



ECM Real Estate Investments A.G.

Pololetní zpráva 2007

(k 30. červnu 2007)

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 2007 _____	7
3. VÝHLED PRO PŘÍŠTÍ OBDOBÍ _____	8
4. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ PRVNÍHO POLOLETÍ 2007 _____	9
5. KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA K 30. ČERVNU 2007 _____	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:
5 Boulevard de la Foire
L-1528 Luxembourg
Lucembursko

Od 1.9.2007 platí nové sídlo společnosti:
2, Charles de Gaulle, L-1653 Luxemburg

Registrační číslo: B.65.153

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

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 a Číně, 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.

K 30. červnu 2007 obsahovalo portfolio ECM 16 developerských projektů a čtyři investiční projekty o celkové ploše více než 300.000 čtverečních metrů. Tržní hodnota po dokončení byla dle valuace agentury King Sturge na úrovni 812,9 milionu 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

Za prvních šest měsíců do 30. června 2007 vykázala společnost ECM celkový nárůst hodnoty NAV o 14,1 % na 222.7 milionů EUR. Hlavním faktorem růstu byl razantní 102,1 %-ní nárůst nevykázaných zisků z přecenění developerských projektů ve fázi výstavby, což potvrdila nezávislá valuace agentury King Sturge. Nezřetězená hodnota NAV na akcii ve stejném období vzrostla o 10,3 % na 57,7 EUR.

Celková aktiva společnosti ECM vzrostla v 1. pololetí roku 2007 o 11,0 % na 369,8 milionů EUR. Na výši a strukturu bilance společnosti k 30. červnu 2007 měly vliv (i) prodej budovy CITY Point v celkové hodnotě 31,8 milionů EUR; (ii) zisky z přecenění investičního portfolia společnosti ECM; (iii) růst účetní hodnoty developerského portfolia společnosti ECM – především CITY Tower a Diplomat Centre; (iv) emise tuzemských dluhopisů v březnu 2007 a (v) uplatnění over-allotment opce na 127.500 akcií v lednu 2007.

Rozvaha	30. 6. 2007 (tisíce EUR)	31. 12. 2006 (tisíce EUR)	Změna od počátku roku
Dlouhodobá aktiva	223.556	228.407	-2,1%
Oběžná aktiva	146.239	104.688	+39,7%
Aktiva celkem	369.795	333.095	+11,0%
Vlastní kapitál	119.772	117.684	+1,8%
Dlouhodobá pasiva	195.585	173.891	+12,5%
Krátkodobá pasiva	54.438	41.520	+31,1%
Pasiva celkem	250.023	215.411	+16,1%

V 1. pololetí roku 2007 vzrostly čisté výnosy z pronájmu a související výnosy společnosti ECM REI A.G. na 5,9 milionu EUR, což je ve srovnání s 1. pololetím roku 2006 nárůst o 576 %. Tento významný nárůst lze připsat především následujícím dvěma faktorům (i) zvýšení hrubých výnosů z pronájmu na téměř 4,3 milionu EUR díky akvizici kancelářských budov CITY Empiria a CITY Point ve 3. čtvrtletí 2006 a příjmu z projektu EUROPORT dokončeného ve 2. čtvrtletí roku 2007, a (ii) výnosy ze servisních poplatků ve výši 5,6 milionů EUR především z důvodu konsolidace společnosti ECM Facility a.s. ve 2. čtvrtletí 2006.

Provozní ziskovost společnosti ECM zůstala na silné úrovni: společnost vykázala čistý provozní zisk před čistými finančními náklady za 1. pololetí roku 2007 na úrovni 14,2 milionů EUR, což ve srovnání se stejným obdobím roku 2006 představuje nárůst o 51,5 %. Tento výsledek byl podpořen výše uvedeným nárůstem v čistých výnosech z pronájmu a související výnosy ve výši 5,9 milionu EUR a výnosy z prodeje budovy CITY Point ve výši 3 milionů EUR.

Čisté zisky z přecenění investic do nemovitostí činily podle nezávislé externí valuace agentury King Sturge k 30. červnu 2007 14,8 milionu EUR, což je meziroční nárůst o 39,5 % ve srovnání s 1. pololetím roku 2006. Vykázané zisky z přecenění zahrnují také účetní zisky vzniklé aplikací účetních principů dle mezinárodních standardů, a které souvisejí s fluktuací kurzu koruny v průběhu 1. pololetí 2007. Tyto zisky z přecenění vyrovnávají kurzové ztráty spojené s financováním těchto projektů, které jsou zahrnuty do vykázaných finančních nákladů. V nárůstu těchto účetních položek se odráží trend znehodnocování české koruny kdy mezi 1. lednem a 30. červnem 2007 došlo k poklesu kurzu české koruny k EUR o 4,4 %. Tyto položky jsou však nerealizované a nemají žádný vliv na hotovostní pozici společnosti.

Finanční náklady společnosti ECM byly dále ovlivněny naběhlými úroky z vydaných dluhopisů a dluhového financování některých projektů, a také účetní ztrátou z přecenění měnových forwardových kontraktů. Tyto operace byly v rámci nově přijatých principů řízení rizika použity na zajištění budoucích peněžních toků souvisejících především s developerskými projekty společnosti.

Administrativní náklady ECM vzrostly meziročně o 139,4 %. Hlavní vliv na růst administrativních nákladů měly náklady spojené s dynamickým růstem byznysu společnosti (osobní náklady, právní/poradenské, marketing, atd.) a také nezbytné investice spojené s přípravou implementace nové regionální strategie. Meziroční nárůst administrativních nákladů společnosti ECM ovlivnily i náklady vzniklé začleněním společnosti ECM Facility, a.s. (konsolidované od začátku třetího čtvrtletí roku 2006). Tyto náklady byly vykompenzovány výše uvedeným nárůstem výnosů ze servisních poplatků.

Za 1. pololetí roku 2007 tak společnost ECM vykázala čistý zisk ve výši 1,7 milionu EUR, což představuje meziroční pokles o 89,7 % ve srovnání s první polovinou roku 2006.

Výkaz zisku a ztráty	30. června 2007 (tisíce EUR)	30. června 2006 (tisíce EUR)	Meziroční změna
Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy	5.891	872	+575,6%
Čisté zisky z přecenění investic do nemovitostí	14.783	10.596	+39,5%
Administrativní náklady	(6.769)	(2.827)	+139,4%
Čistý provozní zisk před čistými finančními náklady	14.184	9.365	+51,5%
Zisk před zdaněním	1.369	22.516	-93,9%
Čistý zisk	1.711	16.660	-89,7%

2.2. Informace o skutečnostech, které nastaly po 30. červnu 2007

9. srpna 2007 byl vlastní kapitál společnosti navýšen o 70.000 nových kmenových akcií vydaných v rámci equity-step-up-programu ve spolupráci s bankou Bank Austria Creditanstalt AG. Výnos z emise akcií v celkové hodnotě 3,8 milionu EUR budou použity na financování budoucích developerských a/nebo investičních projektů ECM.

17. srpna 2007 dokončila společnost 2. fázi prodeje 49,5 %-ního podílu v ECM Airport Center a.s.

23. srpna 2007 oznámila společnost rozšíření svého investičního portfolio akvizicí nákupního centra v Číně prostřednictvím termínového nákupu, a získáním opce na nákup přilehlé kancelářské budovy. Celkové projektové náklady nákupního centra „Globe Plaza“ – včetně vnitřního vybavení, marketingu a dalších nákladů – činí přibližně 119 milionu EUR.

3. VÝHLED PRO PŘÍŠTÍ OBDOBÍ

Společnost ECM v 1. pololetí roku 2007 vykázala silný růst hodnoty NAV. Prodejem projektu CITY Point ze svého portfolia opět potvrdila schopnost přeměnit své portfolio do hotovosti a dosáhnout přitom svých cílů stanovených pro IRR. Současné developerské projekty společnosti se úspěšně rozvíjí a plánované projekty do budoucna nabízejí řadu zajímavých příležitostí.

ECM hodlá pokračovat v naplňování svých ambiciózních plánů, které jsou rozpracované, včetně dokončení projektů Diplomat Center v Plzni (hotel/administrativní prostory), Varenská Office Center, a.s., v Ostravě (administrativní prostory) a CITY Tower v Praze (administrativní prostory) do konce roku 2007.

ECM plánuje dále rozšířit své developerské aktivity v Rusku a významných českých městech. Na základě nové strategie geografické expanze chce ECM vstoupit také na další rozvíjející se trhy, např. Polsko, Rumunsko a Ukrajina. Tato strategie také počítá s posílením investičního portfolia společnosti prostřednictvím zajímavých investičních příležitostí v regionech a oblastech jako např. Čína a země bývalého SNS.

ECM také plánuje dále posílit svou finanční pozici s využitím nástrojů finančních a kapitálových trhů.

Společnost ECM má skvělou pozici pro pokračující další růst a její strategií zůstává zvyšovat hodnotu pro své akcionáře.

4. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ PRVNÍHO POLOLETÍ 2007

V tisících euro	30. 6. 2007 (6 měsíců)	30. 6. 2006 (6 měsíců)
Výnosy z pronájmu v hrubé výši	4,279	1,178
Úrokový výnos z finančního leasingu	5,560	273
Výnosy ze servisních poplatků	300	30
Náklady související se servisními poplatky	(226)	(27)
Náklady na provoz nemovitostí	(3,022)	(582)
Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy	5,891	872
Zisky z ocenění investic do nemovitostí	15,619	10,596
Ztráty z ocenění investic do nemovitostí	(836)	--
Čisté zisky z přecenění investic do nemovitostí	14,783	10,596
Zisky z prodeje investic do nemovitostí	31,887	15,298
Hodnota prodaných investic do nemovitostí	(28,882)	(15,718)
Ztráta z prodeje investic do nemovitostí	3,005	(420)
Příjmy z prodeje nemovitostí určených k obchodování – zásob a souvisejících účtů	1,034	2,411
Účetní hodnota nemovitostí určených k obchodování - zásob a souvisejících prodaných účtů	(947)	(2,151)
Zisk z prodeje nemovitostí určených k obchodování – zásob a souvisejících účtů	87	260
Správní náklady	(6,769)	(2,827)
Ostatní výnosy	753	1,134
Ostatní náklady	(3,566)	(250)
Ostatní výnosy v čisté výši	(2,813)	884
Čistý provozní zisk před čistými finančními výnosy / náklady	14,184	9,365
Finanční výnosy	433	14,646
Finanční náklady	(13,633)	(1,589)
Čisté finanční výnosy / náklady	(13,200)	13,057
Podíl na zisku společností pod podstatným vlivem a společných podniků	385	94
Zisk před zdaněním	1,369	22,516
Splatná daň	--	(4)
Odložená daň	342	(5,852)
Daň z příjmů	342	(5,856)
Zisk za účetní období	1,711	16,660

V tisících euro	30. 6. 2007 (6 měsíců)	30. 6. 2006 (6 měsíců)
Případající na:		
Podíly vlastníků skupiny	1,711	16,860
Menšinové podíly	--	(200)
Zisk za účetní období	1,711	16,660

Euro	30. 6. 2007 (6 měsíců)	30. 6. 2006 (6 měsíců)
Zisk na akcii		
Základní zisk na akcii	0.45	
Zředěný zisk na akcii	0.31	

5. KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA K 30. ČERVNU 2007

V tisících euro	30. 6. 2007	31. 12. 2006
Investice do nemovitostí	190,150	200,937
Pozemky, budovy a zařízení	14,285	14,835
Dlouhodobý nehmotný majetek	651	634
Goodwill	6,338	660
Podíly ve společnostech pod podstatným vlivem a společných podniků	304	2,909
Zálohy na nákup podílů	211	333
Poskytnuté úvěry	3,883	1,328
Dlouhodobé pohledávky	2	2
Odložené daňové pohledávky	7,732	6,769
Dlouhodobá aktiva celkem	223,556	228,407
Nemovitosti určené k obchodování	73,104	47,588
Aktiva určená k obchodování	3,185	--
Pohledávka z titulu daně z příjmů	27	17
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	40,673	19,182
Peníze a peněžní ekvivalenty	29,250	37,901
Oběžná aktiva celkem	146,239	104,688
AKTIVA CELKEM	369,795	333,095

V tisících euro	30. 6. 2007	31. 12. 2006
VLASTNÍ KAPITÁL		
Základní kapitál	6,566	6,350
Emisní ážio	58,791	53,260
Rezervní fondy	161	161
Kapitálové nástroje	1,656	1,656
Nerozdělený zisk / (ztráta)	49,885	49,821
Rezervy na přepočtení cizích měn	2,713	6,436
Vlastní kapitál připadající na vlastníky skupiny celkem	119,772	117,684
Menšinové podíly	--	--
Vlastní kapitál celkem	119,772	117,684
ZÁVAZKY		
Úročené úvěry a půjčky	110,273	110,461
Konvertibilní dluhopisy	23,466	24,027
Ostatní dluhopisy	25,484	--
Závazky z titulu finančního leasingu	13,701	14,469
Odložené daňové závazky	22,661	24,934
Dlouhodobé závazky celkem	195,585	173,891
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	40,963	24,721
Kontokorentní úvěry	286	229
Úročené úvěry a půjčky	11,061	15,451
Rezervy	2,128	1,119
Krátkodobé závazky celkem	54,438	41,520
Závazky celkem	250,023	215,411
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	369,795	333,095

6. KONTAKTNÍ INFORMACE

ECM REAL ESTATE INVESTMENTS A.G.

5, boulevard de la Foire, L-1528 Luxembourg
RCS Luxembourg: B-65.153

Od 1.9.2007 platí nové sídlo společnosti:
2, Charles de Gaulle, L-1653 Luxembourg

Preferovaná korespondenční adresa společnosti:

ECM Real Estate Investments, k.s.
Praha 4, Na Strži 65/1702, 140 62

tel.: +420 261 142 010, Fax: +420 261 211 399

www.ecm.cz

Kontaktní osoba:

Jiří Kašek

Investor Relations Manager

Tel +420 261 142 313

E-mail jkasek@ecm.cz