securities) ausgegeben, siehe Punkt 14. Der Kapitalwert der Wandelanleihen belief sich auf EUR 580 Mio mit einem festen Zinssatz von 10,75% p.a. Die Inhaber der Wandelanleihen sind berechtigt, die Anleihen in neu ausgegebene Aktien (die durch Zertifikate repräsentiert sind) zur Gänze oder teilweise zu tauschen, wobei diese Option für die Inhaber jederzeit nach dem Closing des Master Transaction Agreements besteht. Das Recht für den Umtausch erlischt am 7. Jahrestag des Closings. Zum 30. September 2008 beläuft sich der Buchwert der Verbindlichkeiten, die für die Wandelanleihen bestehen, auf TEUR 552.111. Die Wandelanleihen, die unter dem Master Transaction Agreement ausgegeben wurden, sind unbesichert.

	<b>2007</b>	<b>9M 2008</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Anleihen	887.597	1.445.362
Darlehen	108.484	103.269
Sonstige	7.379	6.778
<b>Gesamt</b>	<b>1.003.460</b>	<b>1.555.409</b>

Die Ausleihungen sind wie folgt rückzahlbar:

	<b>2007</b>	<b>9M 2008</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Fällig innerhalb eines Jahres	9.317	7.692
Fällig im zweiten Jahr	6.812	10.017
Fällig im 3. bis 5. Jahr	58.217	65.041
Fällig nach 5 Jahren	929.114	1.472.659
<b>Gesamt</b>	<b>1.003.460</b>	<b>1.555.409</b>
Innerhalb 12 Monaten fälliger Betrag (in kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten)	9.317	7.692
Nach mehr als 12 Monaten fälliger Betrag	994.143	1.547.717

### 9. Bruttomieteinnahmen und Betriebskosten

Zu Beginn des Jahres 2008 wurden einige Mietverträge in Russland mit Mietern neu verhandelt mit dem Ziel, einen höheren Anteil der Gesamtmietverträge in Form von Betriebskosten (anstelle fester Mietzahlungen) zu erhalten. Diese Reklassifizierung führte in den Abschlüssen der Gruppe zu einem Rückgang der Mieteinnahmen und einem Anstieg der Einnahmen aus Betriebskosten in entsprechender Höhe. Für 2008 belief sich der Gesamtbetrag, der sich infolge der Neuverhandlungen von der Position der Mieteinnahmen zu jener der Einnahmen aus Betriebskosten verschoben hat, auf rund EUR 7,2 Mio.

### 10. Transaktionen mit verbundenen Parteien

Nach dem besten Wissen des Managements hat während des Berichtszeitraums endend zum 30. September 2008 kein einzelner Zertifikatsinhaber der Gesellschaft mehr als 5% der gelisteten Zertifikate gehalten. Die 150 Millionen teilweise eingezahlten Aktien („party paid shares“), die von Tshela Nominees A.V.V. gehalten wurden, wurden am 1. August 2008 eingezogen.

Während des Jahres hat die Gesellschaft keine Transaktionen mit ihren Directors abgeschlossen. Mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Transaktionen besitzen Directors keine Aktien oder Zertifikate der Gesellschaft und haben nicht in von der Gesellschaft emittierte Schuldtitel investiert:

- Heinrich Schwägler, der mit Wirkung zum 1. August 2008 von der Funktion als Director der Gesellschaft zurückgetreten ist, hat am 30. September 2008 indirekt 1.000 Zertifikate gehalten;
- Chaim Katzman, Director und Chairman des Boards, hält zum 30. September 2008 über ein Familienmitglied 50.000 Zertifikate der Gesellschaft. Zudem hält Herr Katzman durch den Besitz von Gazit Inc. und Gazit-Globe Limited („Gazit“) indirekt 2.897.048 Zertifikate, welche etwa 1,3% der gesamten Zertifikate der Gesellschaft vertreten. Sollten die Wandelanleihen in Zertifikate umgetauscht werden, würde daraus Herr Katzman indirekt 12.900.649 Zertifikate der Gesellschaft halten. Sollten die Optionen ausgeübt werden, würde Herr Katzman daraus indirekt 8.298.967 Zertifikate der Gesellschaft halten. Somit würde Herr Katzman im Falle, dass die Wandelanleihen und Optionen ausgeübt bzw. in Zertifikate umgetauscht würden, insgesamt indirekt 18.302.547 Zertifikate halten.
- Dipak Rastogi, Director, hält zum 30. September 2008 direkt keine Anteile an der Gesellschaft. Jedoch hat Herr Rastogi aufgrund Citigroup's Co-Investment Programm, welches seinem Familienfond zugeordnet ist, indirekt in Optionen (wie in Punkt 14 definiert) und Wandelanleihen investiert. Sollten die Wandelanleihen in Zertifikate umgetauscht werden, würde die Familienstiftung von Herrn Rastogi indirekt 144.245 Zertifikate halten. Sollten die Optionen ausgeübt werden, würde die Familienstiftung von Herrn Rastogi daraus indirekt 77.888 Zertifikate der Gesellschaft halten. Somit würde die Familienstiftung von Herrn Rastogi im Falle, dass die Wandelanleihen und Optionen ausgeübt bzw. in Zertifikate umgetauscht würden, insgesamt indirekt 222.133 Zertifikate halten.
- Shanti Sen, Director, hält zum 30. September 2008 direkt keine Anteile an der Gesellschaft. Jedoch hat Frau Sen aufgrund Citigroup's Co-Investment Programm indirekt in Optionen und Wandelanleihen investiert. Sollten die Wandelanleihen in Zertifikate umgetauscht werden, würde Frau Sen indirekt 12.162 Zertifikate halten. Sollten die Optionen ausgeübt werden, würde Frau Sen daraus indirekt 6.567 Zertifikate der Gesellschaft halten. Somit würde Frau Sen im Falle, dass die Wandelanleihen und Optionen ausgeübt bzw. in Zertifikate umgetauscht würden, insgesamt indirekt 18.729 Zertifikate halten.

Zum 30. September 2008 hatten einige Boardmitglieder der Gesellschaft auch verschiedene Funktionen bei CPI/Gazit Holdings Limited („CG Holdings“) inne.

CG Holdings hält Wandelanleihen im Ausmaß von EUR 500 Mio. sowie 30 Mio. Optionen, welche beide derzeit umtauschbar bzw. ausübbar sind. Im Falle, dass der Umtausch der Wandelanleihen und die Ausübung der Optionen stattfinden würde, würde CG Holding 85.555.556 Zertifikate erhalten. Die Zinsaufwendungen für die Wandelanleihen im Ausmaß von EUR 500 Mio. beliefen sich in der Berichtsperiode endend zum 30. September 2008 auf TEUR 8.958.

Zum 30. September 2008 hält Gazit etwa 4% der ausgegebenen Zertifikate der Gesellschaft.

Nach dem Ausscheiden von Bedell Cristin Secretaries Limited als Administrator und Registerführer am 29. Februar 2008 bestellte die Gesellschaft Aztec Financial Services (Jersey) Limited zum neuen Gesellschaftssekretär und Administrator. Die Gesellschaft schloss neben dem Vertrag in Zusammenhang mit den von Gesellschaftssekretär und Administrator zu erbringenden Dienstleistungen keine weiteren Verträge mit Aztec Financial Services (Jersey) Limited ab.

### 11. Transaktionen mit der Meinl Bank Gruppe

Im Jahr 2002 schloss die Gesellschaft einen Managementvertrag mit der Meinl European Real Estate Limited, einer 100%-igen Tochtergesellschaft der Meinl Bank ab. Im Rahmen dieses Vertrages hat der Board of Directors der Atrium European Real Estate Limited (zuvor Meinl European Land Limited) bestimmte Leistungen an die Meinl European Real Estate Limited als Manager delegiert. Vierteljährliche Vorauszahlungen erfolgen auf Basis der Managementgebühr des Vorjahres. Eine abschließende Anpassung der Managementgebühr erfolgt am Jahresende auf der Grundlage des tatsächlichen Marktwertes / der tatsächlichen Investitionskosten je Immobilie. Die Managementgebühr für die ersten 7 Monate des Jahres 2008 (einschließlich Berichtigungen für die Vorjahre in Höhe von TEUR 1.406) beliefen sich auf TEUR 8.572 (9M 2007: TEUR 7.145). Der Managementvertrag wurde am 1. August 2008 im Zusammenhang mit dem Closing des Master Transaction Agreement (siehe Punkt 14) aufgelöst, als Teil der Beendigung der Beziehungen mit der Meinl Bank AG.

Des Weiteren wurde 2005 ein Lizenzvertrag zwischen der Gesellschaft und der Meinl Bank über bestimmte Marken und Logos abgeschlossen, die Eigentum der Meinl Gruppe sind. Die Lizenzgebühr in den ersten 9 Monaten 2008 belief sich auf TEUR 7.160 (9M 2007: TEUR 9.643). Der Lizenzvertrag wurde ebenfalls am 1. August 2008 im Zusammenhang mit dem Closing des Master Transaction Agreement (siehe Punkt 14) aufgelöst, als Teil der Beendigung der Beziehungen mit der Meinl Bank AG.

Die Meinl Bank Gruppe hat von Zeit zu Zeit verschiedene Investmentbanking-Serviceleistungen für die Gruppe erbracht. Die wichtigste erbrachte Leistung bezog sich auf Services im Rahmen eines Platzierungs- und Market-Maker-Vertrages zwischen der Gesellschaft und der Meinl Bank. Dieser Vertrag regelt die Bedingungen der von der Meinl Bank erbrachten Serviceleistungen in Verbindung mit Kapitalerhöhungen. In den ersten 9 Monaten 2008 wurden in dem Zusammenhang keine Gebühren seitens der Meinl Bank in Rechnung gestellt (9M 2007: TEUR 99.731). Der Platzierungs- und Market-Maker-Vertrag regelt ferner die Funktion der Meinl Bank als Market-Maker in Bezug auf die an der Wiener Aktienbörse gehandelten Wertpapiere der Gesellschaft. Das Entgelt für diese Tätigkeit wird vierteljährlich auf der Grundlage des Zertifikatspreises an der Wiener Aktienbörse am Ende eines jeden Kalenderquartals gezahlt und belief sich in den ersten 9 Monaten 2008 auf TEUR 11.591 (9M 2007: TEUR 29.714). Der

Platzierungs- und Market-Maker-Vertrag wurde am 1. August 2008 im Zusammenhang mit dem Closing des Master Transaction Agreement (siehe Punkt 14) aufgelöst, als Teil der Beendigung der Beziehungen mit der Meinl Bank AG.

Ferner befanden sich zum 30. September 2008 von den Barguthaben der Gesellschaft bei Banken ca. EUR 63 Mio. bei der Meinl Bank, vorwiegend in Verbindung mit bestimmten Garantien und einer Reihe von Mandats- und Treuhandverträgen zwischen der Gesellschaft und der Meinl Bank. Für ihre Dienste im Rahmen dieser Verträge erhielt die Meinl Bank in den ersten 9 Monaten 2008 ein Entgelt in Höhe von TEUR 16 (9M 2007: TEUR 23).

Ferner emittierte die Gesellschaft von Zeit zu Zeit Commercial Papers („CP“), die sie anschließend tilgte. Die Meinl Bank Gruppe fungierte hierbei als Zeichnerbank. Die Erlöse aus der Emission von CPs wurden auf einem Konto der Gesellschaft bei der Meinl Bank gehalten. Während der Berichtsperiode wurden keine CPs begeben.

In Bezug auf von der Gruppe vor 2006 emittierte Anleihen fungiert die Meinl Bank als Treuhänder und/oder Zahlstelle. Für ihre Dienste im Rahmen dieser Verträge erhält die Meinl Bank keine Vergütung.

Während der Berichtsperiode hat die Gesellschaft Anleihen, die von der Meinl Bank Gruppe begeben wurden, im Ausmaß von TEUR 14.652 veräußert.

Im Zusammenhang mit dem Master Transaction Agreement (wie unter Punkt 14 beschrieben) hat die Gesellschaft folgende Beträge gezahlt:

- Eine Endzahlung für die Beendigung des Managementvertrages, Placement and Market Maker Vertrages und Lizenzvertrages im Gesamtausmaß von EUR 160 Mio.;
- EUR 80 Mio. in Form von Wandelanleihen (siehe Punkt 14) sowie TEUR 36.457 in Form von 5.714.286 Aktien (die durch Zertifikate vertreten sind) im Zusammenhang mit dem Abschluss des Non-Compete and Transitional Service Agreement mit der Gesellschaft.

In Folge des Master Transaction Agreement (wie in Punkt 14 beschrieben) bestehen zum 30. September 2008 nur folgende Verbindungen zwischen der Gesellschaft und der Meinl Bank Gruppe:

- Die Gesellschaft ist eine Partei unter dem Transitional Services Agreement mit Meinl European Real Estate Limited („MERE“), unter dem MERE bis Juli 2009 bestimmte Serviceleistungen für die Gesellschaft erbringt;
- Meinl Bank AG agiert weiterhin als Security Trustee für die 2001-er Anleihen, 2003-er Anleihen sowie die Anleihen, die unter dem 2005-er MTN Programm begeben wurden;
- Meinl Bank AG agiert weiterhin als Trustee and Paying Agent im Zusammenhang mit den Anleihen, die vor 2006 begeben wurden;
- Eine Reihe an Kreditverträgen bezüglich bestimmter Immobilienprojekte in 2 Ländern und die zugehörigen Mandate and Trust Agreements sind weiterhin in Kraft;
- Bestimmte Garantien mit einem Gesamtbuchwert von TEUR 36.540, die von der Meinl Bank AG im Namen der Gesellschaft ausgestellt wurden, waren noch ausstehend;
- Meinl Bank AG agierte in der Vergangenheit als Hinterlegungsstelle unter dem Depositary Vertrag. Die Kündigung des Vertrages wurde inzwischen ausgesprochen, wobei der Vertrag zumindest noch bis 13. Februar 2009 jedoch nicht länger als bis zum 13. November 2009 aufrecht bleibt;
- Die Meinl Bank Gruppe hält Wandelanleihen, die von der Gesellschaft begeben wurden, im Ausmaß von EUR 80 Mio. sowie 5.714.286 durch Zertifikate vertretene Aktien der Gesellschaft im Gesamtbetrag von TEUR 36.457.

### 12. Eventualverbindlichkeiten

Neben den vorgenannten Eventualverbindlichkeiten der Gruppe, die im Geschäftsbericht 2007 unter Punkt 44 aufgelistet sind, ist die Gruppe in folgende Untersuchungen involviert:

Im Juli 2008 hat die Jersey Financial Services Commission Inspektoren beauftragt, die Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Erwerb von Zertifikaten im Namen der Gesellschaft durch Somal A.V.V. zu untersuchen. Das Ergebnis dieser Untersuchungen kann derzeit nicht zur Gänze abgeschätzt werden und daher wurden in diesem Zwischenabschluss auch keine Rückstellungen in diesem Zusammenhang gebildet.

### 13. Risikomanagement

Das Risikomanagement der Gruppe sowie dessen Zielsetzungen und Grundsätze während der 9 Monate bis zum 30. September 2008 erfolgte im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen, wie sie in dem konsolidierten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2007 dargestellt wurden.

### 14. Ereignisse während und nach Ende des Berichtszeitraums

Im September 2007 begann das Board of Directors der Gesellschaft mit einer Strategic Review mit dem Ziel, Prozessoptimierungspotenziale in den Bereichen Management, Corporate Governance und Berichtswesen ausfindig zu machen und die entsprechenden Verbesserungen umzusetzen sowie die Kapital- und Finanzierungsstruktur der Gesellschaft zu überprüfen.

Als Ergebnis dieses Prozesses, der auch die Prüfung von Vorschlägen Dritter sowie von anderen Alternativen beinhaltete, erklärte sich CPI/Gazit Holdings Limited („CG Holdings“), ein Joint Venture zwischen Gazit-Globe Limited („Gazit“), einer multinationalen Immobilienanlagegesellschaft mit Listing an der Aktienbörse Tel Aviv und der CPI Austria Holdings Limited („CPI Austria“), einer 100%-igen Tochtergesellschaft der CPI Capital Partners Europe LP (und ihrer Parallelfonds), ein Immobilienfonds mit Beratung durch die Citi Property Investors, eine Abteilung der Citibank International plc („CPI“), bereit, die Durchführung einer bedeutenden strategischen Investition in die Gesellschaft im Verbund mit Änderungen der Governance- und Managementstruktur der Gesellschaft durchzuführen. Die zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung ist in einem Transaktionsrahmenvertrag (das „Master Transaction Agreement“, der „Transaktionsrahmenvertrag“) mit Unterschrift vom 20. März 2008 festgehalten. Die Transaktion sowie die damit zusammenhängenden Maßnahmen wurden von einer außerordentlichen Hauptversammlung am 16. Juli 2008 genehmigt.

Die wesentlichen Bedingungen der Transaktion sind im Transaktionsrahmenvertrag geregelt und sehen ein Mindestinvestment von EUR 800 Mio. in die Gesellschaft vor. Nachfolgend finden Sie eine Zusammenfassung der Transaktion. Für Details wird auf das ebenfalls veröffentlichte Circular verwiesen.

Das Mindestinvestment von EUR 800 Mio. beinhaltet ein Investment von EUR 500 Mio. durch die CG Holdings im Wege der Zeichnung von Wandelschuldverschreibungen mit einem kumulativen Cash-Coupon von 10,75% p.a., zahlbar vierteljährlich im Voraus (2,6875% des ausstehenden Durchschnittssaldos je Quartal) am jeweils letzten Geschäftstag jedes Quartals, 30 Mio. Optionen („warrants“) für Stammaktien der Gesellschaft (die „Erstzeichnungsoptionen“) und eine Bezugsrechtsemission über EUR 300 Mio. an die Inhaber von Stammaktien (durch Zertifikate repräsentiert) der neu emittierten Stammaktien (durch Zertifikate repräsentiert) (die „Bezugsrechtsemission“). Die Abnahme der Bezugsrechtsemission ist zur Gänze von der CPI Austria Holdings und Gazit abgesichert. Die Parteien, die an

der Bezugsrechtsemission teilnehmen, erhalten zudem Optionsscheine (auf der Basis von zwei Optionsscheinen je sechs gekaufte Zertifikatscheine) zur Zeichnung weiterer durch Zertifikate repräsentierter Stammaktien (die „Optionsscheine für Bezugsrechtsemissionen“).

Die Zahlung des Zeichnungspreises von EUR 500 Mio. für die Wandelanleihen und die Erstzeichnungsoptionen erfolgte mit dem Closing des Master Transaction Agreements am 1. August 2008. Es ist geplant, dass die Bezugsrechtsemission im Ausmaß von EUR 300 Mio. innerhalb von 6 Monaten nach dem Closing abgeschlossen sein soll.

Darüber hinaus beinhaltet der Abschluss der Transaktion (a) die Internalisierung des Managements der Gesellschaft, (b) die Rekonstitution des Board of Directors und die Einstellung eines neuen Management-Teams, wobei der CPI Austria und der Gazit bestimmte Zustimmungrechte in Bezug auf verschiedene geschäftliche und operative Angelegenheiten der Gesellschaft zukommen, solange deren Gesamtinvestment in die Gesellschaft über einem gewissen Niveau liegt, (c) die Änderung des Namens der Gesellschaft, (d) die Beendigung der bestehenden Vertragsvereinbarungen mit der Meinl European Real Estate Limited sowie des Großteils der Verträge mit der Meinl Bank und (e) den Rückwerb und die Tilgung der Partly Paid Shares der Gesellschaft sowie den Rückkauf und die Tilgung der Stammaktien, die den 88.815.000 Zertifikaten zugrunde liegen, die im Namen der Gesellschaft erworben und gehalten wurden.

Am 17. November 2008 hat die Gesellschaft den Rückkauf von Anteilen des garantierten Medium Term Note Programms, das von der Gesellschaft im Jahr 2006 emittiert wurde, im Ausmaß von bis zu EUR 75 Mio. bekanntgegeben. Der Rückkauf erfolgt im Einklang mit den Anleihebedingungen.

Nach Ende des Berichtszeitraums hat die Gesellschaft die Absicht zur Durchführung einer außerordentlichen Hauptversammlung („aoHV“) bekanntgegeben, bei der darüber abgestimmt werden soll, das Board of Directors zu ermächtigen, bis zu 50 Mio. Stammaktien der Gesellschaft zurückzukaufen.

Die derzeitigen Turbulenzen auf den Märkten weltweit, die sich vor allem auf den Immobilienmärkten bemerkbar machen, sowie die begrenzte Anzahl an Research Material bezüglich der Immobilienmärkte in den Ländern, in denen die Gesellschaft investiert ist, könnten zu erheblichen Änderungen der Immobilienwerte der Gruppe in den kommenden Perioden führen. Das Management ist derzeit nicht in der Lage, das Ausmaß solcher Änderungen exakt abzuschätzen.

Am 1. August 2008 sind die folgenden Personen als Directors der Gesellschaft zurückgetreten:

- Georg Kucian
- Heinrich Schwägler
- Karel Römer

Die folgenden Personen wurden während bzw. nach Ende des Berichtszeitraums als Directors der Gesellschaft bestellt:

- Chaim Katzman – Bestellung am 1. August 2008
- Michael Bar Haim – Bestellung am 1. August 2008
- Dipak Kumar Rastogi – Bestellung am 14. Oktober 2008
- Shanti Sen – Bestellung am 1. August 2008
- Peter David Linneman – Bestellung am 1. August 2008
- Thomas William Wernik – Bestellung am 1. August 2008
- Rachel Lavine – Bestellung am 1. August 2008
- Joseph Frederick Azrack – Bestellung am 1. August 2008; Rücktritt 14. Oktober 2008
- Peter Jeffrey Baguley – Bestellung am 14. Oktober 2008

# Kontakt

Atrium European Real Estate Limited  
32 Commercial Street, St Helier, Jersey JE4 0QH, Channel Islands

[www.aere.com](http://www.aere.com)  
[ir@aere.com](mailto:ir@aere.com)

