

# Tiskové zprávy pro investory ECM

---

## ECM oznamuje své hospodářské výsledky za rok 2008 /23. 03. 2009/

Hospodářské výsledky za rok 2008 jsou silně ovlivněny pokračující krizí na finančních i realitních trzích, hodnota NAV poklesla o 43% především kvůli revaluacím portfolia. I přes celkovou vykázanou ztrátu ve výši 92 milionů EUR, zapříčiněnou především ztrátou z přecenění majetku, vzrostl zisk z pronájmu a služeb o 66%

Lucemburk, 23. března 2009 – ECM Real Estate Investments A.G. (“ECM”), jedna z předních společností podnikajících ve střední a východní Evropě v oblasti developmentu nemovitostí, investic a facility managementu, oznamuje své konsolidované a auditované výsledky dle mezinárodních účetních standardů (IFRS) za rok 2008.

### Hlavní finanční ukazatele

- ┆ Celková aktiva vzrostla o 20% na 678 milionů EUR (31/12/2007: 563 milionů EUR)
- ┆ Celková čistá hodnota aktiv (NAV) se meziročně snížila o 43% na 140 milionů EUR (31/12/2007: 244 milionů EUR)
- ┆ Zředěná hodnota NAV na akcii se snížila o 65% na 20,3 EUR (31/12/2007: 57,4 EUR)
- ┆ Celkový vlastní kapitál se snížil o 36% na 95 milionů EUR (31/12/2007: 148 milionů EUR)
- ┆ Čisté výnosy z pronájmů a služeb vzrostly o 66% na 13,2 milionů EUR (2007 reklas.: 8,0 milionů EUR)
- ┆ Čistá provozní ztráta před čistými finančními náklady na úrovni -74,2 milionů EUR (2007: 37,9 milionů EUR)
- ┆ Ztráta za účetní období na úrovni -92,1 milionů EUR (2007: 25,6 milionů)
- ┆ Hotovost ve výši 33,6 milionů EUR ke konci účetního období (31/12/2007: 36,8 milionů EUR)
- ┆ Další posílení pozice kontrolujícího akcionáře, ECM Group N.V., jehož podíl vzrostl na 84,1% jako výsledek dobrovolné nabídky převzetí a privátní emise, jež se uskutečnila v prosinci 2008.

### Hlavní provozní ukazatele – 4. čtvrtletí 2008

- ┆ Stávající portfolio se skládá z 22 projektů o celkové podlahové ploše téměř 620 000 m<sup>2</sup>
- ┆ Dle externích valuací tržní hodnota portfolia po dokončení přesáhla 1,7 miliardy EUR
- ┆ Projekt CITY Tower dosáhl 81% obsazenosti k 31. 12. 2008
- ┆ První čínský projekt společnosti ECM v Pekingu, ECMall, byl v souladu s časovým harmonogramem předán generálním dodavatelem. Na projektu budou následovně probíhat interiérové práce a jeho dokončení je naplánováno na rok 2009
- ┆ Pokračující provozní změny zahrnující významné snížení nákladů a iniciativy k zefektivnění provozu

Milan Janků, předseda představenstva a president ECM, při této příležitosti uvedl:

*“Oznámené výsledky za rok 2008 jsou, jak jsme očekávali, silně ovlivněny pokračující nepříznivou situací na světových finančních trzích. Celý realitní sektor byl krizí značně poznamenán a mnohé společnosti se potýkají se stejnými potížemi, jako jsou obtížnější přístup k financování, rostoucí úroveň požadovaných yieldů a všeobecně nízká likvidita na trzích.*

*Přesto bych rád uvedl, že se osobně domnívám, že s přihlédnutím k nepříznivé situaci na trhu, se společnosti ECM v roce 2008 dařilo. Věřím, že můžeme být pyšní na mnohé z našich úspěchů. Například se nám podařilo*

*získat seniorní financování pro mnohé z našich projektů i přes současnou úvěrovou krizi a já věřím, že to svědčí o výjimečné kvalitě našich projektů. Rovněž se nám podařilo získat nezbytná povolení pro naše projekty CITY Epoque Residence a CITY Epoque Hotel, s jejichž konstrukcí nyní můžeme začít. V neposlední řadě jsme převzali hrubou stavbu projektu nákupního centra ECMall v čínském Pekingu, jehož otevření je naplánováno na podzim 2009.*

*Rozhodně nechci tvrdit, že rok 2009 nebude značně obtížný, protože finanční krize stále ovlivňuje většinu společností, ale jsem si jist, že jsme připraveni a schopni zvládnout výzvy, které stojí před námi."*

## Finanční výsledky – přehled

Ekonomické výsledky společnosti ECM, stejně jako výsledky většiny předních světových společností podnikajících v oblasti realit, byly samozřejmě nepříznivě ovlivněny probíhající finanční a ekonomickou krizí, a to zejména dvěma faktory. Prvním z nich jsou nepříznivé podmínky na globálním trhu s nemovitostmi, které se odrazily v podstatném nárůstu požadovaných yieldů, což vedlo k silnému poklesu hodnoty portfolia společnosti ECM. Druhým pak je zhoršující se ekonomická prognóza na blízkou budoucnost, jejímž výsledkem je nárůst objemu rezerv v oblasti hotelového businessu, vycházející z odůvodněného předpokladu, že zejména cestovní ruch a hotelový business budou patřit mezi obory výrazně postižené současnou krizí.

Další negativní vlivy na výsledky společnosti ECM souvisejí s poměrně velice konzervativním, avšak dle našeho názoru v době nejistoty opodstatněným řešením položek, jako jsou aktiva odložených daní a goodwillu, která byla několikrát přezkoumána a v mnoha případech odepsána.

Na základě všech výše uvedených vlivů přijala společnost ECM soubor opatření. Nejdůležitějším z nich je posílení rozvahy společnosti ECM zářijovou emisí akcií v rámci equity step-up programu a především privátně umístěnou emisí v hodnotě 24 milionů EUR realizovanou v prosinci s ECM Group N.V. Mezi další opatření náleží snížení počtu zaměstnanců v realitním sektoru v Čechách (bez hotelnictví, facility managementu a zahraničních entit). Konečný efekt snížení oproti roku 2007 odhadujeme přibližně až o 36%. Další opatření zahrnuje prioritizaci projektového portfolia a program velmi přísného řízení cash-flow a nákladů.

Zvláštní pozornost je v současné době věnována oblasti facility managementu, v níž společnost ECM spatřuje velké příležitosti a potenciál k tvorbě budoucích výnosů v podobě poplatků za služby.

I přes tento spíše negativní aktuální vývoj má však společnost ECM stále velmi silnou pozici v oblasti pronájmu nemovitostí, kde složení nájemníků i nadále stojí na pevných základech.

Je rovněž velmi důležité zdůraznit, že pokles hodnoty portfolia společnosti ECM a zvýšený objem rezerv v oblasti hotelového businessu představují bezhotovostní položky bez reálného dopadu na situaci společnosti ECM v oblasti cash-flow.

## Finanční výsledky - podrobnosti

- 1 Společnost ECM ke konci roku 2008 vykázala **čistou hodnotu aktiv** ve výši 140 milionů EUR, což v porovnání s 244 miliony EUR v roce 2007 představuje pokles o 43%. Na čistou hodnotu aktiv měl vliv především pokles hodnoty investičního majetku společnosti a vytvořené rezervy v oblasti hotelového businessu.
- 1 V roce 2008 vykázala společnost ECM značný meziroční nárůst čistého zisku z **pronájmu a služeb** o 165% na 13,2 milionu EUR, a to zejména díky růstu hrubého zisku z pronájmu (meziročně +173%) a zisku ze služeb (meziročně +192%), který značně převýšil meziroční nárůst nákladů na poplatky za služby a provoz nemovitostí.
- 1 Společnost ECM vykázala **čistou ztrátu z přecenění** ve výši -44,67 milionu EUR proti čistému zisku z přecenění ve výši 72,43 milionu EUR v roce 2007. Ztráta z přecenění byla způsobena zejména poklesem hodnoty projektů City Tower, City Empiria, Epoque Residential, City Deco a City Element.
- 1 **Administrativní náklady** se zvýšily v roce 2008 na 17,6 milionů, což je v porovnání s rokem 2007 32%

nárůst. Tento nárůst byl zapříčiněn (i) růstem personálních nákladů, jenž byl způsoben přijímáním zaměstnanců na počátku roku 2008 jako důsledek expanzních plánů z roku 2007 a (ii) odpisy vztahujícími se k projektům, jež byly zastaveny nebo prodány v průběhu roku 2008.

- **Čisté finanční náklady** vzrostly na úroveň 24,0 milionů za rok 2008, zatímco v roce 2007 činily 12 milionů EUR. Nárůst byl zapříčiněn dvěma nejdůležitějšími faktory
  - Po dokončení fáze výstavby projektu CITY Tower v prosinci 2007 úroky z půjček na tento projekt již nejsou dále kapitalizovány a jsou proto vykazovány v rámci hospodářského výsledku.
  - Platba kupónu Eurobondů emitovaných v říjnu 2007. Rok 2008 byl první rok, kdy byl kupón placen za celé období, oproti roku 2007, kdy proběhla platba pouze za 3měsíční období od data emise.
- Společnost ECM vykázala za rok 2008 **čistou ztrátu** ve výši 92,1 milionů EUR, oproti zisku ve výši 25,6 milionů EUR za rok 2007. Společnost dále vykázala základní a rozředený zisk na akcii ve výši -14,9 EUR v porovnání s 6,4 EUR, respektive 5,0 EUR v roce 2007.

| <b>Rozvaha</b>                                               | <b>Finanční rok 2008</b><br>(tis. EUR) | <b>Finanční rok 2007</b><br>(tis. EUR) | <b>Meziroční změna</b> |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|
| Dlouhodobá aktiva                                            | 605 751                                | 451 312                                | 34,2 %                 |
| Oběžná aktiva                                                | 72 173                                 | 111 654                                | -35,4 %                |
| Aktiva celkem                                                | 677 924                                | 562 966                                | 20,4 %                 |
| Vlastní kapitál                                              | 95 346                                 | 147 956                                | -35,6 %                |
| Dlouhodobá pasiva                                            | 338 936                                | 260 388                                | 30,2 %                 |
| Krátkodobá pasiva                                            | 178 671                                | 98 207                                 | 81,9 %                 |
| Pasiva celkem                                                | 582 578                                | 415 010                                | 40,4 %                 |
| <b>Výsledovka</b>                                            | <b>Finanční rok 2008</b><br>(tis. EUR) | <b>Finanční rok 2007</b><br>(tis. EUR) | <b>Meziroční změna</b> |
| Čisté výnosy z pronájmu a související výnosy                 | 13 179                                 | 7 970                                  | 65,4 %                 |
| Čisté zisky z přecenění investic do nemovitostí              | -44 674                                | 72 443                                 | N / A                  |
| Administrativní náklady                                      | -17 620                                | -13 371                                | 31,8 %                 |
| Čistý provozní zisk před čistými finančními výnosy / náklady | -74 237                                | 37 898                                 | N / A                  |
| Zisk před zdaněním                                           | -98 148                                | 25 877                                 | N / A                  |
| Čistý zisk                                                   | -92 107                                | 25 564                                 | N / A                  |

### Pro další informace prosím kontaktujte:

**Michaela Neprašová**

Ředitelka vztahů s investory

Tel: +420 222 752 399

Email: [mneprasova@ecm.cz](mailto:mneprasova@ecm.cz)