

Marktführer bei Einkaufszentren in Mittel- und Osteuropa



Zwischenfinanzbericht  
30. September 2012

# Unsere Vision und Strategie

Die Vision von Atrium besteht darin, der führende Eigentümer, Entwickler und Betreiber von Einkaufszentren mit einem Supermarkt als Anchor-Mieter in Mittel- und Osteuropa zu werden.

Unser Portfolio enthält und wird ertragsgenerierende Einkaufszentren in unseren Kernmärkten enthalten, die langfristig einen soliden Cashflow produzieren. Organisches Wachstum wird durch proaktive, dynamische Objektverwaltung erzielt, wobei wir darauf achten, unsere Parole „Retail is Detail“ hoch zu halten. Weiteres Wachstum wird durch die Akquisition qualitativ hochwertiger Objekte in unseren Kernländern erzielt sowie durch eine Reihe ausgesuchter Entwicklungsprojekte, wie entweder neue Einkaufszentren oder Erweiterungen bestehender Zentren. Unser Fokus wird auf einer effizienten und konservativen Bilanz mit einem geringen Verschuldungsgrad liegen.

## Unser Profil

Atrium besitzt ein Portfolio im Wert von €2,2 Milliarden bestehend aus 155 Handelszentren, die primär einen Supermarkt als Anchor-Mieter haben. Das Portfolio erzielte 2011 jährliche Mieteinnahmen in Höhe von €172 Millionen bei einer Mietfläche von 1,2 Millionen m<sup>2</sup>. Diese Objekte befinden sich im Wesentlichen in Polen, der Tschechischen Republik, Slowakei und in Russland und werden von Atriums konzerninternem Team von Handelsimmobilienexperten verwaltet. Zudem besitzt Atrium ein Portfolio an Entwicklungsprojekten und Grundstücken im Wert von €567 Millionen mit einem langfristigen zukünftigen Wertpotenzial.

Atrium mit Firmensitz in Jersey ist zweifach an den Börsen Wien und NYSE Euronext Amsterdam mit dem Börsenkürzel ATRS notiert.

## Unsere Ziele für 2012

- Erhalt der Dynamik des Jahres 2011 und Fortsetzung der starken operativen Leistung
- Stärkung der Beziehungen mit bedeutenden Mietern durch die Optimierung von Größe und Diversität unseres Portfolios.
- Verstärkung unseres organischen Wachstums durch Akquisitionen.
- Monetarisierung der Grundstücke durch selektive Entwicklung und Erweiterungen
- Anhaltende Verbesserung unserer Kapitalstruktur und das Rating Investment Grade zu erhalten
- Aufbau der Atrium-Marke

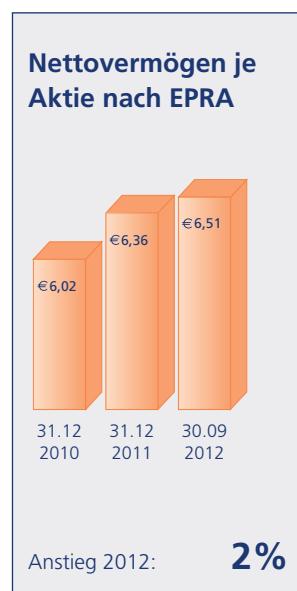
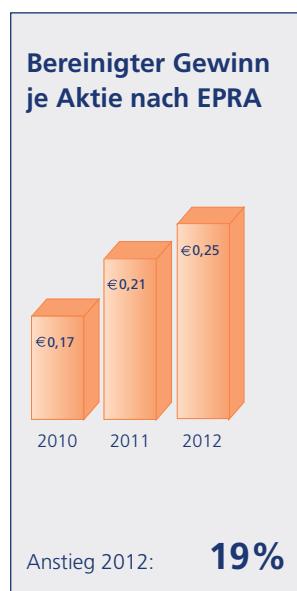
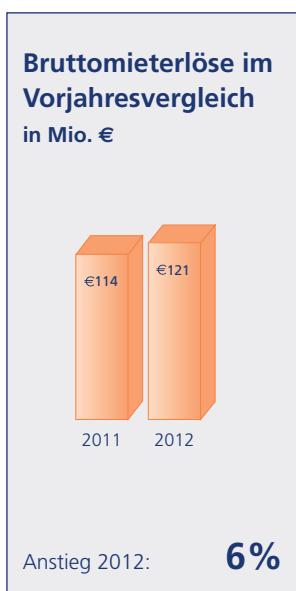
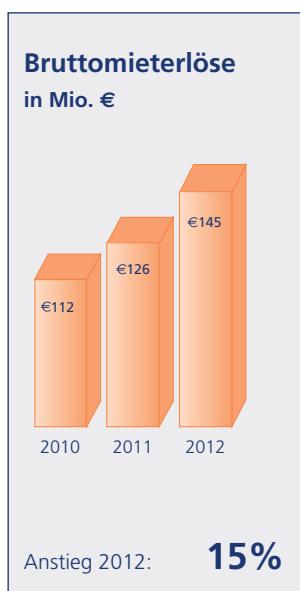


# Bedeutende Kennzahlen

Bedeutende Kennzahlen (€'000)	9 Monate 2012	9 Monate 2011	Änderung %	6 Monate 2012	3Q 2012	6 Monate 2011	3Q 2011
Bruttomieterlöse	144.594	126.255	14,5%	96.157	48.437	85.097	41.158
Bruttomieterlöse im Vorjahresvergleich	120.870	114.251	5,8%	80.779	40.091	76.501	37.750
Nettomieterlöse	137.453	115.063	19,5%	91.737	45.716	78.041	37.022
Nettomieterlöse im Vorjahresvergleich	112.566	105.212	7,0%	76.315	36.251	71.335	33.877
Operative Umsatzrendite	95,1%	91,1%	4,0%	95,4%	94,4%	91,7%	90,0%
EBITDA* abzgl. Bewertungsergebnis	113.929	113.951	0,0%	76.447	37.482	55.841	58.110
Bereinigte Einnahmen nach EPRA	93.936	76.681	22,5%	63.405	30.531	51.288	25.393
Neubewertung von vermieteten Immobilien	60.236	112.363	(46,4%)	56.996	3.240	69.056	43.307
Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	(35.538)	(30.556)	16,3%	(24.018)	(11.520)	(10.232)	(20.324)
Gewinn vor Steuern	120.436	167.183	(28,0%)	90.919	29.517	113.722	53.461
Gewinn nach Steuern	106.893	142.919	(25,2%)	76.704	30.189	100.690	42.229
Nettogeldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	92.220	71.896	28,3%	67.878	24.342	60.282	11.614
Ergebnis je Aktie in €	0,29	0,37	(21,6%)	0,21	0,08	0,24	0,13
Bereinigtes Ergebnis je Aktie in € nach EPRA	0,25	0,21	19,0%	0,17	0,08	0,14	0,07

\*EBITDA - Ergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen.

Bilanz (€'000)	30.9.2012	31.12.2011	Änderung %
Vermietete Immobilien zum Marktwert	2.166.633	2.077.246	4,3%
Entwicklungsprojekte und Grundstücke zum Marktwert	567.069	587.351	(3,5%)
Liquide Mittel	168.941	234.924	(28,1%)
Anleihen und Kredite	503.946	567.992	(11,3%)
LTV (brutto)	18,4%	21,3%	(2,9%)
NAV je Aktie in € nach IFRS	6,20	6,11	1,5%
NAV je Aktie in € nach EPRA	6,51	6,36	2,4%



## Inhalt

<b>Bedeutende Kennzahlen</b>	<b>3</b>
Erklärung bezüglich zukunftsgerichteter Aussagen	4
<b>Konzernlagebericht</b>	<b>5</b>
Geschäftsverlauf	5
Operative Geschäftstätigkeit	7
Entwicklungsaktivitäten	10
Ergebnisse nach EPRA	11
<b>Konzernzwischenabschluss</b>	<b>13</b>
Verkürzter konsolidierter Konzernzwischenabschluss	13
Anhang zum verkürzten konsolidierten Konzernzwischenabschluss	17
<b>Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>23</b>
<b>Direktoren, Geschäftsleitung und Berater</b>	<b>24</b>



## Erklärung bezüglich zukunftsgerichteter Aussagen

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

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

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

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

# Konzernlagebericht

## Geschäftsverlauf

### Weiterhin starke operative Leistung

Im dritten Quartal 2012 haben wir auf dem Erfolg des ersten Halbjahres aufgebaut und trotz des anhaltenden rückläufigen makroökonomischen Wachstums in unserer Region und der Unsicherheit durch die permanenten Probleme in der Eurozone erneut eine starke Leistung gezeigt. Erneut freuen wir uns sehr, dass unsere harte Arbeit durch einen Anstieg der Brutto- und Nettomieteinnahmen und auch einer Verbesserung im Vorjahresvergleich in allen sieben Ländern, in denen wir tätig sind, belohnt wurde (mit Ausnahme von Rumänien, wo wir über ein einziges Objekt verfügen, dessen Nettomieteinnahmen auch im Vorjahresvergleich leicht zurückgingen).

Wir haben ein äußerst gesundes Wachstum von 14,5 % bei unseren Bruttomieteinnahmen (Gross Rental Income, „GRI“) auf €144,6 Millionen, eine Steigerung der Nettomieteinnahmen (Net Rental Income, „NRI“) von 19,5 % auf €137,5 Millionen und einen marktführenden Anstieg der NRI im Vorjahresvergleich von 7,0 % auf €112,6 Millionen gegenüber den ersten neun Monaten des Vorjahrs erzielt. Ebenso wie in den vorherigen Quartalen dieses Jahres war das hervorragende Wachstum im Jahresvergleich in erster Linie auf eine starke Leistung in Russland zurückzuführen und die Folge unserer wertorientierten Vermögensmanagementinitiativen für das gesamte Portfolio.

Die Belegrate nach EPRA per 30. September 2012 ist weiterhin auf dem soliden Stand von 97,7 % bei einer durchschnittlichen Mietdauer von 5,6 Jahren gegenüber 5,0 Jahren Ende 2011.

Die Betriebsmarge erhöhte sich im Berichtszeitraum um 400 Basispunkte auf 95,1 % gegenüber 2011 und liegt somit weiterhin über unseren Erwartungen für das Gesamtjahr. Obwohl wir mit dieser großartigen Leistung sehr zufrieden sind, war das Ergebnis teilweise auf eine Reihe an Einzelfaktoren zurückzuführen, sodass wir für das letzte Quartal mit einer geringen Abschwächung rechnen.

Die aktuellen Marktkonditionen haben zu einem äußerst eingeschränkten Investitionsmarkt geführt, und durch den Mangel an angemessenen Möglichkeiten hat Atrium in diesem Jahr bisher noch keine bedeutenden Akquisitionen getätigt. Unsere Strategie besteht weiterhin darin, Wachstum durch die Akquisition ertragsgenerierender Einkaufszentren zu erzielen, insbesondere dann, wenn wir der Ansicht sind, dass wir unsere Kompetenz im Bereich Vermögensmanagement bestmöglich einsetzen können, um einen Mehrwert zu schaffen. Infolgedessen prüfen und suchen wir weiterhin Objekte in unseren Kernmärkten. Im dritten Quartal haben wir den Kauf der Beteiligung des Kinobetreibers Russian Cinema Holdings („RCH“) an drei unserer russischen Einkaufszentren in Wolgograd, Togliatti und Yekaterinburg für einen Gesamtpreis von €9,3 Millionen abgeschlossen. Zudem hat RCH zwischenzeitlich neue Mietverträge unterschrieben und bleibt somit Mieter der Gruppe an diesen Standorten. Durch diese Transaktionen kamen weitere 15.400 m<sup>2</sup> an Bruttomietfläche zu unserem Portfolio hinzu, wodurch sich die Gesamtfläche der Gruppe per 30. September 2012 auf 1,23 Millionen m<sup>2</sup> belief.

### Starke Dynamik in der Vorvermietphase bei unserem Entwicklungsprojekt Atrium Felicity

Unser Entwicklungsteam hat sich während des Quartals und genau

genommen während des gesamten Jahres im Wesentlichen auf Atrium Felicity, unser erstes bedeutendes Greenfield-Projekt, konzentriert. Der Bau dieses neuen und modernen Einkaufszentrums mit einer Fläche von 75.000 m<sup>2</sup> in Lublin, Polen, hat begonnen und wurde offiziell im Rahmen einer erfolgreichen und gut besuchten Veranstaltung zum Spatenstich am 4. Oktober 2012 gefeiert.

Viel wichtiger ist jedoch, dass wir beträchtliche und äußerst vielversprechende Fortschritte erzielt haben, um das Zentrum zum Anziehungspunkt für führende und lokale Händler zu machen. Nach der Ankündigung des Terminverkaufs des Großmarktes mit 19.700 m<sup>2</sup> an einen bedeutenden internationalen Lebensmittelhändler im ersten Halbjahr haben wir uns einen weiteren wichtigen Anchor-Mieter im September gesichert, als wir die Vorvermietung von 12.500 m<sup>2</sup> an die internationale DIY-Kette Leroy Merlin abschlossen. Nach Quartalsende haben wir eine Reihe weiterer bedeutender Mieter unter Vertrag genommen, die insgesamt 79 % der Fläche mit einer durchschnittlichen Mietdauer von mehr als zehn Jahren belegen. Dazu zählt u.a. die Vorvermietung von 1.454 m<sup>2</sup> an EURO RTV AGV, den führenden polnischen Händler von Haushaltsgeräten und Unterhaltungselektronik, 410 m<sup>2</sup> an SuperPharm und 412 m<sup>2</sup> an Carry.

Diese starke Vorvermietquote mit bekannten internationalen und führenden lokalen Marken - obwohl der für November 2013 geplante Abschluss der Bauarbeiten noch über ein Jahr dauert - demonstriert die Qualität des Standorts. Dadurch sind wir äußerst zuversichtlich, dass wir uns auf dem richtigen Weg befinden, das marktbeherrschende Einkaufszentrum in dieser Region zu werden.

Interessierte Aktionäre können die Baufortschritte mittels einer Webcam, die mit unserer Website verlinkt ist, live verfolgen.

Im Laufe des Quartals haben wir den Bau an unserem Stand-Alone-Entwicklungsprojekt in Gdynia abgeschlossen und es an den Mieter Media Markt übergeben. Die Ausstattung und der komplette Abschluss sind für das letzte Quartal vorgesehen. Außerdem haben wir Ende September die Bauarbeiten im zweiten Stock des Einkaufszentrums Atrium Mosty abgeschlossen.

Schließlich haben wir im Juli das 3,8 Hektar große Grundstück neben unserem Einkaufszentrum Atrium Copernicus in Toruń, Polen, übernommen und planen eine Erweiterung von 20.000 m<sup>2</sup>.

**Weiterhin starke Ertragskraft und Bilanz sowie solider Cashflow**  
EDITDA, ausgenommen Bewertungsergebnisse, zeigt mit €113,9 Millionen ein weiterhin starkes Ergebnis, während sich der Gewinn vor Steuern auf €120,4 Millionen für den Neunmonatszeitraum und €29,5 Millionen für das dritte Quartal belief. Infolge unserer Fortschritte auf operativer Ebene in den ersten neun Monaten können wir eine Erhöhung von 28,3 % auf €92,2 Millionen bei den Nettoparmitteln aus operativer Geschäftstätigkeit ausweisen, verglichen mit €71,9 Millionen im Vorjahresvergleichszeitraum. Dieser Anstieg erfolgte durch höhere Nettomieteinnahmen und einer Ausgabenreduktion, was wiederum zu einer Erhöhung von 22,5 % der bereinigten Erträge nach EPRA auf €93,9 Millionen führte, im Vergleich zu €76,7 Millionen in den ersten neun Monaten des Jahres 2011. Dadurch ergibt sich eine Steigerung des bereinigten Gewinns je Aktie nach EPRA von 19,0 % auf €0,25.

# Konzernlagebericht

---

Der Nettovermögenswert nach IFRS und EPRA verbesserte sich per 30. September 2012 auf €6,20 bzw. €6,51 je Aktie, verglichen mit €6,11 bzw. €6,36 am 31. Dezember 2011. Die Erhöhung unserer Nettovermögenswerte durch die im Berichtszeitraum erwirtschafteten Erlöse wurde teilweise durch Dividendenzahlungen und den Erwerb des Minderheitenanteils von 23 % an Konzerntochtergesellschaften in Russland im ersten Halbjahr ausgeglichen.

Der Wert unseres Portfolios mit 155 vermieteten Immobilien erhöhte sich von €2.077 Millionen am Anfang des Jahres auf €2.167 Millionen am 30. September 2012 und beinhaltete eine Bereinigung von €60,2 Millionen durch Bewertungserhöhungen in allen vier unserer Kernmärkte Polen, Tschechische Republik, Slowakei und Russland.

Wie zuvor berichtet, haben wir Anfang Juli die Abrechnung des Übernahmeangebots für die von Atrium ausgegebenen Anleihen mit Fälligkeit 2013 abgeschlossen. Ausgegebene Anleihen im Wert von insgesamt €50,6 Millionen wurden zurückgegeben und abgerechnet, wodurch Atrium Anleihen im Wert von €60,7 Millionen der insgesamt €100 Millionen hält. Der Rückkauf wird sich leicht werterhöhend auf die Erträge der nächsten zehn Monate auswirken, und unsere „loan-to-value-ratio“ hat sich dadurch weiter auf 18,4 % per 30. September 2012 verringert.

## Verbesserung der Kreditwürdigkeit

Seit Beginn unserer Tätigkeit bei Atrium haben wir betont, dass die Wiedererlangung des Kreditratings „Investment Grade“ eine strategische Priorität für das Managementteam darstellt. Daher waren wir hoch erfreut, dass Standard & Poor's unser Rating im September auf BBB- hochgestuft hat. Kurz darauf folgte im Oktober eine ähnliche Verbesserung von Fitch auf BBB-.

Außer der verbesserten Kreditwürdigkeit haben wir uns insbesondere über die von diesen Agenturen dargelegten Begründungen gefreut, einschliessend „geringeres Risiko bei Entwicklungsaktivitäten“, „stabile Wachstumsraten des Immobilienportfolios“ und „höherer Anteil von ertragsgenerierenden Handelsimmobilien an der Vermögensbasis von Atrium“ sowie „starke operative Leistung durch Wachstumsmärkte in Mittel- und Osteuropa“, „ausgereifte Mieteinnahmeströme“ und „verbesserte Mietdauern“. Durch diese Schlagzeilen wird unser Erfolg bei der Durchführung unserer Strategien zur Verbesserung der operativen Erträge, Erhöhung unserer Präsenz in den stabilsten MOE-Staaten und Schaffung einer soliden Plattform für weiteres Wachstum deutlich gewürdigt.

Nach vorne blickend bedeutet ein Investment Grade Rating, dass wir nun einen weit größeren Zugang zu ungesicherten Kreditmärkten haben.

## Die Zuversicht des Vorstands zeigt sich durch eine höhere Dividende für 2013

Nach den vierteljährlichen Dividendenzahlungen von €0,0425 je Aktie am 30. März, 29. Juni und 28. September dieses Jahres wird die letzte Quartalsdividende als Kapitalrückzahlung am 28. Dezember 2012 an am 21. Dezember 2012 registrierte Aktionäre mit Ex-Datum 19. Dezember 2012 erfolgen. Die gesamte auf das Jahr gerechnete Dividende beträgt €0,17 je Aktie.

Im Einklang mit unserer Einstellung, den Erfolg der Gruppe mit den Aktionären zu teilen, während gleichzeitig ein vorsichtiges Verhältnis zwischen Dividenden und wiederkehrenden Erträgen aufrechterhalten wird, hat der Vorstand zudem eine Erhöhung von Atriums jährlicher Dividendenzahlung von €0,17 auf mindestens €0,20 je Aktie genehmigt, was einem Anstieg von 17,6 % entspricht. Die Dividende wird vierteljährlich ausgeschüttet, erstmals Ende März 2013 (vorbehaltlich jeglicher gesetzlicher und behördlicher Anforderungen und Einschränkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Durchführbarkeit). Es ist das dritte Jahr in Folge, dass die Dividende erhöht wurde nach deren Einführung im Jahr 2009, was das anhaltende Vertrauen des Vorstands in die Zukunftsaussichten der Gruppe reflektiert.

## Unsere Märkte

Die Krise der Eurozone und ihre Auswirkungen auf unsere Geschäftsbereiche ist noch immer das vorherrschende und wiederkehrende Thema, wenn es darum geht, die Wirtschaftsleistung der Länder in der MOE-Region zu bewerten. Die anhaltende Unsicherheit hat wiederum dazu geführt, dass der Internationale Währungsfonds („IWF“) vor kurzem die Wachstumsprognosen für die Eurozone und MOE-Länder herabgestuft hat. Die Weltwirtschaft soll nach den neuesten Prognosen im Jahr 2012 am langsamsten seit 2009, als die Wirtschaftskrise ihren Tiefpunkt verzeichnete, wachsen.

Die IWF-Wachstumsprognosen für unsere Schlüsselmärkte Polen, Tschechische Republik, Russland und Slowakei verschlechterten sich geringfügig, wobei sich die BIP-Prognose für die Slowakei um 0,2 % für 2012 verbesserte. Die polnische Wirtschaft soll 2012 nun voraussichtlich um 2,4 % und 2013 um 2,1 % wachsen, und die der Tschechischen Republik soll um 1,0 % im Jahr 2012 schrumpfen (im Vergleich zur vorherigen Prognose mit einem Wachstum von 0,1 %), 2013 jedoch ein marginales Wachstum von 0,8 % erzielen. Den Prognosen zufolge ist Russland noch immer die am schnellsten wachsende Wirtschaft in unserer Region mit einem erwarteten Wachstum von 3,7 % im Jahr 2012 und 3,8 % 2013. Der Slowakei wird entgegen dem Trend 2012 ein Anstieg von 20 Basispunkten gegenüber der letzten Prognose von 2,6 % für 2012 und ein Wachstum von 2,8 % für 2013 vorhergesagt (gegenüber der letzten Prognose von 3,1 %).

Wie wir bereits in der Vergangenheit betont haben, ist der vorrangige Trend jedoch nicht nur stetiges und langfristiges Wirtschaftswachstum in unserer Region, sondern wird voraussichtlich die Eurozone sogar übertreffen, für die eine Abschwächung von 0,4 % für dieses Jahr und ein Wachstum von lediglich 0,2 % für 2013 prognostiziert ist.

Wir sind weiterhin zuversichtlich, da sich diese Prognosen und Berichte über ein nachlassendes Wachstum bisher nicht durch anhaltende rückläufige Verbraucherausgaben in unseren Einkaufszentren in diesen Regionen ausgewirkt haben. Die Einkaufszentren in den Hauptstädten und größten Städten sind diesbezüglich am wenigsten betroffen. Dies unterstreicht unsere eigene Überzeugung, uns auf die stärksten Märkte in den MOE-Staaten zu konzentrieren, die von einer größeren lokalen Nachfrage profitieren sowie auf die Einkaufszentren mit einem Supermarkt als Anchor-Mieter, mit dem der tägliche Bedarf der Verbraucher gedeckt wird.

Im neuesten Handelsbericht von Jones Lang LaSalle wird erwähnt, dass Polen, das über 46,8 % des Portfolios verfügt, weiterhin der wichtigste Expansionsmarkt für internationale Marken in allen Subsektoren des Handels bleibt, angefangen von Mode, über Elektronik und Baumärkte bis hin zu Großmärkten. Interessant ist, dass zudem berichtet wird, dass diese Marken zudem die Attraktivität von kleineren Städten zu schätzen wissen, sogar Städte mit einer Bevölkerung von weniger als 50.000 Menschen. In diesem Bericht wurde Stettin genannt, wo wir letzten Dezember das Einkaufszentrum Molo erworben haben, und Lublin, wo wir planen, 2013 das neue zuvor erwähnte 75.000 m<sup>2</sup> große Einkaufszentrum Atrium Felicity mit der geringsten verfügbaren Handelsfläche zu eröffnen. Dies unterstreicht unseren Glauben an die Bedeutung und das Potenzial dieser beiden Städte.

## Operative Geschäftstätigkeit

Die positive Leistung im ersten Halbjahr, die sich im dritten Quartal fortgesetzt hat, führte dazu, dass die 155 vermieteten Immobilien von Atrium höhere Brutto- und Nettomieteinnahmen sowie höhere Mieteinnahmen im Vorjahresvergleich in allen sieben Ländern

### Ausblick

Unsere beständige Leistung, die Brutto- und Nettoeinnahmen auch im Vorjahresvergleich auf Quartalsbasis trotz der sich verschlechternden Konjunkturaussichten zu erhöhen, reflektiert erneut die Qualität unseres Portfolios und die Stärke unseres Team zur Wertschöpfung. Nichtsdestotrotz bleiben wir äußerst achtsam im Hinblick auf die schlechteren Wachstumsprognosen für unsere Region und werden bei Investitionen mit dem Aktionärskapital weiterhin mit Umsicht agieren. Wir erzielen beträchtliche Fortschritte bei unserem bedeutenden Entwicklungsprojekt in Lublin, und die für das nächste Jahr geplante höhere Dividende unterstreicht das Vertrauen des Vorstands in die Zukunftsaussichten der Gruppe.

erzielten, in denen wir tätig sind (mit Ausnahme eines geringfügigen Rückgangs von 1,7 % bei den Nettomieteinnahmen und von 3,5 % bei den Nettomieteinnahmen im Vorjahresvergleich durch unser einziges Objekt in Rumänien). Details:

Land	Bruttomieterlöse			Nettomieterlöse		
	9 Monate	9 Monate	Änderung	9 Monate	9 Monate	Änderung
	2012	2011	%	€'000	€'000	%
Polen	55.245	46.615	18,5%	55.339	45.474	21,7%
Tschechische Republik	28.860	19.813	45,7%	26.657	17.517	52,2%
Slowakei	8.451	8.171	3,4%	8.332	8.120	2,6%
Russland	39.382	33.374	18,0%	36.284	28.568	27,0%
Ungarn	6.470	6.143	5,3%	5.554	5.304	4,7%
Rumänien	5.391	5.221	3,3%	4.919	5.004	(1,7%)
Lettland	795	714	11,3%	368	313	17,6%
<b>Zwischensumme</b>	<b>144.594</b>	<b>120.051</b>	<b>20,4%</b>	<b>137.453</b>	<b>110.300</b>	<b>24,6%</b>
Türkei*	-	6.204	(100,0%)	-	4.763	(100,0%)
<b>Gesamt</b>	<b>144.594</b>	<b>126.255</b>	<b>14,5%</b>	<b>137.453</b>	<b>115.063</b>	<b>19,5%</b>

\* Veräußert im Juli 2011.

Land	Bruttomieterlöse im Vorjahresvergleich			Nettomieterlöse im Vorjahresvergleich		
	9 Monate	9 Monate	Änderung	9 Monate	9 Monate	Änderung
	2012	2011	%	€'000	€'000*	%
Polen	41.983	41.028	2,3%	42.217	40.401	4,5%
Tschechische Republik	19.239	19.129	0,6%	17.111	16.912	1,2%
Slowakei	8.258	8.171	1,1%	8.141	8.120	0,3%
Russland	38.734	33.854	14,4%	34.256	28.928	18,4%
Ungarn	6.470	6.134	5,5%	5.554	5.452	1,9%
Rumänien	5.391	5.221	3,3%	4.919	5.096	(3,5%)
Lettland	795	714	11,3%	368	303	21,5%
<b>Mieterlöse im Vorjahresvergleich</b>	<b>120.870</b>	<b>114.251</b>	<b>5,8%</b>	<b>112.566</b>	<b>105.212</b>	<b>7,0%</b>
Verbleibende Mieterlöse	23.724	11.632	104,0%	24.887	9.843	152,8%
<b>Mieterlöse insgesamt</b>	<b>144.594</b>	<b>125.883</b>	<b>14,9%</b>	<b>137.453</b>	<b>115.055</b>	<b>19,5%</b>

\* Zur besseren Vergleichbarkeit der Brutto- und Nettomieterlöse wurden die Objektwerte für den Vorjahresvergleich mit den Wechselkursen 2012 neu berechnet.

# Konzernlagebericht

Die Bruttomieteinnahmen für den Neunmonatszeitraum stiegen um 14,5 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres auf €144,6 Millionen, was primär auf den Anstieg von 18,5 % bzw. 45,7 % in Polen und der Tschechischen Republik zurückzuführen ist, der hauptsächlich durch die Akquisitionen der Einkaufszentren Promenada, Molo und Atrium Flóra im letzten Jahr resultierte. In Russland haben die höheren umsatzabhängigen Mieten aufgrund unserer Vermögensmanagementinitiativen und der anhaltende Rückgang temporärer, früher an Mieter gewährte Nachlässe sowie die Mietindexierung und zusätzliche Mieteinnahmen durch die RCH-Transaktionen zu der Steigerung der Bruttomieteinnahmen von 18,0 % beigetragen. Die Restrukturierung von bestimmten russischen Einkaufszentren dauert an, wodurch weiterhin das Interesse internationaler Händler an Flächen in den besten Zentren demonstriert wird. Wir haben uns in diesem Quartal insbesondere gefreut, Auchan als neuen Großmarktbetreiber in unserem Objekt in St. Petersburg zu begrüßen. In der Slowakei wird der Anstieg der Bruttomieteinnahmen von 3,4 % erneut durch die Eröffnung des 1.100 m<sup>2</sup> großen Zentrums Optima in Kosice und Erhöhungen durch Mietindexierung reflektiert. Eine höhere Belegrate ist der Grund für die höheren Bruttomieteinnahmen in Ungarn und Lettland, während die Mietindexierung für den Anstieg in Rumänien verantwortlich ist. Es ist wiederum erwähnenswert, dass bei den Bruttomieteinnahmen auch der Verlust berücksichtigt wird, der durch den Verkauf von Trabzon in der Türkei im Juli 2011 entstand. Lässt man diesen außen vor, so besteht ein Anstieg von insgesamt 20,4 %.

Die Steigerung der Bruttomieteinnahmen schlägt sich auch auf die Nettomieteinnahmen nieder, die sich um 19,5 % auf €137,5 Millionen erhöhten. Zusammen mit den anhaltenden Effizienzverbesserungen und geringeren Grundstückspachten konnte die Gruppe dadurch Steigerungen der Nettomieteinnahmen von 21,7 % bzw. 52,2 % in Polen bzw. der Tschechischen Republik erzielen. In Russland erhöhten sich die Nettomieteinnahmen um beeindruckende 27,0 %, was auf Steigerungen der Bruttomieteinnahmen und auf Einnahmeverlusten aufgrund der Rückzahlung von zuvor gewährten Mietnachlässen und Rückstellungsauflösungen in Zusammenhang mit den RCH-Transaktionen zurückzuführen ist.

Im Vorjahresvergleich erzielte die Gruppe einen Anstieg der Bruttomieteinnahmen von 5,8 % auf €120,9 Millionen und einen Anstieg der Nettomieteinnahmen von 7,0 % auf €112,6 Millionen. Wie im ersten Halbjahr waren diese marktführenden Ergebnisse in erster Linie auf die starke Leistung in Russland durch die Steigerung der Bruttomieteinnahmen von 14,4 % und der Nettomieteinnahmen von 18,4 % zurückzuführen. Angesichts der derzeitigen Marktunsicherheit und der zuvor erwähnten makroökonomischen Abschwächung freuen wir uns ganz besonders, erneut über eine Steigerung der Brutto- und Nettomieteinnahmen im Jahresvergleich in allen unseren Territorien berichten zu können, mit Ausnahme von Rumänien, wo ein Rückgang von 3,5 % zu verzeichnen war. Das ist eine gewaltige Bestätigung für unser Portfolio zur Erzielung von stabilen Mieteinnahmen und der Kompetenz unseres Teams bei der Vermögensverwaltung in der Handelsbranche.

Die operative Spanne stieg um 4,0 % auf 95,1 % - ein hervorragendes Ergebnis, das über unseren Erwartungen für das gesamte Jahr liegt. Die Marge in den ersten neun Monaten profitierte von zusätzlichen umsatzabhängigen Mieten, der Rückzahlung von Mietnachlässen und zweifelhaften Forderungen sowie der oben beschriebenen Auflösung von Rückstellungen für Grundstückspachten. Wir gehen davon aus, dass sich die Marge im letzten Quartal moderat entwickeln wird. Die gemäß EPRA-Richtlinien bemessene Belegrate per 30. September 2012 blieb mit dem äußerst positiven Wert von 97,7 % stabil.

EBITDA, exklusive Bewertungsergebnisse, blieb mit €114 Millionen gegenüber den ersten neun Monaten des Vorjahrs stabil, da die Steigerung der Nettomieteinnahmen in Höhe von €22 Millionen und rund €11 Millionen geringere Prozesskosten durch einen Gewinn von €32 Millionen bei einer Veräußerung im vorigen Berichtszeitraum und höhere Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten und Grundstücken von €2 Millionen ausgeglichen wurde. Die bereinigten Einnahmen nach EPRA, exklusive des Gewinns durch die Veräußerung, stiegen um 22,5 % auf €93,9 Millionen, verglichen mit €76,7 Millionen in den ersten neun Monaten 2011.

## Vermietete Immobilien

Land	Anzahl der Objekte	Brutto-mietfläche m <sup>2</sup>	Portfolio	Marktwert	Portfolio	Neubewertung
			%	€'000	%	€'000
Polen	20	377.900	30,6%	1.017.647	46,8%	26.258
Tschechische Republik	98	373.900	30,4%	445.805	20,6%	3.647
Slowakei	3	65.400	5,3%	144.470	6,7%	5.695
Russland	7	235.900	19,2%	387.081	17,9%	31.814
Ungarn	25	104.500	8,5%	85.820	4,0%	(5.695)
Rumänien	1	53.300	4,3%	70.700	3,3%	(948)
Lettland	1	20.400	1,7%	15.110	0,7%	(535)
<b>Vermietete Immobilien gesamt</b>	<b>155</b>	<b>1.231.300</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.166.633</b>	<b>100,0%</b>	<b>60.236</b>

## Vermietete Immobilien

Land	Nettodurchschnittsrendite* (gewichteter Durchschnitt)	%	Brutto-umlaufrendite (GRY)	Netto-umlaufrendite (NRY)	Belegrate nach EPRA	
					%	%
Polen	6,9%		7,4%	7,4%	97,1%	
Tschechische Republik	8,0%		8,7%	7,9%	98,2%	
Slowakei	7,7%		7,7%	7,5%	97,8%	
Russland	12,2%		13,8%	12,1%	98,4%	
Ungarn	9,2%		10,0%	8,3%	96,6%	
Rumänien	9,4%		10,1%	9,2%	98,0%	
Lettland	13,0%		6,9%	2,4%	91,3%	
<b>Durchschnitt</b>	<b>8,3%</b>		<b>9,0%</b>	<b>8,4%</b>	<b>97,7%</b>	

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

Der Marktwert von Atriums 155 vermieteten Immobilien stieg von €2.077 Millionen am Jahresende 2011 auf €2.167 Millionen am 30. September 2012. Darin enthalten sind eine Neubewertung von 2,9 % bzw. €60,2 Millionen, Zugänge von €20,2 Millionen, zusätzliche Finanzierungsleasings in Höhe von €3,6 Millionen und Währungsuumrechnungsdifferenzen von €5,4 Millionen aufgrund der starken Tschechischen Krone. Die Zugänge beinhalten €9,3 Millionen in Verbindung mit der Akquisition von Gebäuden der Einkaufszentren Wolgograd, Togliatti und Yekaterinburg der Gruppe in Russland über RCH.

Positive Neubewertungen erfolgten in allen vier unserer Kermärkte in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Russland. In Polen erhöhte sich der Wert um 2,7 % bzw. €26,3 Millionen aufgrund der Auswirkungen unserer beträchtlichen werterhöhenden Maßnahmen bei Promenada seit der Akquisition im Mai 2011 und einer geringfügigen Renditekompression bei unseren Objekten in Warschau, auf die wir beide ausführlich in unserem Halbjahresbericht eingegangen sind.

In Russland betrug der Anstieg aus Neubewertung 9,4 % bzw. €31,8 Millionen. Diese Steigerung erfolgte wiederum im Wesentlichen durch Bereinigungen der geschätzten Mietobjektwerte und reflektiert das verbesserte Mietumfeld sowie die Auswirkungen unserer

Restrukturierungsaktivitäten bei unseren Einkaufszentren in Togliatti, Kasan und Yekaterinburg. Zudem zeigt die Neubewertung die positiven Auswirkungen der Transaktion mit RCH sowie eine geringe Renditekompression bei unseren beiden Objekten in Moskau.

Der Wertanstieg von €3,6 Millionen des Portfolios der Tschechischen Republik reflektiert die erfolgreichen Verhandlungen und die fünfjährige Verlängerung von sechs Mietverträgen für insgesamt 62.000 m<sup>2</sup> Bruttomietfläche mit Spar, der internationalen Lebensmittelkette. Der Anstieg in der Slowakei von €5,7 Millionen ist auf den Abschluss der Erweiterung von 1.100 m<sup>2</sup> des Einkaufszentrums Optima Kosice zurückzuführen. Beide sind im Halbjahresbericht dargelegt.

Die Neubewertung des Portfolios von insgesamt €60,2 Millionen im Berichtszeitraum reflektiert einen Anstieg von €31,0 Millionen aufgrund der Auswirkungen unserer Geschäftsleistung in Bezug auf höhere Mieteinnahmen, höhere Belegraten und besseren geschätzten Mietwerten sowie einem Mehrertrag von €29,2 Millionen aufgrund von Renditekompressionen.

## Entwicklungsaktivitäten

Zum 30. September 2012 war das Portfolio der Entwicklungsprojekte und Grundstücke von Atrium mit €567,1 Millionen bewertet und bestand aus 36 Projekten in verschiedenen Stadien der Entwicklung. Die Konzentration des Portfolios liegt mit 90 % gerechnet nach Wert

und 82 % nach Größe in Polen, Russland und der Türkei. Wir glauben, dass dieses Portfolio ein beträchtliches langfristiges wertschöpfendes Potenzial besitzt und werden diese Projekte weiterhin aktiv verwalten.

Land	Anzahl an Projekten	30.9.2012 Marktwert €'000	Portfolio %	Grundstücks- größe (Hektar)	31.12.2011 Marktwert €'000
Polen	14	144.294	25,5%	64	142.259
Russland	12	156.420	27,6%	155	178.792
Türkei	4	209.376	36,9%	44	209.376
Sonstige	6	56.979	10,0%	57	56.924
<b>Gesamt</b>	<b>36</b>	<b>567.069</b>	<b>100,0%</b>	<b>320</b>	<b>587.351</b>

Wir haben neun Prioritätsprojekte klassifiziert, für die bereits eine Baugenehmigung vorliegt und die erforderlichen Entscheidungen von Behördenseite voraussichtlich in der relativ nahen Zukunft erwartet werden können. Diese Entwicklungsprojekte befinden sich primär in Polen und Russland und beinhalten eine Reihe von Erweiterungen an bestehenden Objekten mit geringem Risikopotenzial. In allen Fällen wurden zunächst Machbarkeitsstudien durchgeführt und der Vorstand hat vorläufig „grünes Licht“ gegeben, um die entsprechenden Investitionen zu tätigen und die Projekte auf die nächste Entwicklungsstufe vor der endgültigen Entscheidung zu bringen. Zu derartigen zusätzlichen Investitionen zählen beispielsweise Kosten in Verbindung mit der Änderung von Baugenehmigungen und dem Abschluss von Vermietverträgen mit potenziell interessierten Mietern. Unter der Annahme der vollständigen Entwicklung aller neun Projekte (und keiner anderen) würden sich die gesamten zusätzlichen Entwicklungsausgaben schätzungsweise auf annähernd €200 Millionen in den nächsten drei bis vier Jahren belaufen.

Von diesen neun Prioritätsprojekten befinden sich zwei derzeit in der Entwicklung. Dabei handelt es sich um die folgenden Projekte in Polen: Einkaufszentrum Atrium Felicity in Lublin mit einer Bruttomietfläche von 75.000 m<sup>2</sup> und das 5.000 m<sup>2</sup> große alleinstehende Objekt in Gdynia, das an Media Markt vorvermietet ist. Wie oben bereits dargelegt, erzielen wir sehr gute Fortschritte beim Projekt Atrium Felicity in Lublin, das jetzt zu 79 % an eine Reihe starker internationaler und polnischer Handelsmarken vermietet ist. Nach dem geplanten Abschluss der Arbeiten an Gdynia im letzten

Quartal des Jahres wird das Objekt in unser Portfolio an vermieteten Immobilien transferiert. Der gesamte Marktwert dieser Entwicklungsprojekte beläuft sich zum Stichtag 30. September 2012 auf €48,1 Millionen und die Zusatzkosten bis zu deren Fertigstellung werden jetzt auf ca. €68 Millionen beziffert. Bei den anderen sieben Prioritätsprojekten handelt es sich um Erweiterungen bestehender ertragsgenerierender Objekte; vier in Polen, einschließlich Atrium Copernicus und Promenada sowie drei in Russland.

Im Laufe des Quartals wurde Phase II von Atrium Galeria Mosty in Plock mit einer Bruttomietfläche von 6.450 m<sup>2</sup> fertiggestellt. Die Eröffnung erfolgte Ende September 2012.

Im Juli haben wir ein Grundstück mit einer Größe von 3,8 Hektar übernommen, das sich neben unserem Einkaufszentrum Atrium Copernicus in Toruń, Polen, befindet. Die Abbrucharbeiten wurden seitens des vorherigen Besitzers vorgenommen. Da wir zwischenzeitlich über die Baugenehmigung verfügen, planen wir jetzt eine Erweiterung von 20.000 m<sup>2</sup>. Unsere erste Priorität an diesem Standort ist der Ausbau des Parkplatzes, der zurzeit nicht für die bestehende Nachfrage des Zentrums ausreicht. Mit dieser ersten Aufgabe und anderen erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen werden wir die Beeinträchtigung unserer Kunden und Mieter des Hauptzentrums während der Bauphase der Erweiterung auf ein Minimum beschränken.

## Ergebnisse nach EPRA

### Einnahmen nach EPRA

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

	9 Monate 2012 €'000	9 Monate 2011 €'000
<b>Auf Inhaber von Aktien der Muttergesellschaft zurechenbare Einnahmen</b>	<b>109.338</b>	<b>138.755</b>
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(24.698)	(81.807)
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen	(756)	(32.515)
Wertberichtigung Goodwill und Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	674	328
Latente Steuern in Bezug auf Bereinigungen nach EPRA	10.949	15.239
Nicht beherrschende Anteile in Bezug auf obige Anpassungen	(2.247)	3.348
<b>Einnahmen nach EPRA</b>	<b>93.260</b>	<b>43.348</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien (in Aktien)	372.988.116	372.824.782
<b>Ergebnis je Aktie nach EPRA (in €)</b>	<b>0,25</b>	<b>0,12</b>
<b>Bereinigungen des Unternehmens:*</b>		
Ergebnis aus dem Rückkauf von Anleihen	1.519	(923)
Anwaltshonorar im Zusammenhang mit den Gerichtsverfahren	1.435	12.470
Währungsdifferenzen	(6.302)	6.823
Nicht mit Neubewertungen zusammenhängende latente Steuern	1.688	6.432
Marktbewertung von Finanzinstrumenten	2.350	8.511
Nicht beherrschende Anteile in Bezug auf obigen Sachverhalt	(14)	20
<b>Bereinigte Einnahmen nach EPRA</b>	<b>93.936</b>	<b>76.681</b>
<b>Bereinigtes Ergebnis je Aktie nach EPRA (in €)</b>	<b>0,25</b>	<b>0,21</b>

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

# Konzernlagebericht

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

NAV nach EPRA	30.9.2012		31.12.2011	
	€'000	in € je Stammaktie	€'000	in € je Stammaktie
<b>Eigenkapital</b> Nicht beherrschende Anteile	<b>2.310.752</b> 5.352		<b>2.264.543</b> 15.283	
<b>NAV gemäß Jahresabschluss nach IFRS</b> Auswirkung der Ausübung von Optionen	<b>2.316.104</b> 15.588	<b>6,20</b>	<b>2.279.826</b> 16.065	<b>6,11</b>
<b>Verwässerter NAV nach Optionsausübung</b>	<b>2.331.692</b>	<b>6,16</b>	<b>2.295.891</b>	<b>6,07</b>
Fair Value von Finanzinstrumenten Goodwill infolge latenter Steuern Latente Steuern in Bezug auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.064 (11.205) 124.936		9.060 (11.475) 113.333	
<b>NAV nach EPRA</b>	<b>2.462.487</b>	<b>6,51</b>	<b>2.406.809</b>	<b>6,36</b>
<b>Triple NAV („NNNAV“) nach EPRA</b>				
<b>NAV nach EPRA</b>	30.9.2012		31.12.2011	
	€'000	in € je Stammaktie	€'000	in € je Stammaktie
<b>NAV nach EPRA</b>	<b>2.462.487</b>	<b>6,51</b>	<b>2.406.809</b>	<b>6,36</b>
Fair Value von Finanzinstrumenten Auswirkung der Schuldenbewertung zum Marktwert Latente Steuern in Bezug auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(17.064) (13.896) (124.936)		(9.060) (5.764) (113.333)	
<b>NNNAV nach EPRA</b>	<b>2.306.591</b>	<b>6,09</b>	<b>2.278.652</b>	<b>6,02</b>
Im Umlauf befindliche Aktien (in Aktien) Anzahl an ausgegebenen Aktien und Optionen (in Aktien)	373.285.423 378.519.715		372.892.253 378.264.424	



# Verkürzter konsolidierter Konzernzwischenabschluss

## Verkürzter konsolidierter Konzernzwischenabschluss

**Verkürzte konsolidierte Bilanz** zum 30. September 2012

Anmerkung	30.9.2012		31.12.2011	
	€'000 (ungeprüft)	€'000 (ungeprüft)	€'000 (geprüft)	€'000 (geprüft)
<b>Aktiva</b>				
<b>Anlagevermögen</b>				
Vermietete Immobilien	<b>4</b>	2.166.633		2.077.246
Entwicklungsprojekte und Grundstücke	<b>5</b>	567.069		587.351
Sonstige Sachanlagen		97.868		100.778
		<b>2.831.570</b>		<b>2.765.375</b>
<b>Umlaufvermögen</b>				
Liquide Mittel	<b>6</b>	168.941		234.924
Sonstiges Umlaufvermögen		48.376		40.402
		<b>217.317</b>		<b>275.326</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>3.048.887</b>		<b>3.040.701</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Eigenkapital</b>	<b>7</b>		<b>2.310.752</b>	<b>2.264.543</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>				
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Langfristige Kredite und Anleihen	<b>8</b>	448.928		542.662
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		174.596		147.758
		<b>623.524</b>		<b>690.420</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Kurzfristige Kredite und Anleihen	<b>8</b>	55.018		25.330
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		59.593		60.408
		<b>114.611</b>		<b>85.738</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>3.048.887</b>		<b>3.040.701</b>

Der Konzernlagebericht und der verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss wurden seitens des Vorstands während einer Sitzung am 12. November 2012 genehmigt, zur Veröffentlichung freigegeben und ordnungsgemäß im Namen des Vorstands von Chaim Katzman, Vorsitzender, und Rachel Lavine, Chief Executive Officer, unterzeichnet.

# Verkürzter konsolidierter Zwischenabschluss

## Verkürzte konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum bis zum 30. September 2012

(ungeprüft)	Anmerkung	1.7.2012 - 30.9.2012		1.1.2012 - 30.9.2012		1.7.2011 - 30.9.2011		1.1.2011 - 30.9.2011	
		€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Bruttomiete Erlöse		48.437		144.594		41.158		126.255	
Erträge aus Betriebskosten		18.307		55.469		16.260		51.290	
Nettoimmobilienaufwand		(21.028)		(62.610)		(20.396)		(62.482)	
<b>Nettomiete Erlöse</b>		<b>45.716</b>		<b>137.453</b>		<b>37.022</b>		<b>115.063</b>	
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen		401		756		27.279		32.515	
Kosten in Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten und Grundstücken		(1.134)		(4.564)		(726)		(2.545)	
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(8.280)		24.698		22.982		81.807	
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen		(482)		(1.274)		(270)		(1.044)	
Nettoverwaltungsaufwendungen		(7.501)		(19.716)		(5.465)		(31.082)	
<b>Nettobetriebsgewinn</b>		<b>28.720</b>		<b>137.353</b>		<b>80.822</b>		<b>194.714</b>	
Nettofinanzerträge/(-aufwendungen)	<b>9</b>	797		(16.917)		(27.361)		(27.531)	
<b>Gewinn vor Steuern</b>		<b>29.517</b>		<b>120.436</b>		<b>53.461</b>		<b>167.183</b>	
Steuergutschrift/(Steueraufwand) für den Berichtszeitraum	<b>10</b>	672		(13.543)		(11.232)		(24.264)	
<b>Gewinn nach Steuern für den Berichtszeitraum</b>		<b>30.189</b>		<b>106.893</b>		<b>42.229</b>		<b>142.919</b>	
<b>Davon entfallen auf:</b>									
Eigenkapitalinhaber der Muttergesellschaft		30.100		109.338		48.449		138.755	
Nicht beherrschende Anteile		89		(2.445)		(6.220)		4.164	
		<b>30.189</b>		<b>106.893</b>		<b>42.229</b>		<b>142.919</b>	
Unverwässertes & verwässertes Ergebnis je Aktie in €, davon entfallen auf die Aktionäre*		0,08		0,29		0,13		0,37	

\* Optionen im Rahmen des Mitarbeiteroptionsplans haben einen gegenläufigen Verwässerungseffekt.



# Verkürzter konsolidierter Zwischenabschluss

---

## **Verkürzte konsolidierte Gesamtergebnisrechnung** für den Zeitraum bis zum 30. September 2012

<b>(ungeprüft)</b>	1.7.2012 - 30.9.2012		1.1.2012 - 30.9.2012		1.7.2011 - 30.9.2011		1.1.2011 - 30.9.2011	
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Gewinn für den Berichtszeitraum	30.189		106.893		42.229		142.919	
Währungsdifferenzen aus der Umrechnung von Auslandsaktivitäten	(5.268)		445		9.474		(2.519)	
Veränderung der Hedging Rücklage (nach Berücksichtigung latenter Steuern)	(2.446)		(6.483)		(3.576)		(5.076)	
Latente Steuern aus direkt im Eigenkapital ausgewiesenen Posten	69		88		(72)		1.312	
<b>Summe Einnahmen für den Berichtszeitraum</b>	<b>22.544</b>		<b>100.943</b>		<b>48.055</b>		<b>136.636</b>	
<b>Davon entfallen auf:</b>								
Eigenkapitalinhaber der Muttergesellschaft	22.455		103.384		55.502		132.238	
Nicht beherrschende Anteile	89		(2.441)		(7.447)		4.398	
	<b>22.544</b>		<b>100.943</b>		<b>48.055</b>		<b>136.636</b>	

## **Verkürzte konsolidierte Cash Flow Übersicht** für den Zeitraum bis zum 30. September 2012

<b>(ungeprüft)</b>	1.1.2012 - 30.9.2012		1.1.2011 - 30.9.2011	
	€'000	€'000	€'000	€'000
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		92.220		71.896
Cashflow verwendet für Investitionstätigkeit		(29.011)		(248.554)
Cashflow verwendet für Finanzierungstätigkeit		(129.676)		98.980
<b>Verringerung der liquiden Mittel</b>		<b>(66.467)</b>		<b>(77.678)</b>
Liquide Mittel zu Beginn der Periode		234.924		373.524
Währungsgewinne/(-verluste)		484		(6.284)
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>		<b>168.941</b>		<b>289.562</b>



## Verkürzter konsolidierter Zwischenabschluss

### Konsolidierte Veränderung im Eigenkapital für den Zeitraum bis zum 30. September 2012

		Grundkapital	Sonstige Rückstellungen	Hedging-Reserven	Eigenkapitalkonto	Währungs-umrechnung	Aktionärsbeteiligung	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
(ungeprüft)	Anmerkung	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Saldo zum 1. Januar 2012</b>		<b>2.899.118</b>	<b>3.571</b>	<b>(7.339)</b>	<b>(531.131)</b>	<b>(84.393)</b>	<b>2.279.826</b>	<b>(15.283)</b>	<b>2.264.543</b>
Gesamteinnahmen		-	-	(6.483)	109.338	529	103.384	(2.441)	100.943
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>									
Aktienbasierte Vergütung		-	1.173	-	-	-	1.173	-	1.173
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien		854	(129)	-	-	-	725	-	725
Dividenden	7	(47.563)	-	-	-	-	(47.563)	-	(47.563)
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	7	-	-	-	(21.441)	-	(21.441)	12.372	(9.069)
<b>Saldo zum 30. September 2012</b>		<b>2.852.409</b>	<b>4.615</b>	<b>(13.822)</b>	<b>(443.234)</b>	<b>(83.864)</b>	<b>2.316.104</b>	<b>(5.352)</b>	<b>2.310.752</b>
<b>Saldo zum 1. Januar 2011</b>		<b>2.950.951</b>	<b>1.828</b>	<b>-</b>	<b>(676.401)</b>	<b>(92.637)</b>	<b>2.183.741</b>	<b>3.234</b>	<b>2.186.975</b>
Gesamteinnahmen		-	-	(5.076)	138.755	(1.441)	132.238	4.398	136.636
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>									
Aktienbasierte Vergütung		-	1.327	-	-	-	1.327	-	1.327
Ausgabe von nennwertlosen Stückaktien		264	(55)	-	-	-	209	-	209
Dividenden	7	(39.147)	-	-	-	-	(39.147)	-	(39.147)
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	7	-	-	-	-	-	-	(15.913)	(15.913)
<b>Saldo zum 30. September 2011</b>		<b>2.912.068</b>	<b>3.100</b>	<b>(5.076)</b>	<b>(537.646)</b>	<b>(94.078)</b>	<b>2.278.368</b>	<b>(8.281)</b>	<b>2.270.087</b>

## Anhang zum verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss für den Zeitraum bis zum 30. September 2012 (ungeprüft)

### 1. Berichterstattendes Unternehmen

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

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

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

### 2. Grundlage der Erstellung

#### Erklärung zur Einhaltung der Vorschriften

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

Der ungeprüfte verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen vollen konsolidierten Jahresabschluss vorgeschriebenen Informationen und sollte zusammen mit dem Konzernabschluss der Gruppe für das zum 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr gelesen werden.

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

#### Grundlagen der Bilanzierung und Bewertung

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

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

Zum 1. Januar 2012 hat die Gruppe die folgenden geänderten IFRS übernommen:

- IAS 12 (Änderung) *Ertragssteuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte*. Im Dezember 2010 veröffentlichte das IASB die Änderungen von IAS 12, die für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2012 beginnen, anzuwenden sind. Die Änderung hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Jahresabschluss der Gruppe.

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

Die folgenden Standards wurden veröffentlicht und sind für die Berichtszeiträume der Gruppe ab 1. Januar 2014 obligatorisch, falls sie durch die EU bestätigt werden.

Im Rahmen der Vorbereitungen für die Anwendung dieser Standards hat Atriums Management eine Analyse der Auswirkungen der unten aufgeführten Standards durchgeführt und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

- IFRS 10 *Konzernabschlüsse* ersetzt SIC-12 *Konsolidierung - Zweckgesellschaften* sowie die Konsolidierungselemente des bestehenden IAS 27 *Konzern- und Einzelabschlüsse*. Der neue Standard enthält ein einziges Beherrschungskriterium: ein berichtspflichtiges Unternehmen beherrscht ein Unternehmen, wenn es in seiner Macht steht, die maßgeblichen Tätigkeiten des Unternehmens zu bestimmen, um für sich selbst Erträge zu generieren. Der Standard wird sich nicht wesentlich auf den Jahresabschluss der Gruppe auswirken.
- IFRS 11 *Gemeinschaftliche Vereinbarungen* ersetzt IAS 31 *Anteile an Joint Ventures*. IFRS 11 unterscheidet zwischen gemeinschaftlichen Tätigkeiten (Joint Operations) und Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures). Bei Vorliegen gemeinschaftlicher Tätigkeiten bilanziert der Investor seine Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, einschließlich seines Anteils an gemeinschaftlich gehaltenen Vermögenswerten und gemeinschaftlich eingegangenen Verbindlichkeiten sowie seinen Anteil an Erträgen und Aufwendungen. Joint Ventures werden nach der Equity-Methode im Konzernabschluss bilanziert. Der Standard wird sich nicht wesentlich auf den Jahresabschluss der Gruppe auswirken.
- IFRS 12 *Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen* enthält Vorgaben für Unternehmen, die IFRS 10 *Konzernabschlüsse* und IFRS 11 *Gemeinschaftliche Vereinbarungen* anwenden und ersetzt die Angaben, die zuvor in IAS 28 *Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures* und IAS 27 *Konzern- und Einzelabschlüsse* geregelt waren. Unternehmen sind zur Offenlegung von Informationen verpflichtet, die dazu beitragen, Leser von Finanzabschlüssen zu unterstützen, die Art und Weise, Risiken und finanziellen Auswirkungen in Verbindung mit der Beteiligung des Unternehmens an Tochtergesellschaften, assoziierten Unternehmen und gemeinschaftlichen Vereinbarungen sowie an nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen zu bewerten. Der Standard betrifft lediglich Offenlegungen und wird sich nicht wesentlich auf den Geschäftsbericht der Gruppe auswirken.
- IAS 27 *Konzern- und Einzelabschlüsse*, der die Vorgaben des bestehenden IAS 27 enthält, die sich mit Einzelabschlüssen befassen. IAS 27 (2011) ersetzt IAS 27 (2008). IAS 27 (2011) überträgt die bestehenden Rechnungslegungs- und Offenlegungsvorschriften für Einzelabschlüsse mit geringfügigen Änderungen. Der Standard wird sich nicht wesentlich auf den Jahresabschluss der Gruppe auswirken.
- IAS 28 *Anteile an assoziierten Unternehmen* bezieht sich sowohl

# Verkürzter konsolidierter Zwischenabschluss

auf Joint Ventures als auch auf assoziierte Unternehmen; in beiden Fällen erfolgt die Bilanzierung mittels der Equity-Methode. Die Vorgehensweise bei der Equity-Methode bleibt unverändert. Der Standard wird sich nicht wesentlich auf den Jahresabschluss der Gruppe auswirken.

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

## Schätzungen

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

Die wesentlichen Bewertungen, die seitens der Geschäftsführung bei der Erstellung von diesem verkürzten konsolidierten Zwischenfinanzbericht im Rahmen der Bilanzierungsrichtlinien vorgenommen wurden, sowie die wichtigsten Schätzungsunsicherheiten waren die gleichen wie bei der Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2011.

## 3. Wesentliche Bilanzierungsrichtlinien

Die von der Gruppe in diesem verkürzten Zwischenabschluss angewandten Bilanzierungsrichtlinien entsprechen denen des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2011.

## Nicht beherrschende Anteile

Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzernbilanz im Rahmen des Eigenkapitals, separat vom Eigenkapital der Eigentümer an der Muttergesellschaft dargestellt. Das Gesamtergebnis wird den Eigentümern der Muttergesellschaft und den nicht beherrschenden Anteilen zugeordnet, auch wenn dies zu einem Negativsaldo bei den nicht beherrschenden Anteilen führt.

Die Bewertung von nicht beherrschenden Anteilen erfolgt beim erstmaligem Ansatz mit dem entsprechenden Anteil am Nettovermögen der Tochtergesellschaft, einschließlich des erfassten Firmenwerts. Veränderungen bei Beteiligungen der Muttergesellschaft an einer Tochtergesellschaft, die nicht zu einem Beherrschungsverlust führen, werden im Eigenkapital ausgewiesen. Bei einem Kontrollverlust über eine Tochtergesellschaft werden Gewinne oder Verluste in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Verbuchung von Transaktionskosten in Bezug auf Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen erfolgt ebenfalls im Eigenkapital. Cashflows aus Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen, die nicht zu einem Beherrschungsverlust führen, werden in der konsolidierten Cash Flow-Übersicht als Cashflows aus Finanzierungsaktivitäten klassifiziert.

## Entwicklungsprojekte und Grundstücke

Entwicklungsprojekte und Grundstücke umfassen aktivierte Entwicklungskosten und Grundstücke, mit Ausnahme von Grundstücken, auf denen sich vermietete Immobilien befinden. Der Beginn der Entwicklungsphase mit einem Verkaufsplan oder einer vorherigen Verkaufsvereinbarung repräsentiert eine Änderung der Nutzung und dementsprechend wird das Entwicklungsprojekt zu den Vorräten transferiert (unter den Posten Sonstiges Umlaufvermögen). Vorräte sind mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellkosten und Nettoveräußerungswert zu bewerten. Abschreibungen von Vorratsvermögen auf den Nettoveräußerungswert und sämtliche Verluste in Zusammenhang mit dem Vorratsvermögen werden als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Berichtszeitraum erfasst, in dem die Abschreibung bzw. der Verlust erfolgte. Die Entwicklung von Projekten zum Verkauf fällt nicht unter Atriums Kerngeschäft. Nach Abschluss der Transaktion wird der Saldo aus Verkaufserlös abzüglich des Vorratsvermögens als Nettogewinn oder -verlust im Posten Sonstige Erträge/(Aufwendungen) ausgewiesen.

## 4. Vermietete Immobilien

Das derzeitige Portfolio der vermieteten Immobilien der Gruppe besteht aus 155 Objekten (31. Dezember 2011: 155).

	30.9.2012 €'000	31.12.2011 €'000
Saldo zum 1. Januar	2.077.246	1.503.301
Änderungen – Finanzierungsleasing	3.551	19.630
Zugänge – neue Objekte	-	413.574
Zugänge – technische Verbesserungen, Erweiterungen	20.201	17.886
Währungsumrechnungsdifferenz	5.399	(5.851)
Neubewertung von vermieteten Immobilien	60.236	128.706
<b>Stand am Periodenende</b>	<b>2.166.633</b>	<b>2.077.246</b>

Im Juni 2012 hat Atrium Verkaufs- und Kaufverträge mit IKP Togliatti (Invest Kino Project, „IKP“) und IKP-Wolgograd in Verbindung mit den Gebäuden der Einkaufszentren der Gruppe in Wolgograd und Togliatti abgeschlossen. Der Verkaufs- und Kaufvertrag mit IKP Yekaterinburg für das Gebäude des Einkaufszentrums der Gruppe in Yekaterinburg (Russland) wurde im Juli 2012 abgeschlossen. IKP Togliatti, IKP-Wolgograd und IKP Yekaterinburg sind Tochtergesellschaften der Russian Cinema Holdings („RCH“) und waren Miteigentümer und lokale Betreiber der Kinos in diesen drei Einkaufszentren. Atrium hat sich vertraglich verpflichtet, sowohl die Gebäude als auch das dazugehörige Grundstück zu erwerben. Durch diese Transaktionen hat Atrium seinen Eigentumsanteil an den Gebäuden und Grundstücken für einen Gesamtkaufpreis in Höhe von €9,3 Millionen erhöht. RCH hat zudem neue Mietverträge unterzeichnet, wodurch das Unternehmen weiterhin Mieter der Gruppe geblieben ist.

# Verkürzter konsolidierter Zwischenabschluss

## 5. Entwicklungsprojekte und Grundstücke

Das derzeitige Portfolio an Entwicklungsprojekten und Grundstücken der Gruppe besteht aus 36 Projekten (31. Dezember 2011: 37).

	<b>30.9.2012</b> €'000	<b>31.12.2011</b> €'000
Saldo zum 1. Januar	587.351	634.616
Änderungen – Finanzierungsleasing	(1.893)	10.549
Zugänge – Kosten für Grundstücke und Errichtung	18.058	19.724
Übertrag auf Sonstiges Umlaufvermögen	(1.744)	-
Veräußerungen	(214)	(28.799)
Kapitalisierte Zinsen	1.049	2.628
Währungsumrechnungsdifferenz	-	18
Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Grundstücken	(35.538)	(51.385)
<b>Stand am Periodenende</b>	<b>567.069</b>	<b>587.351</b>

Im Juli 2012 unterzeichnete Atrium verbindliche Verträge mit einem Generalunternehmer für den Bau seines neuen Entwicklungsprojekts in Lublin, Polen. Die gesamten Zusatzkosten (netto) bis zur Fertigstellung des Projekts belaufen sich auf circa €66 Millionen. Der dazugehörige Großmarkt des Projekts wird entwickelt und anschließend an einen bedeutenden internationalen Lebensmitteleinzelhändler im Rahmen einer Terminverkaufsvereinbarung, die im Juni 2012 abgeschlossen wurde, verkauft. Die Entwicklung mit einer vorherigen Verkaufsvereinbarung repräsentiert eine Änderung der Nutzung. Daher wurden €1,7 Millionen vom Posten Entwicklungsprojekte auf das Bestandsvermögen übertragen und am 30. September 2012 unter dem Sonstigen Umlaufvermögen ausgewiesen.

In Toruń hat Atrium im Juli 2012 die Akquisition eines 38.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks abgeschlossen, das sich neben seinem Einkaufszentrum Copernicus befindet.

## 6. Liquide Mittel

Zum 30. September 2012 hielt die Gruppe Barbestände von insgesamt €168,9 Millionen (2011: €234,9 Millionen). Die Gruppe hält liquide Mittel in Höhe von €23,0 Millionen (2011: €21,4 Millionen) als Sicherheit für Garantien und/oder sonstige von verschiedenen Banken im Namen der Gruppe ausgegebene verfügbare beschränkte Zahlungsmittel.

## 7. Eigenkapital

Am 30. September 2012 betrug die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien 373.285.423 (2011: 372.892.253 Aktien).

Im Neunmonatszeitraum bis zum 30. September 2012 zahlte Atrium eine Dividende von €0,1275 (9 Monate 2011: €0,1050) je Stammaktie. Die Gesamtsumme belief sich auf €47,6 Millionen (9 Monate 2011: €39,1 Millionen).

Im Januar 2012 unterzeichnete Atrium eine Aktienkaufsvereinbarung für den Erwerb der 23 % der Aktien an dem Unternehmen MD TIME HOLDING LIMITED, in dessen Besitz Atrium bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht war. Der Gesamtpreis und die Transaktionskosten beliefen sich auf €9,0 Millionen. Da dementsprechend keine nicht beherrschenden Anteile mehr bestanden, wurde der diesbezügliche historische Negativsaldo von €12,4 Millionen eliminiert. Die Bilanzierung der Beteiligung der Muttergesellschaft an der betreffenden Tochtergesellschaft erfolgt direkt im Eigenkapital, wodurch eine Verringerung von €21,4 Millionen resultierte.

## 8. Anleihen und Kredite

	<b>30.9.2012</b> Netto- buchwert €'000	<b>31.12.2011</b> Netto- buchwert €'000
Anleihen	193.774	242.826
Kredite	300.963	315.934
Sonstiges	9.209	9.232
<b>Gesamt</b>	<b>503.946</b>	<b>567.992</b>

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

	<b>30.9.2012</b> Netto- buchwert €'000	<b>31.12.2011</b> Netto- buchwert €'000
Innerhalb eines Jahres	55.018	25.330
Im zweiten Jahr	36.691	126.277
Im dritten bis einschließlich fünften Jahr	303.351	191.006
Nach fünf Jahren	108.886	225.379
<b>Gesamt</b>	<b>503.946</b>	<b>567.992</b>

Im April 2012 schloss Atrium die frühzeitige Tilgung zweier Darlehen der Bank EUROHYPO AG im Gesamtwert von €10,6 Millionen ab. Darin enthalten sind €0,2 Millionen in Verbindung mit der frühzeitigen Tilgung. Die Fälligkeit der Darlehen war ursprünglich für Oktober 2012 vorgesehen.

Am 29. Juni 2012 verkündete Atrium die Zusage seines Rückkaufangebots der 2003 Anleihen mit einem Nominalwert von €50,6 Millionen. Das Angebot endete am 28. Juni 2012 und die Abwicklung erfolgte am 3. Juli 2012. Der aus dem Anleiherückkauf resultierende Nettoverlust betrug €1,5 Millionen.

# Verkürzter konsolidierter Zwischenabschluss

## 9. Nettofinanzaufwendungen

	1.1.2012 - 30.9.2012 €'000	1.1.2011 - 30.9.2011 €'000
Zinserträge	2.883	4.758
Zinsaufwendungen	(17.365)	(15.349)
Währungsdifferenzen	6.302	(6.823)
Nettoerlös(/- verlust) aus dem Rückkauf von Anleihen	(1.519)	923
Wertminderung von Finanzinstrumenten	(2.350)	(8.511)
Sonstige Finanzaufwendungen	(4.868)	(2.529)
<b>Nettofinanzaufwendungen gesamt</b>	<b>(16.917)</b>	<b>(27.531)</b>

## 10. Steueraufwand für den Berichtszeitraum

	1.1.2012 - 30.9.2012 €'000	1.1.2011 - 30.9.2011 €'000
Körperschaftssteuer der aktuellen Periode	(906)	(2.593)
Latenter Steueraufwand	(12.637)	(22.369)
Steuerberichtigung vorhergehender Jahre	-	698
<b>Summe Steueraufwand</b>	<b>(13.543)</b>	<b>(24.264)</b>

## 11. Segmentberichterstattung

### Geschäftssegmente

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



## Verkürzter konsolidierter Zwischenabschluss

---

<b>Für den Zeitraum bis zum 30. September 2011</b>	<b>Segment vermierte Immobilien €'000</b>	<b>Segment Entwicklungsprojekte €'000</b>	<b>Überleitungs- position €'000</b>	<b>Gesamt €'000</b>
Bruttomietelerlöse	126.255	-	-	126.255
Erträge aus Betriebskosten	51.290	-	-	51.290
Nettoimmobilienaufwand	(62.482)	-	-	(62.482)
<b>Nettomietelerlöse</b>	<b>115.063</b>	-	-	<b>115.063</b>
Nettoergebnis aus Akquisitionen und Veräußerungen	24.544	7.971	-	32.515
Kosten in Verbindung mit Entwicklungsprojekten und Grundstücken	-	(2.545)	-	(2.545)
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	112.363	(30.556)	-	81.807
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	(363)	-	(681)	(1.044)
Nettoverwaltungsaufwendungen	(10.905)	(707)	(19.470)	(31.082)
<b>Nettobetriebsgewinn/(-verlust)</b>	<b>240.702</b>	<b>(25.837)</b>	<b>(20.151)</b>	<b>194.714</b>
Nettofinanzerträge/(-aufwendungen)	(16.118)	2.239	(13.652)	(27.531)
<b>Gewinn/(Verlust) vor Steuern</b>	<b>224.584</b>	<b>(23.598)</b>	<b>(33.803)</b>	<b>167.183</b>
Steuergutschrift/(Steueraufwand) für den Berichtszeitraum	(25.923)	2.133	(474)	(24.264)
<b>Gewinn/(Verlust) nach Steuern für den Berichtszeitraum</b>	<b>198.661</b>	<b>(21.465)</b>	<b>(34.277)</b>	<b>142.919</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.999.847	592.270	-	2.592.117
Anlagewerte im Segment	2.092.077	646.114	290.264	3.028.455
Verbindlichkeiten im Segment	622.979	110.068	25.321	758.368

# Verkürzter konsolidierter Zwischenabschluss

## 12. Akquisitionen

In den ersten neun Monaten 2012:

- Atrium erwarb die noch nicht in seinem Besitz stehenden 23 % an MD TIME HOLDING LIMITED und ist dadurch hundertprozentiger Eigentümer dieser Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften, wie in Anmerkung 7 dargelegt.
- MD CE Holding Limited, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft von Atrium, erwarb 20 % der Anteile an MD REAL ESTATE MANAGEMENT LTD und ist jetzt hundertprozentiger Eigentümer dieses Unternehmens und seiner Tochtergesellschaften.
- Atrium hat die folgenden zehn Unternehmen in der Tschechischen Republik gegründet, um effiziente Portfoliomanagement Initiativen zu erleichtern: Atrium Alfa Czech Republic s.r.o., Atrium Pardubice Czech Republic s.r.o., Atrium Černého Czech Republic s.r.o., Atrium Beta Czech Republic s.r.o., Atrium Gamma Czech Republic s.r.o., Atrium Kappa Czech Republic s.r.o., Atrium Ostrava Czech Republic s.r.o., Atrium Zlín Czech Republic s.r.o., Atrium Delta Czech Republic s.r.o. und Atrium Lambda Czech Republic s.r.o..
- OOO Foras Magnitogorsk, OOO Foras Kislovodsk und OOO Foras Sergiev Posad fusionierten zu OOO Manhattan Brateevo. Sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von OOO Foras Magnitogorsk, OOO Foras Kislovodsk und OOO Foras Sergiev Posad wurden auf OOO Manhattan Brateevo übertragen. Infolge der Fusion haben wir latente Steueransprüche in Höhe von €2,0 Millionen im dritten Quartal 2012 erfaßt.

## 13. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Laufe des Neunmonatszeitraums bis zum 30. September 2012 erhöhte Gazit-Globe Ltd („Gazit-Globe“) seinen Anteil an Atrium auf 128.908.715 Aktien (2011: 117.862.332 Aktien), das entspricht ca. 34,5 % (2011: 31,6 %) aller Aktien von Atrium zum 30. September 2012.

Im August 2012 hat der Vergütungs- und Nominierungsausschuss genehmigt, Herrn Katzman 127.119 Optionen anstelle seines Beraterhonorars in Höhe von €0,15 Millionen zu gewähren. Herr Katzman, Direktor und Vorstandsvorsitzender von Atrium, hielt zum 30. September 2012 zusammen mit seiner Familie 255.000 Aktien (2011: 240.000 Aktien). Insgesamt hielten Chaim Katzman und seine Familie zum 30. September 2012 indirekt, durch ihre Beteiligung an Norstar Holdings Inc und Gazit-Globe, 35.651.426 Atrium Aktien (2011: 32.645.097 Aktien) Gemeinsam repräsentieren diese direkten und indirekten Beteiligungen circa 9,6 % aller Aktien von Atrium zum 30. September 2012.

Aharon Soffer, Direktor, hielt durch seine Beteiligung an Gazit-Globe zum 30. September 2012 indirekt 5.395 Aktien an Atrium (2011: 4.521 Aktien). Diese indirekte Beteiligung entspricht etwa 0,001 % (2011: 0,001 %) aller Aktien von Atrium zum 30. September 2012.

Im September 2012 hat sich Joseph Azrack, Direktor, für den Erhalt von 13.831 Aktien von Atrium anstelle seines Jahresgehalts und seines Anspruchs auf eine Erhöhung entschieden. Simon Radford hat sich

ebenfalls für den Erhalt von 11.065 Aktien von Atrium anstatt seines Jahresgehalts entschieden.

In den ersten neun Monaten bis 30 September 2012 wurden 227.119 Optionen ausgegeben. Von den 5.372.171 ausgegebenen Optionen per 31. Dezember 2011 wurden 305.000 Optionen ausgeübt und 59.998 Optionen in den Optionspool zurückgegeben. Die Gesamtzahl der sich im Umlauf befindlichen Optionen betrug per 30. September 2012 insgesamt 5.234.292.

Im März 2012 genehmigte der Vergütungs- und Nominierungsausschuss die Jahresbonuszahlungen 2011 für die Mitarbeiter. Rachel Lavine, Chief Executive Officer, erhielt einen Bonus in Höhe von €729.167 in Form einer Auszahlung von €375.000 und durch die Zuteilung von 63.274 Aktien zu €3,63 je Stück nach Steuern. Die neuen Aktien wurden am 5. April 2012 ausgegeben und unterliegen einer Sperrfrist bis 31. Juli 2013.

## 14. Eventualverbindlichkeiten

Gegenüber in Anmerkung 2.41 des Jahresabschlusses 2011 angegebenen Eventualverbindlichkeiten der Gruppe waren keine wesentlichen Veränderungen zu verzeichnen. Atrium ist in bestimmte Klagen verwickelt, die von Inhabern von Austrian Depositary Receipts wegen behaupteter Verluste aufgrund von Preisfluktuationen im Jahr 2007 und für damit verbundene potenzielle Ansprüche eingereicht wurden. Per 30. September 2012 betragen die Schadensersatzansprüche im Rahmen von Verfahren, an denen Atrium beteiligt war, rund €11,6 Millionen. Die Anzahl und der Betrag von Ansprüchen werden sich im Laufe der Zeit voraussichtlich verändern, da Klagen weiter verfolgt bzw. abgewiesen werden. Bis zum Datum der Veröffentlichung dieses Zwischenabschlusses hat sich der Wert dieser Forderungen voraussichtlich nicht in dem Maße erhöht, dass dieser wesentliche Auswirkungen auf den Geschäftsbericht hätte.

Die Verfahren befinden sich in unterschiedlichen Phasen der Entwicklung. Wurden Urteile gegen Atrium erlassen, wurde dagegen Berufung eingelegt. Atrium weist die Ansprüche zurück, verteidigt sich entschieden und hat dafür keine Rückstellungen gebildet.

Die anhaltende Unsicherheit in den globalen Märkten, insbesondere in der Eurozone und auf den Immobilienmärkten sowie die geringen aktuellen und öffentlich verfügbaren Daten und Recherchen hinsichtlich der Immobilienmärkte in den Ländern, in die die Gruppe investiert, könnten zu wesentlichen Änderungen der Vermögenswerte der Gruppe in nachfolgenden Berichtszeiträumen führen. Atrium ist derzeit nicht in der Lage, das Ausmaß derartiger Veränderungen genau einzuschätzen.

# Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers für Atrium European Real Estate Limited

## Einführung

Atrium European Real Estate Limited („Atrium“) hat uns beauftragt, den verkürzten Konzernzwischenabschluss für die neun Monate bis zum 30. September 2012 prüferisch durchzusehen. Der Zwischenabschluss umfasst die verkürzte konsolidierte Bilanz per 30. September 2012, die verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung für den Drei- und Neunmonatszeitraum bis 30. September 2012, die verkürzte konsolidierte Gesamtergebnisrechnung für den Drei- und Neunmonatszeitraum bis 30. September 2012, die verkürzte Kapitalflussrechnung für die neun Monate bis 30. September 2012, die verkürzte konsolidierte Eigenkapitalveränderungsrechnung für die neun Monate bis 30. September 2012 sowie den Anhang.

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

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

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

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

## Unsere Verantwortung

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

## Umfang der prüferischen Durchsicht

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

Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Dementsprechend erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

## Zusammenfassende Beurteilung

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Neunmonatszeitraum bis 30. September 2012 nicht in allen wesentlichen Aspekten gemäß dem in der EU anzuwendenden IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt wurde.

**Heather J MacCallum  
für und im Namen von KPMG Channel Islands Limited**

Chartered Accountants and Recognized Auditor

37 Esplanade  
St Helier  
Jersey  
JE4 8WQ

12. November 2012

### Hinweis:

- Die Richtigkeit und Aktualität der Website von Atrium European Real Estate Limited liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft und ist nicht Aufgabe von KPMG Channel Islands Limited im Rahmen der durchgeföhrten prüferischen Durchsicht. KPMG Channel Islands Limited übernimmt daher keine Verantwortung für Änderungen des verkürzten Konzernzwischenabschlusses oder des Berichts über die prüferische Durchsicht, die eventuell seit der ursprünglichen Veröffentlichung auf der Website am 12. November 2012 vorgenommen wurden. KPMG Channel Islands Limited hat nach dem 12. November 2012 keine weiteren Handlungen vorgenommen.
- Die Gesetzgebung in Jersey in Bezug auf die Erstellung und Veröffentlichung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses kann von der Gesetzgebung anderer Gerichtsbarkeiten abweichen. Die gesetzlichen Vertreter bleiben weiterhin dafür verantwortlich, die Erstellung und den damit verbundenen Prozess zu überwachen und sicherzustellen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in jeder Hinsicht vollständig ist und unverändert bleibt.

# Direktoren (Vorstand), Geschäftsleitung der Gruppe und Berater

## **Direktoren (Vorstand)**

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

## **Geschäftsleitung der Gruppe**

Rachel Lavine	CEO
David Doyle	CFO
Nils-Christian Hakert	COO
Thomas Schoutens	CDO
Ewoud van Gellicum	GC

## **Administrator und Registrar:**

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

## **Unabhängige Wirtschaftsprüfer:**

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

## **Berater Medienbeziehungen:**

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

## **Firmensitz:**

11-15 Seaton Place  
St Helier  
Jersey  
JE4 0QH

## **Wichtigste Standorte:**

### **Tschechische Republik**

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

### **Ungarn**

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

### **Niederlande**

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

### **Polen**

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

### **Rumänien**

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

### **Russland**

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

## **Kontakt:**

Website: [www.aere.com](http://www.aere.com)  
Analysten & Investoren: [ir@aere.com](mailto:ir@aere.com)  
Medien: [atrium@fticonsulting.com](mailto:atrium@fticonsulting.com)  
Allgemeine Anfragen: [atrium@aere.com](mailto:atrium@aere.com)

## **Titelbild:**

*Einkaufszentrum Atrium Flóra in Prag, Tschechische Republik*

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

Beneficial Fin

XEROX.

IMAX

CINEMA  
CITY