



ECM Real Estate Investments A.G.

Pololetní zpráva

k 30. červnu 2008

OBSAH:

	Strana
1. POPIS PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI _____	3
1.1. Obecné informace _____	3
1.2. Popis podnikatelské činnosti _____	3
2. KONSOLIDOVANÉ HOSPODÁŘSKÉ VÝSLEDKY DLE IFRS _____	5
2.1. Hospodaření společnosti _____	5
2.2. Informace o skutečnostech, které nastaly po 30. červnu 2008 _____	7
3. VÝHLED PRO PŘÍŠTÍ OBDOBÍ _____	8
4. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ PRVNÍHO POLOLETÍ 2008 _____	9
5. KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA K 30. ČERVNU 2008 _____	11
6. KONTAKTNÍ INFORMACE _____	13

1. POPIS PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

1.1. Obecné informace

Obchodní firma: ECM REAL ESTATE INVESTMENTS A.G. (dále jen “Společnost” nebo “ECM”)

Sídlo Společnosti:
9, Rue du Laboratoire
L-1911 Luxemburg
Lucembursko
Registrační číslo: B.65.153

Společnost byla založena dne 1. července 1998 na dobu neurčitou.

Akcionářská struktura Společnosti k 30. červnu 2008:

Akcionář	Počet akcií	Podíl akciového kapitálu
ECM Group N.V.	1.430.092 (akcií pod kontrolou)	33,6%
Ostatní akcionáři	2.822.408	66,4%

1.2. Popis podnikatelské činnosti

Společnost ECM zahájila svoji činnost na českém trhu v roce 1991 a dnes je jednou z předních společností podnikajících v zemích střední a východní Evropy v oblastech developmentu, investic a facility managementu. Společnost ECM se zaměřuje na development nemovitostí a poskytování služeb ve všech aspektech developerského procesu v České republice, Rusku, Číně a Polsku, do čehož spadá výzkum trhu, studie proveditelnosti, akvizice, development projektů, pronájem, prodej a správa nemovitostí. V prosinci 2006 vydala společnost ECM akcie na Burze cenných papírů Praha.

Společnost ECM provádí v České republice a Rusku development komerčních (kanceláře, hotely, obchody) a bytových nemovitostí a plánuje další expanzi v regionu střední a východní Evropy. V jejím portfoliu se promítá strategie silné geografické přítomnosti ve vybraných regionech i cíl udržovat z hlediska jednotlivých projektů diverzifikované portfolio. V srpnu 2007 získala společnost ECM do svého portfolio investiční projekt nákupního centra v Pekingu v Číně a v říjnu 2007 následovala akvizice administrativní budovy ve stejné lokalitě. ECM v říjnu 2007 rovněž vstoupila do Polska, kde získala pozemek k rezidenční výstavbě.

K 30. červnu 2008 obsahovalo portfolio ECM 14 developerských projektů a 9 investičních projektů o celkové ploše přesahující 530.000 čtverečních metrů. Tržní hodnota projektového portfolia po dokončení dle valuace externích odhadců činila přibližně 1.55 mld. EUR.

Hlavními aktivitami ECM jsou:

- investice do nemovitostí
- výstavba nemovitostí

V rámci investic do nemovitostí se ECM soustředí na:

- kancelářské prostory
- prostory pro maloobchod
- hotely

V oblasti výstavby nemovitostí se ECM soustředí na:

- kancelářské prostory
- bytové domy
- nemovitosti určené k provozování maloobchodu
- hotely

2. KONSOLIDOVANÉ HOSPODÁŘSKÉ VÝSLEDKY DLE IFRS

2.1. Hospodaření společnosti

Čistá hodnota aktiv („NAV“) ECM poklesla k 30. červnu 2008 o 3,9% na 234 milionů EUR především kvůli poklesu kapitálu podle IFRS – důsledku vykazované ztráty. Růst hodnoty projektů ECM v Číně a Rusku, jakož i stabilní hodnota podniků provozovaných společností, nadále podporují vykazovanou čistou hodnotu aktiv. NAV na jednu akcii ke konci vykazovaného období dosáhla hodnoty 55,1 EUR.

Celková aktiva ECM se během 1. pololetí 2008 zvýšila o 16,2%, na 654,4 milionů EUR. Velikost a struktura rozvahy společnosti k 30. červnu 2008 byly ovlivněny především (i) absencí prodeje dokončených projektů v 1. pololetí 2008; (ii) probíhajícími klientskými fit-outy v CITY Tower a pokračující realizací projektu Terasy Unhošť; (iii) dalším čerpáním seniorního financování pro projekt CITY Tower; (iv) zaplacením druhé splátky za projekty Globe Plaza a Metropolis Tower proporcionálně s partnery projektu, a reklasifikací termínového nákupu těchto projektů do nedokončených hmotných investic (z pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek); (v) mezaninovým financováním projektů Globe Plaza a Metropolis Tower.

Rozvaha	30. června 2008 (tisíce EUR)	31. prosince 2007 Reklas. (tisíce EUR)	Změna od počátku roku
Dlouhodobá aktiva	521.582	451.312	+15,6%
Oběžná aktiva	132.774	111.654	+18,9%
Aktiva celkem	654.356	562.966	+16,2%
Vlastní kapitál	146.604	147.956	-0,9%
Dlouhodobá pasiva	385.798	316.803	+21,8%
Krátkodobá pasiva	121.954	98.207	+24,2%
Pasiva celkem	507.752	415.010	+22,3%

ECM vykázala čisté výnosy z přecenění investičního majetku za 1. pololetí 2008 ve výši 3,7 milionů EUR, v porovnání se 7,4 milióny EUR vykazovanými v 1. pololetí roku 2007. Výnosy z přecenění projektů Rjazaňské nákupní centrum, Kancelářské centrum Varenská and Kaskády Zlín převážily nad menšími ztrátami z přecenění jiných projektů.

Pokračující apreciacie kursu české koruny vůči euru v 1. pololetí roku 2008 i nadále ovlivňoval některé položky účetnictví ECM, i když tyto položky nemají vliv na finanční výkonnost společnosti. Jde zejména o devizové kursové rozdíly vznikající na základě investičního portfolia společnosti, které společnost dříve vykazovala jako součást výnosů z přecenění. Vzhledem k povaze těchto položek začala ECM počínaje prvním čtvrtletím roku 2008 vykazovat veškeré položky související s kurzovými rozdíly v části Čisté finanční náklady / výnosy.

Vykazované finanční náklady společnosti v 1. pololetí roku 2008 byly dále ovlivněny úrokovými náklady na dluhopisy s warranty a korunové dluhopisy (celkem 6,2 miliónů EUR), vydané v roce 2007, jakož i úvěry souvisejícími s některými projekty, především nedávno dokončeným projektem CITY Tower a dále CITY Empiria a Diplomat Pilsen (celkem 6,1 miliónů EUR).

ECM REI A.G. vykázala čisté výnosy z pronájmů a související výnosy za 1. pololetí roku 2008 ve výši 4,6 miliónů EUR. Výnosy z pronájmu byly stimulovány výnosy z projektů CITY Empiria, CITY Tower, CCS HQ, Varenská a Diplomat, přičemž výnosy ze služeb byly podpořeny tržbami společností ECM Facility a Optiservis, a dále projekty Europort a Diplomat Plzeň. Na základě diskusí s auditory ECM v prvním pololetí roku 2008 reklasifikovala některé náklady související s rozvojem segmentu Hotel Operations a ECM Facility do nákladů na provoz nemovitostí z administrativních nákladů. To v budoucnu povede k lepšímu rozlišení provozních nákladů na základě jednotlivých segmentů.

Administrativní náklady ECM se v prvním pololetí roku 2008 meziročně zvýšily o 53%, v důsledku rozvoje aktivit – zejména v Rusku, Polsku a Číně, jakož i pokroku v oblasti developmentu projektů v České republice. Administrativní náklady související s rozvojem segmentu Hotel Operations a ECM Facility byly reklasifikovány a od 1. pololetí roku 2008 se staly součástí čistých výnosů z nájemného a souvisejících výnosů.

Výsledovka	30.června 2008 (tisíce EUR)	30.června 2007 Reklas. (tisíce EUR)	Meziroční změna
Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy	4.596	4.362	+5,36%
Výnosy/ztráty z prodeje investičního majetku	18	3.005	-99,40%
Čisté zisky z přecenění investic do nemovitostí	3.660	7.358	-50,26%
Administrativní náklady	(8.027)	(5.240)	+53,19%
Čistý provozní zisk před čistými finančními náklady	(3.965)	6.759	--
Čisté finanční náklady / výnosy	(20.974)	(5.775)	--
Zisk před zdaněním	(24.913)	1.369	--
Čistý zisk	(19.925)	1.711	--

2.2. Informace o skutečnostech, které nastaly po 30. červnu 2008

Prodej společnosti 2P, s.r.o.

Společnost se rozhodla s účinností od 31. července 2008 prodat podíl ve společnosti 2P, s.r.o. Ke dni vydání účetní závěrky nebyl tento převod zapsán v Obchodním rejstříku. Prodejní cena činila TEUR 5.507 a zisk z transakce činil TEUR 1.267.

Na základě smlouvy o tichém společenství se Společnost zavázala po prodeji 2P, s.r.o. vyplatit společnosti TELOR INTERNATIONAL LIMITED částku přibližně TEUR 1.137 (vypočteno na základě předběžné kalkulace). ECM předem zaplatila částku TEUR 703, zbývajících TEUR 434 by mělo být zapláceno po dokončení prodeje 2P, s.r.o.

3. VÝHLED PRO PŘÍŠTÍ OBDOBÍ

Společnost ECM plánuje pokračovat ve svých projektech, z nichž mnoho je ve stádiu developmentu, včetně dokončení CITY TOWER v Praze, nejvyšší administrativní budovy v České republice, a 2. fáze rezidenčního projektu Terasy Unhošť nedaleko Prahy.

Dle aktuálního časového plánu očekává ECM v roce 2008 zahájení přípravných a demoličních prací pro administrativní budovu CITY ELEMENT a víceúčelový projekt CITY DECO.

Dle smlouvy plánuje ECM dokončit převod dokončeného projektu Diplomat Center v Plzni (hotel/kanceláře) na společnost CA Immo International v průběhu 3. čtvrtletí roku 2008.

V průběhu roku 2008 bude ECM pokračovat v developmentu dalších projektů ve svém portfoliu s cílem získat nezbytná povolení, která následně umožní další práce vedoucí k realizaci těchto projektů.

ECM bude pokračovat v implementaci nedávno představené koncepce systému řízení, organizační struktury a systému corporate governance, které byly vyvinuty s cílem usnadnění implementace střednědobé strategie expanze společnosti oznámené v roce 2007. Přechodné období bude ukončeno zavedením plně funkční a úplné struktury 1. srpna 2008. Společnost také plánuje obsadit pozice exekutivního viceprezidenta pro finance a neexekutivních členů představenstva ECM REI A.G.

Zájmem ECM je diverzifikace aktivit dle geografie, typů aktiv i jednotlivých projektů, což je dalším z nástrojů pro řízení rizik společnosti.

V souladu s plánem zamýšlí Společnost dle aktuální situace na trzích dále posílit svou finanční pozici využitím finančních a kapitálových trhů. ECM může také přistoupit k selektivnímu prodeji některých dokončených investičních a/nebo developerských projektů, a projektovou equitu použít v dalších projektech. Do některých svých projektů může ECM přizvat strategické a/nebo finanční spoluinvestory, což se týká zejména projektů s vyšší developerskou hodnotou.

4. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ PRVNÍHO POLOLETÍ 2008

V tisících euro	30. 6. 2008 (6 měsíců)	30. 6. 2007 (6 měsíců) Reklas.
Výnosy z pronájmu v hrubé výši	4.744	5.334
Výnosy z poskytnutých služeb	9.692	3.505
Výnosy ze servisních poplatků	1.541	300
Náklady související se servisními poplatky	(1.969)	(226)
Náklady na provoz nemovitostí	(9.412)	(4.551)
Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy	4.596	4.362
Zisky z ocenění investic do nemovitostí	14.821	8.423
Ztráty z ocenění investic do nemovitostí	(11.161)	(1.065)
Čisté zisky z přecenění investic do nemovitostí	3.660	7.358
Zisky z prodeje investic do nemovitostí	1.402	30.449
Hodnota prodaných investic do nemovitostí	(1.384)	(27.444)
Zisk z prodeje investic do nemovitostí	18	3.005
Příjmy z prodeje nemovitostí určených k obchodování – zásob a souvisejících účtů	0	1.034
Účetní hodnota nemovitostí určených k obchodování - zásob a souvisejících prodaných účtů	0	(947)
Zisk z prodeje nemovitostí určených k obchodování – zásob a souvisejících účtů	0	87
Správní náklady	(8.027)	(5.240)
Ostatní výnosy	876	753
Ostatní náklady	(5.088)	(3.566)
Ostatní výnosy v čisté výši	(4.212)	(2.813)
Čistý provozní zisk před čistými finančními výnosy / náklady	(3.965)	6.759
Finanční výnosy	4.910	433
Finanční náklady	(25.884)	(6.208)
Čisté finanční výnosy / náklady	(20.974)	(5.775)
Podíl na zisku společností pod podstatným vlivem a společných podniků	26	385
Zisk před zdaněním	(24.913)	1.369
Splatná daň	0	0
Odložená daň	4.988	342
Daň z příjmů	4.988	342
Zisk za účetní období	(19.925)	1.711

V tisících euro	30. 6. 2008 (6 měsíců)	30. 6. 2007 (6 měsíců) Reklas.
Případající na:		
Podíly vlastníků skupiny	(19.731)	1.711
Menšinové podíly	(194)	0
Zisk za účetní období	(19.925)	1.711

5. KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA K 30. ČERVNU 2008

V tisících euro	30. 6. 2008	31. 12. 2007 Reklas.
Investice do nemovitostí	410.804	377.283
Nedokončené hmotné investice	61.670	28.963
Pozemky, budovy a zařízení	14.883	13.967
Dlouhodobý nehmotný majetek	566	421
Goodwill	9.708	7.793
Výdaje příštích období	6	0
Podíly ve společnostech pod podstatným vlivem a společných podniků	54	24
Ostatní investice	351	317
Zálohy na nákup podílů	211	211
Poskytnuté úvěry	6.878	7.802
Odložené daňové pohledávky	16.451	14.531
Dlouhodobá aktiva celkem	521.582	451.312
Nemovitosti určené k obchodování	32.184	27.353
Aktiva určená k obchodování	19.609	13.534
Pohledávka z titulu daně z příjmů	417	165
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	31.923	33.849
Peníze a peněžní ekvivalenty	48.641	36.753
Oběžná aktiva celkem	132.774	111.654
AKTIVA CELKEM	654.356	562.966

V tisících euro	30. 6. 2008	31. 12. 2007 Reklas.
VLASTNÍ KAPITÁL		
Základní kapitál	7.229	7.229
Emisní ážio	44.467	44.467
Rezervní fondy	185	175
Kapitálové instrumenty	7.438	7.438
Nerozdělený zisk	55.931	75.648
Fond z přepočtu cizích měn	30.324	12.831
Vlastní kapitál připadající na vlastníky skupiny celkem	145.574	147.788
Menšinové podíly	1.030	168
Vlastní kapitál celkem	146.604	147.956
ZÁVAZKY		
Úročené úvěry a půjčky	206.653	149.797
Konvertibilní dluhopisy	85.296	80.253
Ostatní dluhopisy	33.897	30.338
Dlouhodobé závazky z derivátů	7.421	5.521
Ostatní dlouhodobé závazky	18.166	17.986
Rezervy	3.635	1.000
Odložené daňové závazky	30.730	31.908
Dlouhodobé závazky celkem	385.798	316.803
Závazky držené k prodeji	27.226	25.362
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	47.323	42.414
Kontokorentní úvěry	1.503	15
Úročené úvěry a půjčky	44.547	28.314
Rezervy	1.355	2.102
Krátkodobé závazky celkem	121.954	98.207
Závazky celkem	507.752	415.010
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	654.356	562.966

6. KONTAKTNÍ INFORMACE

ECM REAL ESTATE INVESTMENTS A.G.

9, Rue du Laboratoire, L-1911 Luxemburg, Luxembourg
RCS Luxembourg: B-65.153

Preferovaná korespondenční adresa společnosti:

ECM Real Estate Investments, k.s.
Praha 4, Hvězdova 1716/2b, 140 78

Tel: +420 222 752 010

Fax: +420 261 211 399

www.ecm.cz

Kontaktní osoba:

Jiří Kašek

Director of Investor Relations

Tel: +420 222 752 313

E-mail: jkasek@ecm.cz