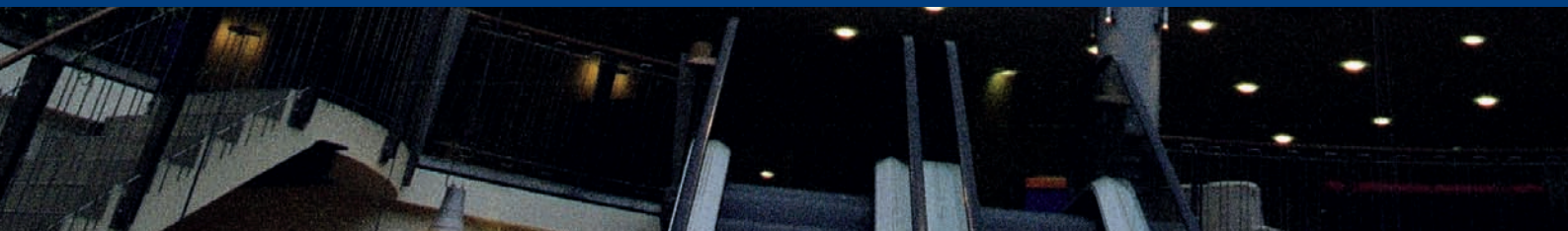




Zwischenbericht
30. September 2007

Meinl 
European Land



Unternehmenskennzahlen

	2005	9M 2006	2006	9M 2007
G&V Kennzahlen in TEUR				
Mieteinnahmen	60.199	70.236	96.451	89.833
Nettoumsatzerlöse	63.510	78.615	104.446	101.795
Betriebsergebnis (EBIT)	114.326	88.248	251.562	143.879
Gewinn vor Steuern	112.029	94.682	269.108	194.802
Gewinn nach Steuern	113.975	92.977	267.445	182.719
	31.12.2005	30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007
Bilanzkennzahlen in TEUR				
Immobilienanlagen	1.067.671	1.233.174	1.688.863	1.817.937
Immobilienanlagen im Bau	37.434	201.482	105.232	614.595
Nettobarvermögen	965.833	1.906.068	2.544.287	1.542.346
Langfristige Verbindlichkeiten	541.839	865.280	1.017.218	1.068.242
Eigenkapital	1.620.675	2.569.150	3.454.355	3.141.308
	31.12.2005	30.9.2006	31.12.2006	30.9.2007
Börsekennzahlen				
Ausstehende Zertifikate in Stück	120.000.001	180.000.001	225.000.001	211.185.001
Börsekurs in EUR	14,91	17,18	19,43	10,00
Gewinn je Aktie/Zertifikat in EUR	1,29	0,50	1,31	0,67

Anmerkungen:

Nettobarvermögen wird definiert als Nettofinanzvermögen nach Abzug von kurzfristigen Ausleihungen

Ausstehende Zertifikate nach Abzug erworbener Zertifikate

Sehr geehrte Anleger und Anlegerinnen!

Wir möchten diesen Anlegerbrief zum Anlass nehmen, Sie über die operative Entwicklung der Meinl European Land in den ersten neun Monaten des Jahres 2007 zu informieren.

Meinl European Land hat sich in operativer Hinsicht neuerlich gut entwickelt. Im dritten Quartal 2007 konnten sämtliche Ertragszahlen gegenüber dem Vorquartal wieder gesteigert werden. Im Gegensatz dazu steht die Wertentwicklung der Zertifikate, welche die Aktien der Meinl European Land an der Wiener Börse vertreten. Nach einer positiven Entwicklung in den vergangenen Jahren ist der Börsenkurs seit dem Sommer 2007 unter erheblichen Druck geraten.

Die negative, unsachliche und oft erheblich mit Vorurteilen behaftete Berichterstattung in den Medien über den Erwerb von 88,8 Mio. Zertifikaten durch die Gesellschaft im ersten Halbjahr 2007 hat sicherlich wenig zur objektiven Information der Anleger beigetragen. Die Kapitalmarktreaktion und Gespräche mit Experten führten uns (trotz unserer Überzeugung, dass der Erwerb im besten Interesse der Gesellschaft stand) zu der Erkenntnis, dass massive Maßnahmen notwendig sind, um das Vertrauen der Investoren in Meinl European Land zu stärken. Aus diesem Grund haben wir Ende September Merrill Lynch als Berater des Boards mandatiert. Im Rahmen dieses Mandates überprüft Merrill Lynch gemeinsam mit uns die Unternehmensstruktur, die vertraglichen Beziehungen der Gesellschaft mit der Managementgesellschaft und erwägt ebenfalls gemeinsam mit uns strategische Änderungen im Management sowie dessen Koordinierung mit der Gesellschaft und den Stakeholders.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichtes sind die Evaluierung der Situation und die Ableitung entsprechender Maßnahmen durch den Berater nahezu abgeschlossen. Wir beabsichtigen gemeinsam mit unseren Beratern ein Paket an strukturellen Änderungen zu finalisieren und gehen davon aus, dass wir die angestrebten Änderungen bis zum Ende des Jahres vollständig bekannt geben können.

Nach Ende der Berichtsperiode wurde den Mitgliedern des Board of Directors der Meinl European Land ein verwaltungsrechtliches Erkenntnis der Österreichischen Finanzmarktaufsicht (FMA) zugestellt, in dem behauptet wird, dass eine Ankündigung im Zusammenhang mit der Einberufung der Hauptversammlung der Meinl European Land vom 23. August 2007 irreführende Signale geben könnte. Das Erkenntnis ist nicht rechtskräftig; die Mitglieder des Board of Directors werden dagegen Berufung einlegen. Das Board (das Rechtsberater hinzugezogen hat) erachtet dieses Erkenntnis der FMA für unhaltbar,

insbesondere da es mit schweren Verfahrensfehlern behaftet ist, auf mangelhafter Beweisaufnahme beruht, in sich unschlüssig ist und auf unzureichende Argumente zurückgreift. Außerdem ignoriert das Erkenntnis die Tatsache, dass die FMA in den gesamten Prozess involviert war, insbesondere auch dadurch, dass sie die Prospekte der Gesellschaft regelmäßig gebilligt hat, über das Ausmaß der Käufe von Zertifikaten täglich informiert war und die Veröffentlichungspflichten in Hinblick auf die Hauptversammlung mit der FMA im Detail abgestimmt wurden.



Meinl European Land hat in den ersten 9 Monaten des Jahres 2007 in operativer Hinsicht ihre Expansion der vergangenen Jahre fortgesetzt und konnte damit ihre Position als einer der führenden Investoren und Entwickler von Einzelhandelsimmobilien in Zentral- und Osteuropa weiter etablieren. Die Gesellschaft hat in der Berichtsperiode eine Reihe an neuen interessanten Immobilienprojekten vertraglich fixiert und ihr Gesamtportfolio erneut deutlich ausgebaut. Gleichzeitig konnte Meinl European Land auch

sämtliche Ertragszahlen nochmals steigern.

Meinl European Land besitzt zum 30. September 2007 insgesamt 160 Immobilienanlagen mit einem Marktwert von rund EUR 1,8 Mrd. Damit konnte das Bestandsportfolio der Gesellschaft gegenüber der Vergleichsperiode im Vorjahr um EUR 585 Mio. bzw. 47 % gesteigert werden.

Zusätzlich zu den Immobilienanlagen hat die Gesellschaft ein erhebliches Portfolio an vertraglich fixierten Entwicklungsprojekten mit einem Gesamtvolumen von etwa EUR 3,4 Mrd., von denen bis zum 30. September 2007 bereits EUR 0,6 Mrd. investiert wurden. Darüber hinaus hat die Gesellschaft Grundstücke mit einer Gesamtfläche von mehr als 1.500.000 m² gesichert.

Zum 30. September 2007 beläuft sich der Nettovermögenswert basierend auf den bilanzierten Immobilienobjekten der Gesellschaft auf EUR 3,2 Mrd. oder EUR 15,15 je Aktie/Zertifikat. Zum ersten Mal hat die Gesellschaft auch eine Erfassung des Wertes ihrer Entwicklungspipeline sowie der Grundstücke durchgeführt. Die Werte beruhen auf der erstmaligen Bewertung seitens externer Immobiliengutachter. Daraus ergeben sich erwartete Wertsteigerungen der Entwicklungspipeline und Grundstücke von EUR 1,3 Mrd. oder EUR 5,95 pro Aktie/Zertifikat. Unter Berücksichtigung dieses – fixierten – Wertsteigerungspotentials der Entwicklungsprojekte und Grundstücke beträgt der gesamte Nettovermögenswert der Gesellschaft EUR 4,5 Mrd. bzw. EUR 21,10 pro Aktie/Zertifikat.

Brief an die Anleger

Die Mieteinnahmen in den ersten 9 Monaten des Jahres 2007 betragen rund EUR 90 Mio. gegenüber EUR 70 Mio. in der Vergleichsperiode im Vorjahr. Dies entspricht einer Steigerung von 28 %. Im gleichen Zeitraum wurde das Betriebsergebnis von EUR 88 Mio. um 63 % auf EUR 144 Mio. ausgebaut. Ebenso positiv entwickelte sich das Ergebnis nach Steuern, welches von EUR 93 Mio. auf EUR 183 Mio. gesteigert werden konnte. Dies entspricht einer Steigerung von 97 %.

Die Kapitalstruktur der Gruppe zum 30. September 2007 kann als konservativ und vorsichtig angesehen werden. Das konsolidierte Eigenkapital belief sich auf EUR 3,1 Mrd. Dem stehen nur etwa EUR 1 Mrd. an Fremdkapital gegenüber, was einen erheblichen Spielraum für

ein weiteres Leverage bietet. Darüber hinaus besitzt die Gruppe zum Ende des dritten Quartals liquide Mittel von mehr als EUR 1,5 Mrd., die zur Finanzierung ihres Investitionsprogramms dienen.

Wir sind zuversichtlich, Ihnen mit diesen Zahlen und Ergebnissen einen Einblick in die operative Stärke der Meinl European Land vermitteln zu können. Wir werden auch in Zukunft alles in unserer Macht Stehende tun, um den Erfolg der Meinl European Land als eine der führenden Immobiliengesellschaften in Zentral- und Osteuropa auch in Zukunft voranzutreiben.

Das Board of Directors
November 2007

Immobilienportfolio

In den ersten neun Monaten 2007 hat Meinl European Land eine Immobilie in Polen mit einem Marktwert von EUR 20 Mio. sowie eine Immobilie in der Slowakei mit einem Marktwert von EUR 10 Mio. erworben. In Tschechien hat die Gesellschaft eine Immobilie mit einem Marktwert von EUR 1,5 Mio. veräußert.

Der Fokus der Gesellschaft in der Berichtsperiode lag aber auf der Immobilienentwicklung. Neben der Sicherung von Entwicklungs-

projekten in Märkten, in denen die Gesellschaft bereits vertreten war, wurde auch das erste Projekt in Bulgarien fixiert, so dass die Gruppe nunmehr in 12 Ländern in Zentral- und Osteuropa aktiv ist.

Zum 30. September 2007 besitzt Meinl European Land insgesamt 160 Einzelhandelsobjekte mit einer Gesamtfläche von 877.207 m² in acht Ländern Zentral- und Osteuropas. Der Schätzwert dieser Immobilien beläuft sich auf EUR 1,8 Mrd.

Land	Anzahl der Immobilienanlagen	Mietfläche in m ²	Schätzwert in TEUR	Durchschnittsrendite in %
Russland	9	156.201	545.298	11,16
Polen	16	185.442	597.159	6,70
Tschechien	101	343.920	315.790	8,23
Ungarn	28	110.374	123.255	8,08
Slowakei	3	50.054	108.825	7,19
Lettland	1	20.420	61.330	6,50
Rumänien	1	10.796	43.280	8,00
Türkei	1	n/a	23.000	n/a
Gesamt	160	877.207	1.817.937	

Die Gruppe hat zudem zahlreiche Entwicklungsprojekte gesichert. Das erwartete Investitionsvolumen beläuft sich auf EUR 3,4 Mrd., wovon per Ende September 2007 etwa EUR 0,6 Mrd. investiert waren. Zusätzlich zu diesen Entwicklungsprojekten hat die Gruppe zahlreiche

Grundstücke mit einer Gesamtfläche von mehr als 1.500.000 m² in der Türkei, Russland, Polen und Georgien erworben. Die Gesellschaft beabsichtigt, diese Flächen in Zukunft zu entwickeln. Zum 30. September 2007 hat die Gruppe für diese Projekte EUR 0,2 Mrd. investiert.

Regionaler Portfolioüberblick

Die Hauptinvestitionsmärkte der Meinl European Land in der Berichtsperiode waren Russland, Polen und die Türkei. In der Zukunft werden auch verstärkte Investitionsmaßnahmen in Ländern wie Rumänien sowie der Ukraine erwartet, wohingegen in etablierten Märkten wie Tschechien und Ungarn eher Überlegungen hinsichtlich eines Teilausstiegs aus diesen Märkten stattfinden.

Russland

In Russland besitzt die Gruppe Immobilien mit einem Marktwert von etwa EUR 545 Mio., was rund 30 % der gesamten Immobilienanlagen der Gruppe entspricht. Das Portfolio umfasst sechs Einkaufszentren, wobei der regionale Fokus weniger auf den Ballungsgebieten wie Moskau liegt, sondern vielmehr auf den regionalen Städten, die eine entsprechende Nachfrage bei noch geringer Marktsättigung bieten.

Einkaufszentrum in Togliatti



Meinl European Land hat ein bestehendes Einkaufszentrum in Togliatti Ende 2006 erworben. Das Einkaufszentrum verfügt über eine Mietfläche von 26.368 m² und ist zu fast 100 % vermietet. Zu den Mietern zählt die Metro

Gruppe mit einem Hypermarkt sowie einem Elektronikfachmarkt. Eine Erweiterung des Shopping Centres um einen Baumarkt wird derzeit umgesetzt.

Russland wird auch in Zukunft zu den Hauptinvestitionsmärkten der Meinl European Land zählen. Derzeit umfasst die Projekt-Pipeline der Gesellschaft acht neue Entwicklungsprojekte sowie fünf Erweiterungen von bestehenden Einkaufszentren. Darüber hinaus konnte die Gesellschaft Grundstücke in drei Städten mit einer Fläche von 1.118.000 m² sichern, die sie plant, in absehbarer Zeit zu entwickeln.

Die Projekt-Pipeline der Meinl European Land inkludiert unter anderem folgende Projekte bzw. Grundstücke:

Einkaufszentrum in Yekaterinburg



In Yekaterinburg entwickelt Meinl European Land ein zweites Einkaufszentrum, um so die Marktposition langfristig zu sichern. Die geplante Mietfläche beträgt rund 50.000 m², die Eröffnung ist für das 2. Quartal 2009 geplant. Die Investitionskosten sind mit rund EUR 121 Mio. veranschlagt.

Einkaufszentrum und Fachmarktzentrum in Pushkino bei Moskau



Im ersten Quartal 2007 hat Meinl European Land ein 587.000 m² großes Grundstück im Moskauer Vorort Pushkino erworben. In mehreren Bauetappen soll ein Einkaufs- und Fachmarktzentrum mit einer Gesamtfläche von bis zu 253.700 m² entstehen. Derzeit werden die Detailpläne fertiggestellt.

Polen

Das Bestandsportfolio in Polen beläuft sich derzeit auf rund 33 % am Gesamtportfolio. Meinl European Land besitzt in Polen 16 Immobilienanlagen mit einer Mietfläche von 185.442 m² und einem Schätzwert von etwa EUR 597 Mio. Das Portfolio umfasst subregionale Einkaufszentren, Nachbarschaftszentren, Convenience Center und Fachmärkte.

Einkaufszentrum in Torun



In Polen konzentriert Meinl European Land ihre Aktivitäten vor allem auf regionale Städte wie zum Beispiel die 200.000 Einwohnerstadt Torun. Meinl European Land besitzt hier ein 30.000 m² großes Einkaufszentrum, das an

bekannte Mieter wie „Real“, „Mediamarkt“ oder „Promod“ vermietet ist. Der Schätzwert des Einkaufszentrums beläuft sich auf rund EUR 75 Mio.

Auch in Polen befinden sich eine Reihe weiterer Projekte in der Planung bzw. im Bau, darunter das folgende Projekt:

Einkaufszentrum in Bialystok



Noch in diesem Jahr wird Meinl European Land ein rund 37.000 m² großes Einkaufszentrum in der ostpolnischen Stadt Bialystok eröffnen. Das EUR 73 Mio. Projekt ist bereits jetzt komplett vermietet. Hauptmieter ist die Metro

Gruppe mit einem Real Hypermarket und einem Mediamarkt.

Türkei

In der Türkei umfasst die Projekt-Pipeline der Meinl European Land derzeit vier Entwicklungsprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über EUR 615 Mio. Nach deren Fertigstellung wird die Türkei zu den größten Märkten der Meinl European Land zählen.

Einkaufszentrum in Trabzon



Meinl European Land entwickelt in Trabzon an der Schwarzmeerküste ein etwa 82.000 m² großes Einkaufszentrum. Das Projekt wird als „forward purchase“ gemeinsam mit Multi Development als Entwicklungspartner durchgeführt. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund EUR 135 Mio. Die Eröffnung des Objektes ist für das 4. Quartal 2008 vorgesehen.

Einkaufszentrum in Kahramanmaraş



Im Juli 2007 hat Meinl European Land ein Grundstück in der südtürkischen Stadt Kahramanmaraş erworben. Die Gesellschaft plant, darauf ein 58.000 m² großes Einkaufszentrum zu errichten, das bis Ende 2010 fertig gestellt werden soll. Das geplante Investitionsvolumen für die Umsetzung ist mit rund EUR 100 Mio. veranschlagt. Es ist geplant, das Projekt im Rahmen der Partnerschaft mit Acteeum durchzuführen.

Rumänien

In Rumänien besitzt Meinl European Land derzeit eine operative Immobilie, das Fachmarktzentrum „Militari“ in Bukarest sowie drei vertraglich fixierte Entwicklungsprojekte.

Einkaufszentrum in Constanta

Meinl European Land wird dieses Einkaufszentrum in der fünftgrößten Stadt Rumäniens gemeinsam mit dem Immobilienentwickler Krammer & Wagner entwickeln. Die geplante Mietfläche dieses Einkaufszentrums, das bis Ende 2009 seine Tore öffnen soll, wird sich auf 52.000 m² belaufen.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft in mehreren Städten Rumäniens Grundstücke gesichert. Die Details für die Entwicklung von Einkaufszentren bzw. Fachmarktzentren auf diesen Grundstücken werden derzeit noch evaluiert.

Generell sieht Meinl European Land im rumänischen Markt ein erhebliches Potential und beabsichtigt, ihre Aktivitäten in dem Markt zu verstärken, so dass damit zu rechnen ist, dass der Anteil Rumäniens am Gesamtportfolio der Immobiliengesellschaft in den kommenden Jahren zunehmen wird.

Übrige Wachstumsmärkte

Zu den weiteren Wachstumsmärkten der Meinl European Land zählen insbesondere Bulgarien und die Ukraine. Die Gesellschaft entwickelt derzeit in beiden Ländern jeweils ein Projekt, deren Fertigstellung bis Ende 2009 bzw. 2010 vorgesehen ist.

Einkaufszentrum in Odessa, Ukraine



Meinl European Land hat zu Jahresbeginn 2007 entsprechende Grundstücke in Odessa gesichert. Die Mietfläche des geplanten Einkaufszentrums, das im 1. Quartal 2010 fertig gestellt werden soll, beläuft sich auf rund 62.500 m².

Das erwartete Investitionsvolumen beträgt rund EUR 123 Mio. Das Projekt wird im Rahmen der Partnerschaft mit Acteeum abgewickelt.

Einkaufszentrum in Sofia, Bulgarien



Meinl European Land wird dieses Projekt für ein Einkaufszentrum in der bulgarischen Hauptstadt Sofia gemeinsam mit dem Immobilienentwickler Multi Development entwickeln. Die geplante Mietfläche des Einkaufszentrums,

das bis Ende 2009 seine Tore öffnen soll, wird sich auf 103.500 m² belaufen. Das Projekt wird auf Basis einer „Forward Purchase“ Vereinbarung mit Multi Development als Entwicklungspartner durchgeführt werden.

Etablierte Märkte

Tschechien und Ungarn waren die ersten Märkte, in denen Meinl European Land seit ihrer Gründung im Jahr 1997 tätig war. Ab 2004 erfolgte der Eintritt in die Slowakei und Lettland, die inzwischen ebenfalls zu den etablierten Märkten Zentraleuropas gehören. Die Marktbedingungen in diesen Märkten haben sich weitestgehend an das westeuropäische Niveau angepasst. Die Renditen für Immobilien in diesen Märkten sind in den letzten Jahren erheblich gesunken. Dies hat zu einer entsprechenden Wertsteigerung der Immobilienobjekte der Meinl European Land geführt.

Der Marktwert der Immobilien in den etablierten Märkten beläuft sich zum 30. September 2007 auf EUR 609 Mio. Weitere attraktive Investitionsmöglichkeiten sind aufgrund der Marktbedingungen nur sehr selektiv vorhanden.

Meinl European Land zieht in Erwägung, sich zumindest teilweise aus diesen Ländern in den nächsten Jahren zurückzuziehen, und die Erlöse aus dem Verkauf dieser Portfolien in Entwicklungsprojekte in Märkten zu investieren, in denen noch ein höheres Wertsteigerungspotential vorhanden ist.

Gesamtüberblick Immobilienanlagen

Das Immobilienbestandsportfolio der Meinl European Land werden von dem Immobiliengutachter Cushman & Wakefield einmal jährlich analysiert und bewertet. Zudem findet jedes Quartal ein Update anhand von Änderungen der marktüblichen Renditen in der Region

sowie der Mieteinnahmen der Objekte der Meinl European Land statt.

Die nachfolgend angeführten Schätzwerte beruhen auf einem Update von Cushman & Wakefield zum 30. September 2007.

Objekt	Stadt, Adresse	Mietfläche in m ²	Mieteinnahmen p.a. in TEUR	Schätzwert in TEUR	Äquivalente Rendite
Tschechien					
As, Kamenna	Aš, Kamenná 2764	927	111	1.224	7,77%
Benátky nad Jizerou, Platanova	Benátky nad Jizerou, Platanová 596	1.040	84	1.108	7,75%
Bilina, Litomericka	Bilina, Litoměřická 868	1.531	0	462	9,75%
Brno, Boby	Brno, Sportovní 2a	5.080	289	3.410	7,70%
Brno, Cerneho	Brno, Černého 2/832	3.161	11	397	13,00%
Brno, Cornovova	Brno, Cornovova 2	1.087	53	704	7,85%
Brno, Futurum	Brno, Vídeňská 100	16.691	2.619	44.822	6,76%
Brno, Javor	Brno, nám. 28. dubna 2	4.453	225	2.816	8,02%
Brno, Karoliny Svetle	Brno, Karolíny Světlé 2410/83	460	15	296	7,25%
Brno, Kolarikova	Brno, Kolaříkova 1/1497	3.238	169	2.485	7,50%
Brno, Kulkova	Brno, Kulkova 8	4.006	104	1.272	9,85%
Brno, Libusina trida	Brno, Libušina tr. 17a	1.473	61	860	8,10%
Brno, U posty	Brno, U pošty 2	1.194	68	948	7,50%
Brno, Veveri Retail	Brno, Veverí 40	3.022	109	1.404	7,44%
Bystrice nad Pernštejnem, nam. TGM	Bystrice nad Pernštejnem, nam. TGM 8	1.448	53	693	8,04%
Ceske Budejovice, Frantiska Ondricka	České Budějovice, Františka Ondříčka 1162	2.517	99	1.578	8,19%
Domažlice, U Nemocnice	Domažlice, U Nemocnice 269	1.352	61	938	8,00%
Duchcov, Osecka	Duchcov, Osecká 1483	889	81	946	7,80%
Frydek Mistek, Interspar	Frýdek Místek, Hlavní třída 3274	11.390	1.083	11.474	7,48%
Frydek Mistek, Ostravska	Frýdek Místek, Ostravská 152	2.733	61	1.381	9,22%
Havirov, Moravska	Havířov, Moravská 544	2.512	35	747	9,01%
Hodonin, R Filipa	Hodonín, R. Filipa 3410	1.011	23	373	9,15%
Hradec Kralove, Dukla	Hradec Králové, M. Horákové 327	1.464	52	923	7,60%
Hradec Kralove, Horicka	Hradec Králové, Hořická 1/1640	3.617	177	2.250	8,65%
Hradec Kralove, Labe	Hradec Králové, Labská kotlina 1206/1	528	5	472	8,30%
Hradec nad Nisou, Liberecka	Hrádek nad Nisou, Liberecká 629	1.202	65	851	7,75%
Jihlava, Brezinova	Jihlava, Brezinova 62	4.732	169	2.127	7,95%
Jihlava, Kollarova	Jihlava, Kollárova 17	1.484	77	1.069	7,75%
Karlovy Vary, Horova	Karlovy Vary, Horova 1223	3.225	363	3.955	7,66%
Klasterec nad Ohri, Petverska	Klášterec nad Ohří, Petverská 799	1.295	32	546	9,00%
Liberec, Dobiasova	Liberec, Dobíášova 1008	2.194	199	2.415	7,79%
Liberec, Hlavkova	Liberec, Hlávkova 17	2.317	44	589	9,00%
Lovosice, Lovosice	Lovosice, Lovosice 276/8	1.002	135	1.291	8,15%
Mlada Boleslav, Electrocitv	Mladá Boleslav, Jičínská 1359	1.090	83	1.041	8,00%
Mlada Boleslav, Interspar	Mladá Boleslav, Jičínská	9.104	1.192	14.952	7,01%
Nachod, Ruzova	Náchod, Ružová 264	1.913	25	573	9,25%
Nejdek, namesti Karla IV	Nejdek, nám. Karla IV 1245	1.335	124	1.405	8,02%
Neratovice, Kojeticka	Neratovice, Kojetická 1370	1.119	112	1.170	7,77%
Nove Mesto na Morave, Komenskeho	Nové Město na Moravě, Komenského 999	1.744	63	818	8,26%
Novy Jicin, Generala Hlado	Nový Jičín, Generála Hlado 1849/25	7.177	267	4.258	7,91%
Nymburk, Prazska	Nymburk, Pražská 2261	1.981	45	1.269	8,50%
Okrisky, B Nemcove	Okříšky, B. Němcové 438	394	13	138	9,00%
Ostrava, Belsky les	Ostrava, B. Četny 3025/15	7.002	219	3.966	7,99%
Ostrava, Interspar	Ostrava, Horní 283/87	14.436	1.379	22.231	6,75%
Pacov, Zizkova	Pacov, Žižkova	863	92	1.156	8,00%

Lagebericht des Unternehmens

Objekt	Stadt, Adresse	Mietfläche in m ²	Mieteinnahmen p.a. in TEUR	Schätzwert in TEUR	Äquivalente Rendite
Pardubice, Family Centrum	Pardubice, Poděbradská 296	13.332	1.540	21.195	6,83%
Pardubice, Lonkova	Pardubice, Lonkova 510	3.595	77	990	9,56%
Pelhrimov, Vysocina	Pelhrimov, Solní 530/1	3.742	181	2.696	7,67%
Plzeň, Gera	Plzeň, Lidická 732/35	1.785	68	1.090	7,78%
Plzeň, Gerska	Plzeň, Gerská 2030	6.315	461	6.522	7,03%
Poděbrady, Na Valech	Poděbrady, Na Valech 53	2.643	255	2.836	7,79%
Praha, Balabenka	Praha, Českomoravská 2258/8	2.842	160	2.575	7,50%
Praha, Bily Beranek	Praha, Nevanova 1050	2.895	67	1.226	9,50%
Praha, Cil	Praha, Topolová 1/2915	6.591	572	7.555	7,57%
Praha, Fiserka	Praha, Matějská 2352/76	1.926	84	1.367	7,91%
Praha, Klas	Praha, V Předpolí 21	1.209	45	928	7,80%
Praha, Kutnohorska	Praha, Kutnohorská 371	3.534	160	1.738	8,61%
Praha, Liben	Praha, U Libeňského pivovaru 63	6.651	221	5.666	8,05%
Praha, Luka	Praha, Mukařovského 1985	7.704	508	5.959	8,01%
Praha, Nisa	Praha, Mazurská 448	1.845	87	1.499	7,75%
Praha, Novodvorska	Praha, Novodvorská 434	4.572	483	6.212	8,05%
Praha, Paprsek	Praha, Hábova 1517	3.547	116	2.251	8,59%
Praha, Podhajska pole	Praha, Podhajska pole 771	1.015	60	640	8,54%
Praha, Rohoznik	Praha, Malešovská 1652	2.250	100	1.462	8,19%
Praha, Setelka-Residential	Praha, U Libeňského pivovaru 2A/2229	629	15	581	7,00%
Praha, Signal	Praha, Brandlova 1599	3.392	209	3.018	7,73%
Praha, Slunecnice	Praha, Vojtěšková 1783	4.454	119	2.381	8,75%
Praha, Sokolniky	Praha, Trousilova 1064	3.455	195	2.947	8,34%
Praha, Sturova	Praha, Štúrova 1284	3.472	164	2.633	7,94%
Praha, Trio	Praha, Chodovická 2311	2.809	152	2.223	7,78%
Praha, Velka Ohrada	Praha, Prusikova 2577	9.595	297	4.263	8,21%
Praha, Vesna	Praha, U Šalamounky 2/2664	762	32	569	8,00%
Praha, Vinohradska	Praha, Vinohradská 90	1.898	95	1.783	7,50%
Praha, Vltava	Praha, Obchodní náměstí 1590	3.598	189	2.403	8,09%
Praha, Vysluni	Praha, Makovského 1179	2.508	144	1.481	8,63%
Praha, Zdar	Praha, Donovalská 1725	2.960	60	1.560	8,52%
Rakovník, Dukelských hrdinu	Rakovník, Dukelských hrdinu 2546	1.498	115	1.247	8,68%
Rokycany, Bozeny Nemcove	Rokycany, Boženy Němcové 960	2.731	111	1.646	8,12%
Staré Město, Galeria Shopping	Staré Město, Východní	3.005	281	3.950	7,30%
Staré Město, Spar	Staré Město, Stare Město 1352	9.383	961	12.308	7,22%
Strakonice, Lidicka	Strakonice, Lidická 565	816	35	352	10,00%
Strancice, Vsechromy	Stránčice, Vsechromy 47	9.656	481	7.327	7,25%
Tábor, Luznice	Tábor, Světlogorská 2767	6.624	209	2.310	8,25%
Tábor, Zlata svicka	Tábor, kpt. Jaroše 2392	3.681	156	1.911	8,02%
Třebíč, Generala Fanty	Třebíč, Gen. Fanty 704	481	11	108	10,25%
Třebíč, Hrotovicka	Třebíč, Hrotovická 160	7.023	147	1.829	9,00%
Třebíč, Karlovo namesti	Třebíč, Karlovo nám. 134	2.245	37	785	9,50%
Trebon, U Francouzu	Třeboň, U Francouzu 1180	1.347	116	1.387	7,91%
Uhersky Brod, Slovacke namesti	Uherský Brod, Slováké nám. 2066	1.470	47	516	8,50%
Ústí nad Labem, Bukov	Ústí nad Labem, Masarykova 1020/234	1.486	4	415	11,93%
Ústí nad Labem, Horizont	Ústí nad Labem, Mírová 2861/6	2.968	48	1.182	9,21%
Vestec u Prahy, Videnska	Vestec u Prahy, Vídeňská 178	5.080	349	4.650	7,51%
Vyskov, Hranicky	Vyškov, Hraničky 34	933	48	540	8,50%
Zdar nad Sazavou, Nadrazni	Žďár nad Sázavou, Nádražní 1142/46	1.526	73	929	8,10%
Zdar nad Sazavou, namesti Republiky	Žďár nad Sázavou, nam. Republiky 149	1.833	4	1.290	8,80%
Zdar nad Sazavou, Studentska	Žďár nad Sázavou, Studentská 2/4766	1.442	89	1.180	7,75%
Zlín, Interspar	Zlín, Třída Tomáše Bati 671	11.484	1.189	16.882	7,00%
Zlín, Prerovanka	Zlín, Kříby 4718	2.783	51	977	9,74%
Znojmo, Prazska	Znojmo, Pražská 11/2430	696	0	293	9,00%
Znojmo, Videnska	Znojmo, Vídeňská 131	1.196	36	516	8,00%
Znojmo, Videnska	Znojmo, Vídeňská 131	2.575	95	1.208	7,75%
Ungarn					
Budapest, Euro Centre Obuda	Budapest, Bécsi út. 154	21.305	3.489	45.925	6,94%
Budapest, Kesmark 12	Budapest, Késmárk u.	1.635	143	1.860	8,50%
Budapest, Kesmark 16+18	Budapest, Késmárk 16 and 18	31.418	401	7.300	11,00%
Budapest, Kobanya	Budapest, Sibrik Miklós u. 30	9.464	1.200	16.975	7,02%
Budapest, Tancsics 43-47	Budapest, Tancsics M. u. 43-47	2.242	55	620	8,50%
Debrecen, Penny	Debrecen, 4. sz. főút - István u.	880	97	1.310	7,15%
Dunafoldvar, Penny	Dunaföldvár, Dunaföldvár, 6-os főút	867	80	1.010	7,62%
Gardony, Penny	Gárdony, Szabadság u.	880	93	1.060	7,51%
Godollo	Gödöllő, Koztarsasag str. 85	4.228	388	6.170	7,33%
Gyongyos, Kenyergyár u. 9	Gyöngyös, Kenyérgyár u. 9	1.801	40	610	9,50%
Gyongyos, Penny	Gyöngyös, Kassai út	880	88	1.090	7,63%

Objekt	Stadt, Adresse	Mietfläche in m ²	Mieteinnahmen p.a. in TEUR	Schätzwert in TEUR	Äquivalente Rendite
Hajduboszormeny, Penny	Hajdúböszörmény, Baltazár u.	980	85	1.130	7,58%
Jaszbereny, Penny	Jászberény, Nagykátai út	1.063	103	1.230	7,69%
Kalocsa, Penny	Kalocsa, Széchenyi u. 10	970	92	1.210	7,67%
Kaposvar, 48-as Ifjusag u.	Kaposvár, 48-as Ifjúság u.	626	0	165	9,50%
Kaposvar, Honved u. 3	Kaposvár, Honvéd u. 3	998	48	465	9,50%
Keszthely, Penny	Keszthely, Csapás út	1.058	89	1.220	7,65%
Koszeg, Penny	Koszeg, Rákóczi Ferenc út	880	87	1.090	7,63%
Nagykanizsa, Eotvos ter	Nagykanizsa, Eötvös tér	1.725	61	625	9,50%
Nagykanizsa, Plus	Nagykanizsa, Hevesi Sándor u.	1.000	88	1.160	7,64%
Nyergesújfalú, Plus	Nyergesújfalú, Kossuth Lajos u.	893	77	1.020	7,56%
Nyíregyhaza, Tunde u.	Nyíregyháza, Tünde u.	3.000	73	1.050	8,98%
Paks, Penny	Paks, Táncsics Mihály út	900	96	1.230	7,69%
Szombathely, Family Centre	Szombathely, Varasd u. 1	10.852	540	n/a	n/a
Szombathely, Praktiker	Szombathely, Rozsnyó u. 1	7.039	1.233	24.400	7,14%
Tamasi, Penny	Tamási, Szabadsag u.	1.030	84	1.170	7,59%
Tolna, Penny	Tolna, Bajcsy Zsilinszky u-Arany J. u.	880	79	1.000	7,75%
Zalaegerszeg, Penny	Zalaegerszeg, Gasparich u.	880	91	1.160	7,54%
Lettland					
Riga, Galeria Azur	Riga, Rencenu str. 1	20.420	4.091	61.330	6,50%
Polen					
Bialystok, Galeria Biala	Białystok, ul. Augustowska	n/a	n/a	75.630	6,27%
Bytom, CH Plejada Bytom	Bytom, ul. Dolnoślaska 25	14.803	3.313	45.970	6,61%
Lublin, FeliCity	Lublin, ul. Grygowej	n/a	n/a	91.960	n/a
Olkusz, Echo	Olkusz, ul. Rabsztyńska 2	7.393	972	13.130	6,50%
Pila, Echo	Piła, ul. Oginskiego 33	6.460	699	9.923	6,76%
Plock, Echo	Płock, ul. Przemysłowa 1	11.601	1.577	21.770	6,52%
Plock, Kaufland	Płock, ul. Lukaszewicza 17	6.261	655	7.365	7,00%
Radom, City Centre	Radom, ul. Mireckiego 14	23.348	1.023	20.038	7,36%
Siemianowice Slaskie, Echo	Siemianowice Śląskie, ul. Jagielly 4	6.411	769	9.562	6,76%
Srem, Minimal	Srem, ul. Kolejowa 1A	2.542	245	3.339	7,00%
Swietochlowice, Echo	Świętochłowice, ul. Chorzowska 19	7.902	907	11.780	6,77%
Tczew, Echo	Tczew, ul. Kwiatowa 4	4.594	407	7.522	6,71%
Torun, Galeria Copernicus	Toruń, ul. Zolkiewskiego 15	30.202	5.293	74.660	6,50%
Warszawa, CH Reduta	Warszawa, Al. Jerozolimskie 148	26.878	5.303	83.700	6,46%
Warszawa, Targowek	Warszawa, ul. Giebocka 15	30.080	8.019	109.140	6,56%
Zamosc, Echo	Zamosc, ul. Wyszynskiego 13	6.967	832	11.670	6,75%
Rumänien					
Bucharest, Militari SC	Bucharest, Iuliu Maniu boulevard 536-560	10.796	1.293	43.280	8,00%
Russland					
Kazan, Park House	Kazan, Prospekt Kh. Jamasheva 46/33	48.480	6.075	116.763	9,69%
Moscow, Brateevo	Moscow, Proektiruemyi proezd vl.15 5396	11.298	5.980	51.637	9,96%
Moscow, Signalnyi	Moscow, Signalnyi proezd 17	5.725	2.817	31.955	10,50%
Omsk	Omsk, 10 let Oktyabrya 209 zdanie 1	n/a	n/a	27.952	n/a
Ryazan, Park House	Ryazan, Moskovskoye Shosse	n/a	n/a	10.321	n/a
St. Petersburg, Severniy Mall	St. Petersburg, Engel's Avenue 33	n/a	n/a	99.000	n/a
Togliatti, Park House	Togliatti, Avtozavodskoje shosse 6	26.368	10.173	71.817	12,25%
Volgograd, Park House	Volgograd, Bulvar 30 pobedy 21	31.449	8.725	51.567	11,75%
Yekaterinburg 1	Yekaterinburg, Sulimova street 50	32.881	12.841	84.286	12,83%
Slowakei					
Bratislava, Saratov I	Bratislava, Saratovska 28	7.260	828	10.232	7,41%
Kosice, Optima	Košice, Moldavska cesta 32	32.387	4.543	69.067	6,92%
Zilina, Duben	Žilina, Vysokoškólakov 52	10.407	2.184	29.526	7,23%
Türkei					
TR Trabzon, Forum	Trabzon	n/a	n/a	23.000	n/a
Gesamt		877.207	120.519	1.817.937	

Bei Immobilienanlagen, bei denen bei der Mietfläche und den Mieteinnahmen ein „n/a“ vermerkt ist, handelt es sich um Grundstücke.

Einnahmen

Meinl European Land generiert ihre Einnahmen größtenteils aus Mieterträgen (bzw. aus weiterverrechneten Betriebskosten) ihrer Immobilien. Die Mieteinnahmen in den ersten neun Monaten 2007 beliefen sich auf rund EUR 90 Mio. und konnten damit im Jahresvergleich um rund 28 % gesteigert werden (9M 2006: EUR 70 Mio.). Diese Steigerung basiert vor allem auf dem Kauf neuer Immobilien und der Fertigstellung von Entwicklungsprojekten.

Sehr erfreulich entwickelten sich die Mieterlöse von Immobilien, für die Vergleichszahlen aus dem Vorjahr vorliegen. Der Anstieg ist größtenteils auf das aktive Portfoliomanagement der Gruppe sowie Umsatz- und/oder indexbasierte Mietsteigerungen zurückzuführen.

Die folgende Tabelle analysiert Objekte, die sowohl in 2006 als auch in 2007 durchgehend in den ersten neun Monaten operativ vermietet wurden.

Mieteinnahmen nach Ländern

Land	9M 2006 in TEUR	9M 2007 in TEUR	Differenz in TEUR
Tschechien	16.214	16.752	538
Slowakei	4.708	5.114	406
Ungarn	6.982	6.460	(522)
Polen	20.348	22.510	2.162
Russland	20.686	34.959	14.273
Lettland	398	3.068	2.670
Rumänien	900	970	70
Gesamt	70.236	89.833	19.597

Like-for-like Mietentwicklung

Land	9M 2006 in TEUR	9M 2007 in TEUR	Differenz in %
Tschechien	15.543	15.796	1,6
Slowakei	4.708	5.045	7,2
Ungarn	6.230	6.460	3,7
Polen	20.348	21.743	6,9
Russland	15.882	16.175	1,8
Rumänien	900	970	7,8
Like-for-like Gesamt	63.611	66.189	4,1
Übrige Mieteinnahmen	6.625	23.644	
Gesamtmieteinnahmen	70.236	89.833	27,9

Entwicklungsprojekte

Zusätzlich zu den Immobilienanlagen, welche vermietet werden, hat Meinl European Land zahlreiche Entwicklungsprojekte initiiert bzw.

gesichert. Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick der Entwicklungsaktivitäten der Gruppe.

Land	Stadt	Projekt	Geplante Bruttomietfläche in m ²	Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	Investitionen bis 30. Sept. 07 in TEUR	Geplante Fertigstellung	Erwartete Rendite auf Kostenbasis	Kommentar
Neue Standorte								
Bulgarien	Sofia	Forum	103.526	230.862	46.311	2009 Q4	8,25%	Forward purchase
Polen	Bialystok	Galeria Bialystok	36.680	73.233	54.425	2007 Q4	8,00%	
Polen	Gdansk	Young City	63.117	171.975	36.379	2010 Q4	8,20%	Forward purchase
Polen	Gdynia	Media Markt	5.000	6.549	19	2008 Q3	9,90%	Forward purchase
Polen	Jastrebie Zdroj	City Park	43.358	97.406	15.089	2010 Q2	7,00%	
Polen	Kalisz	Kaliszanka	28.210	45.589	5.208	2009 Q4	8,10%	
Polen	Koszalin	Forum	53.978	98.455	16.452	2008 Q4	7,60%	
Polen	Lublin	FeliCity	97.293	240.013	46.463	2009 Q2	8,60%	
Polen	Pila	Galeria Pila	12.149	22.946	2.932	2008 Q4	9,50%	Forward purchase
Polen	Plock	Galeria Mosty	18.710	44.378	8.576	2008 Q4	9,70%	Forward purchase
Rumänien	Arad		73.990	147.741	18.528	2009 Q4	9,10%	
Rumänien	Constanta		51.680	124.709	14.667	2009 Q4	8,00%	
Rumänien	Focsani		23.072	61.084	7.960	2009 Q4	7,90%	
Türkei	Trabzon	Forum	81.582	134.516	50.675	2008 Q4	10,75%	Forward purchase
Türkei	Istanbul	Forum TEM	89.279	267.368	56.596	2009 Q1	8,65%	Forward purchase
Türkei	Kahramanmaras		58.340	99.022	31.076	2010 Q1	11,40%	
Türkei	Samsun		53.799	113.860	12.268	2010 Q2	10,60%	
Ukraine	Odessa	Hippodrome	62.503	122.686	936	2010 Q1	14,90%	
Russland	St. Petersburg	Severniy Mall	57.753	114.688	56.797	2008 Q4	9,20%	
Russland	Moscow	Mitino	36.380	89.446	0	2010 Q4	9,85%	Forward purchase
Russland	Omsk	Shopping Centre	92.754	163.320	17.219	2009 Q2	13,60%	
Russland	Yekaterinburg	Park House	50.259	121.032	12.830	2009 Q2	14,30%	
Russland	Ryazan	Park House	41.164	79.118	1.658	2009 Q4	14,90%	
Russland	Ufa	Park House	81.613	155.381	25.895	2009 Q4	14,70%	
Russland	Astrachan		39.308	69.538	8.295	2009 Q4	14,80%	
Russland	Rostov	Park House	60.836	154.929	23.704	2009 Q2	12,80%	
Erweiterungen bestehender Standorte								
Rumänien	Bucharest	Militaria	40.173	66.882	611	2009 Q1	10,60%	
Slowakei	Kosice	Optima	15.802	28.819	4.684	2008 Q2	8,60%	
Slowakei	Bratislava	Saratov	2.240	2.904	0	2008 Q4	7,70%	Forward purchase
Russland	Kazan	Park House	18.425	30.116	821	2008 Q3	13,30%	
Russland	Togliatti	Park House	35.240	35.318	3.028	2009 Q3	13,10%	
Russland	Moscow	Brateevo	21.586	97.927	0	2009 Q3	9,85%	Forward purchase
Russland	Moscow	Signalny	20.420	66.406	0	2009 Q3	9,85%	Forward purchase
Russland	Volgograd	Park House	11.695	13.920	1.029	2008 Q2	13,10%	
Entwicklungsprojekte gesamt			1.581.914	3.392.136	581.131			

Erworbene Grundstücke (Detailplanung noch nicht abgeschlossen)

Land	Stadt	Grundstücksfläche in m ²	Investitionen bis 30. Sept. 07 in TEUR
Türkei	Istanbul	107.862	108.777
Türkei	Balcova	169.824	12.797
Türkei	Tokat	21.838	7.637
Russland	Essentuki	228.920	10.851
Russland	Pushkino	586.974	63.293
Russland	Volzskij	302.310	2.577
Georgien	Tbilisi	70.000	10.645
Polen	Walbrzych	19.937	2.218
Polen	Lublin	30.452	10.274
Polen	Lublin	16.120	2.448
Grundstücke gesamt		1.554.237	231.517

Anmerkung:

Diese Liste inkludiert auch Grundstücke, die (direkt oder indirekt) nach dem 30. September 2007 erworben wurden.

Nettovermögenswert gemäß EPRA (NAV)

Der Begriff Nettovermögenswert wird verwendet, um den Wert der Aktiva eines Unternehmens abzüglich des Werts der Passiva zu beschreiben. Die nachfolgend angegebene Berechnung basiert auf Empfehlungen der EPRA, mit dem Ziel, Geschäftsberichte von Immobilien-Aktiengesellschaften in Europa klarer, transparenter und vergleichbarer zu machen.

	30. September 2006		30. September 2007	
	TEUR	EUR pro Aktie/ Zertifikat	TEUR	EUR pro Aktie/ Zertifikat
Eigenkapital	2.569.150		3.141.308	
Latente Steuerguthaben	(4.200)		(7.953)	
Latente Steuerverbindlichkeiten	51.653		71.575	
Nettovermögenswert (1)	2.616.603	14,51	3.204.930	15,15
Wertsteigerungspotential entsprechend Bewertung	n/a		1.257.552	
Nettovermögenswert (2)	n/a	n/a	4.462.482	21,10
Anzahl der ausstehenden Zertifikate	180.300.001		211.485.001	
<small>(für Kalkulationszwecke sind die teilbezahlten Aktien anteilmäßig erfasst)</small>				

Der Nettovermögenswert (1) basiert ausschließlich auf dem Marktwert der Immobilienanlagen der Gruppe, die von Cushman & Wakefield bewertet wurden. Der Wertzuwachs der Entwicklungsprojekte der Gesellschaft ist nicht im NAV (1) berücksichtigt. Unter IAS 40 sind Unternehmen verpflichtet, Entwicklungsprojekte zu Kosten auszuweisen. Das IAS Board erwägt nun eine Änderung des IAS 40, nach der es in Zukunft möglich wäre, neue Entwicklungsprojekte in Zukunft entsprechend zu bewerten.

Im Nettovermögenswert (2) werden signifikante Entwicklungsprojekte und Grundstücke der Meinl European Land berücksichtigt, die zuvor nicht in die Kalkulation des NAV's der Gesellschaft eingeflossen sind. Im Oktober/November 2007 hat die Gesellschaft eine Schätzung hinsichtlich des Werts ihrer Entwicklungsprojekte und Grundstücke durchgeführt, der auf der erstmaligen Bewertung ihrer Entwicklungsprojekte (sowie bedeutender Grundstücke) seitens der Immobiliengutachter Cushman & Wakefield, Jones Lang Lasalle und Colliers basiert. Die erwartete Wertsteigerung der Entwicklungsprojekte ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erwarteten Wert bei Fertigstellung (basierend auf den geplanten Mieterlösen, derzeitige Markttrenditen, etc.) und der geplanten/vertraglich vereinbarten Entwicklungskosten inkl. bereits erfolgter Zahlungen (basierend auf dem Status Quo der Genehmigungen, Design sowie inkl. Finanzierungskosten). Diese erwartete Wertsteigerung der derzeitigen Entwicklungsprojekte und Grundstücke der Gesellschaft beläuft sich auf etwa EUR 1,3 Mrd. – exkl. Minderheitsanteile und etwaiger Erfolgsbeteiligungen von Entwicklungspartnern.

Ausblick

Meinl European Land strebt an, ihren dynamischen Expansionskurs in der CEE Region auch in Zukunft fortzuführen und ihr Immobilienvermögen weiter dynamisch auszubauen.

Hinsichtlich der Entwicklungsprojekte steht in diesem Jahr noch die Eröffnung von zwei größeren Projekten an: In Russland beabsichtigt Meinl European Land den ersten Bauabschnitt eines Einkaufszentrums in St. Petersburg fertigzustellen. Die Mietfläche für den Teilabschnitt beläuft sich auf 27.000 m² und umfasst unter anderem einen Hypermarkt, welcher von Metro betrieben wird. Eine Erweiterung der Handelsfläche wird in den kommenden Monaten erfolgen. Die Investitionskosten für das Einkaufszentrum belaufen sich auf etwa EUR 115 Mio.

Ebenfalls im 4. Quartal 2007 ist die Eröffnung eines Einkaufszentrums im ostpolnischen Bialystok geplant. Auch im 37.000 m² großen Einkaufszentrum, das bereits zu 100 % vorvermietet ist, wird Metro wieder den Hauptmieter stellen.

Das Investitionsprogramm der kommenden Jahre umfasst Entwicklungsprojekte hinsichtlich neuer Standorte sowie auch Erweiterungen von bestehenden Einkaufszentren. Das Investitionsvolumen von diesen konkreten Projekten beträgt EUR 3,4 Mrd., wobei bis zum 30. September 2007 bereits EUR 0,6 Mrd. investiert wurde.

Es ist vorgesehen, die Finanzierung dieses Investitionsprogramms aus (i) den bestehenden Barmitteln, (ii) der Erhöhung des Fremdkapitalanteils sowie (iii) aus dem Verkauf von Immobilien durchzuführen.



Per 30. September 2007 standen Barmittel in Höhe von rund EUR 1,6 Mrd. zur Verfügung. Diese Barmittel sollten den Investitionsbedarf der Gesellschaft bis 2009 decken.

Weiters ist geplant, den derzeit niedrigen Verschuldungsgrad sukzessive zu erhöhen. Auf Basis des Eigenkapitals zum 30.09.2007 in Höhe von EUR 3,1 Mrd. und einem angenommenen maximalen Verschuldungsgrad von 60 % könnten zusätzliche Verbindlichkeiten von bis zu EUR 4 Mrd. aufgenommen werden. Bisher wurde vor allem Fremd-

kapital auf der Holdingebene begeben. In Zukunft werden auch Projektfinanzierungen in Erwägung gezogen.

Zudem prüft Meinl European Land die Möglichkeit, ihr Portfolio in den etablierten Märkten, in denen die Gesellschaft bereits erhebliche Wertsteigerungen erzielen konnte, teilweise zu veräußern. Die Verkaufserlöse können ebenfalls für die Finanzierung weiterer Entwicklungsprojekte herangezogen werden. Der derzeitige Marktwert des Portfolios der Gesellschaft in Tschechien, Ungarn, der

Slowakei und Lettland beträgt EUR 609 Mio.

Meinl European Land hat Merill Lynch als Investmentbank und Berater mandatiert. Die Gesellschaft beabsichtigt umfangreiche Maßnahmen zur Veränderung in der bestehenden Unternehmensstruktur und hinsichtlich der strategischen Ausrichtung durchzuführen, zudem sollten Kapitalmarktstandards verbessert werden. Die Prüfung aller Maßnahmen und deren Umsetzung werden in Kürze abgeschlossen sein. Wesentlicher Grundsatz ist eine nachhaltige, erfolgreiche Weiterentwicklung der Meinl European Land als führendes Immobilienunternehmen in Zentral- und Osteuropa.

Konsolidierte Bilanz

Konsolidierte Bilanz zum 30. September 2007

	31.12.2006 TEUR	30.9.2007 TEUR
Aktiva		
Anlagevermögen		
Immobilienanlagen	1.688.863	1.817.937
Immobilienanlagen im Bau	105.232	614.595
Betriebs- und Geschäftsausstattung, Fahrzeuge	2.379	3.534
	1.796.474	2.436.066
Goodwill	42.240	39.810
Latente Steuerguthaben	8.515	7.953
Sonstige Vermögensgegenstände	2.798	2.787
	1.850.027	2.486.616
Umlaufvermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.281	20.202
Sonstige Forderungen	116.573	226.357
Anzahlungen	19.754	32.216
Finanzinstrumente	30.063	29.949
Barvermögen	4.867.800	1.555.824
	5.046.471	1.864.548
Aktiva Gesamt	6.896.498	4.351.164
Passiva		
Eigenkapital		
Ausstehendes Aktienkapital	1.126.500	1.057.425
Kapitalrücklage	1.906.213	1.535.279
Gewinnvortrag	395.813	572.363
Minderheitsanteile	41.256	23.977
Währungsdifferenzen	(15.427)	(47.736)
	3.454.355	3.141.308
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige Ausleihungen	958.468	994.602
Langfristige Leasing-Verbindlichkeiten	2.837	2.065
Latente Steuerverbindlichkeiten	55.913	71.575
	1.017.218	1.068.242
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.777	30.095
Verbindlichkeiten aus Akquisitionen	11.056	1.714
Rechnungsabgrenzung	28.540	13.006
Sonstige Verbindlichkeiten	15.604	53.277
Rückstellungen	372	95
Kurzfristige Ausleihungen	2.353.576	43.427
	2.424.925	141.614
Passiva Gesamt	6.896.498	4.351.164

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung für die Periode zum 30. September 2007

	1.7.2006 – 30.9.2006	1.1.2006 – 30.9.2006	1.7.2007 – 30.9.2007	1.1.2007 – 30.9.2007
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mieteinnahmen	26.675	70.236	27.579	89.833
Gewinn aus dem Abgang von Betriebs- und Geschäftsausstattung	14	36	(181)	(111)
Ertrag aus weiterverrechenbaren Betriebskosten	6.225	17.373	5.674	22.583
Aufwand aus weiterverrechenbaren Betriebskosten	(5.487)	(15.575)	(4.312)	(20.499)
Andere betriebliche Einnahmen	2.770	6.545	8.324	9.989
Nettoumsatzerlöse	30.197	78.615	37.084	101.795
Personalkosten	(2.555)	(7.225)	(4.172)	(8.046)
Sonstige Betriebskosten	(18.224)	(45.880)	(27.758)	(73.807)
Betriebskosten	(20.779)	(53.105)	(31.930)	(81.853)
Aufwertungsgewinne aus Immobilienanlagen	21.819	63.524	47.272	124.484
Sonstige Abschreibung und Amortisation	(276)	(786)	(178)	(547)
Nettobetriebsergebnis (EBIT)	30.961	88.248	52.248	143.879
Zinsenerträge	17.931	42.534	47.639	120.914
Zinsaufwendungen	(15.071)	(37.452)	(20.343)	(57.624)
Sonstiges Finanzergebnis	142	1.352	(3.829)	(12.367)
Gewinn vor Steuern	33.963	94.682	75.715	194.802
Steuer(-aufwand) / -gutschrift	166	(1.705)	(7.409)	(12.083)
Gewinn nach Steuern	34.129	92.977	68.306	182.719
Zuordnung des Gewinns				
Aktionäre der Muttergesellschaft	32.494	82.431	60.437	173.441
Minderheitsanteile	1.635	10.546	7.869	9.278
Normaler und verwässerter Gewinn je Aktie/Zertifikat in EUR	0,18	0,50	0,29	0,67

Konsolidierte Kapitalflussrechnung Konsolidierte Veränderung im Eigenkapital

Konsolidierte Kapitalflussrechnung für die Periode zum 30. September 2007

	1.1.2006 – 30.9.2006 TEUR	1.1.2007 – 30.9.2007 TEUR
Cash flows aus betrieblicher Tätigkeit	31.570	60.296
Cash flows aus Investitionstätigkeit	(226.856)	(646.714)
Cash flows aus Finanzierungstätigkeit	1.655.736	(2.725.558)
Nettoerhöhung/(-verringerung) im Barvermögen	1.460.450	(3.311.976)
Barvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	2.092.182	4.867.800
Barvermögen zum Ende der Berichtsperiode	3.552.632	1.555.824

Konsolidierte Veränderung im Eigenkapital für die Periode zum 30. September 2007

	Ausstehendes Aktienkapital TEUR	Kapital- rücklage TEUR	Gewinn- vortrag TEUR	Währungs- differenzen TEUR	Minderheits- anteile TEUR	Eigenkapital gesamt TEUR
Stand zum 1. Januar 2006	600.000	852.666	165.373	(1.707)	4.343	1.620.675
Währungsdifferenzen	–	–	–	(3.893)	–	(3.893)
Nettogewinn für die Periode	–	–	82.431	–	10.546	92.977
Insgesamt ausgewiesene Erträge/(Aufwendungen)	–	–	82.431	(3.893)	10.546	89.084
Ausgabe von Aktienkapital	301.500	621.000	–	–	–	922.500
Kosten der Ausgabe von Aktienkapital	–	(63.109)	–	–	–	(63.109)
Stand zum 30. September 2006	901.500	1.410.557	247.804	(5.600)	14.889	2.569.150
Stand zum 1. Januar 2007	1.126.500	1.906.213	395.813	(15.427)	41.256	3.454.355
Währungsdifferenzen	–	–	–	(29.200)	–	(29.200)
Umbuchungen	–	–	3.109	(3.109)	–	–
Nettogewinn für die Periode	–	–	173.441	–	9.278	182.719
Insgesamt ausgewiesene Erträge/(Aufwendungen)	–	–	176.550	(32.309)	9.278	153.519
Ausgabe von Aktienkapital	375.000	1.102.500	–	–	–	1.477.500
Kosten der Ausgabe von Aktienkapital	–	(102.002)	–	–	–	(102.002)
Minderheitsanteile	–	–	–	–	(26.557)	(26.557)
Eigene Zertifikate	(444.075)	(1.371.432)	–	–	–	(1.815.507)
Stand zum 30. September 2007	1.057.425	1.535.279	572.363	(47.736)	23.977	3.141.308

Segmente nach Geschäftssektoren

Anhang zum konsolidierten Finanzbericht

Segmente nach Geschäftssektoren

	Mieteinnahmen		Betriebsergebnis *	
	9M 2006 TEUR	9M 2007 TEUR	9M 2006 TEUR	9M 2007 TEUR
Subregionales Einkaufszentrum	40.207	52.633	28.980	42.959
Nachbarschaftszentrum	19.365	26.727	12.954	21.604
Convenience Center	1.946	2.083	1.601	1.753
Fachmarkt / Supermarkt	5.998	5.844	4.904	4.775
Fachmarktzentrum / Power Center	1.116	1.155	910	937
Kaufhaus / Logistik Park	1.291	936	740	608
Sonstige Arten von Immobilien	313	455	572	664
Gesamt	70.236	89.833	50.661	73.300

* Ohne Berücksichtigung der Aufwertungsgewinne

Anhang zum konsolidierten Finanzbericht

Der in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellte konsolidierte Zwischenabschluss zum 30. September 2007 basiert auf ungeprüften Werten und wurde gemäß den vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichten IFRS-Rechnungslegungsstandards (International Financial Reporting Standards) und ihren jeweiligen Interpretationen aufgestellt, jeweils in der von der EU angenommenen Fassung. Informationen über die von Meinl European Land Limited (die „Gesellschaft“) zum Zeitpunkt der Aufstellung des Zwischenabschlusses angewandten IFRS mit Ausnahme der Informationen über die Währungsumrechnungen entnehmen Sie bitte dem Anhang zum konsolidierten Abschluss zum 31. Dezember 2006.

Bilanzierungsgrundsätze zu Währungsumrechnungen

Die Gruppe hat den Euro als Darstellungswährung gewählt, da die Transaktionen der Gruppe mehrheitlich in Euro getätigt werden. Die einzelnen Abschlüsse eines jeden Unternehmens der Gruppe verwenden die Währung des primären Wirtschaftsumfelds, in dem das Unternehmen tätig ist, als funktionale Währung.

Ab 1. Jänner 2007 wurden die funktionalen Währungen der Unternehmen der Gruppe aufgrund von Veränderungen im vorherrschenden Wirtschaftsumfeld neu festgesetzt. Der Euro wurde als funktionale Währung für Bulgarien, die tschechischen Unternehmen mit Ausnahme der MANHATTAN Development a.s., für Zypern, Dänemark, Estland, Ungarn, Italien, Lettland, Polen, Rumänien, Slowakei, Türkei, die Ukraine und das Mutterunternehmen Meinl European Land bestimmt. Für die russischen Unternehmen sowie die MANHATTAN Development a.s. wurde die Landeswährung als funktionale Währung festgelegt.

Ein Fremdwährungsgeschäft ist mit dem Wechselkurs zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles in die funktionale Währung umzurechnen. Monetäre Aktiv- und Passivposten in fremder Währung zum Bilanzstichtag sind unter Verwendung des Stichtagskurses anzusetzen. Nicht-monetäre Aktiv- und Passivposten in fremder Währung, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet wurden,

sind mit dem Kurs am Tage des Geschäftsvorfalles umzurechnen. Auf Fremdwährungen lautende nicht-monetäre Positionen der Aktiva und Passiva, die nach der Zeitwertmethode ausgewiesen wurden, werden mit dem zum Bilanzstichtag geltenden Wechselkurs in die funktionale Währung umgerechnet.

Bei der Konsolidierung werden die Aktiva und Passiva der ausländischen Konzerngesellschaften der Gruppe, deren funktionale Währung nicht in Euro denominiert ist, zu dem am Stichtag geltenden Wechselkurs umgerechnet. Erträge und Aufwendungen werden zum durchschnittlichen Wechselkurs für die Periode angesetzt. Wechselkursdifferenzen bei Posten, die ein wesentlicher Teil der Nettoinvestition einer ausländischen Konzerngesellschaft sind, werden bis zur Veräußerung der Nettoinvestition im Eigenkapital gebucht.

Immobilienanlagen

Immobilienanlagen werden mit dem beizulegenden Verkehrswert ausgewiesen. Der Verkehrswert der Immobilienanlagen zum 30. September 2007 wurde von Cushman & Wakefield ermittelt. Immobilienanlagen im Bau werden nach dem Anschaffungswertprinzip erfasst. Alle direkt mit dem Kauf und der Errichtung einer Immobilie verbundenen Kosten sowie die nachfolgenden Investitionskosten für ihre Entwicklung, die als Akquisitionskosten betrachtet werden können, werden aktiviert. Eine abschließende Berichtigung der Akquisitionskosten von bestehenden Immobilienanlagen führte im 3. Quartal 2007 zu einem Aufwertungsgewinn in Höhe von TEUR 43.647. Grundstücke werden als „Immobilienanlagen im Bau“ betrachtet, sofern eine Baugenehmigung erteilt wurde. In diesem Fall werden die Grundstücke als „Immobilienanlagen“ behandelt und entsprechend ihrem Verkehrswert neu bewertet. Der Verkehrswert dieser Grundstücke basiert auf dem Wert, zu dem die Grundstücke auf dem Markt verkauft werden könnten. Dieser Wert wurde von Cushman & Wakefield in Höhe des beizulegenden Verkehrswerts des abgeschlossenen Projekts abzüglich der Fertigstellungskosten und eines angemessenen Gewinns der Entwicklungsgesellschaft angesetzt.

Anhang zum konsolidierten Finanzbericht

Beteiligungen an Konzerngesellschaften

Während der ersten neun Monate von 2007 gründete die Gesellschaft das russische Unternehmen OOO Manhattan Real Estate Management als Managementgesellschaft für die russischen Aktivitäten. Weiterhin hat die Gesellschaft 23 neue Immobiliengesellschaften in Verbindung mit geplanten Entwicklungsprojekten gegründet oder erworben (fünf in Russland, acht in Polen, sieben in der Türkei, eine in Bulgarien, eine in der Tschechischen Republik und eine in der Slowakei) sowie vier neue Dienstleistungs- bzw. Holdinggesellschaften (eine in der Tschechischen Republik, zwei in Russland und eine in Zypern).

In den ersten neun Monaten des Jahres 2007 hat die Gruppe Aktienanteile an den folgenden Unternehmen erworben:

Name des Unternehmens	Land	Anteil	Vermögenswerte erworben TEUR	Verbindlichkeiten erworben TEUR	Kaufpreis TEUR	Nettoergebnis- beitrag TEUR
Forum Sofia AD.	Bulgarien	80%	30.264	26	24.000	–
Nokiton Investments Limited	Zypern	51%	673	420	4.882	(157)
MFM Services, s.r.o.	Tschechien	100%	7	–	7	8
Veveří Centre s.r.o.	Tschechien	100%	7	–	7	–
Galeria na Wyspie Sp. Z o.o.	Polen	65%	3.123	3.022	9	(2)
L.PH. Sp. Z o.o.	Polen	65%	3.109	3.022	9	(19)
OOO Delta	Russland	45%	–	–	1	(3)
OOO Nautilus	Russland	45%	49	49	1	(4)
OOO Stroyremontaz	Russland	100%	82	83	11.149	(25)
OOO Engineerix	Russland	63%	1.931	1.102	15	4
ZAO Patera	Russland	100%	2.009	1.969	59.155	(32)
Slovak Investment Group a.s.	Slowakei	100%	8.706	3.753	5.797	122
Multi Türkmall Altı Emlak, A.S.	Türkei	100%	36.768	28.951	23	704

Um eine Veranlagung in kurzfristige Euro-Schuldtitel zu tätigen, investierte die Gesellschaft von Februar bis September 2007 in einen eigenen Fonds (Euro Prime Liquidity Fund B.V.). Der Reingewinn aus diesem Fonds für den Anlagezeitraum betrug TEUR 38.717. Im September 2007 beendete die Gesellschaft die Veranlagung von Gesellschaftsmitteln in diesen Fonds.

Barvermögen

Das Barvermögen der Gruppe betrug zum 30. September 2007 insgesamt TEUR 1.555.824, wovon TEUR 1.439.121 direkt von der Gesellschaft gehalten wurde. Im September 2007 übertrug die Gesellschaft einen Betrag in Höhe von TEUR 650.000 an die Credit Suisse, wo dieses Barvermögen in kurzfristigen Treuhandinlagen gehalten wird. Das restliche zum 30. September 2007 von der Gesellschaft gehaltene Barvermögen liegt auf Konten der Meinl Bank, vor allem im Zusammenhang mit einem zwischen der Gesellschaft und der Meinl Bank vereinbarten Mandate and Trust Agreement. Das Mandate and Trust Agreement sieht vor, dass Barvermögen im Name von Meinl European Land gehalten wird.

Aktienkapital

Im Februar 2007 erhöhte die Gesellschaft ihr Aktienkapital um 75 Millionen neue Aktien/Zertifikate, die zu einem Emissionspreis von EUR 19,70 ausgegeben wurden. Nach dieser Kapitalerhöhung notierten 300 Millionen Zertifikate der Gesellschaft an der Wiener Börse.

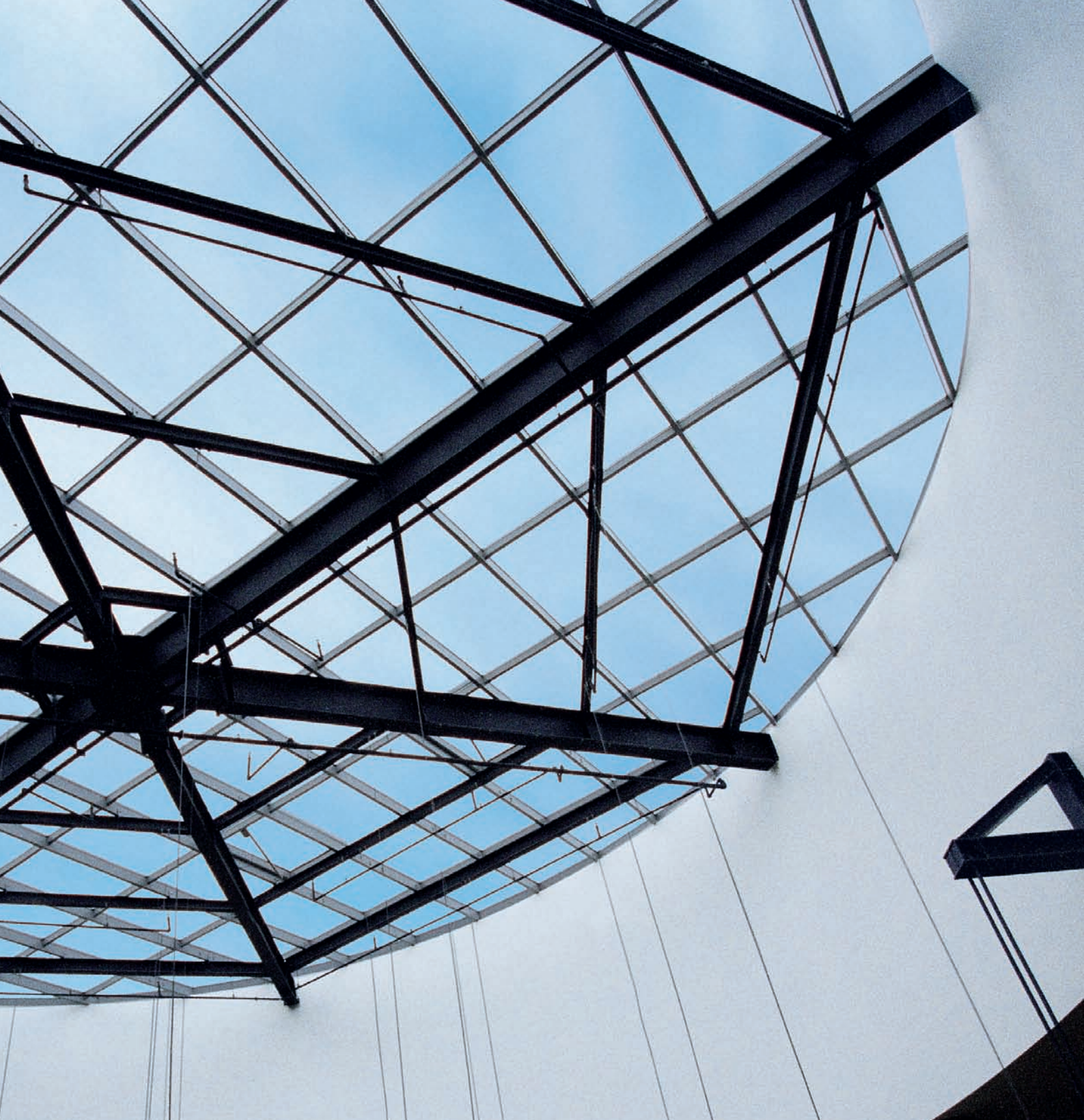
Zum 30. September 2007 hielt ein Dritter insgesamt 88.815.000 Zertifikate, welche Aktien der Gesellschaft vertreten. Diese Zertifikate wurden entsprechend der Konditionen des Market Making Agreements erworben, wie im Kapitalmarktprospekt angeführt. Im Einklang mit IAS 32 wurde eine entsprechende Reduktion des zugrundeliegenden Eigenkapitals im konsolidierten Abschluss der Gruppe durchgeführt. Derzeit sind insgesamt 211.185.000 an der Wiener Börse notierte Zertifikate ausstehend (abzüglich der o.a. Zertifikate). Die Kalkulation des NAV pro Aktie/Zertifikat zum 30. September 2007 wurde auf Basis der ausstehenden Zertifikate und einschließlich der Partly Paid Shares auf proportionaler Basis vorgenommen. Die Berechnung des Gewinns je Aktie/Zertifikat wurde entsprechend berichtigt.

Ausleihungen

Im Januar 2007 tilgte die Gesellschaft Commercial Paper, die im Dezember 2006 ausgegeben wurden, mit einem Gesamtbetrag von TEUR 2.300.000. Zum 30. September 2007 waren keine Commercial Paper ausstehend.

Transaktionen mit verbundenen Parteien

Während des Berichtszeitraums schloss die Gesellschaft keine Transaktionen mit ihren Direktoren ab. Nach dem Ausscheiden von Dominion Fund Administrators Limited als Gesellschaftssekretär, Administrator und Registerführer bestellte die Gesellschaft am 31. Jänner 2007 Bedell Secretaries Limited als neuen Gesellschaftssekretär, Administrator und Registerführer. Die Gesellschaft schloss neben den Verträgen in Zusammenhang mit den vorstehend genannten Dienstleistungen keine weiteren Verträge mit Bedell Secretaries Limited ab.



Kontakt

Meinl European Land Limited
26 New Street, St. Helier / Jersey JE2 3RA

www.meinleuropeanland.com
ir@meinleuropeanland.com

