



Zwischenbericht | 31. März 2009



Unternehmenskennzahlen

G&V Kennzahlen in TEUR	GJ 2007	3M 2008	GJ 2008	3M 2009
Bruttomieteinnahmen	120.030	31.233	134.244	37.101
Nettomieteinnahmen	84.461	25.492	95.250	28.705
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Kündigung von Management-Verträgen	–	–	(276.457)	–
Netto-Betriebsgewinn/(-verlust)	140.043	6.623	(907.558)	(279.304)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	193.009	5.052	(924.379)	(259.509)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern	154.577	4.017	(845.305)	(239.881)
Bilanzkennzahlen in TEUR	31.12.2007	31.3.2008	31.12.2008	31.3.2009
Vermietete Immobilien*	1.534.995	1.559.932	1.642.799	1.518.592
Entwicklungsprojekte und Grundstücke*	1.141.281	1.216.430	846.722	700.688
Barvermögen	1.339.035	1.253.537	1.250.643	1.054.976
Ausleihungen	1.003.460	1.005.170	1.509.531	1.262.895
Eigenkapital	3.071.255	3.030.174	2.229.494	2.031.808
Kapitalflussrechnung in TEUR	GJ 2007	3M 2008	GJ 2008	3M 2009
Cash Flow aus Betriebstätigkeiten	44.909	26.400	50.350	16.392
Zertifikate	31.12.2007	31.3.2008	31.12.2008	31.3.2009
Ausstehende Zertifikate**	211.185.001	211.185.001	216.899.287	227.199.287
Gewinn (Verlust) je Aktie/Zertifikat in EUR	0,636	0,014	(3,954)	(1,036)

Anmerkungen:

* Aufgrund einer Änderung der Bilanzierungsgrundsätze in IAS 40 zum 1. Januar 2009 wurden die Beträge zu Vergleichszwecken neu klassifiziert.

** Zertifikate im Umlauf sind nach Abzug von Zertifikaten, die im Namen der Gesellschaft gehalten werden, dargestellt.

Inhalt

4 Lagebericht

4 Geschäftstätigkeit

5 Betriebstätigkeit

6 Entwicklungstätigkeit

7 Übersicht nach Regionen

7 Russland

7 Polen

8 Rumänien

8 Etablierte Märkte

9 Nettovermögenswert (NAV)

10 Allgemeine Hinweise und Bemerkungen in Bezug auf zukunftsgerichtete Aussagen

11 Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers

12 Zwischenabschluss

12 Verkürzter konsolidierter Zwischenabschluss

15 Anhang zum verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss

Geschäftstätigkeit

Zusammenfassung der Finanzlage zum 31. März 2009

- Die Bruttomieteinnahmen erhöhten sich um 19% auf EUR 37 Millionen (3M 2008: EUR 31 Millionen); auf Vorjahresvergleichsbasis („like for like“) gingen die Bruttomieteinnahmen um ca. 5% auf EUR 29 Millionen (3M 2008: EUR 31 Millionen) zurück.
- Die Nettomieteinnahmen erhöhten sich um fast 13% auf EUR 29 Millionen (3M 2008: EUR 25 Millionen).
- Das Barvermögen der Gruppe betrug EUR 1.055 Millionen (31.12.2008: EUR 1.251 Millionen).
- Ausleihungen reduzierten sich von EUR 1.510 Millionen per 31. Dezember 2008 auf EUR 1.263 Millionen per 31. März 2009.
- Die Gruppe erfüllt die beiden Anleihebedingungen („Covenants“) der unter dem Medium Term Note Programme („2006 Notes“) ausgegebenen Anleihen (Nettoverbindlichkeiten im Verhältnis zum Marktwert betragen 10,0% gegenüber der Bedingung von 60%, und die Verschuldung im Verhältnis zum Gesamtvermögen beträgt 9,9% gegenüber der Bedingung von 20%).
- Das EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) vor Berücksichtigung des Bewertungsergebnisses betrug EUR 21 Millionen (3M 2008: EUR 14 Millionen).
- Der Verlust vor Steuern betrug EUR 260 Millionen (3M 2008 Gewinn vor Steuern: EUR 5 Millionen).
- Der Verlust je Aktie betrug EUR (1,036) (3M 2008: Gewinn EUR 0,014).
- Der Cash Flow aus laufenden Geschäften betrug EUR 16 Millionen (3M 2008: EUR 26 Millionen). Der geringere Cash Flow beruht hauptsächlich auf der Abnahme der Nettofinanzierungserträge in Folge eines Rückgangs der Zinssätze, niedrigeren Barvermögen und im Durchschnitt höheren Zinskosten im ersten Quartal des Jahres 2009.
- Der Nettovermögenswert je Aktie stand bei EUR 9,22 (31.12.2008: EUR 10,66).
- Das Entwicklungsportfolio wurde um EUR 110 Millionen auf EUR 701 Millionen abgewertet.

Aktivitäten in den ersten drei Monaten bis 31. März 2009

Die allgemeinen Marktbedingungen haben sich im Vergleich zu 2008, als der Markt erstmals die Folgen des Zusammenbruchs des globalen Finanzsystems zu spüren bekam, in den ersten drei Monaten des Jahres 2009 nicht verbessert. Darüber hinaus sind die negativen Auswirkungen der Finanzturbulenzen in vielen Ländern im Jahr 2009 noch stärker zu spüren. Die sehr strengen Schuldenfinanzierungsbedingungen und hohe Zinssätze der Finanzinstitutionen bei gleichzeitiger Abschwächung der Landeswährungen, Rückgang oder sogar negativem Wachstum des BIP und höheren Arbeitslosenquoten sorgen bei den Unternehmen, einschließlich der Einzelhändler, sowie bei Verbrauchern und Bürgern in der ganzen Welt für wenig Zuversicht. Der Immobilienmarkt wird von diesem wirtschaftlichen Verfall beeinträchtigt. Die Verhandlungen über die Mietnächlässe mit Einzelhändlern und der damit verbundene Rückgang der Verbraucherausgaben verursachen eine Senkung der Mieteinnahmen, einen Rückgang in der Belegung, sowie auch eine Verminderung des Marktwertes der Immobilien.

Die globale wirtschaftliche Entwicklung hat die Aktivitäten der Gruppe ebenfalls beeinflusst. In vielen Ländern hat die Gruppe beispielsweise mit Mietern verhandelt und ihnen kurzfristige Mietnächlässe eingeräumt, um der schwierigen Geschäftslage Rechnung zu tragen. Die Gruppe hat auf die Situation zudem durch die Einführung eines Effizienzprogramms für seine Immobilienanlagen reagiert und versucht in allen Bereichen Kosten einzusparen. Weiters wurden Fortschritte bei der Evaluierung des Entwicklungsportfolios erzielt, um die Projekte an die veränderten Marktbedingungen anzupassen.

Am 31. Januar 2009 schloss die Gesellschaft eine Transaktion ab, die die EUR 300 Millionen garantierte Bezugsrechtsemission ersetzt, die Teil des Master Transaction Agreements („MTA“) von 2008 gewesen war. Die Begründung für diese neue Vereinbarung stützt sich auf drei Hauptfaktoren:

- Erstens lag der Aktienkurs der Gesellschaft erheblich unter dem im MTA spezifizierten Basispreis der Bezugsrechtsscheine, was es unwahrscheinlich machte, dass die Zertifikatsinhaber von ihrem Zeichnungsrecht Gebrauch machen würden. Da sich die Investoren in den Bestimmungen des MTA dazu verpflichtet hatten, die Bezugsrechtsemission bis zu einem Betrag von EUR 300 Millionen zu unterstützen, hätte die erwartete Nichtzeichnung durch die Zertifikatsinhaber aller Wahrscheinlichkeit nach zu einer sehr beträchtlichen Verwässerung für bestehende Zertifikatsinhaber geführt.
- Zweitens erhielt die Gesellschaft einen Brief von der Österreichischen Übernahmekommission (die die Anwendbarkeit des Österreichischen Übernahmegesetzes auf die Gesellschaft unter dem vorherigen Management prüfte), der Ungewissheit darüber hervorrief, ob die vollständige Zeichnung der Rechte durch die Investoren in Höhe von EUR 300 Millionen, in Übereinstimmung mit ihrer Unterstützungszusage, die Investoren zur Zwangsübernahme der Gesellschaft gezwungen hätte, was mit dem MTA niemals beabsichtigt war.
- Schließlich ging das Management nach einer Überprüfung der Entwicklungs-Pipeline der Gesellschaft davon aus, dass die Gesellschaft über genügend Barvermögen verfügt, um die aktuellen Finanzierungserfordernisse zu erfüllen.

Die Gesellschaft wurde bei dem Deal von einer Investmentbank beraten, um den Deal so zu strukturieren, dass die Gruppe dasselbe Ergebnis wie nach der ursprünglich vorgeschlagenen Transaktion gemäß dem MTA erwarten konnte.

Zu den Bedingungen dieser neuen Vereinbarung gab die Gesellschaft 10.300.000 neue Stammaktien an die CG Holdings aus, welche durch den Rückkauf von EUR 72,1 Millionen nachrangiger Wandelanleihen 2008 sowie durch die Rückgabe von 25 Millionen Vorkaufsoptionen, die die Gesellschaft am 1. August 2008 ausgegeben hatte, abgegolten wurden. Ferner kaufte die Gesellschaft von Gazit-Globe Limited EUR 103 Millionen des Nominalwertes der unter dem Guaranteed Medium Term Note Programme 2006 („2006 Notes“) ausgegebenen Anleihen für einen Barbetrag von EUR 77,26 Millionen. Die Transaktion reduzierte die Verschuldung der Gesellschaft und beseitigte einen möglichen

Aktienüberhang, der nach Ansicht des Managements in der Zukunft eine weitere Belastung für die Aktien der Gesellschaft verursacht hätte.

Im Berichtszeitraum verfolgte die Gesellschaft weiter ihre Strategie der Bilanzstärkung durch den Ankauf eigener Anleihen und damit vorzeitiger Tilgung von Verbindlichkeiten. Dies dokumentiert sich in dem Erwerb von EUR 79,2 Millionen Nominalwert von 2006 Anleihen zu 75%.

Im März 2009, als die Gesellschaft ihre Jahresergebnisse für 2008 publizierte, gab sie auch bekannt, dass ihr Board of Directors weitere Rückkäufe von Schuldtiteln der Gesellschaft autorisiert hatte.

Im März 2009 berief die Gesellschaft eine außerordentliche Hauptversammlung („aoV“) ein, auf der sie eine Reihe von Änderungen zur Gesellschaftssatzung vorschlug. Diese sollten es der Gesellschaft in erster Linie ermöglichen, ihre Stammaktien an der Euronext zu notieren, einen Mitarbeiteraktienoptionsplan zu starten und einen Rahmen für die Abschaffung der im August 2008 ausgegebenen Sonderstimmrechtsanteile zu schaffen.

Auf der am 6. April 2009 abgehaltenen aoV wurden alle Beschlüsse verabschiedet, was der Gesellschaft eine Reihe von Vorteilen verschaffte.

- Es ist zu erwarten, dass die vorgeschlagene Notierung an der Euronext der Gesellschaft mehr Flexibilität für das Erreichen einer breiteren potentiellen Investorenbasis als der gegenwärtigen gibt und zu einer Verbesserung der Liquidität und Preisfestsetzung der Stammaktien führt.

- Der Mitarbeiteraktienoptionsplan soll eine umfassende und effektive Anreizmethode für wichtige Mitglieder des Managementteams der Gruppe sein.

- Schließlich ist die Schaffung eines Mechanismus zur Abschaffung der Sonderstimmrechtsanteile ein Schritt in Richtung Rationalisierung der Aktienstruktur der Gesellschaft, von dem alle Aktionäre profitieren.

Im April 2009, nach dem Ende des Berichtszeitraums, gab die Gesellschaft den Rückkauf von 515 Sonderstimmrechtsanteilen zu ihrem Nominalwert bekannt, was einem Gesamtbetrag von EUR 150,44 entspricht.

Im April 2009 eröffnete die Gruppe zudem zwei Erweiterungen, und zwar die der Einkaufszentren Militari Bukarest in Rumänien und Togliatti Park House in Russland. Beide Erweiterungen sind gute Beispiele für die Fähigkeit der Gruppe zur Wertschaffung durch das Hinzufügen zusätzlicher Fläche zu bereits erfolgreichen und bewährten Einzelhandelsimmobilien, trotz der gegenwärtig schwierigen Marktbedingungen. Der erste Geschäftsmonat von Militari resultierte in positiven Ergebnissen, wobei Mieter höhere Umsätze als erwartet berichteten. Es ist jedoch zu früh, um den Erfolg in dieser schwierigen Marktlage zu beurteilen. Die Erweiterung in Togliatti ist ein eigenständiger, an die internationale Baumarktkette Castorama im Rahmen eines 10-jährigen Leasingvertrags vermieteter Retailbereich.

Betriebstätigkeit

Zum 31. März 2009 besaß die Gruppe 152 vermietete Immobilien, verteilt über acht Länder, mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1.088.545 m². Der geographische Fokus der Gruppe konzentriert sich weiterhin auf Polen, die Tschechische Republik und Russland, und es

gibt jeweils eine Präsenz in Ungarn, Rumänien, der Slowakei, Lettland und der Türkei.

Die regionale Diversifikation des Investment-Portfolios zum Ende des Zeitraums bis zum 31. März 2009 ist im Folgenden dargestellt.

Land	Anzahl an Immobilien	Vermietbare Gesamtfläche m ²	Marktwert TEUR	Bewertungsergebnis TEUR	Entspr. Rendite (gewogener Durchschnitt)	Belegung
Tschechische Republik	97	337.197	267.486	(9.552)	9,06%	92,3%
Ungarn	25	103.911	99.285	(8.864)	9,00%	79,2%
Lettland	1	20.420	39.320	(5.970)	8,97%	91,3%
Polen	17	279.693	575.906	(48.108)	8,53%	99,4%
Rumänien	1	51.346	86.400	(10.490)	9,39%	99,5%
Russland	7	182.352	225.810	(93.723)	14,12%	92,1%
Slowakei	3	64.758	127.485	(3.648)	8,09%	97,2%
Türkei	1	48.868	96.900	(6)	11,61%	98,7%
Immobilienanlagen gesamt	152	1.088.545	1.518.592	(180.361)	9,7%	93,4%

Die oben angeführten Marktwerte beruhen auf von Cushman & Wakefield bereitgestellten Bewertungen.

Lagebericht

Vergleichszahlen Bruttomieteinnahmen

Die unten aufgeführten Vergleichszahlen der Bruttomieteinnahmen beinhalten teilweise Auswirkungen von Wechselkursschwankungen.

Land	3M 2008 TEUR	3M 2009 TEUR	Änderung TEUR	Änderung in %
Tschechische Republik	6.158	5.998	(160)	-2,60%
Ungarn	2.093	2.055	(38)	-1,82%
Lettland	993	853	(140)	-14,10%
Polen	9.464	9.830	366	3,87%
Rumänien	398	394	(4)	-1,01%
Russland	9.785	8.153	(1.632)	-16,68%
Slowakei	1.917	1.933	16	0,83%
Vergleich Bruttomiettertrag	30.808	29.216	(1.592)	-5,17%
verbleibender Bruttomiettertrag	425	7.885		
Bruttomiettertrag gesamt	31.233	37.101	5.868	18,79%

Vergleichszahlen Nettomieteinnahmen

Land	3M 2008 TEUR	3M 2009 TEUR	Änderung TEUR	Änderung in %
Tschechische Republik	5.084	5.079	(5)	-0,10%
Ungarn	2.162	1.566	(596)	-27,57%
Lettland	899	656	(243)	-27,03%
Polen	8.653	9.368	715	8,26%
Rumänien	202	198	(4)	-1,98%
Russland	7.285	6.879	(406)	-5,57%
Slowakei	1.683	1.675	(8)	-0,48%
Vergleich Nettomiettertrag	25.968	25.421	(547)	-2,11%
verbleibender Nettomiettertrag	(476)	3.284		
Nettomiettertrag gesamt	25.492	28.705	3.213	12,60%

Entwicklungstätigkeit

Das Entwicklungsportfolio zum 31. März 2009 umfasst acht Grundstücke, für die Baugenehmigungen genutzt werden sollen, mit einem Marktwert von TEUR 94.535 und mehrere Entwicklungsprojekte mit einem Marktwert von TEUR 606.153. Zum Ende des dreimonatigen Zeitraums bis zum 31. März 2009 wurden im Gesamtentwicklungsportfolio Neubewertungsverluste von TEUR 110.377 verzeichnet, wobei der Wert der Grundstücke, für die Baugenehmigungen genutzt werden sollen, um TEUR 9.605 und der Wert anderer Entwicklungsprojekte um TEUR 100.772 reduziert wurde.

Überblick nach Regionen

Russland

Die globalen Finanzturbulenzen haben deutliche Auswirkungen auf die Finanzmärkte Russlands, die Einzelhändler und die Verbraucher, was zu einer starken Minderung der Börsenbewertung führte, die eine der signifikantesten in Europa ist. Da die große Mehrheit der Mieteinnahmen in Euro oder USD gezahlt wird, hat der Rückgang des Rubels in letzter Zeit zusätzlich zu einer Erhöhung der Belegungskosten für die Mieter geführt. Gleichzeitig weisen Verbraucherausgaben nur ein geringes oder negatives Wachstum auf. In diesen Bedingungen sind Verhandlungen mit wichtigen Einzelhändlern über Mietnachlässe unvermeidbar.

Ein Projekt, das sich zum 31. März 2009 noch im Bau befand, die Erweiterung von Togliatti Park House, wurde im April 2009 eröffnet. Die Togliatti-Erweiterung schließt einen eigenständigen Retailbereich von 12.100 m² ein, der komplett an die zu Europas führenden Baumarktgruppen gehörende Firma Castorama vermietet ist. Das neue Geschäft hatte ein erfolgreiches erstes Geschäftswochenende mit einem 40%-igen Anstieg der Kundenfrequenz im Vergleich zu einem normalen Wochenende.

Togliatti Park House ist ein Einkaufszentrum mit einer gesamten vermietbaren Fläche von ca. 38.000 m² (Erweiterung eingeschlossen) und befindet sich auf einem 6,6 Hektar großen Gelände in Togliatti, in der Samara-Region Russlands. Die Eröffnung der ersten Phase fand im Dezember 2006 statt. Ankermieter ist die deutsche Metrogruppe mit einem 7.000 m² umfassenden „Real“ Hypermarkt. Zu den weiteren Mietern gehören eine Mischung von heimischen Handelsmarken, wie z.B. Technosila und Sportmaster, sowie eine Reihe solider internationaler Handelsmarken, wie z. B. der Elektronikgigant Apple, die Modeunternehmen Next und Sisley sowie Mothercare, ein auf Mütter und Kleinkinder spezialisierter Einzelhändler.



Einkaufszentrum in Togliatti

Gesamte Bruttomietfläche: 38.000 m²

Eröffnung der Erweiterung: April 2009

Die Eröffnung einer zusätzlichen Erweiterung in Form eines ca. 7.000 m² großen eigenständigen Einzelhandelszentrums ist für später in diesem Jahr geplant. Diese ist bereits komplett an Media Markt, Europas führenden Verbraucherelektronikeinzelhändler, vorvermietet.

Togliatti Park House liegt im Stadtzentrum und hat ca. sechs Millionen Besucher pro Jahr.

Die Eröffnung eines weiteren Entwicklungsprojekts, die Erweiterung von Volgograd Park House, ist im Laufe des Jahres 2009 geplant. Das Projekt in Volgograd umfasst ein Einzelhandelszentrum mit einer Fläche von ca. 11.700 m², die bereits an den deutschen Baumarkt OBI im Rahmen eines fünfzehnjährigen Mietvertrags mit der Option auf drei zusätzliche Verlängerungszeiträume von jeweils fünf Jahren vorvermietet ist.

Polen

Polen war bisher am wenigsten von den Unsicherheiten auf den globalen Finanzmärkten beeinflusst. Mietvertragsverhandlungen in den letzten Monaten zeigten, dass der kommerzielle Immobilienmarkt am besten als belastbar charakterisiert werden kann, wobei er in den östlichen Provinzen etwas schwächer ist.

Das voraussichtlich im Laufe des Jahres 2009 zu eröffnende Entwicklungsprojekt Galeria Mosty in Plock ist ein supermarktverankertes Einzelhandels- und Freizeitprojekt mit Parkplätzen für 700 Autos und einer erwarteten vermietbaren Gesamtfläche von ca. 18.800 m². Das Management der Gruppe ist darüber erfreut, dass eine Reihe von heimischen und internationalen Ankerfirmen, wie Cinema City, H&M und Empik, bereits Verträge unterzeichnet haben und es ist zu erwarten, dass das Einkaufszentrum zum Eröffnungszeitpunkt fast vollständig vermietet sein wird.

Rumänien

Zum 31. März 2009 besaß die Gruppe eine Immobilienanlage in Rumänien, und zwar den „Militari“-Handelspark in Bukarest. Militari ist das erste Einkaufszentrum der Gruppe in Rumänien und befindet sich in der dicht besiedelten Gegend im Westen von Bukarest, nahe der Autobahnkreuzung E81 und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und U-Bahn) gut erreichbar. Die erste Phase wurde 2004 eröffnet und besteht aus zwei Einheiten, die an Praktiker, eine deutsche Baumarktkette, und Domo, einen führenden rumänischen Elektronik Einzelhändler, vermietet sind.

Die zweite Phase von Militari in Bukarest wurde am 2. April 2009 eröffnet. Die Erweiterung in zwei Abschnitten des in Bukarest liegenden Zentrums wurde im Jahr 2007 aufgenommen und hat die gesamte vermietbare Fläche zum Zeitpunkt der Fertigstellung um 40.600 m² auf insgesamt 51.400 m² vergrößert. Im Dezember 2008 gab Atrium bekannt, dass die erste Erweiterungsphase, ein 14.770 m² großer, über 15 Jahre an Auchan vermieteter Hypermarkt (und 1.400 m² Bürofläche), vorzeitig eröffnet wurde. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung der zweiten Phase ist Militari zu 99% an 63 heimische und internationale Mieter mit einer durchschnittlichen Mietdauer von 8,7 Jahren vermietet. Die Tatsache, dass Decathlon, C&A und Mladinska das Militari Einkaufszentrum für ihre ersten Filialen in Rumänien gewählt haben und dass sich dort die erste Filiale von New Yorker (eines der größten Modeunternehmen Europas) in Bukarest angesiedelt hat, unterstreicht sowohl die Qualität des Zentrums an sich als auch die anhaltende Bereitschaft internationaler Marken, neue Märkte zu erschließen, solange das richtige Produkt angeboten wird. Die Erweiterung umfasst vier Hauptteile; ein eigenständiges an Decathlon vermietetes Gebäude, einen Auchan Hypermarkt, einen Einzelhandelsbereich mit Marken wie Takko, Deichmann, Hervis und die bekannte rumänische Modefirma Tina R, sowie eine kleine Galerie mit Mietern wie Humanic, Media Galaxy, Toyplex, Adidas, Arsis Vodafone und Kenvelo. Die Umsätze der Mieter und die Kundenfrequenz am Eröffnungswochenende übertrafen die Erwartungen.



Einkaufszentrum Militari

Gesamte Bruttomietfläche: 51.400 m²
Eröffnung der Erweiterung: April 2009

Etablierte Märkte

Tschechische Republik

Die tschechische Wirtschaft ist nicht gegen die Kreditkrise immun und verlangsamt sich, obwohl das Wachstum immer noch stark über dem westeuropäischen Niveau liegt. Hauptausschlaggebende Faktoren für das langsamere Wachstum waren die fallende Industrieproduktion sowie die anhaltenden Auswirkungen hoher Inflationsraten. Da die Mietverträge für unser tschechisches Portfolio weitgehend auf heimische Währung lauten, wird die Abwertung der Tschechischen Krone in der letzten Zeit die in EUR ausgewiesenen Mieteinnahmen der Gruppe beeinflussen.

Ungarn

Ungarn wurde von den Turbulenzen auf den Finanzmärkten hart getroffen. Die Währung und der Aktienmarkt brachen ein, der Anleihenmarkt kam zum Stillstand und Banken berichteten Liquiditätsprobleme. Da die meisten Mieter in harten Währungen bezahlt werden, haben sich die Belegungskosten beträchtlich erhöht, was einen zunehmenden Abwärtstrend des Mietniveaus zur Folge hat.

Slowakei

Der Einzelhandelsmarkt in der Slowakei funktioniert immer noch verhältnismäßig gut. Da die Slowakei zur Eurozone gehört, ist die Geldentwertung dort kein Problem. Das Land hat einen Anstieg des grenzüberschreitenden Warenverkehrs erlebt, und zwar durch Verbraucher, die in Länder mit sich abschwächenden Währungen reisen.

Nettovermögenswert (NAV)

Der Begriff Nettovermögenswert bezeichnet den Wert der Aktiva eines Unternehmens abzüglich des Wertes seiner Passiva.

	31. Dezember 2008		31. März 2009	
	TEUR	EUR je Aktie/ Zertifikat	TEUR	EUR je Aktie/ Zertifikat
Eigenkapital	2.229.494		2.031.808	
Latente Steuerguthaben	(3.111)		(1.913)	
Latente Steuerverbindlichkeiten	85.338		64.631	
Nettovermögenswert	2.311.721	10,66	2.094.526	9,22
Anzahl der ausstehenden Zertifikate	216.899.287		227.199.287	

Der Nettovermögenswert per 31. März 2009 beruht auf dem ungeprüften verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss und beinhaltet den Marktwert der Immobilienanlagen der Gruppe.

Der Nettovermögenswert per 31. Dezember 2008 beruht auf dem geprüften Jahresabschluss und beinhaltet nur die Marktwerte der vermieteten Immobilien der Gruppe sowie der Grundstücke, für die Baugenehmigungen genutzt werden sollen. Der Mehrertrag aus den Entwicklungsprojekten der Gruppe und aus Grundstücken, für die Baugenehmigungen nicht genutzt werden sollen, ist nicht im NAV enthalten. Gemäß IAS 40 mit Gültigkeit zum 31. Dezember 2008 waren Unternehmen dazu verpflichtet, Immobilienanlagen in Bau zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderung zu führen.

Mit Bezug auf § 87 des Österreichischen Börsengesetzes (§ 87 BoerseG) bestätigen die Directors nach bestem Wissen, dass der verkürzte Zwischenabschluss der Gruppe ein möglichst getreues Bild der Aktiva, der Passiva, der Finanzlage sowie des Gewinns bzw. Verlusts der Gruppe gemäß den maßgebenden Rechnungslegungsstandards gibt und dass der Lagebericht der Gruppe ein möglichst getreues Bild der wichtigen Ereignisse während der ersten drei Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Zwischenabschluss der Gruppe bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen neun Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offengelegten wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Allgemeine Hinweise und Bemerkungen in Bezug auf zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Zwischenbericht enthält Aussagen, die zukunftsgerichtet sind oder als zukunftsgerichtet ausgelegt 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 im gesamten Bericht enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen handelt es sich um Aussagen, die nicht durch vergangene Tatsachen belegt sind, sondern auf den derzeitigen Absichten, Annahmen und Erwartungen von Atrium European Real Estate Limited (die „Gesellschaft“) und ihrer Töchter (zusammenfassend als die „Gruppe“ bezeichnet) beruhen. 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 werden. Es wird nicht gewährleistet, dass die in den zukunftsgerichteten Aussagen gemachten Prognosen tatsächlich eintreffen.

Die in diesem Zwischenbericht enthaltenen Informationen sind als zum Zeitpunkt der Erstellung des Zwischenberichts 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 Hinweise gelten für alle in diesem Zwischenbericht enthaltenen Informationen, jedoch insbesondere für die zukunftsgerichteten Aussagen.

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

Da sich der Sitz von Atrium European Real Estate Limited in Jersey befindet, wurden die Finanzdaten in Englisch erstellt und in Englisch geprüft. Daher wurde auch der Bestätigungsvermerk in Englisch erteilt.

Independent Review Report to Atrium European Real Estate Limited

Introduction

We have been engaged by Atrium European Real Estate Limited ("the Company") to review the condensed consolidated set of financial statements in the interim financial report for the three months ended 31 March 2009 which comprises the condensed consolidated balance sheet, the condensed consolidated income statement, the condensed consolidated statement of comprehensive income, the condensed consolidated cash flow statement, the 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 three months ended 31 March 2009 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 investigations

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 14 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 and former Board members by certain certificate holders and certain bondholders and the ongoing investigations into the activities of the Company.

The ultimate outcome of the matters referred to in note 14 of the condensed consolidated set of financial statements and note 43 of the 31 December 2008 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

19 May 2009

Notes:

- The maintenance and integrity of the Atrium European Real Estate 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.

Konsolidierte Bilanz

Verkürzte konsolidierte Bilanz zum 31. März 2009

	Anmerkung	31.12.2008 TEUR (Geprüft)	31.12.2008 TEUR (Geprüft)	31.3.2009 TEUR (Ungeprüft)	31.3.2009 TEUR (Ungeprüft)
Aktiva					
Anlagevermögen					
Vermietete Immobilien	3	1.642.799*		1.518.592	
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	4	846.722*		700.688	
Sonstige Sachanlagen		157.192		130.322	
			2.646.713		2.349.602
Umlaufvermögen					
Barvermögen	5	1.250.643		1.054.976	
Sonstiges Umlaufvermögen		131.638		125.744	
			1.382.281		1.180.720
			4.028.994		3.530.322
Aktiva gesamt					
Eigenkapital					
Passiva					
Langfristige Verbindlichkeiten					
Langfristige Ausleihungen	8	1.498.892		1.252.726	
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		107.708		85.814	
			1.606.600		1.338.540
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Kurzfristige Ausleihungen	8	10.639		10.169	
Sonstige kurzfristigen Verbindlichkeiten		182.261		149.805	
			192.900		159.974
			1.799.500		1.498.514
Gesamtverbindlichkeiten					
Passiva gesamt					
			4.028.994		3.530.322

* Zu Vergleichszwecken neu klassifiziert, siehe Anmerkung 2.

Siehe den Bericht der unabhängigen Abschlussprüfer auf Seite 11 für den zum 31.3.2009 endenden Berichtszeitraum.

Der am 19. Mai 2009 vom Board of Directors festgestellte und zur Veröffentlichung freigegebene Zwischenabschluss und Lagezwischenbericht wurden ordnungsgemäß im Namen des Boards von Rachel Lavine, Chief Executive Officer, und Chaim Katzman, Chairman, unterzeichnet.

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung Konsolidierte kumulierte Gewinn- und Verlustrechnung

Verkürzte konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum bis zum 31. März 2009 (Ungeprüft)

	Anmerkung	1.1.2008 – 31.3.2008	1.1.2008 – 31.3.2008	1.1.2009 – 31.3.2009	1.1.2009 – 31.3.2009
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bruttomieteinnahmen	9	31.233**		37.101	
Ertrag aus Betriebskosten	9	12.021**		13.904	
Netto Immobilien-Aufwand		(17.762)		(22.300)	
Nettomieteinnahmen			25.492		28.705
Nettoergebnis aus dem Abgang von Immobilienanlagen		76		(36)	
Neubewertung von Immobilienanlagen	3,4	(6.911)		(290.738)	
Sonstige Wertberichtigungen und Abschreibungen	10	(277)		(9.798)	
Nettoverwaltungskosten		(11.757)		(7.437)	
Nettobetriebsgewinn/(-verlust)			6.623		(279.304)
Netto Finanzerträge/(-aufwendungen)	11	(1.571)		19.795	
Gewinn/(Verlust) vor Steuern			5.052		(259.509)
Steuerertrag/(-aufwand) für den G&V-Zeitraum		(1.035)		19.628	
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für den G&V-Zeitraum			4.017		(239.881)
Zuordnung des Gewinns/(Verlustes) zu:					
Aktionären der Muttergesellschaft			3.000		(231.730)
Minderheitsbeteiligungen			1.017		(8.151)
Unverwässerter und verwässerter Gewinn (Verlust) pro Aktie/Zertifikat in EUR*			0,0142		(1,0356)

* Nachrangige Wandelanleihen, Bezugsrechte und Optionen im Rahmen des Mitarbeiteroptionsplans haben einen gegenläufigen Verwässerungseffekt.

** Zu Vergleichszwecken neu klassifiziert.

Verkürzte konsolidierte kumulierte Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum bis zum 31. März 2009

(Ungeprüft)

	1.1.2008 – 31.3.2008	1.1.2008 – 31.3.2008	1.1.2009 – 31.3.2009	1.1.2009 – 31.3.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Gewinn/(Verlust) für den G&V-Zeitraum	4.017		(239.881)	
Währungsdifferenzen aus der Umrechnung von Auslandsaktivitäten	(25.603)		(24.071)	
Latente Steuern aus direkt im Eigenkapital ausgewiesenen Posten	4.634		873	
Netto kumulierter Verlust		(16.952)		(263.079)
Zuordnung des Verlustes zu:				
Aktionären der Muttergesellschaft		(14.146)		(254.802)
Minderheitsbeteiligungen		(2.806)		(8.277)

Siehe den Bericht der unabhängigen Abschlussprüfer auf Seite 11 für den zum 31.3.2009 endenden Berichtszeitraum.

Konsolidierte Kapitalflussrechnung Konsolidierte Veränderung im Eigenkapital

Verkürzte konsolidierte Kapitalflussrechnung für den Zeitraum bis zum 31. März 2009

(Ungeprüft)

	1.1.2008 – 31.3.2008 TEUR	1.1.2009 – 31.3.2009 TEUR
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	26.400	16.392
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	(110.677)	(73.272)
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	(1.221)	(138.787)
Nettoverringerung des Barvermögens	(85.498)	(195.667)
Barvermögen zum Beginn des Zeitraums	1.339.035	1.250.643
Barvermögen zum Ende des Zeitraums	1.253.537	1.054.976

Siehe den Bericht der unabhängigen Abschlussprüfer auf Seite 11 für den zum 31.3.2009 endenden Berichtszeitraum.

Verkürzte konsolidierte Veränderung im Eigenkapital für den Zeitraum bis zum 31. März 2009

(Ungeprüft)

Anmerkung	Aktien- kapital TEUR	Kapital- rücklage TEUR	Sonstige Rücklagen TEUR	Gewinn- vortrag TEUR	Währungs- rücklagen TEUR	Gesamt TEUR	Minderheits- beteiligungen TEUR	Gesamt- eigenkapital TEUR
Stand zum 1. Januar 2008	1.057.425	1.535.224	–	494.851	(54.193)	3.033.307	37.948	3.071.255
Neubewertungsrücklage	–	–	–	3.000	(17.146)	(14.146)	(2.806)	(16.952)
Minderheitsbeteiligungen zum Zeitpunkt des Erwerbs	–	–	–	–	–	–	(24.129)	(24.129)
Stand zum 31. März 2008	1.057.425	1.535.224	–	497.851	(71.339)	3.019.161	11.013	3.030.174
Stand zum 1. Januar 2009	1.084.499	1.559.736	–	(350.351)	(86.027)	2.207.857	21.637	2.229.494
Neubewertungsrücklage	–	–	–	(231.730)	(23.072)	(254.802)	(8.277)	(263.079)
Aktienausgabe 6	51.500	20.600	–	–	–	72.100	–	72.100
Aktienausgabekosten 6	–	(6.731)	–	–	–	(6.731)	–	(6.731)
Aktienbasierte Vergütung	–	–	24	–	–	24	–	24
Stand zum 31. März 2009	1.135.999	1.573.605	24	(582.081)	(109.099)	2.018.448	13.360	2.031.808

Siehe den Bericht der unabhängigen Abschlussprüfer auf Seite 11 für den zum 31.3.2009 endenden Berichtszeitraum.

Anhang zum verkürzten Konzernabschluss für die ersten drei Monate bis zum 31. März 2009

(Ungeprüft)

1. Berichterstattendes Unternehmen

Atrium European Real Estate Limited (die „Gesellschaft“) ist eine in Jersey gegründete und ansässige Gesellschaft. Die Gesellschaft hat ihren eingetragenen Firmen- und Hauptgeschäftssitz im März 2009 geändert. Der eingetragene Firmensitz und Hauptgeschäftssitz befindet sich derzeit in 11–15 Seaton Place, St. Helier, Jersey, Channel Islands.

Die Gesellschaft hat ihren Namen am 1. August 2008 von Meinl European Land Limited in Atrium European Real Estate Limited geändert.

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

Die Gruppe ist hauptsächlich in der Tschechischen Republik, in Ungarn, Polen, Rumänien, der Slowakei, Russland, Lettland und der Türkei tätig und betreibt auch Entwicklungsprojekte in Bulgarien, der Ukraine und Georgien.

Der ungeprüfte Lagezwischenbericht und der Zwischenabschluss wurden am 19. Mai 2009 von den Directors genehmigt und zur Veröffentlichung freigegeben.

2. Wichtige Bilanzierungsgrundsätze

Grundlage der Aufstellung

Die Erstellung des ungeprüften verkürzten Konzernabschlusses erfolgte in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards („IFRS“), einschließlich IAS 34 „Zwischenberichterstattung“.

Der ungeprüfte verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen vollen Jahresabschluss vorgeschriebenen Informationen und sollte zusammen mit dem Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2008 endende Geschäftsjahr gelesen werden.

Die Erstellung des Jahreskonzernabschlusses der Gruppe erfolgte in Übereinstimmung mit den von der EU übernommenen International Financial Reporting Standards.

Außer den unter dem Abschnitt mit der Überschrift „Neue Standards und Interpretationen, die für den Berichtszeitraum gelten“ angeführten Bilanzierungsgrundsätzen stimmen die von der Gruppe für diesen verkürzten Zwischenbericht angewendeten Grundsätze mit den von der Gruppe für den Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2008 endende Geschäftsjahr angewendeten Grundsätzen überein. Die von dem Management bei der Erstellung dieses verkürzten Zwischenberichts getroffenen bedeutenden Entscheidungen hinsichtlich der Anwendung der Bilanzierungsgrundsätze der Gruppe und der Hauptquellen für Schätzungsunsicherheiten waren identisch mit den für den Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2008 endende Geschäftsjahr angewendeten Entscheidungen. Die tatsächlichen Ergebnisse können von den Schätzungen abweichen.

Zur Anpassung an die Darstellung für den gegenwärtigen Berichtszeitraum wurden bestimmte Vergleichsbeträge zum 31. Dezember 2008 neu klassifiziert. In Folge der Überarbeitung von IAS 40 wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 119.741 zum 31. Dezember 2008 von Vermietete Immobilien auf Entwicklungsprojekte und Grundstücke umklassifiziert.

Neue Standards und Interpretationen, die für den Berichtszeitraum gelten

Für den gegenwärtigen Berichtszeitraum hat die Gruppe die folgenden Standards angewendet, die maßgeblich für den verkürzten Zwischenabschluss für die ersten drei Monate bis zum 31. März 2009 sind oder einen bedeutenden Einfluss haben:

- IFRS 2, *aktienbasierte Vergütung*. Die Anwendung von IFRS 2 hatte in diesem Zwischenabschluss einen Einfluss auf den Offenlegungsumfang für Finanztransaktionen mit Mitarbeitern. Die Gruppe hat diesen Standard zum ersten Mal angewendet, weil die Gesellschaft im März 2009 einen Mitarbeiteroptionsplan („MOP“) verabschiedet hat, in dessen Rahmen das Board bestimmten Mitarbeitern Aktienbezugsrechte gewähren kann.
- IFRS 8, *Segmentberichterstattung*. Dieser Standard verlangt die Anwendung eines „Management-Ansatzes“ für die Segmentberichterstattung. Ein operatives Segment ist ein Teilbereich der Gruppe, der die folgenden Bedingungen erfüllt: (i) er generiert aus seiner Geschäftstätigkeit Erträge und Aufwendungen, (ii) das operative Ergebnis wird durch den operativen Hauptentscheidungsträger der Gruppe regelmäßig im Rahmen der segmentären Ressourcenallokation und Leistungsbeurteilung analysiert und (iii) eigenständige Finanzdaten sind verfügbar. Da die Gruppe die oben genannten Bedingungen zur Bestimmung der operativen Segmente für die Berichterstattung für das zum 31. Dezember 2008 endende Geschäftsjahr angewendet hat, ist davon auszugehen, dass der Standard keinen wesentlichen Einfluss auf den verkürzten Zwischenbericht hat.
- IAS 1 (Überarbeitet), *Darstellung des Abschlusses*. Dieser Standard erlaubt die Darstellung einer Gesamt-Gewinn- und Verlustrechnung (eine Gesamtergebnisrechnung) oder in zwei Aufstellungen – einer Aufstellung der Ergebnisbestandteile (gesonderte Gewinn- und Verlustrechnung) und einer Überleitung vom Gewinn oder Verlust zum Gesamtergebnis mit Ausweis der Bestandteile des sonstigen Ergebnisses (Gesamtergebnisrechnung). Die Gruppe hat sich entschlossen, die Aufstellung der Ergebnisbestandteile (gesonderte Gewinn- und Verlustrechnung) und einer Überleitung vom Gewinn oder Verlust zum Gesamtergebnis mit Ausweis der Bestandteile des sonstigen Ergebnisses (Gesamtergebnisrechnung) zu wählen. Zudem präsentiert die Gruppe die Veränderung im Eigenkapital als Hauptaufstellung anstatt eines Anhangs zum Abschluss. Die Aufstellung umfasst Eigenkapitalveränderungen aus Transaktionen mit Aktionären der Muttergesellschaft (wie die Ausgabe von Aktienkapital, aktienbasierte Vergütungen, Minderheitsbeteiligung). Der Standard wird rückwirkend angewendet.
- IAS 23 (Überarbeitet), *Fremdkapitalkosten*. Unternehmen sind verpflichtet, Kreditkosten, die der Anschaffung, der Konstruktion oder der Produktion einer qualifizierten Anlage direkt zuzuordnen sind, als Teil der Kosten dieser Anlage über den gesamten Fertigstellungs- und Konstruktionszeitraum zu kapitalisieren, bis sie zur Nutzung zum vorgesehenen Zweck bereit steht. Die Inkraftsetzung des überarbeiteten IAS 23 hatte keine Auswirkung auf diesen Abschluss, da die Gruppe bisher immer das Prinzip der Kapitalisierung von Kreditkosten für qualifizierte Anlagen angewendet hat.
- IAS 40 (Änderung), *Immobilienanlagen*. Diese Änderung ist Bestandteil des Projekts zur Verbesserung der IFRS im Jahr 2008. Demzufolge sollen Immobilienanlagen in Bau gemäß IAS 40 und nicht gemäß IAS 16 bewertet werden. Dieser Standard wurde prospektiv angewendet. Die Gruppe wendet bei der Bewertung seiner Immobilienanlagen das Marktwertmodell an und wird daher seine Entwicklungsprojekte und Grundstücke ab dem 1. Januar

Anhang zum Konzernabschluss

2009 ebenfalls mit Hilfe des Verkehrswertmodells bewerten. Bis zum 31. Dezember 2008 wurden im Bau befindliche Immobilienanlagen und Grundstücke in Übereinstimmung mit IAS 16 und IAS 36 mit den Anschaffungskosten abzüglich von Wertminderungen bewertet.

Die folgenden Standards oder Änderungen bestehender Standards gelten für den Zeitraum bis zum 31. März 2009, haben jedoch keine Relevanz oder keine wesentliche Auswirkung auf den verkürzten Zwischenabschluss:

- IFRS 7 (Änderung), *Finanzinstrumente: Angaben*
- IAS 32 (Änderung), *Finanzinstrumente: Darstellung* und IAS 1 (Änderung), *Darstellung des Abschlusses – Kündbare Finanzinstrumente und zum Zeitpunkt der Liquidation entstehende Verpflichtungen*
- IFRIC 15, *Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien*

Immobilienanlagen

Aufgrund der ab dem 1. Januar 2009 geltenden Überarbeitung des IAS 40 hat die Gruppe ihren Bilanzierungsgrundsatz in Hinblick auf Immobilienanlagen geändert. Laut IAS 40 umfassen Immobilienanlagen:

- Vermietete Immobilien;
- Entwicklungsprojekte und Grundstücke.

Alle Immobilienanlagen werden zum Marktwert zum 31. März 2009 bewertet.

Vermietete Immobilien

Vermietete Immobilien sind zur Erzielung von Mieteinnahmen gehaltene Objekte und zu den Objekten gehörige Grundstücke. Immobilienanlagen im Bau und Grundstücke schließen Entwicklungskosten ein. Ausgenommen sind die Grundstücke, auf denen sich Immobilienanlagen zur Erzielung von Mieteinnahmen befinden.

Der Marktwert von Vermieteten Immobilien zum 31. März 2009 wurde von Cushman & Wakefield festgestellt.

Jede Immobilie wurde einzeln, und nicht als Teil eines Portfolios, bewertet. Die Bewertungen werden anhand der aus den Immobilien erzielten jährlichen Gesamtnettomieten sowie gegebenenfalls anhand der dazugehörigen Kosten ermittelt. Anschließend wird unter Berücksichtigung der Risiken der Innenfinanzierung eine Rendite auf die Jahresnettomieten aufgeschlagen, um zu einer angemessenen Bewertung der Immobilie zu gelangen. Die für die Bewertung verwendete Rendite hängt von dem Land und der Risikobewertung der Anlage ab. Entsprechende Einzelheiten sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Land	Gewichtete Durchschnittsrendite	
	31. Dezember 2008	31. März 2009
Russland	12,60%	14,12%
Polen	7,99%	8,53%
Tschechische Republik	8,64%	9,06%
Ungarn	8,29%	9,00%
Slowakei	7,80%	8,09%
Lettland	7,98%	8,97%
Rumänien	8,70%	9,39%
Türkei	10,06%	11,61%

Entwicklungsprojekte und Grundstücke

Der Verkehrswert der Grundstücke mit einem Entwicklungsprojekt und mit erteilten zur Verwendung vorgesehenen Baugenehmigungen wurde basierend auf dem Wert festgelegt, zu dem das Grundstück am Markt verkauft werden könnte und der von Cushman & Wakefield als Marktwert des abgeschlossenen Projektes abzüglich der Kosten für die Fertigstellung und eines angemessenen Gewinns für die Entwicklungsgesellschaft („Restwert“) bestimmt wurde.

Entwicklungsprojekte und Grundstücke ohne zur Verwendung vorgesehene Baugenehmigungen, die bis zum 31. Dezember 2008 als Immobilienanlagen im Bau definiert waren, werden ab dem 1. Januar 2009 zum Marktwert gemäß dem überarbeiteten IAS 40 ausgewiesen. Dieser Verkehrswert wurde von dem Management der Gruppe bestimmt. Alle mit dem Erwerb und der Entwicklung einer Immobilie direkt in Verbindung stehenden Kosten und alle späteren diesbezüglichen Kreditkosten, die als Erwerbskosten gelten, werden kapitalisiert. Die Verkehrswerte der Immobilienanlagen im Bau und der Grundstücke wurden anhand des erwarteten Bruttoentwicklungswerts berechnet, abzüglich des Abzinsungsfaktors vor Steuern und des tatsächlichen Werts der Kosten zur Fertigstellung der Immobilienanlagen. Der Bruttoentwicklungswert wird definiert als der tatsächliche Wert zukünftiger Mieten, die die Immobilienanlage voraussichtlich einbringen wird, sobald die Entwicklung abgeschlossen ist. Die Mietniveaus wurden zu den gegenwärtigen Marktniveaus festgesetzt. Der Abzinsungsfaktor vor Steuern spiegelt die aktuelle Einschätzung des Marktes hinsichtlich des Zeitwerts des Geldes und die für den Vermögenswert spezifischen Risiken wider. Der für diesen Zweck verwendete Abzinsungsfaktor betrug 8,25% bis zu 21,75%, je nach geografischer Lage und Projekttyp. Der Faktor 21,75% wurde lediglich für ein Projekt in Georgien herangezogen. Zudem wurde eine zusätzliche Risikoprämie zusätzlich zu den erwähnten Abzinsungssätzen im Konstruktionszeitraum veranschlagt. Die Risikoprämie variiert in Abhängigkeit vom Entwicklungsstand der Projekte zwischen 1,00% und 3,00%. Der Verkehrswert der Grundstücke, für die das Management derzeit keine konkreten Entwicklungspläne hat, wurde als Marktwert pro Quadratmeter geschätzt.

Im zum 31. Dezember 2008 endenden Geschäftsjahr und in früheren Berichtszeiträumen wurden Entwicklungsprojekte und Grundstücke ohne zur Verwendung vorgesehene Baugenehmigungen gemäß IAS 16 und IAS 36 zu den Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen ausgewiesen.

Bei Grundstücken, die Terminkaufvereinbarungen unterliegen, wurden diese Vereinbarungen als Basis für die Bestimmung des Verkehrswertes der Grundstücke genutzt. In der Regel bestimmt eine Terminkaufvereinbarung den Kaufpreis für ein Entwicklungsprojekt, basierend auf einer im Voraus festgelegten Rendite. Zum Zwecke der Bestimmung des Verkehrswertes dieser Grundstücke wird der derzeitige Wert des Teils der zukünftigen Gewinne aus den entsprechenden Vereinbarungen, der aus der Renditenkompression zwischen dem Datum des Vertragsabschlusses und dem Bilanzstichtag entsteht, als Minderung des Marktwertes des Grundstückes seit dem Erwerb erachtet.

Gewinne oder Verluste aus Verkehrswertveränderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Überschrift „Neubewertung von Immobilienanlagen“ ausgewiesen. Bei Gesellschaften mit der Landeswährung als funktionale Währung wird der Neubewertungsgewinn in der Landeswährung unter Zugrundelegung

eines gewichteten Wechselkurses in Euro umgerechnet. Die verbleibende Wechselkursdifferenz (die aus der Umrechnung der Immobilienanlagen in der Bilanz zum Wert bei Jahresende und der Umrechnung des Neubewertungsgewinns unter Zugrundelegung des gewichteten Durchschnittskurses entsteht) wird im Eigenkapital als Währungsdifferenz gebucht.

Zum 31. Dezember 2008 wurden Vermietete Immobilien und Grundstücke mit zur Verwendung vorgesehenen Baugenehmigungen unter der Überschrift „Immobilienanlagen“ und Grundstücke ohne zur Verwendung vorgesehene Baugenehmigungen wurden unter der Überschrift „Immobilienanlagen im Bau“ erfasst. Im verkürzten Zwischenabschluss zum 31. März 2009 wurden die Vergleichsbeträge für Grundstücke mit zur Verwendung vorgesehenen Baugenehmigungen als „Entwicklungsprojekte und Grundstücke“ klassifiziert.

Aktienbasierte Vergütung

In der Gesellschaft ist ein Mitarbeiteroptionsplan („MOP“) anwendbar, unter dem die Gruppe Dienste von wichtigen, vom Board ausgewählten Mitarbeitern der Gesellschaft als Gegenleistung für in Aktien/Zertifikaten ausgestellte Eigenkapitalinstrumente in Anspruch nimmt. Die Transaktionskosten werden zum Marktpreis der Optionen am Zuteilungstag bewertet.

Die Kosten des MOP sind in der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals in dem Zeitraum ausgewiesen, in dem die Ausübungsbedingungen erfüllt werden, endend an dem Tag, an dem der betreffende Mitarbeiter einen vollen Anspruch auf die Zuteilung hat („der Erdienungszeitraum“). Die für Eigenkapitaltransaktionen an jedem Berichtsdatum bis zum Erdienungsdatum ausgewiesenen kumulativen Aufwendungen zeigen, in welchem Maße der Erdienungszeitraum abgelaufen ist, und die beste Schätzung der Gruppe der Eigenkapitalinstrumente, die letztendlich übertragen werden. Die Aufwand bzw. Ertrag in der Gewinn- und Verlustrechnung verkörpert die Veränderung der zu Anfang und am Ende des Berichtszeitraums aufgeführten kumulativen Aufwendungen.

3. Vermietete Immobilien

Das derzeitige Portfolio der Gruppe besteht aus 152 (2008: 153) Objekten mit 25 (2008: 25) Objekten in Ungarn, 97 (2008: 97) Objekten in der Tschechischen Republik, 3 (2008: 3) Objekten in der Slowakischen Republik, 17 (2008: 17) Objekten in Polen, 1 (2008: 2) Objekt in Rumänien, 7 (2008: 7) Objekten in Russland, 1 (2008: 1) Objekt in der Türkei und 1 (2008: 1) Objekt in Lettland. Vier (2008: 4) der Objekte in der Tschechischen Republik sind auf Basis von Leasingverhältnissen refinanziert.

	31.12.2008** TEUR	31.3.2009 TEUR
Stand am 1. Januar	1.534.995	1.642.799
Zugänge – neue Objekte, technische Verbesserungen, Erweiterungen	212.021	7.919
Transfer von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	217.627	49.182
Abgänge	(2.879)	–
Umrechnungsdifferenz Neubewertung von Vermieteten Immobilien	(322.316)	(180.361)
Stand zum Ende des Berichtszeitraums	1.642.799	1.518.592

Veränderung der Anzahl der Vermieteten Immobilien

	31.12.2008**	31.3.2009
Immobilien am 1. Januar	152	153
Transfer von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	5	–
Zusammenlegung von Immobilien*	–	(1)
Abgänge	(4)	–
Stand zum Ende des Berichtszeitraums	153	152

* Aufgrund des Abschlusses der Immobilienerweiterung in Militari, Rumänien, wurden Objekte miteinander verbunden und in einer Immobilienanlage zusammengelegt.

** Zu Vergleichszwecken neu klassifiziert, siehe Anmerkung 2.

4. Entwicklungsprojekte und Grundstücke

	31.12.2008** TEUR	31.3.2009 TEUR
Stand am 1. Januar	1.141.281	846.722
Umrechnungsdifferenz Zugänge – Kosten für Grundstücke und Errichtung	(11.080)	(16.849)
Transfer zu zum Verkauf gehaltenen Immobilien	244.710	19.863
Transfer zu Vermieteten Immobilien	(5.612)	–
Aktivierte Zinsen	(217.627)	(49.182)
Wertminderungsverluste	37.658	10.511
Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	(230.892)	–
Stand zum Ende des Berichtszeitraums	846.722	700.688
Transfer zu Vermieteten Immobilien:		
Grundstücke	(114.086)	(17.100)
Baukosten	(103.541)	(32.082)
Gesamt	(217.627)	(49.182)

Veränderungen der Anzahl der Entwicklungsprojekte und Grundstücke

	31.12.2008*	31.3.2009
Immobilien am 1. Januar	48	42
Abgänge	(2)	–
Transfer zu Vermieteten Immobilien	(4)	–
Stand zum Ende des Berichtszeitraums	42	42

* Zu Vergleichszwecken neu klassifiziert, siehe Anmerkung 2.

5. Barvermögen

Zum 31. März 2009 hielt die Gruppe Barvermögen in einer Gesamthöhe von TEUR 1.054.976 (2008: TEUR 1.250.643), wovon TEUR 963.273 (2008: TEUR 1.116.303) direkt von der Gesellschaft und der verbleibende Betrag von Konzerngesellschaften gehalten wurden. Die Gruppe hält Barvermögen von TEUR 58.684 (2008: TEUR 58.792) als Sicherheit für Garantien und/oder sonstige von verschiedenen Banken im Namen der Gruppe ausgegebene Zahlungsmittel mit Verfügungsbeschränkungen und/oder andere beschränkte Barmittel, ausgegeben von verschiedenen Banken im Namen der Gruppe.

Anhang zum Konzernabschluss

6. Eigenkapital

Zum 31. März 2009 belief sich das genehmigte Aktienkapital der Gesellschaft auf EUR 5.000.002.500, aufgeteilt in 1.000.000.000 Stammaktien mit einem Nennwert von jeweils EUR 5,00 und 500 Sonderstimmrechtsanteile mit einem Nennwert von jeweils EUR 5,00. Von diesem genehmigten Aktienkapital wurden insgesamt 227.199.287 Stammaktien ausgegeben, von denen:

- insgesamt 216.899.286 Stammaktien, die ausstehende Zertifikate darstellen, im Namen der Österreichischen Kontrollbank („OeKB“) registriert wurden und
- insgesamt 10.300.000 Stammaktien im Namen von CPI/Gazit Holdings Limited („CG Holdings“) registriert wurden und
- eine Stammaktie, die kein Zertifikat darstellt, im Namen von CPI/Gazit Holdings Limited registriert wurde.

Zum 31. März 2009 sind insgesamt 500 Sonderstimmrechtsanteile ausgegeben, von denen:

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

Die Gesellschaft hat außerdem zum 1. August 2008 30 Millionen Bezugsrechte (die „Erstbezugsrechte“) an CG Holdings ausgegeben als Gegenleistung für die von CG Holding geleistete Investition in die Gesellschaft. In Zusammenhang mit der Transaktion zur Eigenkapitalbeschaffung wurden insgesamt 25.066.667 Erstbezugsrechte von CG Holdings an die Gesellschaft ausgehändigt (siehe auch Anmerkung 16). Diese 25.066.667 Erstbezugsrechte wurden im Berichtszeitraum storniert.

In den ersten drei Monaten des Jahres 2009 hat die Gesellschaft:

- 10.300.000 neue Stammaktien an CG Holdings ausgegeben. Citi Property Investors („CPI“) bezogen 4.738.000 Aktien und Gazit-Globe Limited („Gazit“) 5.562.000 Aktien. Der Zeichnungspreis wurde durch die Umwandlung der nachrangigen Wandelanleihen 2008 der Gesellschaft mit einem Gesamtbetrag von TEUR 72.100 gezahlt.

Die Eigenkapitalveränderung aufgrund der Transaktion zur Eigenkapitalbeschaffung besteht in (siehe auch Anmerkung 16):

- der Ausgabe von 10.300.000 neuen Stammaktien mit einem Nennwert von EUR 5 pro Stammaktie an CG Holdings durch die vorzeitige Umwandlung der nachrangigen Wandelanleihen 2008 zu einem Gesamtbetrag von TEUR 72.100, deren Marktpreis am Transaktionstag TEUR 72.100 betrug. Von diesem Betrag werden TEUR 51.500 als Aktienkapital und der Restbetrag von TEUR 20.600 als Kapitalrücklage gebucht.

Zum 31. März 2009 beliefen sich die Kapitalrücklagen auf TEUR 1.573.605 (2008: TEUR 1.559.736). Die Veränderung der Kapitalrücklagen in den drei Monaten bis zum 31. März 2009 ist erklärbar durch die Ausgabe von neuen Stammaktien an CG Holdings, wodurch sich Kapitalrücklagen von TEUR 20.600 und zugehörige Kosten von TEUR 6.731 ergaben. Siehe Anmerkung 16 für weitere Informationen zu der Transaktion zur Eigenkapitalbeschaffung.

7. Aktienbasierte Vergütung

Am 6. März 2009 führte die Gesellschaft einen Mitarbeiteroptionsplan („MOP“) ein, unter dem das Board Aktienbezugsrechte an wichtige Mitarbeiter erteilen kann. Die Höchstzahl der vom Board im Rahmen des MOP erteilbaren Bezugsrechte ist 4.500.000. Die Ausübung der Bezugsrechte erfolgt durch die Ausgabe einer neuen Aktie/eines neuen Zertifikats der Gesellschaft für jedes Bezugsrecht. Der Ausübungspreis ist vom Board zu bestimmen und soll nicht niedriger sein als der Kurswert der Aktie/des Zertifikats an dem dem Zuteilungsdatum vorausgehenden Handelsdatum oder des Durchschnittskurses der dem Erteilungsdatum vorausgehenden 30 Handelstage. Sind sowohl Zertifikate als auch Stammaktien am Zuteilungsdatum notiert, ist der Zertifikatskurs für die Bestimmung des Ausübungskurses maßgeblich. Die Aktionäre haben den MOP im Rahmen einer am 6. April 2009 abgehaltenen außerordentlichen Hauptversammlung genehmigt.

Die Veränderungen der Anzahl der Bezugsrechte im Umlauf und deren durchschnittliche Ausübungspreise sind wie folgt:

2009	Gewichteter durchschnittl. Ausübungspreis d. Bezugsrechte EUR	Anzahl der Aktienbezugsrechte
Stand zum 1. Januar	–	–
Gewährte Bezugsrechte	1,81	2.830.000
Stand zum 31. März	1,81	2.830.000

Die sich zum 31. März 2009 im Umlauf gewährten Aktienbezugsrechte haben die folgenden Verfallsdaten und Ausübungspreise:

Verfallsdatum	Gewichteter durchschnittl. Ausübungspreis d. Bezugsrechte EUR	Anzahl der Aktienbezugsrechte
2009	1,81	760.000
2010	1,81	943.333
2011	1,81	943.333
2012	1,81	183.334

Der unter Anwendung des Black-Scholes-Modells zur Bewertung von Aktienbezugsrechten ermittelte gewichtete Durchschnittsmarktwert für die im Zeitraum gewährten Bezugsrechte betrug ca. EUR 0,19 je Bezugsrecht. Die maßgeblichen Parameter für das Modell waren der Aktien/Zertifikatspreis von EUR 1,25 am Zuteilungsdatum, der oben angeführte Ausübungspreis, eine Volatilität von 55,5%, eine Dividendenrendite von 0%, eine erwartete Bezugsrechtsdauer von fünf Jahren und ein risikoloser Jahreszinssatz von 2,8%. Die als Standardabweichung der kontinuierlichen Aktienrenditen gemessene Volatilität basiert auf der statistischen Analyse der täglichen Aktienkurse der letzten fünf Jahre. Die Volatilität und der risikolose Jahreszinssatz wurden von einem neutralen Schätzer ermittelt. Die erwartete Verfallsrate zum 31. März 2009 beträgt 0%.

8. Ausleihungen

	31.12.2008 Nettobuchwert TEUR	31.3.2009 Nettobuchwert TEUR
Anleihen	1.400.461	1.154.481
Kredite	101.326	99.647
Sonstige Ausleihungen	7.744	8.767
Gesamt	1.509.531	1.262.895

Die Ausleihungen sind wie folgt zurückzuzahlen:

	31.12.2008 Nettobuchwert TEUR	31.3.2009 Nettobuchwert TEUR
Fällig innerhalb von einem Jahr	10.639	10.169
Im zweiten Jahr	9.784	8.521
Im dritten bis zum fünften Jahr	714.307	539.205
Nach dem fünften Jahr	774.801	705.000
Gesamt	1.509.531	1.262.895

Fällig innerhalb von 12 Monaten (ausgewiesen unter kurzfristige Verbindlichkeiten)	10.639	10.169
--	--------	--------

Fällig in über 12 Monaten	1.498.892	1.252.726
---------------------------	-----------	-----------

In dem zum 31. März 2009 endenden Zeitraum hat die Gesellschaft:

- im Rahmen des „Guaranteed Medium Term Note Programms 2006“ („2006 Notes“) ausgegebene Anleihen mit einem Nominalwert von TEUR 79.200 in Übereinstimmung mit den Anleihebedingungen zu 75% zurückgekauft
- Wandelanleihen mit einem Nominalwert von TEUR 72.100 im Austausch gegen 10.300.000 an CG Holdings ausgegebene neue Stammaktien erhalten und
- 2006 Notes mit einem Nominalwert von TEUR 102.786 von Gazit zurückgekauft. Die Gesellschaft erwarb die Anleihen zum von Gazit auf dem offenen Markt (einschließlich Handelskosten) gezahlten Barbetrag (insgesamt TEUR 77.260).

9. Bruttomieteinnahmen und Ertrag aus Betriebskosten

Zu Anfang des Jahres 2008 wurden bestimmte Mietverträge in Russland neu mit den Mietern verhandelt, um einen höheren Anteil der Gesamtmiete zu Betriebskostenentgelten zu machen (im Gegensatz zu einer festen Mietzahlung). Diese Neuklassifizierung führte dazu, dass der Mietertrag sank und die Erträge aus Betriebskosten im Konzernabschluss der Gruppe entsprechend anstiegen. Für die drei Monate bis zum 31. März 2008 belief sich der Betrag, der aufgrund der Neuverhandlungen von den Mieterträgen den Einnahmen aus Betriebskosten zugeordnet wurde, auf ca. EUR 2,2 Millionen.

10. Sonstige Abschreibung und Amortisation

Die sonstigen Abschreibungen und Amortisationen von TEUR 9.798 für den Zeitraum bis zum 31. März 2009 (3M 2008: TEUR 277) setzen sich zusammen aus einer Goodwill-Wertminderung von TEUR 9.444 (3M 2008: TEUR 0) und Abschreibungen auf andere Anlagen von TEUR 354 (3M 2008: TEUR 277).

11. Nettofinanzerträge/(-aufwendungen)

	1.1.2008 – 31.3.2008 TEUR	1.1.2009 – 31.3.2009 TEUR
Zinseinnahmen	13.518	10.203
Zinsaufwendungen	(8.141)	(19.040)
Währungsdifferenzen	(6.857)	(5.306)
Nettoerlös aus dem Rückkauf von Anleihen	–	34.085
Sonstige Aufwendungen	(91)	(147)
Gesamt	(1.571)	19.795

Anhang zum Konzernabschluss

12. Segmente nach Geschäftssektoren

Für den Zeitraum bis zum 31. März 2009	Segment Vermietete Immobilien	Segment Bebauung	Segment Verwaltung	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	
Bruttomieteinnahmen	37.101	–	–	37.101
Ertrag aus Betriebskosten	13.904	–	–	13.904
Nettoimmobilienaufwand	(22.300)	–	–	(22.300)
Nettomieteinnahmen	28.705	–	–	28.705
Nettoergebnis aus dem Abgang von Immobilienanlagen	(36)	–	–	(36)
Neubewertung von Immobilienanlagen	(180.361)	(110.377)	–	(290.738)
Sonstige Abschreibungen und Wertberichtigungen	(8.760)	(13)	(1.025)	(9.798)
Nettoverwaltungskosten	(4.103)	(234)	(3.100)	(7.437)
Nettobetriebsverlust	(164.555)	(110.624)	(4.125)	(279.304)
Nettofinanzerträge (-aufwendungen)	(18.534)	894	37.435	19.795
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	(183.089)	(109.730)	33.310	(259.509)
Steuergutschrift/(-belastung) für den Zeitraum	18.996	726	(94)	19.628
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für den Zeitraum	(164.093)	(109.004)	33.216	(239.881)
Vermietete Immobilien	1.518.592	–	–	1.518.592
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	–	700.688	–	700.688
Segmentaktiva	1.770.693	702.319	1.057.310	3.530.322
Segmentpassiva	722.701	344.299	431.514	1.498.514

Für den Zeitraum bis zum 31. März 2008	Segment Vermietete Immobilien	Segment Bebauung	Segment Verwaltung	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	
Bruttomieteinnahmen	31.233	–	–	31.233
Ertrag aus Betriebskosten	12.021	–	–	12.021
Nettoimmobilienaufwand	(17.017)	(745)	–	(17.762)
Nettomieteinnahmen	26.237	(745)	–	25.492
Nettoergebnis aus dem Abgang von Immobilienanlagen	76	–	–	76
Neubewertung von Immobilienanlagen	(4.662)	(2.249)	–	(6.911)
Sonstige Abschreibungen und Wertberichtigungen	(169)	(12)	(96)	(277)
Nettoverwaltungskosten	428	(697)	(11.488)	(11.757)
Nettobetriebsgewinn/(-verlust)	21.910	(3.703)	(11.584)	6.623
Nettofinanzerträge (-aufwendungen)	(7.427)	(4.827)	10.683	(1.571)
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	14.483	(8.530)	(901)	5.052
Steuergutschrift/(-belastung) für den Zeitraum	(1.319)	642	(358)	(1.035)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für den Zeitraum	13.164	(7.888)	(1.259)	4.017
Vermietete Immobilien*	1.559.932	–	–	1.559.932
Entwicklungsprojekte und Grundstücke*	–	1.216.430	–	1.216.430
Segmentaktiva	1.735.444	1.337.877	1.261.302	4.334.623
Segmentpassiva	456.671	319.734	528.044	1.304.449

* Zu Vergleichszwecken neu klassifiziert, siehe Anmerkung 2.

13. Transaktionen mit verbundenen Unternehmen und Personen

Nach bestem Wissen des Managements hielt in den drei Monaten bis zum 31. März 2009 kein einzelner Inhaber von Zertifikaten der Gesellschaft mehr als 5% der notierten Zertifikate, abgesehen von der Gazit Inc. und Gazit-Globe Limited („Gazit“), die ca. 11,5% der ausgegebenen Zertifikate der Gesellschaft hielten. Citi Property Investors („CPI“) besitzen 5.422.184 ausgegebene Aktien/Zertifikate, was einem Anteil von ca. 2.4% entspricht.

Transaktionen zwischen der Gesellschaft und ihren Tochtergesellschaften, die verbundene Parteien sind, wurden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert und werden in diesem Anhang nicht offengelegt.

Abgesehen von den in Anmerkung 7 beschriebenen Fällen haben die Directors keine Transaktionen mit der Gesellschaft abgeschlossen, besitzen keine Anteile oder Zertifikate an der Gesellschaft und haben in keine von der Gruppe ausgegebenen Schuldtitel investiert.

- a. Chaim Katzman, Director und Chairman of the Board, hält über ein Familienmitglied 150.000 Zertifikate der Gesellschaft. Herr Katzman hält jedoch durch seine Anteile an Gazit Inc. und Gazit-Globe Limited („Gazit“) indirekt 10.356.640 Zertifikate, die insgesamt ca. 4.6% der Zertifikate der Gesellschaft ausmachen. Würden die nachrangigen Wandelanleihen in Zertifikate umgewandelt, würde Herr Katzman indirekt 10.019.888 zusätzliche Zertifikate der Gesellschaft halten. Wenn er von Erstbezugsrechten Gebrauch machen würde, würde Herr Katzman indirekt 10.039.689 zusätzliche Zertifikate halten. Würden die nachrangigen Wandelanleihen und die Erstbezugsrechte ausgeübt und/oder in Zertifikate umgewandelt, würde Herr Katzman somit insgesamt 21.416.217 Zertifikate indirekt halten.
- b. Dipak Rastogi, Director, hält eine indirekte Investition in Form von Erstbezugsrechten und nachrangigen Wandelanleihen und 28.912 Gesellschaftsaktien über das Citigroup-Programm, die zum 31. März 2009 seinem Familientrust zugeordnet sind. Würden die nachrangigen Wandelanleihen in Zertifikate umgewandelt, würde Herr Rastogis Familientrust indirekt 129.629 zusätzliche Zertifikate der Gesellschaft halten. Würden die Erstbezugsrechte ausgeübt, würde Herr Rastogis Familientrust indirekt 13.453 zusätzliche Zertifikate halten. Würden die nachrangigen Wandelanleihen und die Erstbezugsrechte ausgeübt und/oder in Zertifikate umgewandelt, würde der Familientrust von Herrn Rastogi somit insgesamt 171.994 Zertifikate indirekt halten.
- c. Shanti Sen, Director, hält zum 31. März 2009 eine indirekte Investition in Form von Erstbezugsrechten und nachrangigen Wandelanleihen und 1.613 Gesellschaftsaktien über das Citigroup-Programm. Würden die nachrangigen Wandelanleihen in Zertifikate umgewandelt, würde Frau Sen indirekt 6.505 zusätzliche Zertifikate halten. Wenn die Erstbezugsrechte ausgeübt würden, würde Frau Sen indirekt 675 zusätzliche Zertifikate halten. Würden die nachrangigen Wandelanleihen und die Erstbezugsrechte ausgeübt und/oder in Zertifikate umgewandelt, würde Frau Sen somit insgesamt 8.793 Zertifikate indirekt halten.

Zum 31. März bekleideten einige der Board-Mitglieder der Gesellschaft auch bestimmte Positionen bei der CPI/Gazit Holdings Limited („CG Holdings“).

In den drei Monaten bis zum 31. März 2009 finalisierte die Gesellschaft die Transaktion zur Eigenkapitalbeschaffung mit CG Holdings mit den folgenden wesentlichen Inhalten (siehe auch Anmerkung 16).

- Rückkauf von Nominale ca. TEUR 102.786 der in 2006 gelisteten kurzfristigen Notes der Gesellschaft von Gazit. Die Anleihen wurden von der Gesellschaft zu einem Barbetrag erworben, der dem für sie im offenen Markt von Gazit gezahlten Gesamtpreis (einschließlich Handelskosten) entsprach (der sich auf insgesamt EUR 77,260 Millionen belief).
- Vorzeitige Umwandlung der nachrangigen Wandelanleihen 2008 der Gesellschaft in Nominale ca. TEUR 72.100 im Austausch für 10.300.000 an CG Holdings ausgegebene neuen Stammaktien.
- Ausgabe von 25.066.667 Erstbezugsrechten durch CG Holdings an die Gesellschaft ohne Gegenleistung.

Infolge der Transaktion hält CG Holdings TEUR 427.900 nachrangige Wandelanleihen sowie 4.933.333 Millionen Erstbezugsrechte, die gegenwärtig beide umwandel- und ausübbar sind. Sollten die nachrangigen Wandelanleihen umgewandelt und die Erstbezugsrechte ausgeübt werden, würde CG Holding 52.477.777 Zertifikate erhalten.

Nach dem Rücktritt von Bedell Cristin Secretaries Limited als Administrator und Secretary der Gesellschaft am 29. Februar 2008 bestellte die Gesellschaft Aztec Financial Services (Jersey) Limited zum neuen Company Secretary und Administrator der Gesellschaft. Die Gesellschaft hat keinen Vertrag mit Aztec Financial Services (Jersey) Limited geschlossen, abgesehen von dem Vertrag für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Ausübung der Position als Company Secretary und Administrator der Gesellschaft und einem Geschäftsführungsvertrag mit Simon Malcolm Radford. Die Kosten für die oben genannten Dienstleistungen beliefen sich auf TEUR 84 für die drei Monate bis zum 31. März 2009.

14. Eventualverbindlichkeiten

Bis auf die unten genannten Ausnahmen haben sich keine bedeutenden Veränderungen zu den in Anmerkung 43 des Lageberichts für 2008 angeführten Eventualverbindlichkeiten der Gruppe ergeben:

- Auf Grundlage der amtlichen Erklärung vom 31. März 2009 bestätigte die Österreichische Übernahmekommission („ÖÜK“), dass das Österreichische Übernahmegesetz zum Datum der amtlichen Erklärung nicht auf die Gesellschaft anwendbar ist und dass die Gesellschaft nicht in ihrem Kompetenzbereich liegt.
- Eine Protestnote in Bezug auf einen angeblichen Verstoß gegen das Master Transaction Agreement wurde zurückgezogen.
- Die Gesellschaft ist unter einer an eine dritte Partei gegebenen Garantie direkt und indirekt in bestimmte Anspruchsforderungen von Zertifikatsinhabern involviert, die geltend machen, dass Verluste auf Preisfluktuationen beruhen. Diese Ansprüche umfassen keine wesentlichen Beträge.

Aufgrund der Art ihrer Geschäfte ist die Gruppe in Rechtstreitigkeiten, Schiedsverfahren und regulatorische Verfahren involviert, die sich aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergeben. In Übereinstimmung mit den geltenden Bilanzierungserfordernissen bildet die Gruppe Rückstellungen für eventuelle Verluste, die sich aus Eventualverbindlichkeiten ergeben könnten, einschließlich Eventualverbindlichkeiten für Angelegenheiten, für die die eventuellen Verluste wahrscheinlich und schätzbar sind. Eventualverbindlichkeiten für Rechtsangelegenheiten unterliegen vielen Unsicherheiten und das Ergebnis von einzelnen Angelegenheiten ist nicht mit Sicherheit vorhersagbar. Ein beträchtliches Urteilsvermögen ist zur Beurteilung der Wahrscheinlichkeit und zur Schätzung der Eventualverbindlichkeiten erforderlich und die endgültigen Verbindlichkeiten der Gruppe können letztendlich wesentlich anders ausfallen. Die angesetzte Gesamtverbindlichkeit der Gruppe für Rechtstreitigkeiten, Schiedsverfahren und regulatorische Verfahren wird auf Basis der Einzelfälle bestimmt und ist eine Schätzung wahrscheinlicher Verluste unter Einbeziehung des Fortschritts der Fälle, der Erfahrung der Gruppe mit anderen vergleichbaren Fällen und der Meinungen und Ansichten von Rechtsberatern sowie weiterer Faktoren.

15. Kreditrisiko

In den drei Monaten bis zum 31. März 2009 entsprachen die Zielsetzungen und Richtlinien für das Management des Kreditrisikos der Gruppe den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 offengelegten Zielsetzungen und Richtlinien.

16. Vorgänge im Berichtszeitraum

Am 14. Januar 2009 gab die Gesellschaft die Bedingungen einer neuen Eigenkapitalbeschaffungsmaßnahme (die „Eigenkapitalbeschaffungsmaßnahme“) bekannt, die die vorgeschlagene Bezugsrechtsemission in Höhe von EUR 300 Millionen, die in Anmerkung 44 beschrieben wird, und die damit verbundenen Vereinbarungen mit CPI und Gazit (gemeinsam die „CG Holdings“) ersetzte, und welche am 30. Januar 2009 finalisiert wurde. Mit dieser Eigenkapitalbeschaffungsmaßnahme wurden TEUR 65.369 neues Eigenkapital aufgebracht (einschließlich Transaktionskosten). Dieser Betrag reduzierte gemeinsam mit den damit verbundenen Vorkehrungen die Gesamtverschuldung der Gesellschaft um ca. EUR 175 Millionen und das Eigenkapital in Bezug auf ausstehende Bezugsrechte zur Zeichnung von Aktien der Gesellschaft von 30 Millionen auf ca. 5 Millionen. Die Gesellschaft gab insgesamt 10.300.000 neue Stammaktien an CG Holdings aus. CPI bezog 4.738.000 Aktien und Gazit 5.562.000 Aktien. Der Zeichnungspreis wurde durch die vorzeitige Umwandlung der nachrangigen Wandelanleihen der Gesellschaft in einem Gesamtbetrag von EUR 72,1 Millionen gezahlt. Die mit den Sonderstimmanteilen der Gesellschaft verbundenen Stimmrechte wurden anteilmäßig reduziert, um die Reduzierung des ausstehenden Gesamtkapitalbetrags der von den CG Holdings gehaltenen Wandelanleihen 2008 in Höhe von EUR 427,9 Millionen darzustellen. Des Weiteren legten CG Holdings 25.066.667 bestehende Erstbezugsrechte vor (von insgesamt 30 Millionen solcher Erstbezugsrechte, die am 1. August 2008 an die CG Holdings ausgegeben wurden), um Stammaktien ohne Gegenleistung an die Gesellschaft zu zeichnen. Diese 25.066.667 Erstbezugsrechte wurden storniert. Die Gesellschaft hat außerdem von Gazit ca. EUR 103 Millionen an Nominale der in 2006 gelisteten Kurzfristnoten der Gesellschaft erworben. Die Anleihen wurden von der Gesellschaft zu einem Barbetrag erworben, der dem für sie im offenen Markt von Gazit gezahlten Gesamtpreis (einschließlich Handelskosten) entsprach (der sich auf insgesamt EUR 77,260 Millionen belief).

17. Vorgänge nach der Bilanzerstellung

Bei der am 6. April 2009 abgehaltenen außerordentlichen Hauptversammlung wurde die Gesellschaft zur Änderung ihrer Satzung ermächtigt, um einen Mitarbeiteroptionsplan zu beginnen und um einen Rahmen für die Abschaffung der im August 2008 ausgegebenen Sonderstimmrechtsanteile zu schaffen („Kauf- und Optionsvertrag“).

Gemäß dem durch die Aktionäre der Gesellschaft in der außerordentlichen Hauptversammlung am 6. April 2009 genehmigten Kauf- und Optionsvertrag 2009 hat die Gesellschaft 515 Sonderstimmrechtsanteile zu ihrem Nominalwert zurückgekauft, was einem Gesamtbetrag von EUR 150,44 entspricht. Nach diesem Rückkauf und der Löschung der Aktien belaufen sich die ausstehenden Stimmrechte in Zusammenhang mit den verbleibenden ausgegebenen Sonderstimmrechtsanteilen auf 44.683.333.

Im April 2009 hat die Gruppe zwei Erweiterungen bestehender Einkaufszentren erfolgreich eröffnet, namentlich das Militari Einkaufszentrum in Bukarest, Rumänien, und das Togliatti Park House Einkaufszentrum in Russland.

Nach dem 31. März 2009 tätigte die Gesellschaft zudem zusätzliche Rückkäufe von Wandelanleihen 2008 mit einem Nominalwert von EUR 60 Millionen zu 97,25%, welche am 1. August 2008 an die Meindl Bank begeben wurden, und von Wandelanleihen 2006 mit einem Nominalwert von ca. EUR 13,3 Millionen.

Die Gesellschaft strebt die Notierung ihrer Stammaktien an der Euronext Amsterdam im Jahr 2009 an.

Die derzeitigen Turbulenzen auf den Weltmärkten und insbesondere auf dem Immobilienmarkt sowie die Tatsache, dass öffentlich verfügbare, aktuelle Daten und Forschungsergebnisse in Bezug auf die Immobilienmärkte in den Ländern, in die die Gruppe investiert, nur in begrenzter Menge vorhanden sind, haben dazu geführt, dass die Gruppe dem Preisrisiko ausgesetzt ist, das von Bewegungen in den Vermögenswerten der Gruppe ausgeht, die sich in nachfolgenden Zeiträumen wesentlich ändern könnten. Das Management ist derzeit nicht in der Lage, den Umfang solcher Veränderungen genau zu bewerten.

Kontakt

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

www.aere.com
ir@aere.com

