



Zwischenbericht
30. September 2006

Meinl 
European
Land



Kennzahlen

	2003	2004 restated*	1.1.-30.9.2005 restated*	2005	1.1.-30.9.2006	Differenz**
G&V Kennzahlen in TEUR						
Umsatzerlöse	11.941	32.362	47.257	81.532	94.190	+ 99,3 %
Mieteinnahmen	8.950	25.456	39.975	60.199	70.236	+ 75,7 %
Betriebsergebnis (EBIT)	5.157	42.789	62.862	114.326	88.248	+ 40,4 %
Ergebnis vor Steuern	-312	31.177	57.897	112.029	94.682	+ 63,5 %
Ergebnis nach Steuern	713	30.545	57.069	113.975	92.977	+ 62,9 %

	YE 2003	YE 2004 restated*	30.9.2005 restated*	YE 2005	30.9.2006	Differenz**
Bilanzkennzahlen in TEUR						
Bilanzsumme	309.351	910.544	2.434.559	3.420.789	5.210.207	+ 114,0 %
Anlagevermögen	193.557	561.053	1.044.097	1.159.060	1.494.959	+ 43,2 %
Netto-Barvermögen***	58.683	156.814	669.425	882.396	1.849.050	+ 176,2 %
Langfristige Verbindlichkeiten	179.358	292.362	560.383	536.942	865.280	+ 54,4 %
Eigenkapital	103.472	421.807	1.241.134	1.620.675	2.569.150	+ 107,0 %

	YE 2003	YE 2004	30.9.2005	YE 2005	30.9.2006	Differenz**
Portfolio Kennzahlen						
Anzahl Immobilien	132	159	173	175	150	-
Mietfläche in m ²	337.497	598.400	722.952	759.730	871.848	-
Immobilieninvestitionen in TEUR	223.503	457.555	815.008	990.900	1.233.174	-
Vermietungsgrad	95 %	97 %	94 %	94 %	95 %	-

	YE 2003	YE 2004	30.9.2005	YE 2005	30.9.2006	Differenz**
Börsekennzahlen						
Marktkapitalisierung in TEUR	157.170	469.360	1.413.120	1.789.200	3.092.400	+ 118,8 %
Ausgegebene Aktien in Stück	13.000.001	36.000.001	96.000.001	120.000.001	180.000.001	+ 87,5 %
Ultimokurs der Aktie in EUR	12,09	13,01	14,72	14,91	17,18	+ 16,7 %
Nettovermögen je Aktie zu Marktwerten in EUR	10,35	11,72	13,38	13,51	14,54****	-
Gewinn je Aktie in EUR	0,10	1,40	0,82	1,28	0,61	-

* Ergebnisse restated in Einklang mit IFRS 40 (Fair Value Methode)

** Veränderung im Jahresvergleich (30. September 2005 bis 30. September 2006)

*** abzgl. kurzfristiger Verbindlichkeiten

**** Berechnung nach EPRA ohne Einbeziehung des Wertzuwachses der Commitments



Meinl European Land Limited

Die ersten 9 Monate 2006

Umsatz innerhalb eines Jahres verdoppelt

Ergebnis nach Steuern EUR 93 Mio. – um mehr als 60 % gesteigert

Seit Jahresbeginn Investitionsvorhaben in Höhe von EUR 1,3 Mrd.
unterzeichnet

Kurssteigerung der Aktie in einem Jahr um 16,7 %



Sehr geehrte Aktionäre! Sehr geehrte Damen und Herren!

In den ersten neun Monaten 2006 konnte Meinl European Land erneut ihre Position als bedeutender Immobilieninvestor in Zentral- und Osteuropa festigen und die Weichen für das weitere Wachstum in der Zukunft stellen. Seit Jahresbeginn 2006 wurden Immobilien und Projekte im Gesamtwert von etwa EUR 1,3 Mrd. vertraglich gesichert und das Portfolio der Gesellschaft damit auf über EUR 3,5 Mrd. ausgebaut.

Der Gesamtwert der fertiggestellten, operativen Immobilien beläuft sich zum 30. September 2006 auf mehr als EUR 1,2 Mrd. Weitere EUR 2,3 Mrd. entfallen auf vertraglich fixierte Entwicklungsprojekte, die zwischen 2007 und 2009 fertiggestellt werden. Diese Entwicklungsprojekte werden entsprechend der konservativen Bilanzierungspolitik der Gesellschaft erst mit der Fertigstellung zu ihrem Schätzwert in die Bilanz aufgenommen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind lediglich die bereits geflossenen Investitionskosten unter den Anlagen im Bau angeführt. Darüber hinaus befinden sich weitere Projekte im Gesamtwert von rund EUR 2 Mrd. in Prüfung. Rund die Hälfte dieser Projekte sind schon vom Board der Meinl European Land genehmigt, und ein Abschluss wird innerhalb der nächsten Monate erwartet.

Der hohe Anteil an Entwicklungsprojekten am Gesamtportfolio verdeutlicht, dass Meinl European Land zunehmend auch als Immobilienentwickler auftritt: Hintergrund für diese 2004 eingeleitete Unternehmensausrichtung ist die Tatsache, dass vor allem in den weniger etablierten Märkten kaum fertige Immobilien am Markt angeboten werden, die den hohen Anforderungen der Gesellschaft genügen. Meinl European Land verfügt durch ihre eigene Development Abteilung über die entsprechende Expertise, um solche Projekte erfolgreich zu realisieren. Zudem sind bei Entwicklungsprojekten noch Erträge zu realisieren, die jene für vergleichbare fertige Objekte deutlich übersteigen.

Hinsichtlich der Risikostruktur der Entwicklungsprojekte konzentriert sich die Gesellschaft vor allem auf Projekte mit Forward Purchase bzw. Forward Funding Strukturen oder Joint Venture Projekte. Beide Varianten bieten die Möglichkeit, Projekte zu attraktiven Renditen zu realisieren, wobei die Entwicklungsrisiken

dennoch zu größeren Teilen von dem Entwicklungspartner zu tragen sind.

Die Finanzierungspolitik der Meinl European Land ist konservativ ausgerichtet. Aus diesem Grund sichert die Gesellschaft die komplette Finanzierung neuer Projekte bereits im frühen Projektstadium, wobei nach Möglichkeit eine Kombination aus Fremd- und Eigenmitteln gewählt wird.

Zur Stärkung des Eigenkapitals hat Meinl European Land im Februar 2006 eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Die Emission war erneut ein voller Erfolg: Alle 60 Mio. Aktien konnten bei privaten und institutionellen Investoren platziert werden. Die Bruttoerlöse beliefen sich auf rund EUR 920 Mio. Eine weitere Aktienemission befand sich zum Ende der Berichtsperiode in Vorbereitung.

Um ihr Leverage zu erhöhen, hat die Gesellschaft im August 2006 ein EUR 2 Mrd. Rahmenprogramm für unbesicherte Anleihen aufgelegt. In einem ersten Schritt wurde eine EUR Tranche mit 7-jähriger Laufzeit und einem Nominale von EUR 400 Mio. bei institutionellen Anlegern untergebracht. Der Erfolg der Anleihe ist auch auf das Investmentgrade Rating, das Meinl European Land im Vorfeld des Anleihenprogramms erstmals erhalten hat, zurückzuführen. Sowohl Standard & Poors als auch Fitch bewerten die Gesellschaft mit einem „BBB-“ Rating und die Unternehmensaussichten als „stable“.

Diese positive Bewertung unterstreicht den Erfolg der Unternehmensstrategie der Meinl European Land: Frühzeitiger Einstieg in die am stärksten wachsenden Immobilienmärkte in Zentral- und Osteuropa und Investition in ertragreiche Einzelhandelsimmobilien in eben jenen Märkten, die auch gesamtwirtschaftlich die höchsten Wachstumsraten aufweisen. Gemeinsam mit der eigenen Entwicklungstätigkeit und einem aktiven Portfoliomanagement der Immobilien stellt diese Strategie die Basis für den langfristigen Erfolg von Meinl European Land – und damit auch das Aktienkapital der Anleger – dar.

Das Board of Directors
Dezember 2006

Lagebericht des Unternehmens



Portfolio zum 30. September 2006

	Investments		fixierte Projekte	
	Objekte	Marktwert in Mio. EUR	Projekte	Investitionskosten in Mio. EUR
Russland	4	263	13	1.098
Polen	13	360	10	463
Tschechien	102	312	2	65
Ungarn	27	111	1	5
Slowakei	2	89	1	21
Lettland	1	61	–	–
Rumänien	1	38	–	–
Türkei	–	–	4	541
Estland	–	–	1	58

Entwicklung des Immobilienportfolios

Entwicklung des Immobilienportfolios

Am Ende des dritten Quartals 2006 umfasst das Immobilienportfolio der Meinl European Land 150 fertige, operative Immobilien in sieben Ländern mit einem Schätzwert in Höhe von mehr als EUR 1,2 Mrd. Die gesamte Mietfläche der Immobilien belief sich auf über 870.000 m².

Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft 32 vertraglich fixierte Entwicklungsprojekte in diesen und weiteren drei osteuropäischen Märkten. Das Investitionsvolumen für diese Projekte, die zwischen dem Jahresende 2006 und 2009 fertiggestellt werden, beläuft sich auf über EUR 2,3 Mrd.

Der Schwerpunkt der Aktivitäten lag weiterhin auf Russland und Polen, wo die Gesellschaft seit Jahresbeginn Immobilienprojekte im Gesamtwert von fast EUR 900 Mio. erworben bzw. gesichert hat. Vor allem in Russland können noch Renditen erzielt werden, die jene in den inzwischen etablierten Staaten wie Tschechien und Ungarn erheblich übersteigen, wobei sich Meinl European Land aufgrund der Marktgegebenheiten vor allem auf Entwicklungsprojekte außerhalb der Hauptstädte konzentriert.

Zu den Kerninvestitionen in den ersten neun Monaten 2006 zählt ein Portfolio aus Einkaufszentren in Moskau mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 400 Mio. Das Portfolio umfasst zwei bestehende Einkaufszentren mit einem erheblichen Erweiterungspotential sowie zwei Entwicklungsprojekte für Einkaufszentren. Ebenfalls in Russland hat Meinl European Land ein in Bau befindliches Einkaufszentrum in St. Petersburg mit einem Investitionsvolumen von EUR 120 Mio. erworben, das im Sommer 2007 eröffnet wird und die Verträge für weitere Projekte in Millionenstädten fixiert. Nach dem Stichtag wurde zudem der Erwerb eines 50.000 m² Einkaufszentrums im russischen Togliatti abgeschlossen. Infolge dieser Akquisitionen ist Russland derzeit die größte Aktivität der Gesellschaft – eine Entwicklung, die angesichts der Ertragschancen in Russland nach Ansicht der Gesellschaft durchaus gerechtfertigt ist.

Aber auch in den anderen Märkten hat Meinl European Land ihre Expansion zügig vorangetrieben: In Polen wurden die Verträge für weitere Einkaufszentren im Gesamtwert von rund EUR 200 Mio. fixiert – darunter ein zweites Entwicklungsprojekt in der ostpolnischen Stadt Lublin –, und in der Türkei hat die Gesellschaft ihr viertes Projekt – ein Entwicklungsprojekt für ein Einkaufszentrum in Balçova mit einem Investitionsvolumen von etwa EUR 180 Mio. – erworben. In Tschechien, Ungarn und der Slowakei hat Meinl European Land ebenfalls einige kleinere Projekte im Gesamtwert von rund EUR 100 Mio. vertraglich gesichert.

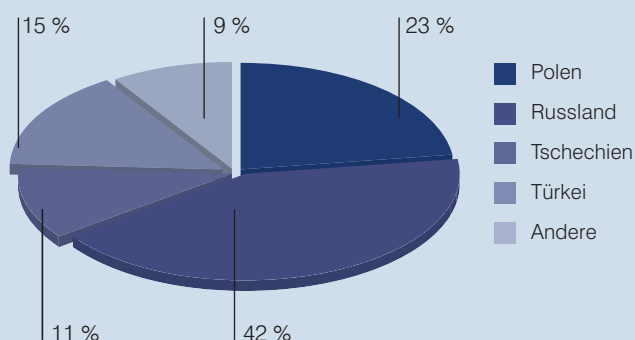
Im August wurde das erste lettische Projekt der Gesellschaft, ein Einkaufszentrum in Riga mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 40 Mio. eröffnet. Der Vermietungsgrad lag von Beginn an bei rund 100 %.

Zudem hat Meinl European Land im Sinne ihrer strategischen Portfolioausweitung mit der Ukraine und Estland erneut zwei neue Märkte betreten und ist nunmehr bereits in 10 Ländern Zentral- und Osteuropas aktiv. In der Ukraine befanden sich am Ende des Berichtszeitraums mehrere Projekte unter Due Diligence. In Estland wird Meinl European Land für den führenden litauischen Supermarktbetreiber – VP Market – rund 15 Supermärkte in verschiedenen Städten errichten. Das Investitionsvolumen für dieses Projekt beläuft sich auf rund EUR 60 Mio.

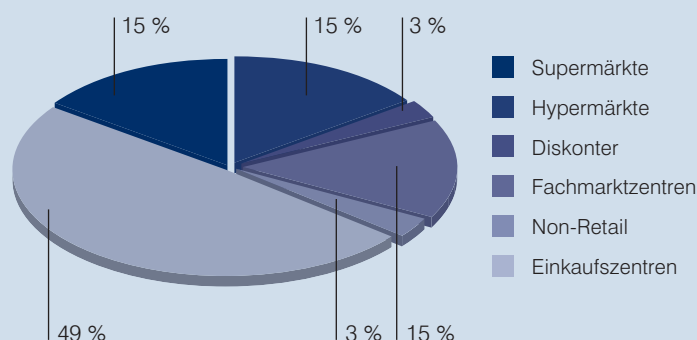
Insgesamt konnte Meinl European Land ihr Immobilien- und Projekt-Portfolio von etwa EUR 1,6 Mrd. zum 30. September 2005 auf mehr als EUR 3,5 Mrd. zum 30. September 2006 ausbauen. Die erwarteten Mieteinnahmen aus diesen Projekten werden sich auf rund EUR 350 Mio. belaufen. Nachdem die Projekte in den kommenden Jahren nach und nach fertiggestellt werden, wird damit gerechnet, dass diese Mieterlöse zur Gänze erstmals im Jahr 2010 erzielt werden.

Regionale Verteilung des Portfolios

Inklusive vertraglich gesicherte Projekte



Portfolioverteilung nach Nutzungsart



Ergebnisentwicklung

Auch die Ertragszahlen der Meinl European Land spiegeln die anhaltende erfolgreiche Entwicklung der Gesellschaft wider: In den ersten 9 Monaten des Jahres 2006 konnten sämtliche Ertragszahlen wieder erheblich gesteigert werden.

Insgesamt konnte Meinl European Land in den ersten drei Quartalen des Jahres 2006 Umsatzerlöse von EUR 94,2 Mio. erzielen und ihren Umsatz im Jahresvergleich damit um rund 100 % steigern.

Der Anstieg basiert größtenteils auf höheren Mieteinnahmen aus Objekten, die im Laufe des Jahres oder zum Jahresende 2005 erworben wurden. Die Mieteinnahmen konnten gegenüber der Vergleichsperiode 2005 um über EUR 30 Mio. gesteigert werden und beliefen sich in den ersten neun Monaten 2006 auf EUR 70,2 Mio. Für das Gesamtjahr 2006 erwartet die Gesellschaft, Mieteinnahmen in Höhe von über EUR 95 Mio. zu erzielen.

Die Bewertungsgewinne in den ersten neun Monaten 2006 beliefen sich auf insgesamt EUR 63,5 Mio. Nachdem die Bilanzierung in der Vergleichsperiode 2005 noch nach der „Cost Methode“

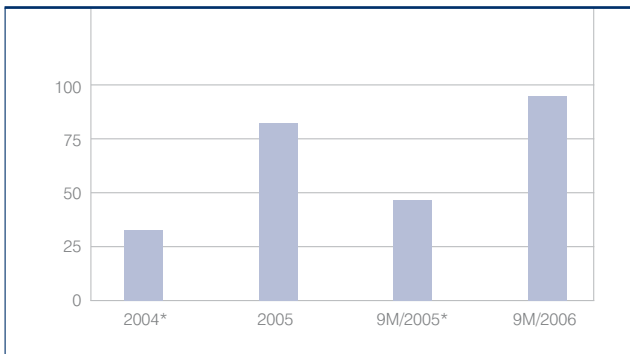
erfolgte, d.h. das Immobilienvermögen zu Anschaffungswerten angeführt wurde, wurden die Ergebnisse der Gesellschaft zum 30. September 2005 entsprechend des Marktwertprinzips angepasst. Die hiernach ausgewiesenen Bewertungsgewinne von EUR 39 Mio. entsprechen der anteiligen Gesamtaufwertung des Jahres 2005.

Das EBIT konnte die Gesellschaft von EUR 62,8 Mio. in den ersten drei Quartalen 2005 auf EUR 88,2 Mio. in den ersten neun Monaten 2006 ausbauen, was einer Steigerung von 40 % entspricht.

Ebenso positiv entwickelte sich auch der Gewinn der Gesellschaft, der vor Steuern von EUR 57,8 Mio. auf EUR 94,7 Mio. gesteigert werden konnte. Der Nettogewinn nach Steuern beläuft sich in den ersten drei Quartalen 2006 auf rund EUR 93 Mio. gegenüber EUR 57 Mio. in der Vergleichsperiode 2005.

Umsatzerlöse

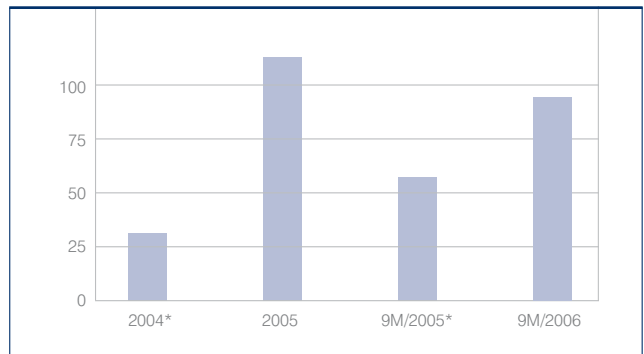
in EUR Mio.



* restated

Ergebnis nach Steuern

in EUR Mio.



Ergebnisentwicklung

Ausblick

Meinl European Land beabsichtigt, ihren Erfolgs- und Wachstumskurs auch in Zukunft fortzuführen und ihr Immobilienvermögen weiter dynamisch auszubauen.

Eine nicht unwesentliche Aufgabe für die nächsten Jahre ist die erfolgreiche Fertigstellung der vertraglich gesicherten Projekte, deren Gesamtinvestitionsvolumen sich auf derzeit mehr als EUR 2,3 Mrd. beläuft.

Noch heuer im Dezember wird ein 50.000 m² Einkaufszentrum im russischen Kazan eröffnet und die Akquisition des bestehenden Einkaufszentrums in Togliatti abgeschlossen. Auch im kommenden Jahr steht die Eröffnung von einigen Entwicklungsprojekten an, wobei der Großteil der vertraglich fixierten Projekte im Jahr 2008 fertig gestellt werden soll. Für einige zuletzt erworbene Projekte rechnet die Gesellschaft mit der Eröffnung im Jahr 2009.

Auf der Kapitalmarktseite hat Meinl European Land nach dem Ende der Berichtsperiode zur Finanzierung der zuletzt gesicherten Projekte und Immobilien eine Kapitalerhöhung über 45 Mio. Aktien durchgeführt. Sämtliche Aktien konnten innerhalb der Zeichnungsfrist bei privaten und institutio-

nellen Investoren untergebracht werden, der Bruttoerlös aus der Emission belief sich auf rund EUR 770 Mio. Zudem wurde im November 2006 die unter dem EMTN-Programm im Sommer 2006 begebene Anleihe um weitere EUR 200 Mio. aufgestockt. Die Anleihe war ebenfalls binnen kurzer Zeit bei internationalen Investoren platziert.

Mit der Entwicklung und Fertigstellung der vertraglich gesicherten

Projekte soll die Expansion der Gesellschaft jedoch noch lange nicht vorbei sein: Alleine derzeit befinden sich weitere Projekte im Gesamtwert von rund EUR 2 Mrd. in der Evaluierung, wovon sich wiederum ein beachtlicher Anteil in Russland und der Türkei befindet. Mehr als die Hälfte der Projekte in der Pipeline wurden bereits vom Board der Meinl European Land genehmigt, und mit einem Abschluss dieser Projekte wird für die nächsten Monate gerechnet.

Zwar genügen im Endeffekt nicht alle Projekte, die geprüft werden, den hohen Anforderungen der Meinl European Land. Umgekehrt kommen aber regelmäßig neue Projekte in die Pipeline hinzu, sodass das dynamische Wachstum von Meinl European Land auch in Zukunft gesichert sein sollte.



Konsolidierte Bilanz

zum 30. September 2006

	1.1. – 30.9.2005 restated		31.12.2005		1.1.2006 – 30.9.2006	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
AKTIVA						
<i>Anlagevermögen</i>						
Immobilienanlagen	815.008		990.900		1.233.174	
Immobilienanlagen im Bau	193.544		114.205		201.482	
Finanzanlagen	160		6.521		485	
Goodwill	32.921		39.644		47.981	
Sonstige Vermögensgegenstände	2.464		7.790		11.837	
		1.044.097		1.159.060		1.494.959
<i>Umlaufvermögen</i>						
Anlagen zum Verkauf	–		16.511		–	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.412		7.366		10.723	
Sonstige Forderungen	43.936		65.766		90.063	
Wertpapiere	60.827		77.879		57.018	
Anzahlungen	1.867		2.025		4.812	
Barvermögen	1.277.420		2.092.182		3.552.632	
		1.390.462		2.261.729		3.715.248
AKTIVA GESAMT		2.434.559		3.420.789		5.210.207
PASSIVA						
<i>Eigenkapital</i>						
Ausgegebenes Aktienkapital	480.000		600.000		901.500	
Kapitalrücklage	645.054		852.666		1.410.557	
Gewinnvortrag	108.136		165.373		258.350	
Minderheitsanteile	990		4.343		4.343	
Währungsdifferenzen	6.954		(1.707)		(5.600)	
		1.241.134		1.620.675		2.569.150
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>						
Langfristige Ausleihungen	517.216		490.487		817.827	
Latente Steuerverbindlichkeiten	43.167		46.455		47.453	
		560.383		536.942		865.280
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.566		9.785		6.557	
Verbindlichkeiten aus Akquisitionen	1.824		16.290		20.746	
Rechnungsabgrenzung	2.687		4.536		6.096	
Sonstige Verbindlichkeiten	11.517		22.380		38.532	
Rückstellungen	453		395		264	
Kurzfristige Ausleihungen	607.995		1.209.786		1.703.582	
		633.042		1.263.172		1.775.777
PASSIVA GESAMT		2.434.559		3.420.789		5.210.207

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung

für die Periode vom 1. Januar 2006 bis 30. September 2006

	1.1. – 30.9.2005 restated *		1.1.2006 – 30.9.2006	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<i>Erträge</i>				
Mieteinnahmen	39.975		70.236	
Erlöse aus dem Abgang von Anlagevermögen	216		36	
Weiterverrechenbare Betriebskosten	6.053		17.373	
Beratungseinkommen und sonstige betriebliche Einnahmen	1.013		6.545	
		47.257		94.190
<i>Aufwendungen</i>				
Personalkosten	(2.468)		(7.225)	
Weiterverrechenbare Betriebskosten	(7.849)		(15.575)	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(13.105)		(45.880)	
		(23.422)		(68.680)
Aufwertungsgewinne aus Immobilienanlagen	39.205		63.524	
Sonstige Abschreibungen und Amortisation	(178)		(786)	
		39.027		62.738
Gewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		62.862		88.248
Zinserträge	13.672		42.534	
Zinsaufwendungen	(17.085)		(37.452)	
Sonstiges Finanzergebnis	(1.552)		1.352	
		(4.965)		6.434
Gewinn vor Steuern (EBT)		57.897		94.682
Steueraufwand / (Guthaben) für die Berichtsperiode	(828)		(1.705)	
Gewinn nach Steuern		57.069		92.977
Unverwässerter Gewinn je Aktie in EUR		0,82		0,61

* „restated“: alte Daten zu Vergleichszwecken neu dargestellt

Konsolidierte Veränderung im Eigenkapital zum 30. September 2006

	Ausgegebenes Aktienkapital TEUR	Kapital- Rücklage TEUR	Gewinn- vortrag TEUR	Währungs- Differenzen TEUR	Minderheits- anteile TEUR	Eigenkapital gesamt TEUR
Saldo zum 1. Januar 2006	600.000	852.666	165.373	(1.707)	4.343	1.620.675
Emission Aktienkapital	301.500	621.000	–	–	–	922.500
Emissionskosten	–	(63.109)	–	–	–	(63.109)
Wechselkursdifferenzen aus Umrechnung ausländischer Transaktionen	–	–	–	(3.893)	–	(3.893)
Nettoergebnis der Berichtsperiode	–	–	92.977	–	–	92.977
Saldo zum 30. September 2006	901.500	1.410.557	258.350	(5.600)	4.343	2.569.150
Saldo zum 1. Januar 2005	180.000	193.535	51.067	(3.786)	990	421.806
Emission Aktienkapital	300.000	507.300	–	–	–	807.300
Emissionskosten	–	(55.781)	–	–	–	(55.781)
Wechselkursdifferenzen aus Umrechnung ausländischer Transaktionen	–	–	–	10.740	–	10.740
Nettoergebnis der Berichtsperiode	–	–	57.069	–	–	57.069
Saldo zum 30. September 2005	480.000	645.054	108.136	6.954	990	1.241.134

Segmentanalyse unter Berücksichtigung der Neubewertungserfordernisse

1.1. – 30.9.2006	Tschech. Republik TEUR	Ungarn TEUR	Polen * TEUR	Slowakei TEUR	Rumänien TEUR	Russland TEUR	Türkei TEUR	Lettland TEUR	Sonstige ** TEUR	Gesamt TEUR
Mieteinnahmen	16.214	6.982	20.348	4.708	900	20.686	–	398	–	70.236
Erlöse aus dem Abgang von Anlagevermögen	15	3	18	–	–	–	–	–	–	36
Weiterverrechenbare Betriebskosten	2.874	2.106	8.892	1.902	126	1.383	–	90	–	17.373
Sonstige betriebliche Einnahmen	993	281	796	120	68	4.176	–	291	(180)	6.545
Gesamterträge	20.096	9.372	30.054	6.730	1.094	26.245	–	779	(180)	94.190
Gewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	13.730	17.501	16.820	14.810	14.865	8.643	(5)	27.304	(25.420)	88.248

1.1. – 30.9.2005	Tschech. Republik TEUR	Ungarn TEUR	Polen * TEUR	Slowakei TEUR	Rumänien TEUR	Russland TEUR	Türkei TEUR	Lettland TEUR	Sonstige ** TEUR	Gesamt TEUR
Mieteinnahmen	16.377	5.983	6.992	4.240	818	5.565	–	–	–	39.975
Erlöse aus dem Abgang von Anlagevermögen	231	170	(186)	1	–	–	–	–	–	216
Weiterverrechenbare Betriebskosten	2.311	900	1.058	1.497	162	125	–	–	–	6.053
Sonstige betriebliche Einnahmen	335	204	433	36	1	4	–	–	–	1.013
Gesamterträge	19.254	7.257	8.297	5.774	981	5.694	–	–	–	47.257
Gewinne vor Zinsen und Steuern (EBIT)	26.709	3.397	12.817	20.137	2.609	3.415	–	–	(6.222)	62.862

* einschließlich der dänischen Holdinggesellschaften

** Muttergesellschaft in Jersey, Holdinggesellschaften in Zypern und Konsolidierungen

Wichtige Bilanzierungsgrundsätze

Der vorliegende Zwischenabschluss zum 30. September 2006 wurde unter Einhaltung der vom IASB veröffentlichten IFRS-Rechnungslegungsstandards und ihren jeweiligen Interpretationen erstellt. Bitte beachten Sie bezüglich der von Meinl European Land Limited (der „Gesellschaft“) bei der Erstellung von Zwischenabschlüssen angewandten IFRS besonders den Anhang zum konsolidierten Abschluss 2005.

Das Fair Value-Modell, das auf IAS 40, „Investment Property“, beruht, wurde im Jahresabschluss 2005 erstmals angewandt. Dagegen kam in früheren Zwischenberichten das auf IAS 40, „Investment Property“, beruhende Anschaffungskostenprinzip zur Anwendung. Die wichtigsten Veränderungen in der Bilanz, die sich durch die Neudarstellung (restatement) vom September 2005 ergeben, beziehen sich auf: Immobilienanlagen (Steigerung von rund TEUR 112.051). Die Neudarstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wirkte sich hauptsächlich auf die Bewertung des Immobilienvermögens (mit einer Steigerung von rund TEUR 39.205) und auf die Abschreibungen auf Anlagevermögen (Rückgang von rund TEUR 11.379) aus.

Immobilienanlagen

Die Immobilienanlagen werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert (fair value) ausgewiesen. Ein unabhängiger, externer Gutachter mit entsprechend anerkannter Qualifikation und aktuellen Erfahrungen mit dem jeweiligen Standort und der zu bewertenden Vermögenskategorie bewertete das Portfolio zum 30. September 2006.

In früheren Jahren erfolgte die Bewertung des Gesellschaftsportfolios nur einmal jährlich. Um aber den Marktwert des Portfolios zum 30. September 2006 zu ermitteln, wurde die Differenz der relevanten Positionen zwischen den Bewertungen vom 31. Dezember 2004 und dem 31. Dezember 2005 als Aufwertungsgewinn der Immobilienanlagen anteilig verbucht.

Beteiligungen

Im ersten Quartal 2006 setzte die Gesellschaft die Manhattan Real Estate Management, s.r.o. als Managementgesellschaft für die tschechischen Immobilien-Dachgesellschaften ein. In Österreich wurde überdies die Manhattan Facility Management GmbH gegründet.

Im zweiten Quartal 2006 folgte die Gründung zweier russischer Gesellschaften. In der Folge erwarben die OOO Signalny und die OOO Brateevo jeweils eine Immobilie in Moskau. Der Wert der Gesamttransaktion dieser beiden Immobilien belief sich auf TEUR 112.546.

In der Berichtsperiode sind zwei neue Einkaufszentren in Russland (in Ufa und Ekaterinenburg) in die Predevelopment-Phase übergegangen. Für zwei weitere Einkaufszentren in Russland (in Nizny Novgorod und Rostov) wurde mit dem Designing und dem Prozedere zur Anfrage der Genehmigungen begonnen. Diese Einkaufszentren sind Projekte, die unter dem Vremya Joint Venture realisiert werden. Für die Projekte wurden folgende Gesellschaften in Russland neu gegründet: OOO Sodruzenstvo, ZAO Dialog, ZAO Megapolis und OOO Vremya.

Eine ruhende Gesellschaft (Foras Targowek Sp. z.o.o.) wurde als Projektgesellschaft für das Projekt „Galeria Lublin“ in Polen genutzt.

In den ersten drei Quartalen 2006 erwarb die Gruppe Anteile an folgenden Gesellschaften:

Name der Beteiligung	Land	Anteil	Erworbene	Erworbene	Kaufpreis	Nettogewinnbeitrag 1.1. – 30.9.2006
			Forderungen	Verbindlichkeiten		
			TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Magnum CZ Bytový Park, s.r.o.	Tschech. Republik	100%	994	908	191	18
Magnum CZ Pardubice, s.r.o.	Tschech. Republik	100%	9.836	6.808	199	428
Magnum CZ Global, s.r.o.	Tschech. Republik	100%	3.877	2.620	6.637	336
Mall Gallery 1 Ltd.	Zypern	100%	46.608	0	46.608	0
Mall Gallery 2 Ltd.	Zypern	100%	30.136	0	30.136	0
Trabzon Ticaret Merkezi, A.S.	Türkei	100%	15.602	6.602	9.000	21
Multi Turkmall Ticaret, A.S.	Türkei	80%	10.962	9.206	21	105
Multi Veste Poland 2 Sp. Z.o.o.	Polen	50,1%	11.682	11.677	20	-30

Drei tschechische Gesellschaften wurden im Zusammenhang mit der Akquisition zweier Immobilien in Mladá Boleslav, Tschechien erworben. Diese bestehen aus einem Hypermarkt und einem Grundstück für dessen künftige Erweiterungen.

Zwei zyprische Gesellschaften wurden zum Ende des zweiten Quartals 2006 im Zusammenhang mit der Akquisition zweier Einkaufszentren in Moskau, Russland erworben.

Zwei türkische Gesellschaften wurden im Zusammenhang mit der Akquisition zweier in Entwicklung befindlicher Einkaufszentren in Trabzon und Balcova, Türkei erworben.

Multi Veste Poland 2 Sp. Z.o.o ist eine neu erworbene Gesellschaft für die Entwicklung eines Einkaufszentrums in Koszalin, Polen.

Im September 2006 wurden zwei ungarische Gesellschaften veräußert, Manhattan Development Invest Kft. (die im Besitz von 28 Immobilien war) und Alfa Piac, Kft. II (Besitz von 1 Immobilie). Zum 30. September 2006 waren keine weiteren Immobilien der Gruppe zur Veräußerung vorgesehen.

Aktienkapital

Im Februar 2006 hat Meinl European Land ihr Aktienkapital durch die Ausgabe von 60 Mio. jungen Aktien aufgestockt. Infolge der Kapitalerhöhung notieren 180 Mio. Aktien an der Wiener Börse.

Im März 2006 hat die Gesellschaft 150 Mio. nicht voll einbezahlte Aktien, die derzeit im Ausmaß von EUR 0,01 je Aktie einbezahlt sind, begeben. Die Aktien notieren an keiner Börse.

Ausleihungen

Im Januar 2006 leistete die Gesellschaft Rückzahlungen für Commercial Papers, die im Dezember 2005 in Höhe von insgesamt EUR 1.200.000.000 aufgelegt worden waren. Im März 2006 legte die Gesellschaft Commercial Papers in Höhe von insgesamt EUR 2.200.000.000 auf. Diese wurden Ende April 2006 zurückbezahlt. Im Juni 2006 legte die Gesellschaft Commercial Papers in einer Höhe von insgesamt EUR 2.200.000.000 auf. Diese wurden Ende April 2006 zurückbezahlt. Im September 2006 legte die Gesellschaft neuerlich Commercial Papers in einer Höhe von insgesamt EUR 1.700.000.000 auf, deren Rückzahlung Ende Oktober 2006 fällig ist.

Seit Jahresbeginn 2006 wurden zusätzlich gesicherte Anleihen in Höhe von EUR 6.250.000 und CZK 260.000 (TEUR 9.179) platziert. Diese wurden im Zuge des „Medium Term Note Programms“ vom Juli 2005 aufgelegt.

Im August 2006 hat die Gesellschaft ein neues EUR 2.000.000.000 Medium Term Note Programm initiiert. Basierend auf einem Investment Grade Rating (BBB-) seitens internationaler Rating-Agenturen wird die Gesellschaft Senior Unsecured Anleihen unter diesem Programm begeben. Eine erste Tranche im Nominalwert von EUR 400.000.000 wurde im August 2006 platziert. Der Ausgabepreis lag bei 99,12 % des Nominalwertes. Die Anleihe wird mit einem Fixzinssatz von 5,375 % verzinst.

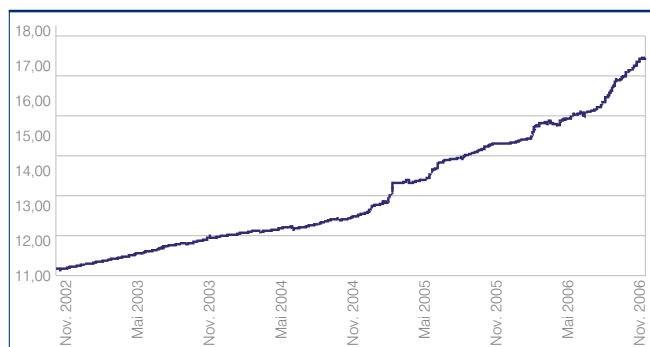
Transaktionen mit verbundenen Parteien

In der Berichtsperiode schloss die Gesellschaft keine Transaktionen mit dem eigenen Direktorium ab.

Mit Ausnahme des Dienstleistungsvertrages über die Funktion des Gesellschaftssekretärs schloss sie auch mit der Dominion Corporate Services Limited keine weiteren Verträge ab.

Kursentwicklung seit IPO

in EUR



Die Performance der Aktie der Meinl European Land entwickelt sich seit der IPO im November 2002 durchgängig positiv. Insgesamt ist die Aktie in den knapp vier Jahren um 58,5 % gestiegen.

Die Wertsteigerung in den ersten neun Monaten 2006 beläuft sich auf EUR 2,22 oder 15,1 %. Bis zum Druckschluss hat der Kurs weiter zugelegt.

Performance

Aktienkurs zum 30. September 2006:	EUR 17,18
Wertentwicklung Aktie seit Erstnotiz (Nov. 2002):	58,5 %
Wertentwicklung Aktie seit 1. Januar 2006:	15,1 %
Wertentwicklung Aktie seit 30. September 2005:	16,7 %

Indizes, in denen Meinl European Land enthalten ist:

MCSI Austria Index
 GPR 250 Index
 Euro Stoxx 600 Index
 IEIF Index (französischer Index für Immobilienaktien)

Aktienentwicklung



Kontakt

Meinl European Land Limited
47, The Esplanade, St. Helier / Jersey JE1 OBD

www.meinleuropeanland.com
ir@meinleuropeanland.com

