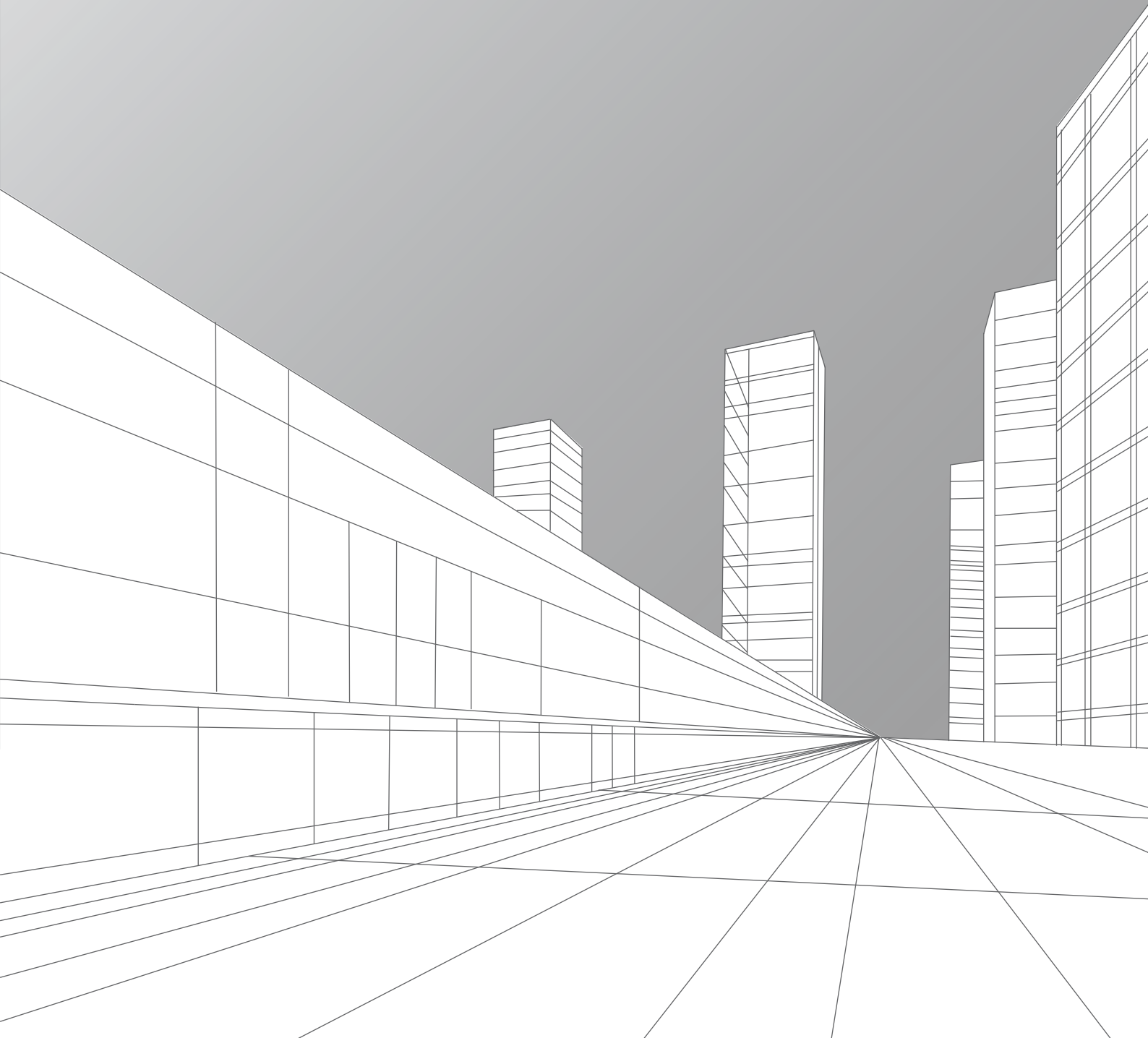




Zwischenbericht zum 31. März 2010



Unternehmenskennzahlen

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR	Jahr 2008	3M 2009	Jahr 2009	3M 2010
Bruttomieterlöse	134.244	37.101	148.824	37.245
Nettommieterlöse	95.250	28.705	121.251	32.723
Nettobetriebsgewinn/(-verlust)	(907.558)	(279.304)	(412.694)	24.860
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	(924.379)	(259.509)	(486.589)	46.300
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für das Jahr	(845.305)	(239.881)	(448.967)	45.020
EBITDA* abzüglich Bewertung und Sondereinflüsse in TEUR	39.068	21.232	90.947	25.633
Konsolidierte Bilanz in TEUR	Jahr 2008	3M 2009	Jahr 2009	3M 2010
Vermietete Immobilien	1.642.799	1.518.592	1.474.884	1.498.984
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	846.722	700.688	666.118	692.001
Liquide Mittel	1.250.643	1.054.976	610.673	542.708
Anleihen und Kredite	1.509.531	1.262.895	658.757	580.249
Eigenkapital	2.229.494	2.031.808	2.121.767	2.164.658
Konsolidierter Cash Flow in TEUR	Jahr 2008	3M 2009	Jahr 2009	3M 2010
Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit	30.606	9.027	64.698	28.292
Leistungsindikatoren	Jahr 2008	3M 2009	Jahr 2009	3M 2010
Im Umlauf befindliche Aktien/Zertifikate	216.899.287	227.199.287	372.052.993	372.052.993
Ergebnis je Aktie/Zertifikat in EUR	(3,95)	(1,04)	(1,83)	0,12

* Erträge vor Zinsen, Steuern, Abschreibung und Amortisierung.

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



Inhalt

Unternehmenskennzahlen

Konzernlagebericht

- 4** **Finanzübersicht für den Zeitraum bis 31. März 2010**
- 4** **Geschäftstätigkeiten**
- 4** **Operative Geschäftstätigkeit**
- 7** **Entwicklungsaktivitäten**
- 8** **Überblick nach Region**
- 9** **Nettovermögenswert**
- 10** **Bericht über zukunftsgerichtete Aussagen**

Zwischenabschluss

- 11** **Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers**
- 12** **Verkürzter Konzernzwischenabschluss**
- 15** **Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss**

Finanzübersicht für den Zeitraum bis 31. März 2010

- Die Bruttomieterlöse („Gross Rental Income - GRI“) betragen EUR 37 Mio. (3M 2009: EUR 37 Mio.) und verringerten sich auf Vorjahresvergleichsbasis („like for like“)* um 4,3 % auf EUR 33 Mio. (3M 2009: EUR 34 Mio.).
- Die Nettomieterlöse stiegen um 14,0 % auf EUR 33 Mio. (3M 2009: EUR 29 Mio.) und fielen im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 % auf EUR 29 Mio. (3M 2009: EUR 29 Mio.).
- Das EBITDA ohne das Ergebnis marktnaher Bewertung und Sondereinflüsse stieg um EUR 5 Mio. (21,0 %) auf EUR 26 Mio. (3M 2009: 21 Mio.).
- Der Gewinn vor Steuern betrug EUR 46 Mio. (Verlust vor Steuern des Vergleichszeitraums 2009: EUR 260 Mio.).
- Das Ergebnis je Aktie betrug EUR 0,12 (3M 2009: EUR 1,04).
- Der Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit belief sich auf EUR 28 Mio. (3M 2009: EUR 9 Mio.).
- Das Barguthaben fiel von EUR 611 Mio. am 31. Dezember 2009 auf EUR 543 Mio. am 31. März 2010.
- Die Kreditaufnahme sank von EUR 659 Mio. am 31. Dezember 2009 auf EUR 580 Mio. am 31. März 2010.
- Die Gruppe hält sich an beide Auflagen hinsichtlich der Anleihen, die im Rahmen ihres Medium Term Note Programme 2006 („2006 Anleihen“) ausgegeben wurden.
- Der EPRA-Nettovermögenswert („Net Asset Value - NAV“) je Stammaktie betrug EUR 5,91 (2009: EUR 5,78).
- Das Portfolio vermieteter Immobilien wurde für den Dreimonatszeitraum bis 31. März 2010 um EUR 2,8 Mio. auf EUR 1,499 Mio. wertberichtigt.
- Das Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke verlor EUR 3,3 Mio. an Wert und betrug EUR 692 Mio. für den Berichtszeitraum.
- Bei den gewichteten durchschnittlichen Belegungszahlen wurde ein leichter Anstieg auf 94,2 % (3M 2009: 93,4 %) erzielt.
- Die Entwicklungspipeline der Gruppe umfasst 39 Projekte, ausgewiesen unter Entwicklungsprojekte und Grundstücke. Derzeit wird erwartet, dass eines dieser 39 Projekte im Laufe des Jahres 2010 fertig gestellt wird. Die Gruppe geht davon aus, dass die Kosten zur Fertigstellung dieses Projekts maximal EUR 10 Mio. betragen werden.

*Gemäß EPRA.

Geschäftstätigkeiten

Strategie

Die Strategie der Atrium European Real Estate Limited (die „Gesellschaft“) liegt darin, sich auf das Management von Einkaufszentren mit einem Supermarkt oder Großmarkt als Anchor-Mieter zu konzentrieren.

Die Gesellschaft bevorzugt dabei potenzielle Akquisitionen in hochkarätigen osteuropäischen Ländern sowie mögliche bauliche Erweiterungen bestehender Einkaufszentren, um den Wert zu erhöhen und ihre Bargeldposition durch eine geringe Fremdkapitalaufnahme zu nutzen.

Dividendenzahlung

Die Gruppe führte 2009 eine Dividendenpolitik von EUR 0,12 je Stammaktie pro Jahr ein (vorbehaltlich gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Einschränkungen der wirtschaftlichen Machbarkeit), die vierteljährlich zu erklären und auszuzahlen ist. Die Gesellschaft zahlte am 31. März 2010 eine Dividende von EUR 0,03 als Kapitalrückzahlung.

Abfindungsangebot für 2006 Anleihen

Im Januar 2010 kündigte die Gesellschaft ein Übernahmeangebot an Inhaber ihrer ausstehenden 2006 Anleihen an. Nach dem Tenderverfahren war die Gesellschaft in der Lage, EUR 80 Mio. ihrer 2006 Anleihen zu einem Preis von 95 % des Nominalwerts zu erwerben. Dadurch erzielte die Gesellschaft eine Einsparung in Höhe von EUR 18 Mio. an Zinszahlungen für die 2006 Anleihen ab 27. Januar 2010 bis zur Fälligkeit im August 2013 (bzw. eine jährliche Einsparung von EUR 5 Mio.), was EUR 0,01 je Stammaktie pro Jahr entspricht (ausgehend von 372.052.993 im Umlauf befindlichen Stammaktien zu den jeweiligen Zeitpunkten).

Am 29. April 2010 – nach dem Zwischenabschlussstichtag – startete die Gesellschaft ein weiteres Übernahmeangebot für den Rückkauf oder die Rücknahme aller ihrer ausstehenden 2006 Anleihen. Dieses Angebot endet am 7. Juni 2010 und detaillierte diesbezügliche Informationen erfolgen zu gegebener Zeit.

Operative Geschäftstätigkeit

Zum 31. März 2010 besaß die Gruppe 152 über acht Länder diversifizierte vermietete Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1.108.050 m².

Nach dem gegen Ende 2009 begonnenen positiven Trend ergaben sich bei der Bewertung im Wesentlichen keine Änderungen im Vergleich zum letzten Quartal 2009. Eine höhere Bewertung der vermieteten Immobilien in Polen in Höhe von EUR 20 Mio. wurde durch eine Verschlechterung in der Tschechischen Republik und Ungarn abgeschwächt. In der Tschechischen Republik war dies primär auf die Aufwertung der tschechischen Krone zurückzuführen, was sich bei der Erfassung in Euro negativ auf das Ergebnis auswirkte. In lokaler Währung blieb die Bewertung jedoch gleich.

Die regionale Diversifizierung der vermieteten Immobilien für den Dreimonatszeitraum bis 31. März 2010 stellt sich wie folgt dar:

Vermietete Immobilien Land	Anzahl an Immobilien	Vermietbare Gesamtfläche	Marktwert TEUR	Bewertungsänderung TEUR
Tschechische Republik	97	329.660	239.282	(10.906)
Ungarn	25	102.520	89.385	(3.140)
Lettland	1	20.000	18.400	(601)
Polen	17	280.980	599.283	20.113
Rumänien	1	53.100	78.690	(477)
Russland	7	208.620	257.025	(1.820)
Slowakei	3	64.270	120.019	(406)
Türkei	1	48.900	96.900	-
Vermietete Immobilien insgesamt	152	1.108.050	1.498.984	2.763

Die oben angeführten Marktwerte basieren auf Gutachten von Cushman & Wakefield im Rahmen von Nettodurchschnittsrenditen:

Vermietete Immobilien Land	Nettodurchschnittsrendite (gewichteter Durchschnitt)	Bruttoumlaufrendite (GRY)	Nettoumlaufrendite (NRY)	Belegrate
Czech Republic	9,74%	10,50%	8,94%	95,62%
Hungary	9,35%	9,46%	6,03%	78,77%
Latvia	12,00%	6,30%	1,78%	72,32%
Poland	8,06%	8,49%	8,69%	98,48%
Romania	9,61%	10,38%	9,06%	99,36%
Russia	13,97%	13,37%	10,85%	92,64%
Slovakia	8,58%	8,66%	7,79%	98,06%
Turkey	10,06%	10,73%	7,57%	98,08%
Vermietete Immobilien insgesamt	9,72%	9,94%	8,73%	94,23%

Operative Effizienz

Die operative Effizienz der Gruppe hat sich im ersten Quartal 2010 aufgrund der sehr proaktiven Akzentuierung des Einkaufszentrum-Managements weiter verbessert. Infolgedessen verbesserte sich die Umsatzrendite ebenfalls – berechnet als Anteil der Nettomieterlöse dividiert durch die Bruttomieterlöse – von 77,37 % im ersten Quartal

2009 auf 87,86 % im ersten Quartal 2010. Obwohl das Management kurzfristig gesehen auf die Beibehaltung dieser Margen abzielt, werden weitere Effizienzsteigerungen ins Auge gefasst, um die beste Qualität, den besten Service und die beste Preisrelation zu gewährleisten.

Mieteinnahmen

Die Bruttomieterlöse der Gruppe blieben im Wesentlichen konstant, außer einem merklichen Anstieg in der Tschechischen Republik und einem starken Rückgang in Lettland. Die regionale Verteilung der Brutto- und Nettomieterlöse gestaltet sich wie folgt:

Bruttomieterlöse

Land	3M 2009 TEUR	3M 2010 TEUR	Änderung in %
Tschechische Republik	5.998	6.284	4,77%
Ungarn	2.150	2.113	-1,72%
Lettland	853	290	-66,00%
Polen	12.962	12.727	-1,81%
Rumänien	913	2.042	123,66%
Russland	8.664	8.591	-0,84%
Slowakei	2.616	2.598	-0,69%
Turkey	2.945	2.600	-11,71%
Summe	37.101	37.245	0,39%

Nettomieterlöse

Land	3M 2009 TEUR	3M 2010 TEUR	Änderung in %
Tschechische Republik	4.184	5.345	27,75%
Ungarn	1.561	1.348	-13,65%
Lettland	648	82	-87,35%
Polen	12.414	13.025	4,92%
Rumänien	317	1.782	462,17%
Russland	6.205	6.969	12,31%
Slowakei	2.010	2.337	16,27%
Turkey	1.366	1.835	34,33%
Summe	28.705	32.723	14,00%

Analyse auf Vorjahresvergleichsbasis

Auf Vorjahresvergleichsbasis wurde die Gruppe mit einem Absinken der Bruttomieterlöse um 4,29 % konfrontiert, was hauptsächlich auf vorübergehende Mietnachlässe zurückzuführen ist, die Mietern in den russischen Einkaufszentren der Gruppe gewährt wurden, sowie auf das negative Ergebnis des Einkaufszentrums in Lettland. Im ersten Quartal 2009 wurden praktisch keine Nachlässe mehr gewährt. Da sich die russische Wirtschaft nach Auffassung des Managements stabilisiert und allmählich verbessert, fielen die Nachlässe im ersten Quartal 2010 geringer aus als im letzten Quartal 2009, wirkten sich aber dennoch auf die Bruttomieterlöse aus. Die Nettomieterlöse auf Vorjahresvergleichsbasis fielen infolge der geringeren Bruttomieterlöse um 1,76 %, was jedoch in hohem Maße durch gesunkene betriebliche Aufwendungen ausgeglichen wurde.

Bruttomieterlöse auf Vorjahresvergleichsbasis entsprechend den EPRA-Richtlinien

Land	3M 2009 TEUR	3M 2010 TEUR	Änderung TEUR	Änderung in %
Tschechische Republik	6.071	6.284	213	3,50%
Ungarn	2.212	2.113	(99)	-4,48%
Lettland	853	290	(563)	-66,00%
Polen	13.102	12.727	(375)	-2,86%
Rumänien	913	944	31	3,40%
Russland	8.547	7.886	(661)	-7,73%
Slowakei	2.616	2.598	(18)	-0,69%
Bruttomieterlöse auf Vorjahresvergleichsbasis	34.314	32.842	(1.472)	-4,29%
Verbleibende Bruttomieterlöse	2.920	4.403		
Bruttomieterlöse insgesamt	37.234	37.245	11	0,03%

Nettomieterlöse auf Vorjahresvergleichsbasis entsprechend den EPRA-Richtlinien

Land	3M 2009 TEUR	3M 2010 TEUR	Änderung TEUR	Änderung in %
Tschechische Republik	5.086	5.158	72	1,42%
Ungarn	1.518	1.348	(170)	-11,20%
Lettland	666	80	(586)	-87,99%
Polen	12.705	12.865	160	1,26%
Rumänien	915	955	40	4,38%
Russland	6.144	6.163	19	0,30%
Slowakei	2.385	2.332	(53)	-2,22%
Nettomieterlöse auf Vorjahresvergleichsbasis	29.419	28.901	(518)	-1,76%
Verbleibende Nettomieterlöse/ (-aufwand)	(1.402)	3.822		
Nettomieterlöse insgesamt	28.017	32.723	4.706	16,80%

Entwicklungsaktivitäten

Am 31. März 2010 verfügte die Gruppe über 39 Entwicklungsprojekte in unterschiedlichen Entwicklungsstadien in verschiedenen Ländern. Ein Projekt, Galeria Mosty in Plock, ist nahezu fertiggestellt und soll erwartungsgemäß 2010 eröffnet werden. Die dafür noch erforderlichen Investitionen werden voraussichtlich maximal EUR 10 Mio. betragen. Die übrigen 38 Projekte befinden sich größtenteils in den Anfangsstadien der Entwicklung zwischen dem einfachen Besitz strategischer Grundflächen über die verschiedenen Phasen der Einholung von Baugenehmigungen vor dem Bau. Angesichts des wirtschaftlichen Klimas werden alle diese Projekte von der Geschäftsleitung neu bewertet, da viele Annahmen aus den Zeiten der wirtschaftlichen Belebung der Immobilienindustrie stammen, als Entwicklungsfinanzierung kostengünstig war, und somit nicht mehr gültig sind.

Die Gesellschaft bewertet zurzeit das aktuelle Portfolio an vermieteten Immobilien mit Blick auf Modernisierungen und/oder den Ausbau bestehender Anlagen, um die Erlöse zu steigern, die Substanz zu verbessern und den Wert des Portfolios der Gruppe zu erhöhen. Neben Erweiterungen wird der Schwerpunkt auf einer kleinen Anzahl von groß angelegten Entwicklungsprojekten liegen.



Überblick nach Regionen

Russland

Von allen Hauptmärkten der Gruppe ist Russland von der Finanzkrise weiterhin am stärksten betroffen. Volkswirte sehen die wirtschaftliche Entwicklung jedoch allmählich etwas optimistischer, und einige prognostizieren einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts für das Jahr 2010.

Obwohl die Mietnachteile im ersten Quartal deutlich unter denen lagen, die Mitte 2009 gewährt wurden, fielen die Bruttomieterlöse auf Vorjahresvergleichsbasis um 7,73 % auf EUR 7,9 Mio. Grund dafür ist, dass im ersten Quartal 2010 einige Nachteile gewährt wurden, während dies in der Vergleichsperiode 2009 nicht der Fall war. Dies wurde jedoch durch Bruttomieterlöse von neu eröffneten Einzelhandelsgeschäften weitgehend kompensiert. Die Nettomieterlöse auf Vorjahresvergleichsbasis stiegen um 0,30 % auf EUR 6,2 Mio. Obwohl sich der Wert von einigen Immobilien erhöhte, verringerte sich der Gesamtwert der vermieteten Immobilien um EUR 1,8 Mio., da der Anstieg durch die fortlaufenden Nachteile, vorwiegend in Togliatti, wieder ausgeglichen wurde.

Polen

Innerhalb des Geschäftsbereichs der Gruppe war Polens Wirtschaft weiterhin die Leistungsstärkste. Polen erzielte als eines der wenigen Länder in ganz Europa ein BIP-Wachstum. Die relative Stärke der polnischen Wirtschaft zeigte sich im ersten Quartal 2010 wiederum in der Performance des polnischen Portfolios der Gruppe hinsichtlich Bewertung und Mieteinnahmen. Die Akquisition weiterer Vermögenswerte in diesem Land zählt für die Gruppe weiterhin zu den Prioritäten.

Im Vorjahresvergleich fielen die Bruttomieterlöse in Polen im ersten Quartal um 2,86 % auf EUR 12,7 Mio. infolge einiger temporärer Vergünstigungen an eine kleine Anzahl von Mietern. Die Nettomieterlöse stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 1,26 % auf EUR 13 Mio.

Der polnische Immobilienmarkt erzeugte ein äußerst reges Interesse bei potenziellen Investoren. Die Rendite fiel von 8,37 % auf 8,06 % und das polnische Portfolio der Gruppe erzielte eine Wertsteigerung von EUR 20 Mio.

Neue Projekte

Das Projekt in Plock wird derzeit gebaut und soll im Laufe des Jahres 2010 eröffnet werden. Plock ist ein Einzelhandelsprojekt mit einem Supermarkt als Anchor-Mieter, einer Parkfläche für 700 Fahrzeuge und einer erwarteten vermietbaren Gesamtfläche von 18.400 m².

Tschechische Republik

Die Tschechische Republik hat sich als eine der stabileren Ökonomien der Region während der Wirtschaftskrise erwiesen. Die Wirtschaft hängt von den für Westeuropa produzierenden Unternehmen ab und obwohl sich die niedrigere Nachfrage nach diesen Produkten auf die Tschechische Republik auswirkt, war der Gesamtrückgang des BIP relativ begrenzt.

Die Bruttomieterlöse stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 3,50 % auf

EUR 6,3 Mio., was auf die höhere Belegungsrate - seit letztem Jahr der wichtigste Erfolgsfaktor für das tschechische Team - zurückzuführen ist.

Der Wert des tschechischen Portfolios fiel um EUR 11 Mio., einerseits infolge der Tatsache, dass die tschechische Krone die funktionale Währung ist, während Bewertungen in Euro erfolgen und andererseits, da die tschechische Krone im ersten Quartal 2010 eine Wertsteigerung gegenüber dem Euro erzielte.

Slowakei

Die slowakische Wirtschaft ist noch stärker von der Fertigungsindustrie abhängig als ihr tschechischer Nachbar, insbesondere von der Automobilindustrie.

Auf Vorjahresvergleichsbasis verringerten sich die Bruttomieterlöse in der Slowakei um 0,69 % und die Nettomieterlöse um 2,22 %, was auf einige geringe Nachteile für Mieter im Vergleich zum ersten Quartal 2009 zurückzuführen ist.

Ungarn

Die ungarische Wirtschaft wurde von der Wirtschaftskrise schwer getroffen, da sie stark von der Finanzierung durch ausländische Banken abhängt, eine Quelle, die nach September 2008 praktisch nicht zur Verfügung stand.

Aufgrund einer geringeren Belegungsrate fielen die Bruttomieterlöse in Ungarn im Vergleich zum ersten Quartal 2009 um 4,48 % und die Nettomieterlöse um 11,20 % von EUR 1,5 Mio. auf EUR 1,3 Mio., primär infolge einer Rückstellung für uneinbringliche Forderungen.

Die Bewertung des ungarischen Portfolios wurde durch einen Anstieg potenzieller Transaktionskosten beeinträchtigt, da die Regierung eine Transaktionssteuer für Eigentumsübertragungen verkündete.

Rumänien

Die rumänische Wirtschaft wurde von der Finanzkrise ebenfalls schwer getroffen, was sich negativ auf die Verbrauchernachfrage auswirkte. Eine Reihe von Entwicklungsprojekten für Einkaufszentren wurde eingefroren. Dies kam dem Vermögenswert der Gruppe zugute, einem Konzept das aus einer Reihe von Stand-Alone Einzelhandelsgeschäften besteht, kombiniert mit einer Galerie mit kleinen Geschäften. Als Anchor-Mieter sind darin besondere Mieter eingezogen und das Initial Trading mit Militari ist vielversprechend.

Lettland

Die lettische Wirtschaft wurde von vielen als eine der Ökonomien mit der schlechtesten Leistungsbilanz angesehen. Die lettische Wirtschaft litt und dies hatte deutliche Auswirkungen auf die Verbraucherausgaben. Der Bau öffentlicher Straßen am Einkaufszentrum in Riga, wodurch sich Probleme mit der Zugänglichkeit ergaben, wirkte sich ferner negativ aus.

Dadurch ergab sich ein wesentlicher Rückgang der Bruttomieterlöse von EUR 0,9 Mio. auf EUR 0,3 Mio. im Vergleich zum Vorjahr und die Nettomieterlöse lagen nahezu bei null. Die Belegungsrate fiel von 77,76 % auf 72,32 %.

Nettovermögenswert

Das Konzept des Nettovermögenswerts (Net Asset Value oder „NAV“) wird verwendet, um den Wert des Anlagevermögens einer Gruppe abzüglich des Werts ihrer Verbindlichkeiten zu beschreiben. Die Berechnung des NAV in unten stehender Tabelle basiert auf dem

Geschäftsbericht und erfolgte in Übereinstimmung mit dem bewährten Verfahren der European Public Real Estate Association („EPRA“).

NAV in Übereinstimmung mit der EPRA-Richtlinie

	31. Dezember 2009		31. März 2010	
	TEUR	EUR je Stammaktie	TEUR	EUR je Stammaktie
Eigenkapital	2.121.767		2.164.658	
Latente Steuern	(2.242)		(2.893)	
Latente Steuerverbindlichkeiten	43.465		46.458	
Minderheitsaktien	(11.488)		(8.737)	
Nettovermögenswert	2.151.502	5,78	2.199.486	5,91
Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Aktien	372.052.993		372.052.993	



Erklärung bezüglich zukunftsgerichteter Aussagen

Dieser Zwischenbericht enthält Aussagen, die „zukunftsgerichtet“ sind oder als solche betrachtet werden können. Diese zukunftsgerichteten Aussagen können durch die Verwendung von in die Zukunft gerichteter Terminologie erkannt werden, einschließlich der Begriffe „glauben“, „schätzen“, „vorhersagen“, „erwarten“ „beabsichtigen“, „möglicherweise“, „planen“, „sollten“ oder im jeweiligen Fall ihre negative Entsprechung oder andere Varianten oder vergleichbare Termini. Diese zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich auf alle Sachverhalte, die keine historischen Fakten darstellen. Sie erscheinen an verschiedenen Stellen dieses Zwischenberichts und umfassen Aussagen über Absichten, Überzeugungen oder derzeitige Erwartungen von Atrium European Real Estate Limited (die „Gesellschaft“) und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen mit der Gesellschaft als „Gruppe“ bezeichnet). Aufgrund ihrer Natur beinhalten zukunftsgerichtete Aussagen Risiken und Unwägbarkeiten, weil sie sich auf Ereignisse beziehen und von Umständen abhängen, die künftig tatsächlich eintreten mögen/können oder auch nicht. Zukunftsgerichtete Aussagen sind keine Garantie, dass eine bestimmte Leistung in der Zukunft tatsächlich erzielt wird.

Sie sollten davon ausgehen, dass die hierin enthaltenen Informationen nur bis zum Datum dieses Zwischenberichts aktuell sind. Die Geschäftstätigkeit, die finanziellen Bedingungen, die Geschäftsergebnisse und die Aussichten der Gesellschaft oder der Gruppe können sich ändern. Außer in dem gesetzlich erforderlichen Maße übernehmen die Gesellschaft und die Gruppe keine Verpflichtung zur Aktualisierung jeglicher zukunftsgerichteter Aussagen, auch wenn sich die Lage der Gesellschaft oder der Gruppe in der Zukunft ändern mag. Alle Informationen in diesem Zwischenbericht und insbesondere die zukunftsgerichteten Aussagen werden durch diese Warnung eingeschränkt.

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

Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers für Atrium European Real Estate Limited

Einführung

Atrium European Real Estate Limited („die Gesellschaft“) hat uns beauftragt, den verkürzten Konzernzwischenabschluss für die drei Monate bis zum 31. März 2010 prüferisch durchzusehen. Der Zwischenabschluss umfasst die verkürzte konsolidierte Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung und Cash Flow Übersicht, die konsolidierte Veränderung im Eigenkapital sowie den Anhang.

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

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

Verantwortung der Direktoren

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

Wie in Anmerkung 2 beschrieben, wurde der konsolidierte Jahresabschluss der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Die in diesem Zwischenabschluss enthaltenen verkürzten Konzernergebnisrechnungen wurden gemäß dem durch die EU anerkannten IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt.

Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung besteht darin, auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine Beurteilung über die verkürzten Konzernergebnisrechnungen des Zwischenabschlusses abzugeben.

Umfang der prüferischen Durchsicht

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte unter Beachtung des International Standard on Review Engagements (UK und Irland) 2410, 'Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity', der seitens des Auditing Practices Board für die Anwendung in Großbritannien herausgegeben wurde. Die prüferische Durchsicht von Zwischenabschlüssen umfasst Befragungen, primär von Personen, die für Bilanzierung und Bewertung verantwortlich sind, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlichem geringeren Umfang als eine Abschlussprüfung gemäß den International Standards on Auditing (UK und Irland). Infolgedessen können wir mit nicht hinreichender Sicherheit ein Urteil über sämtliche entscheidende Sachverhalte abgeben, die bei einer Abschlussprüfung bekannt würden. Dementsprechend erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

Zusammenfassende Beurteilung

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zur Annahme veranlassen, dass die verkürzten Konzernergebnisrechnungen des Zwischenabschlusses für den Dreimonatszeitraum bis 31. März 2010 nicht in allen wesentlichen Aspekten gemäß dem in der EU anzuwendenden IAS 34 'Zwischenberichterstattung' erstellt wurden.

Ergänzung – potenzielle Rechtsstreitigkeiten und laufende Untersuchungen

Das Ergebnis unserer prüferischen Durchsicht des Zwischenabschlusses erfolgte einerseits unter Berücksichtigung der Angemessenheit der Angaben in Anmerkung 12 zu den konsolidierten Ergebnisrechnungen in Bezug auf die Akquisition notierter Stammaktien (früher Zertifikate, die Aktien der Gesellschaft verkörpern) im Namen der Gesellschaft sowie andererseits unter Berücksichtigung der damit verbundenen Vorwürfe gegen die Gesellschaft und ehemalige Direktoren seitens bestimmter Zertifikats- und Anleihehaber und der laufenden Untersuchung des Vorgangs.

Da der finale Ausgang der Sachverhalte in Anmerkung 12 des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und Anmerkung 43 des konsolidierten Jahresabschlusses per 31. Dezember 2009 derzeit nicht vorausgesagt werden kann, wurden in diesem Zwischenabschluss keine damit verbundenen Rückstellungen gebildet. Sollten derartige Verbindlichkeiten auftreten, könnten sie für den Abschluss von wesentlicher Bedeutung sein.

Andrew P. Quinn für und im Namen von KPMG Channel Islands Limited

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

18 Mai 2010

Hinweis:

- Die Richtigkeit und Aktualität der Website von Atrium European Real Estate Limited liegt in der Verantwortung der Direktoren und ist nicht Aufgabe von KPMG Channel Islands Limited im Rahmen der durchgeführten Bewertung. KPMG Channel Islands Limited übernimmt daher keine Verantwortung für Änderungen der verkürzten Konzernergebnisrechnungen oder des Berichts über die prüferische Durchsicht, die eventuell seit der ursprünglichen Veröffentlichung auf der Website vorgenommen wurden.
- Die Gesetzgebung in Jersey in Bezug auf die Erstellung und Veröffentlichung der verkürzten Konzernergebnisrechnungen kann von der Gesetzgebung anderer Gerichtsbarkeiten abweichen.

Zwischenabschluss

Verkürzte konsolidierte Zwischenergebnisrechnungen

Verkürzte konsolidierte Bilanz zum 31. März 2010

	Anmerkung	31.12.2009 TEUR (geprüft)	31.12.2009 TEUR (geprüft)	31.12.2010 TEUR (ungeprüft)	31.12.2010 TEUR (ungeprüft)
Aktiva					
Anlagevermögen					
Vermietete Immobilien	3	1.474.884		1.498.984	
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	4	666.118		692.001	
Sonstige Sachanlagen		74.186		75.502	
			2.215.188		2.266.487
Umlaufvermögen					
Liquide Mittel	5	610.673		542.708	
Sonstiges Umlaufvermögen		119.912		126.123	
			730.585		668.831
Summe Aktiva			2.945.773		2.935.318
Eigenkapital					
	6		2.121.767		2.164.658
Verbindlichkeiten					
Langfristige Verbindlichkeiten					
Langfristige Kredite und Anleihen	7	641.725		538.784	
Andere langfristige Verbindlichkeiten		63.509		79.945	
			705.234		618.729
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Kurzfristige Kredite und Anleihen	7	17.032		41.465	
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		101.740		110.466	
			118.772		151.931
Verbindlichkeiten gesamt			824.006		770.660
Summe Passiva			2.945.773		2.935.318

Siehe Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers auf Seite 11 für den zum 31.3.2010 endenden Berichtszeitraum.

Der am 18. Mai 2010 vom Vorstand festgestellte und zur Veröffentlichung freigegebene Konzernlagebericht und Zwischenabschluss wurde ordnungsgemäß im Namen des Vorstands von Rachel Lavine, Chief Executive Officer, und Chaim Katzman, Chairman, unterzeichnet.



Verkürzte konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum bis zum 31. März 2010 (ungeprüft)

Anmerkung	1.1.2009 – 31.3.2009		1.1.2010 – 31.3.2010	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bruttomieterlöse	37.101		37.245	
Ertrag aus Betriebskosten	13.904		16.899	
Netto-immobilienaufwand	(22.300)		(21.421)	
Nettommieterlöse		28.705		32.723
Nettoergebnis aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(36)		(69)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3, 4	(290.738)		(555)
Sonstige Abschreibungen		(9.798)		(218)
Nettoverwaltungskosten		(7.437)		(7.021)
Nettobetriebsgewinn (verlust)		(279.304)		24.860
Nettofinanzerträge	8	19.795	21.440	
Gewinn/(Verlust) vor Steuern		(259.509)		46.300
Steuergutschrift (Steueraufwand) für den Berichtszeitraum		19.628	(1.280)	
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für den Berichtszeitraum		(239.881)		45.020
Davon entfallen auf:				
Eigenkapitalinhaber der Muttergesellschaft		(231.730)		43.993
Minderheitsaktien		(8.151)		1.027
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		(1,04)*		0,12

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

Verkürzte konsolidierte Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum bis zum 31. März 2010 (ungeprüft)

	1.1.2009 – 31.3.2009		1.1.2010 – 31.3.2010	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Gewinn/(Verlust) für den Berichtszeitraum	(239.881)		45.020	
Währungsdifferenzen aus der Umrechnung von Auslandsaktivitäten	(24.071)		10.518	
Latente Steuern aus direkt im Eigenkapital ausgewiesenen Posten	873		(1.569)	
Summe Nettoeinnahmen		(263.079)		53.969
Davon entfallen auf:				
Aktieninhaber der Muttergesellschaft		(254.802)		56.720
Minderheitsaktien		(8.277)		(2.751)

Für den Berichtszeitraum bis zum 31.3.2010 siehe Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers auf Seite 11.

Zwischenabschluss

Verkürzte konsolidierte Cash Flow Übersicht für den Zeitraum bis zum 31. März 2010

(ungeprüft)

	1.1.2009 – 31.3.2009 TEUR	1.1.2010 – 31.3.2010 TEUR
Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit	9.027	28.292
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	(66.544)	(9.410)
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	(138.787)	(88.482)
Verringerung der liquiden Mittel	(196.304)	(69.600)
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	1.250.643	610.673
Auswirkungen von Wechselkursfluktuationen auf gehaltene liquide Mittel	637	1.635
Liquide Mittel am Ende der Periode	1.054.976	542.708

Bei der vergleichenden Cash Flow Übersicht für die ersten drei Monate 2009 erfolgte eine Neudarstellung, und bestimmte Vergleichsbeträge wurden umgruppiert, um mit der diesjährigen Präsentation in Einklang zu stehen, wie in Anmerkung 2 des Jahresabschlusses 2009 beschrieben.

Für den Berichtszeitraum bis zum 31.3.2010 siehe Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers auf Seite 11.

Konsolidierte Veränderung im Eigenkapital für den Zeitraum bis zum 31. März 2010

(ungeprüft)

Anmerkung	Grundkapital TEUR	Aktienaufgeld TEUR	Nennkapital TEUR	Sonstige Rückstellungen TEUR	Eigenkapitalkonto TEUR	Währungsumrechnung TEUR	Gesamt TEUR	Minderheitsaktien TEUR	Gesamtes Eigenkapital TEUR
Stand zum 1. Januar 2009	1.084.499	1.559.736	-	-	(350.351)	(86.027)	2.207.857	21.637	2.229.494
Gesamteinnahmen	-	-	-	-	(231.730)	(23.072)	(254.802)	(8.277)	(263.079)
Ausgabe von Grundkapital	51.500	20.600	-	-	-	-	72.100	-	72.100
Kosten der Ausgabe von Anteilscheinen	-	(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
Stand zum 1. Januar 2010	-	-	2.994.799	360	(788.824)	(96.056)	2.110.279	11.488	2.121.767
Gesamteinnahmen	-	-	-	-	43.993	12.727	56.720	(2.751)	53.969
Aktienbasierte Vergütung	-	-	-	83	-	-	83	-	83
Dividenden	6	-	(11.161)	-	-	-	(11.161)	-	(11.161)
Stand zum 31. März 2010	-	-	2.983.638	443	(744.831)	(83.329)	2.155.921	8.737	2.164.658

Für den Berichtszeitraum bis zum 31.3.2010 siehe Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers auf Seite 11.



Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

für die drei Monate bis zum 31. März 2010

(ungeprüft)

1. Berichterstattendes Unternehmen

Atrium European Real Estate Limited (die „Gesellschaft“) mit Firmensitz in Jersey (Kanalinseln) wurde am 8. Dezember 1997 gegründet.

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

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

Der ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde am 18. Mai 2010 von den gesetzlichen Vertretern zur Veröffentlichung freigegeben.

2. Wesentliche Rechnungslegungsgrundsätze

Grundlage der Erstellung

Der ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem durch die EU anerkannten IAS 34 *Zwischenberichterstattung* erstellt.

Der ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle für einen vollen Jahresabschluss vorgeschriebenen Informationen und sollte zusammen mit dem Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr gelesen werden.

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

Außer den angeführten Bilanzierungsgrundsätzen unter dem Abschnitt „Neue Standards und Interpretationen, die für den Berichtszeitraum gelten“ stimmen die von der Gruppe für diesen verkürzten Zwischenbericht angewandten Grundsätze mit denen für den Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr überein.

Neue Standards und Interpretationen, die für den Berichtszeitraum gelten

Für den gegenwärtigen Berichtszeitraum hat die Gruppe die folgenden Standards angewandt, die entweder maßgeblich für den verkürzten Zwischenabschluss für die ersten drei Monate bis 31. März 2010 sind oder einen bedeutenden Einfluss haben:

IAS 17 (Änderung), *Leasingverhältnisse* (mit Wirkung ab dem 1. Januar 2010). Durch die Änderung wird Absatz 14 aufgehoben, gemäß dem das Pachten eines Grundstücks mit einer unbestimmten wirtschaftlichen Nutzungsdauer im Rahmen eines Leasingvertrages als Operating-Leasing eingestuft wurde, es sei denn, es ist zu erwarten, dass der Titel am Ende der Leasinglaufzeit auf den Leasingnehmer übergeht. Im Rahmen der Änderung kann das Leasing eines

Grundstücks mit einer Laufzeit von mehreren Jahrzehnten oder länger als Finanzierungsleasing eingestuft werden, selbst wenn der Titel am Ende der Leasinglaufzeit nicht auf den Leasingnehmer übergeht. Bei solchen Vereinbarungen gehen alle Risiken und Erträge auf den Leasingnehmer über, wobei der gegenwärtige Barwert des Restwerts der gepachteten Vermögensanlage als unwesentlich betrachtet wird. Das IASB führt ferner an, dass ein Unternehmen bei einem Leasingverhältnis mit Grundstück und Gebäudeelementen die Einstufung jedes dieser Elemente unter Berücksichtigung der Tatsache, dass ein Grundstück normalerweise eine unbestimmte Nutzungsdauer aufweist, bestimmen sollte.

Die Gruppe hat diese Änderung für Berichtszeiträume ab dem 1. Januar 2010 (das „Datum des Inkrafttretens“) übernommen. Durch die Bilanzierungsänderung werden als Grundstücksleasing ausgewiesene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ab Datum des Inkrafttretens der Änderung von IAS 17 als Finanzierungsleasing neu klassifiziert. Infolge der Änderung bilanzierte die Gruppe im Berichtszeitraum einen Anstieg des Marktwerts für vermietete Immobilien in Höhe von TEUR 8.545 sowie einen Anstieg der Entwicklungsprojekte und Grundstücke von TEUR 5.148 und es entstanden Finanzverbindlichkeiten von TEUR 13.693.

IAS 27 (überarbeitet), *Konsolidierte und separate Jahresabschlüsse* (wirksam bei Bilanzierungszeiträumen beginnend am oder nach dem 1. Juli 2009). Der geänderte Standard sieht vor, dass das Gesamtergebnis den Eigentümern der Muttergesellschaft und den Minderheitsbeteiligungen zufällt, auch wenn die Minderheiten dadurch ein Defizit aufweisen.

Infolge der Überarbeitung von IAS 27 mit Wirkung ab dem 1. Juli 2009 hat die Gruppe die Rechnungslegungsgrundsätze im Zusammenhang mit Minderheitsaktien entsprechend geändert. Ab 1. Januar 2010 werden Minderheitsaktien im Gesamtergebnis der konsolidierten Tochtergesellschaften getrennt von dem dort ausgewiesenen Eigenkapital der Gruppe erfasst. Minderheitsaktien setzen sich zusammen aus dem Betrag dieser Beteiligungen zum Zeitpunkt des ursprünglichen Unternehmenszusammenschlusses und dem Minderheitsanteil an den Veränderungen im Eigenkapital seit dem Zeitpunkt des Zusammenschlusses. Die Summe des Gesamtergebnisses entfällt auf die Eigentümer der Muttergesellschaft und die Minderheitsaktien, auch wenn die Minderheiten dadurch ein Defizit aufweisen. Hätte die Gruppe diesen überarbeiteten Rechnungslegungsgrundsatz im ersten Quartal nicht angewandt, wären per 31. März 2010 Minderheitsaktien in Höhe von TEUR 11.982 ausgewiesen worden und die in der Bilanz angesetzten Minderheitsaktien wären um TEUR 3.245 höher ausgefallen.

In den Berichtszeiträumen vor dem 1. Januar 2010 werden Minderheitsaktien am Nettovermögen konsolidierter Tochtergesellschaften getrennt vom Eigenkapital der Gruppe ausgewiesen. Minderheits-

Zwischenabschluss

aktien setzen sich zusammen aus dem Betrag dieser Beteiligungen zum Zeitpunkt des ursprünglichen Unternehmenszusammenschlusses und dem Minderheitsanteil an den Veränderungen im Eigenkapital seit dem Zeitpunkt des Zusammenschlusses. Der Minderheit zuzurechnende Verluste über die Minderheitsbeteiligung am Eigenkapital der Tochtergesellschaft hinaus werden gegen die Beteiligung der Gruppe aufgerechnet, außer in dem Maße, in dem diese Minderheit eine bindende Verbindlichkeit trägt und in der Lage ist, eine zusätzliche Investition zu tätigen, um die Verluste abzudecken.

3. Vermietete Immobilien

Das derzeitige Portfolio der Gruppe besteht aus 152 (2009: 152) vermieteten Immobilien mit 25 (2009: 25) Objekten in Ungarn, 97 (2009: 97) Objekten in der Tschechischen Republik, 3 (2009: 3) Objekten in der Slowakei, 17 (2009: 17) Objekten in Polen, 1 (2009: 1) Objekt in Rumänien, 7 (2009: 7) Objekten in Russland, 1 (2009: 1) Objekt in der Türkei und 1 (2009: 1) Objekt in Lettland. Vier (2009: 4) der Objekte in der Tschechischen Republik sind auf der Basis von Finanzierungsleasingverträgen refinanziert.

	31.12.2009	31.3.2010
	TEUR	TEUR
Stand zum 1. Januar	1.642.799	1.474.884
Zugänge – neue Immobilien, technische Verbesserungen, Erweiterungen	37.645	1.742
Umgliederung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	64.583	-
Abgänge	(841)	-
Grundstücke mit Finanzierungsleasing	-	8.545
Währungsumrechnungsdifferenzen	2.271	11.050
Neubewertung vermieteter Immobilien	(271.573)	2.763
Stand am Periodenende	1.474.884	1.498.984

4. Entwicklungsprojekte und Grundstücke

Das derzeitige Portfolio an Entwicklungsprojekten und Grundstücken der Gruppe besteht aus 39 Projekten (2009: 39).

	31.12.2009	31.3.2010
	TEUR	TEUR
Stand zum 1. Januar	846.722	666.118
Währungsumrechnungsdifferenzen	(10.598)	14.469
Zugänge – Kosten für Grundstücke und Errichtung	59.689	6.862
Übertragung von gewerblich genutzten Immobilien	4.917	-
Übertragung an vermietete Immobilien	(64.583)	-
Kapitalisierte Zinsen	36.475	2.722
Grundstücke mit Finanzierungsleasing	-	5.148
Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	(206.504)	(3.318)
Stand am Periodenende	666.118	692.001

5. Liquide Mittel

Zum 31. März 2010 hielt die Gruppe Bargeld in einer Gesamthöhe von TEUR 542.708 (2009: TEUR 610.673), wovon TEUR 485.428 (2009: TEUR 553.981) direkt von der Gesellschaft und die verbleibenden liquiden Mittel von Konzerngesellschaften gehalten wurden. Die Gruppe hält liquide Mittel von TEUR 38.607 (2009: TEUR 36.173) als Sicherheit für Garantien und/oder sonstige von verschiedenen Banken im Namen der Gruppe ausgegebene verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel.

6. Eigenkapital

In den drei Monaten bis zum 31. März 2010 zahlte die Gesellschaft eine Dividende in Höhe von EUR 0,03 je Stammaktie im Gesamtwert von TEUR 11.161. Die Aktionäre haben zwei weitere Zwischendividenden von EUR 0,03 je Aktie genehmigt, welche die gesetzlichen Vertreter im Laufe des Jahres 2010 auszahlen wollen (vorbehaltlich gesetzlicher und rechtlicher Erfordernisse und Einschränkungen in Bezug auf die wirtschaftliche Lage).

7. Kredite und Anleihen

	31.12.2009	31.3.2010
	Nettobuchwert	Nettobuchwert
	TEUR	TEUR
Anleihen	556.584	478.601
Kredite	93.929	92.074
Sonstige	8.244	9.574
Summe	658.757	580.249



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

	31.12.2009	31.3.2010
	Nettobuchwert	Nettobuchwert
	TEUR	TEUR
Innerhalb eines Jahres	17.032	41.465
Im zweiten Jahr	50.631	37.010
Im dritten bis fünften Jahr	354.603	267.244
Nach fünf Jahren	236.491	234.530
Summe	658.757	580.249
Fällig innerhalb von 12 Monaten (ausgewiesen unter Kurzfristige Verbindlichkeiten)	17.032	41.465
Fällig nach mehr als 12 Monaten	641.725	538.784

In den ersten drei Monaten bis zum 31. März 2010 hat die Gesellschaft Anleihen mit einem Nominalwert von TEUR 80.246 von den im Rahmen des „Guaranteed Medium Term Note Programme 2006“ („2006 Anleihen“ oder „Schuldverschreibungen im Jahr 2006“) ausgegebenen Anleihen zu 95 % des Nominalwerts zurückgekauft.

Im gleichen Zeitraum bis 31. März 2010 hat die Gruppe gegen keinerlei Bestimmungen von Kredit- oder Anleiheverträgen verstoßen und ist nicht im Verzug, außer im Hinblick auf Darstellungen im Jahresabschluss 2009 und im folgenden Fall:
Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o. (die „Firma“) verfügt über zwei Bankkredite von EUROHYPO AG mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 12.026 per 31. März 2010, ausgewiesen unter kurzfristige Kredite. Die Firma verstieß insofern gegen eine Vereinbarung in den Bankkreditverträgen, da lediglich eine Belegungsrate von 89 % anstatt der erforderlichen 90 % erzielt wurde.

8. Nettofinanzerträge

	1.1.2009 –	1.1.2010 –
	31.3.2009	31.3.2010
	TEUR	TEUR
Zinserträge	10.203	1.259
Zinsaufwendungen	(19.040)	(6.265)
Währungsdifferenzen	(5.306)	23.515
Nettoerlöse aus dem Rückkauf von Anleihen	34.085	3.682
Sonstige	(147)	(751)
Summe	19.795	21.440

Zwischenabschluss

9. Geschäftssegmente

Für den Zeitraum bis zum 31. März 2010	Segment vermietete Immobilien TEUR	Segment Entwicklungsprojekte und Grundstücke TEUR	Überleitungs- position TEUR	Summe TEUR
Bruttomieterlöse	37.245	-	-	37.245
Ertrag aus Betriebskosten	16.899	-	-	16.899
Nettoimmobilienaufwand	(21.421)	-	-	(21.421)
Nettommieterlöse	32.723	-	-	32.723
Nettoergebnis aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(69)	-	-	(69)
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.763	(3.318)	-	(555)
Sonstige Abschreibungen	(171)	(5)	(42)	(218)
Nettoverwaltungskosten	(645)	(199)	(6.177)	(7.021)
NettobetriebsGewinn/(Verlust)	34.601	(3.522)	(6.219)	24.860
Nettofinanzerträge/(-verluste)	(1.537)	1.709	21.268	21.440
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	33.064	(1.813)	15.049	46.300
Steuergutschrift (Steueraufwand) für den Berichtszeitraum	(1.589)	296	13	(1.280)
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für den Berichtszeitraum	31.475	(1.517)	15.062	45.020
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.498.984	692.001	-	2.190.985
Anlagewerte im Segment	1.618.402	748.225	568.691	2.935.318
Verbindlichkeiten im Segment	475.937	219.103	75.620	770.660

Für den Zeitraum bis zum 31. März 2010	Segment vermietete Immobilien TEUR	Segment Entwicklungsprojekte und Grundstücke TEUR	Überleitungs- position TEUR	Summe TEUR
Bruttomieterlöse	37.101	-	-	37.101
Ertrag aus Betriebskosten	13.904	-	-	13.904
Nettoimmobilienaufwand	(22.300)	-	-	(22.300)
Nettommieterlöse	28.705	-	-	28.705
Nettoergebnis aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(36)	-	-	(36)
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(180.361)	(110.377)	-	(290.738)
Sonstige Abschreibungen	(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/(-verluste)	(18.534)	894	37.435	19.795
Gewinn/(Verlust) vor Steuern	(183.089)	(109.730)	33.310	(259.509)
Steuergutschrift (Steueraufwand) für den Berichtszeitraum	18.996	726	(94)	19.628
Gewinn/(Verlust) nach Steuern für den Berichtszeitraum	(164.093)	(109.004)	33.216	(239.881)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.518.592	700.688	-	2.219.280
Anlagewerte im Segment	1.770.693	702.319	1.057.310	3.530.322
Verbindlichkeiten im Segment	722.701	344.299	431.514	1.498.514



10. Investitionen in Unternehmen der Gruppe

In den ersten drei Monaten des Jahres 2010 erwarb die Gruppe die folgenden verbleibenden Anteile:

- 2 % von MEL 1 GAYRIMENKUL GELISTIRME YATIRIM INSAAT VE TICARET A.S. und besitzt jetzt 100 % dieser Unternehmenseinheit;
- 2 % von MEL 2 GAYRIMENKUL GELISTIRME YATIRIM INSAAT VE TICARET A.S. und besitzt jetzt 100 % dieser Unternehmenseinheit;
- 2 % von MEL 3 GAYRIMENKUL GELISTIRME YATIRIM INSAAT VE TICARET A.S. und besitzt jetzt 100 % dieser Unternehmenseinheit;
- 2 % von MEL 4 GAYRIMENKUL GELISTIRME YATIRIM INSAAT VE TICARET A.S. und besitzt jetzt 100 % dieser Unternehmenseinheit;
- 2 % von MEL 5 GAYRIMENKUL GELISTIRME YATIRIM INSAAT VE TICARET A.S. und besitzt jetzt 100 % dieser Unternehmenseinheit;
- 2 % von MEL 6 GAYRIMENKUL GELISTIRME YATIRIM INSAAT VE TICARET A.S. und besitzt jetzt 100 % dieser Unternehmenseinheit.

Ferner hat die Gruppe ein Unternehmen in der Türkei gegründet.

11. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zusätzlich zu den Informationen in Anmerkung 42 des Jahresabschlusses 2009 halten Chaim Katzman, Direktor und Vorstandsvorsitzender, und eine hundertprozentige Tochtergesellschaft von Gazit Globe Limited („Gazit“) 2006 Anleihen mit einem Nominalwert in Höhe von TEUR 500 bzw. TEUR 17.000. Im Berichtszeitraum bis zum 31. März 2010 betrug die Beteiligung von Chaim Katzman an der Gesellschaft über Gazit Inc und Gazit auf 39.743.007 Aktien, das sind ca. 10,7 % der Stammaktien der Gesellschaft.

Im Rahmen des bestehenden Mitarbeiteroptionsplans, wie in Anmerkung 15 im Jahresabschluss 2009 dargelegt, gewährte das Board Frau Lavine (Direktor und CEO der Gesellschaft) zusätzlich 1.000.000 Aktienbezugsrechte und Herrn Thomas Schoutens (CDO der Gesellschaft) 300.000 Aktienbezugsrechte im Dreimonatszeitraum bis 31. März 2010.

12. Eventualverbindlichkeiten

Mit Ausnahme der folgenden Sachverhalte ergaben sich bei den Eventualverbindlichkeiten der Gruppe keine Änderungen in Bezug auf Anmerkung 43 des Jahresabschlusses 2009:

Die Gesellschaft ist direkt oder indirekt in weitere Klagen verwickelt, die seitens der Inhaber von ADCs wegen behaupteter Verluste aufgrund von Preisfluktuationen und für damit verbundene potenzielle Ansprüche eingebracht wurden. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Zwischenberichts wird der Wert solcher Ansprüche als unwesentlich in Bezug auf den Geschäftsbericht eingestuft.

Da der letztendliche Ausgang des obigen Sachverhalts derzeit nicht vorausgesagt werden kann, wurden in diesem Zwischenabschluss keine damit verbundenen Rückstellungen gebildet.

Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit ist die Gruppe in andere Rechtsstreitigkeiten, Schiedsgerichts- und behördliche Verfahren verwickelt, die sich im normalen Geschäftsverlauf ergeben. In

Übereinstimmung mit den einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften bildet die Gruppe Rückstellungen für potenzielle Verluste, die aufgrund von Eventualverbindlichkeiten entstehen könnten, einschließlich solcher im Hinblick auf Sachverhalte, bei denen potenzielle Verluste wahrscheinlich und einschätzbar sind. Eventualverbindlichkeiten im Hinblick auf Rechtsangelegenheiten unterliegen vielen Unsicherheiten und der Ausgang einzelner Angelegenheiten kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Ein signifikantes Urteilsvermögen ist erforderlich, um die Wahrscheinlichkeit einzuschätzen und Schätzungen in Bezug auf Eventualverbindlichkeiten vorzunehmen, und die endgültigen Verbindlichkeiten der Gruppe können letztendlich völlig anders ausfallen. Die im Hinblick auf Rechtsstreitigkeiten, Schiedsgerichts- und behördliche Verfahren verbuchten Gesamtverbindlichkeiten der Gruppe werden von Fall zu Fall festgelegt und sind eine Schätzung wahrscheinlicher Verluste unter Berücksichtigung - neben anderen Faktoren - des Fortschritts im jeweiligen Fall, der Erfahrung der Gruppe und der Erfahrungen anderer in ähnlichen Fällen sowie der Meinungen und Ansichten des Rechtsbeistands.

13. Risikomanagement

In den drei Monaten bis 31. März 2010 entsprechen die Ziele und Grundsätze des Risikomanagements der Gruppe den Darlegungen im Konzernabschluss 2009.

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im April 2010 kündigte die Gesellschaft ein Übernahmeangebot an Inhaber ihrer ausstehenden 2006 Anleihen an und beantragte Änderungen hinsichtlich der Bestimmungen derselben, um der Gesellschaft ein Rückkaufrecht einzuräumen. Neben den unmittelbaren Zinseinsparungen erwägt das Management Finanzierungsmöglichkeiten zu geringeren Kosten und adäquateren Konditionen. Für den Fall, dass das Übernahmeangebot und der Antrag nicht zum Rückkauf oder zur Rücknahme aller ausstehenden 2006 Anleihen führen, gab die Gesellschaft einen weiteren Antrag auf Änderung der Anleihebestimmungen bekannt, so dass alternative Finanzierungsmöglichkeiten verfolgt werden können.

Die aktuellen Turbulenzen auf den Weltmärkten, insbesondere auf dem Immobilienmarkt, sowie eine begrenzte Menge an öffentlich verfügbaren aktuellen Daten und Rechercheergebnissen im Zusammenhang mit den Immobilienmärkten in den Ländern, in denen die Gruppe investiert, könnten zu wesentlichen Änderungen der Vermögenswerte der Gruppe in den nachfolgenden Bilanzzeiträumen führen. Die Geschäftsleitung ist derzeit nicht in der Lage, das Ausmaß derartiger Änderungen mit Genauigkeit abzuschätzen.

Kontakt

Atrium European Real Estate Limited

11-15 Seaton Place
St. Helier
Jersey JE4 0QH
Channel Islands

www.aere.com

ir@aere.com

