



Quartalsbericht 2/2004

**Meinl**   
European  
Land

## Eckdaten per 30. Juni 2004

G&V Entwicklung Tsd EUR	2001	2002	2003	3/2004	6/2004
Umsatzerlöse	7.486	7.990	11.941	5.745	13.011
EBITDA	5.001	5.524	7.845	3.993	9.212
EBIT	3.178	3.659	5.157	2.594	5.966
Gewinn v. Steuern	649	755	-312	93	247
Gewinn n. Steuern	449	353	713	93	245

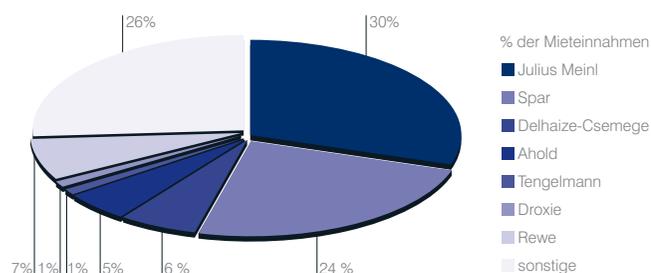
Rentabilitätsentwicklung in %	2001	2002	2003	3/2004	6/2004
EBITDA Marge	66,8	69,1	65,7	69,5	70,8
EBIT Marge	42,5	45,8	43,2	45,2	45,6

Kapitalentwicklung in EUR	31.12.2003	31.03.2004	30.06.2004	Δ**)
Börsenkapitalisierung	157.182.000	158.730.000	295.440.000	+87,9%
Autorisierte Aktien	20.400.000	20.400.000	40.000.000	+96,1%
Ausgegebene Aktien	13.000.001	13.000.001	24.000.001	+84,6%
Grundkapital	65.000.005	65.000.005	120.000.005	+84,6%
Liquide Mittel	58.131.000	121.780.000	206.942.000	+266,1%
Marktwert Immobilien	223.507.652	236.663.273	276.053.868	+23,5%

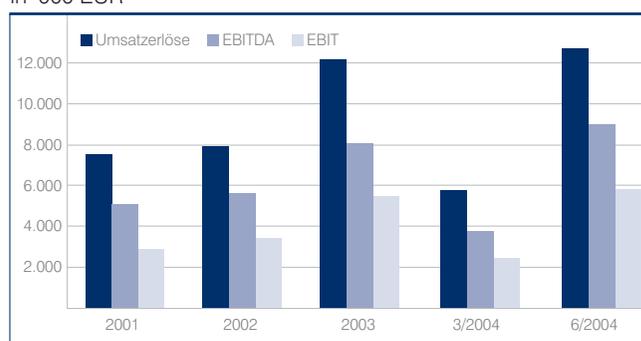
Portfolioentwicklung	Tschechien	Ungarn	Gesamt
Anzahl Immobilien	93	50	143
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	329.041	75.082	404.123
Anteil in %	81,40	18,60	
Vermietungsgrad in %	96,43	100	97,33
Marktwert Objekte in EUR	208.371.518	67.682.350	276.053.868

\*\*) Vergleichswerte 30.06.2004 und 31.12.2003

### Mieterstruktur Gesamt



### Rentabilität: EBIT/EBITDA/Umsatzerlöse in '000 EUR



# Kennzahlen

## Sehr geehrte Aktionäre!

Meinl European Land kann wieder auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2004 zurückblicken. Der Ausbau des Portfolios um eine Reihe interessanter neuer Objekte mit attraktiven Renditen, finanziert über parallel durchgeführte Kapitalmaßnahmen hat uns die Beibehaltung unseres bisherigen Expansionskurses und einen erfolgreichen Zwischenabschluss ermöglicht.

Seit Januar konnten insgesamt 11 Projekte im Gesamtvolumen von über 52 Mio. Euro und einer Gesamtfläche von 66.000 Quadratmetern abgeschlossen werden – bei allen Objekten handelt es sich um langfristig an internationale Handelskonzerne vermietete Einzelhandelsimmobilien, die attraktive Renditen von über 9,50% erwirtschaften.

Bei diesen Akquisitionen handelt es sich einerseits um ein Portfolio aus 5 „Penny“ Diskontern in Ungarn und einen großen Julius Meinl Supermarkt bei Prag – Objekte, über die wir bereits im ersten Quartal berichteten.



Julius Meinl Supermarkt Prag-Vestec / Tschechien

Zudem konnte die Gesellschaft im Mai zwei weitere Interspar Hypermärkte in Tschechien erwerben, die Renditen von rund 9,5% generieren und bis 2016 bzw. 2018 größtenteils an die Spar Gruppe vermietet sind. Das Investitionsvolumen für die beiden Objekte lag bei jeweils etwa 15,6 Mio. Euro.

Ebenfalls im Mai wurden zwei Supermärkte im Nordwesten der Tschechischen Republik erworben, die langfristig vollständig an die Ahold Gruppe vermietet sind und bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von 3,7 Mio. Euro Renditen von über 10% erwirtschaften.

In den letzten Junitagen konnte auch noch der Vertrag für einen „Hypernova“ Hypermarkt in der viertgrößten tschechischen Stadt Pilsen abgeschlossen werden, der vollständig bis 2019 an Ahold vermietet ist und bei einem Kaufpreis von 4,5 Mio. Euro den Unternehmenserfolg mit einer Rendite von ebenfalls über 10% unterstützt.

Durch diese Akquisitionen, aus denen ihr Unternehmen insgesamt Mieteinnahmen von über 5 Mio. Euro pro Jahr erzielt, konnten



Interspar Markt Ostrau / Tschechien

die Gesamtmieterlöse auf inzwischen über 23 Mio. Euro auf annualisierter Basis gesteigert werden. Mit einem Gesamtumsatz von 13 Mio. Euro konnte damit nach nur sechs Monaten bereits der Jahresumsatz 2003 übertroffen werden.

Die massive Expansion zeigt sich auch an der Steigerung des Gesamtimmobilienwertes bzw. der Gesamtmietflächen auf inzwischen 276 Mio. Euro oder über 400.000 Quadratmeter – Steigerungen von rund 25% gegenüber dem Jahresbeginn.

Die Finanzierung erfolgte zum Großteil aus Eigenmitteln aus zwei Aktienemissionen im März und Juni, die insgesamt Erlöse von über 130 Mio. Euro erzielten. Zudem wurde im Januar eine Aufstockung der Anleihe um weitere 50 Mio. Euro durchgeführt.

Parallel dazu wurde – zur Fortsetzung des Expansionskurses - während der Hauptversammlung am 3. Juni die Erhöhung des autorisierten Aktienkapitals von 104 Mio. Euro auf nunmehr 200 Mio. Euro beschlossen. Das autorisierte Kapital der Gesellschaft wird vertreten durch 40 Mio. Aktien mit einem Nennwert von je 5 Euro, wovon derzeit 24 Mio. Aktien bereits ausgegeben sind und im Amtlichen Handel an der Wiener Börse notieren.

*Das Board of Directors  
Juli 2004*

**Konsolidierte Bilanz** zum 30. Juni 2004

	VI. 2004		III. 2004		2 003	
	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000
<b>Aktiva</b>						
<i>Anlagevermögen</i>						
Grundstücke	32.940		24.550		24.847	
Gebäude	202.358		165.703		166.872	
Anlagen im Bau	1.849		1.318		736	
Sonstige Vermögensgegenstände	15.469		-		1.102	
		252.616		191.571		193.557
Finanzanlagen	17.584		5.610		228	
Goodwill	-		-		8.669	
Immaterielle Vermögensgegenstände	-		7.229		111	
		270.200		204.410		202.564
<i>Umlaufvermögen</i>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.214		3.644		6.631	
Sonstige Forderungen	14.452		7.692		41.484	
Anzahlungen	1.487		428		541	
Barvermögen	206.942		121.780		58.131	
Rechnungsabgrenzung	1.386				0	
		226.481		133.544		106.787
<b>Aktiva gesamt</b>		496.681		337.954		309.351

<b>Passiva</b>						
<i>Eigenkapital</i>						
Ausgegebenes Aktienkapital	120.000		65.000		65.000	
Kapitalrücklage	118.777		48.907		48.907	
Verlustvortrag	(6.572)		(6.722)		(6.815)	
Währungsdifferenzen	(5.671)		(2.174)		(3.620)	
		226.534		105.011		103.472
Minderheitsanteile		-		-		993
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>						
Langfristige Ausleihungen	238.667		209.570		168.155	
Latente Steuerverbindlichkeiten	16.268		11.336		11.203	
		254.935		220.906		179.358
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.767		1.089		1.224	
Rechnungsabgrenzung	353		176		621	
Sonstige Verbindlichkeiten	10.404		6.654		19.059	
Rückstellungen	171		174		177	
Kurzfristige Ausleihungen	2.517		3.944		4.448	
		15.212		12.037		25.529
<b>Passiva gesamt</b>		496.681		339.054		309.351

**Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung** zum 30. Juni 2004

	I.-VI. 2004		I.-III. 2004		2003	
	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000
<b>Umsatzerlöse</b>						
Mieteinnahmen	10.657		4.780		8.950	
Erlöse aus dem Abgang von Ablagevermögen	482		176		25	
Weiterverrechenbare Betriebskosten	1.512		770		1.115	
Sonstige betriebliche Einnahmen	360		19		1.851	
		13.011		5.745		11.941
<b>Aufwendungen</b>						
Personalkosten inkl. Sozialabgaben	(312)		(153)		(540)	
Weiterverrechenbare Betriebskosten	(1.491)		(769)		(1.112)	
Beratungskosten	(449)		(830)		-	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(1.547)		-		(2.444)	
		(3.799)		(1.752)		(4.096)
<b>Gewinn vor Zinsen, Steuern u Abschreibungen (EBITDA)</b>		9.212		3.993		7.845
Abschreibungen und Amortisation auf Gebäude, Grundstücke und Geschäftsausstattung	(3.246)		(1.266)		(2.539)	
Sonstige Abschreibung und Amortisation	-		(133)		(149)	
		(3.246)		(1.399)		(2.688)
<b>Gewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		5.966		2.594		5.157
Zinserträge	1.192		567		382	
Zinsaufwendungen	(6.781)		(3.067)		(5.764)	
Sonstiges Finanzergebnis	(130)		(1)		(87)	
		(5.719)		(2.501)		(5.469)
<b>Gewinn vor Steuern</b>		247		93		(312)
Steuern vom Einkommen und Ertrag	(2)		-		1.025	
<b>Gewinn nach Steuern</b>		245		93		713

### Grundstücke und Gebäude

Die Gesellschaft hat im II. Quartal 2004 in Tschechien insgesamt 5 Projekte – 2 Interspar Hypermärkte und 1 Hypernova Hypermarkt sowie zwei Supermärkte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 40 Mio. Euro erworben. Darüber hinaus fand in der Berichtsperiode die End-Abrechnung der im I. Quartal 2004 erworbenen Objekte - 5 Diskontmärkte in Ungarn und ein großflächiger Supermarkt in Prag – statt. Das Investitionsvolumen dieser Objekte lag bei insgesamt rund 12,5 Mio. Euro.

Insgesamt hat sich damit die Position der Grundstücke und Gebäude gegenüber Ende 2003 um fast 44 Mio. auf nunmehr 235 Mio. Euro erhöht.

### Barvermögen

Durch neuerliche Kapitalmaßnahmen hat sich das Barvermögen im ersten Halbjahr 2004 wieder erheblich verändert:

Zunächst erfolgte im Januar die Begebung weiterer Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von 50 Mio. Euro, die größtenteils bereits im ersten Zwischenbericht erfasst waren. Zum 30. Juni war die Anleihe vollständig ausplatziert. Zudem konnte im April 2004 eine Kapitalerhöhung um 4 Mio. Aktien erfolgreich abgeschlossen werden, woraus Nettoemissionserlöse von über 45 Mio. Euro erzielt wurden. Eine neuerliche Kapitalerhöhung um weitere 7 Mio. Aktien erfolgte im Juni, die Nettoerlöse hieraus betragen über 80 Mio. Euro.

Demgegenüber steht ein Abfluss von rund 53 Mio. Euro durch den Erwerb der neuen Objekte, so dass insgesamt eine Erhöhung der liquiden Mittel auf 207 Mio. Euro gegenüber 58 Mio. Euro Ende 2003 oder 122 Mio. im März 2004 erfolgte.

### Eigenkapital

Die Kapitalerhöhungen im April und Juni 2004 haben gleichfalls zu einer Steigerung des Eigenkapitals von insgesamt über 125 Mio. Euro geführt. Zum Stichtag betrug das Eigenkapital mehr als 227 Mio. Euro gegenüber 103 Mio. Euro zum 31. Dezember 2003.

### Fremdkapitalfinanzierungen

Ein deutlicher Zuwachs erfolgte auch bei den Fremdkapitalfinanzierungen, hauptsächlich bedingt durch die Anleiheemission im Januar 2004 im Nennwert von 50 Mio. Euro. Anleihen im Wert von rund 35 Mio. Euro waren bereits am Ende des I. Quartal am Markt untergebracht, die übrige Platzierung erfolgte bis Juni.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Zuge der Übernahme der beiden Interspar Objekte im Mai zwei bestehende Kredite im ausstehenden Gesamtvolumen von rund 15 Mio. Euro übernommen.

Insgesamt betragen die langfristigen Verbindlichkeiten zum 30. Juni rund 250 Mio. Euro (31.12.2003: 179 Mio. Euro), weitere 12

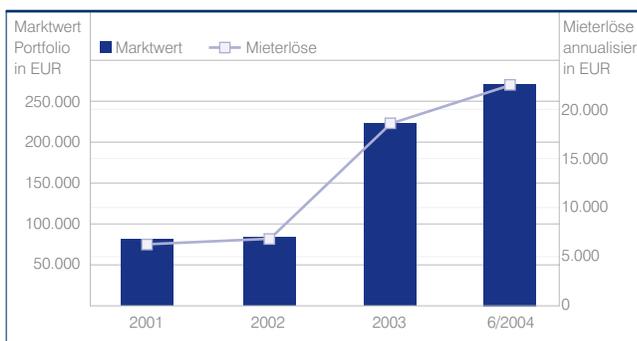
Mio. Euro an Fremdkapital bestehen aufgrund kurzfristiger Verbindlichkeiten.

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft haben bereits nach 6 Monaten mit 13 Mio. Euro den Gesamtumsatz des Vorjahres (11,9 Mio.) überschritten. Hauptursache ist die massive Expansion im Jahr 2003, die sich in diesem Jahr voll ertragswirksam auswirkt. Aufgrund der bereits in diesem Jahr erworbenen

Objekte wird der Wert bis zum Jahresende noch auf rund 27 Mio. Euro ansteigen, ohne Berücksichtigung von Akquisitionen, die für die nächsten 6 Monate noch geplant sind.

Die positive Entwicklung zeichnet sich auch bei den übrigen Ertragskennzahlen ab: Nach nur 6 Monaten übersteigen die EBITDA- und EBIT-Werte die Vorjahresendwerte bereits um mehr als 15%. Parallel sind auch die EBITDA- und EBIT-Margen nach einem leichten Rückgang zum Jahresende 2003 wieder deutlich gestiegen.



Entwicklung Portfolio und Mieterlöse

# Ertragslage



### Albert Karlsbad & Nejedek

Im Mai 2004 erfolgte der Erwerb zweier Supermärkte, die langfristig komplett an Ahold vermietet sind und Renditen von durchschnittlich 10,5% generieren.

Die zur Gründerzeit bzw. in den 50-er Jahren erbauten Objekte wurden im Zuge der Übernahme von Grund auf renoviert, wobei die Investitionen bereits im Kaufpreis von 3,7 Mio. Euro und so in der Rendite berücksichtigt sind. Zudem befindet sich insbesondere der Supermarkt in Karlsbad in strategisch günstiger Lage in direkter Nähe des Busbahnhofs im Zentrum von Karlsbad.

### Ausblick

Die bisherige positive Entwicklung sollte sich auch im weiteren Jahresverlauf fortsetzen. Allein auf Basis der derzeitigen Mieteinnahmen werden die Umsatzerlöse bis Ende 2004 rund 27 Mio. Euro betragen, eine Steigerung von über 125% gegenüber dem Vorjahr. Infolge der für die nächsten 6 Monate noch geplanten massiven Expansion sollten die Umsatzzahlen für das Gesamtjahr sogar noch deutlich darüber liegen.



### Interspar Ostrau & Pardubice

Ebenfalls im Mai wurden zwei „Interspar“ Hypermärkte in Ostrau und Pardubice erworben, die den Unternehmenserfolg mit Renditen von 9,5% unterstützen.

Beide Objekte sind mit dem Hypermärkte langfristig an die Spar-Gruppe vermietet, in Pardubice existieren noch 2 weitere Hauptmieter: ein zur Rewe-Gruppe gehörender Teppichfachmarkt sowie die Baumax-Gruppe, wobei diese lediglich Grundstücksmieter ist. Diese Publikumsmagneten sind neben einer hervorragenden Verkehrsanbindung und ausreichenden Parkmöglichkeiten für den Erfolg der Projekte verantwortlich.

Generell liegt der Schwerpunkt der Aktivitäten in neuen Märkten wie Polen, Russland, Rumänien und der Slowakei, aber auch in den bestehenden Niederlassungen in Ungarn und insbesondere Tschechien sind weitere Akquisitionen vorgesehen.

Insgesamt stehen derzeit Objekte im Wert von über 400 Mio. Euro in der Prüfung bezüglich ihrer langfristigen Entwicklungschancen. Bei Druckschluss waren bereits einige kleinere Projekte abgeschlossen, bei



### Hypernova Pilsen

Das im Juni erworbene Objekt befindet sich in einem Wohngebiet der viertgrößten tschechischen Stadt Pilsen und ist bis 2019 an die Ahold Gruppe mit ihrem Hypermärktekonzept „Hypernova“ vermietet. Das erst 2001 erbaute Objekt verfügt über eine Gesamtfläche von knapp 6.000 m<sup>2</sup>. Die Vorteile des Objektes liegen in seiner direkten Nähe zu großen Wohnkomplexen sowie der zusätzlichen großen Parkgarage und der guten Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen.

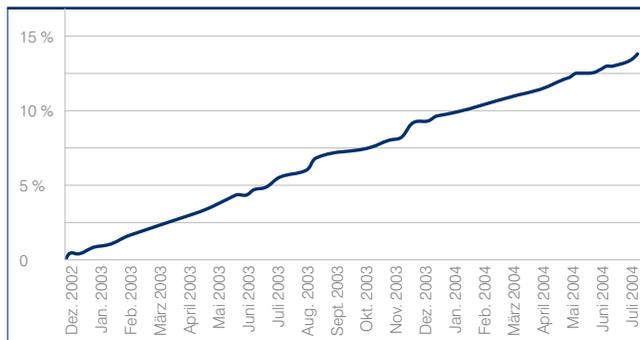
Auch aus diesem Objekt wird die Gesellschaft eine langfristig gesicherte Rendite von über 10,2% erzielen können.

Immobilien im Umfang von fast 100 Mio. Euro wurden schon Vorverträge unterzeichnet bzw. steht dies kurz bevor. Hier wird bei entsprechendem Projektverlauf mit einem Abschluss noch im III. Quartal 2004 gerechnet.

Insgesamt rechnet die Gesellschaft bis zum Jahresende wieder mit einer Verdopplung des Portfolios gegenüber 2003. Diese geplante Entwicklung erfordert auch in der zweiten Jahreshälfte wieder neuerliche Kapitalmaßnahmen.

# Case Studies Ausblick

## Wertentwicklung und Kurs zum 30. Juni 2004



Börsenkurs 30. Juni 2004:	EUR 12,34
Wertentwicklung seit Erstnotiz (Nov. 2002):	12,63 %
Wertentwicklung annualisiert:	7,78 %

Die Performance der Meinl European Land Aktie gestaltet sich weiter positiv, seit Januar konnte die Aktie eine Wertsteigerung von rund 0,3 Euro erzielt werden. Unter Berücksichtigung der zusätzlich gewährten Bezugsrechte aus den Kapitalerhöhungen entspricht dies einem Zuwachs von 7,78% auf annualisierter Basis.

Parallel hierzu zeigt die Aktie eine starke Performance im Handel: Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Meinl European Land betrug in den letzten Monaten über 700.000 Euro, wodurch die Gesellschaft ihre Marktposition weiter ausbauen konnte.