

## Obsah

Budova CITY TOWER na Pankrácké pláni získává kolaudační rozhodnutí.....	1
ECM prodává projekt Residence Letňany .....	2
Výsledky ECM za 3. čtvrtletí 2007 .....	2
ECM vydává čtyřleté dluhopisy s warranty v celkovém objemu 75,6 milionů EUR .....	2
ECM již rok působí na pražské burze cenných papírů .....	2
ECM navázala spolupráci s Metro Holdings Limited a HSBC NF China Real Estate Fund .....	3
ECM získává 100% společnosti Czech Real Estate Regions S.a.r.l. a dále posiluje svoji pozici v regionech ČR .....	3
Emise akcií .....	3
Vzorový dům rezidenčního projektu Terasy Unhošť přivítal své první návštěvníky .....	3
Slavnostní zahájení provozu multifunkčního komplexu Diplomat Center v Plzni .....	3
Budova Varenská Office Center je zkolaudována .....	4
ECM představuje plánované společensko-obchodní centrum Zlína na výstavě fotografií .....	4
Administrativní projekt v Moskvě .....	4
Akvizice v Polsku .....	4
ECM v roli Mikuláše .....	4
Vánoční dárek pro základní školu Plamínkové .....	4

## BUDOVA CITY TOWER NA PANKRÁCKÉ PLÁNI ZÍSKÁVÁ KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Těsně před vánočními svátky získala ECM kolaudační rozhodnutí na projekt CITY TOWER, jehož dnešní podoba je dílem uznávaného architekta Richarda Meiera. CITY TOWER se může pyšnit hned několika superlativy: se svými 109 metry je nejvyšší funkční budovou v České republice, disponuje celkem 30 500 m<sup>2</sup> prosklené fasády a je vybavena celkem 18 výtahy, z nichž ty nejrychlejší dosahují rychlosti 6 metrů za sekundu. Moderní administrativní budova, jež vévodí Pankrácké pláni, již brzy uvítá své uživatele, kterým nabídne na 27 nadzemních a 3 podzemních podlažích více než 42 000 m<sup>2</sup> kancelářských prostor, 490 m<sup>2</sup> obchodních ploch, 1 100 m<sup>2</sup> skladovacích prostor a 800 parkovacích míst. Poptávka po kancelářských prostorech v CITY TOWERU neustále roste, již nyní má ECM zájemce na 2/3 budovy. Při rekonstrukci budovy byl kladen velký důraz na bezpečnost celého objektu. Česká republika disponuje jednou z nejpřísnějších norem na fasády v celé EU a projekt CITY TOWER splňuje všechny tyto závazné směrnice a normy.



## Slovo úvodem



Vážení obchodní přátelé,

Na začátku nového roku má většina z nás tendenci hodnotit uplynulý rok. Dovolte mi, abych se i já vrátil k nejvýznamnějším událostem loňského roku.

Rok 2007 byl pro společnost ECM velmi bohatý na události a nové obchodní příležitosti. Už je to více než rok, co jsme vydali akcie na pražské burze a stali se tak jednou z deseti společností, s jejichž akciemi se obchoduje na hlavním trhu Burzy cenných papírů v Praze.

V létě jsme oznámili naši střednědobou strategii expanze v regionu střední a východní Evropy a naše nedávné akvizice jen potvrzují, že jsme se rozhodli jít správnou cestou. V říjnu jsme uskutečnili akvizici administrativního projektu v jihovýchodní části Moskvy a v polské Poznani jsme získali pozemek pro rezidenční projekt. Naše činnost letos přesáhla hranice Evropy - podařilo se nám rozšířit naše investiční portfolio o akvizici nákupního centra a administrativní budovy v Číně, konkrétně v pekingské lokalitě Zhongguancun. Nezapomínáme však ani na české regiony, kde realizujeme velmi zajímavé projekty; za všechny bych rád připomněl víceúčelový komplex Diplomat Center v Plzni, který byl nedávno slavnostně uveden do provozu. Všechny tyto významné projekty vytváří pro naše akcionáře velmi zajímavou hodnotu a nadále upevňují pozici ECM na dynamickém trhu nemovitostí. Věřím, že i tento rok bude úspěšný a že ECM bude dále posilovat své postavení na trhu realit.

Doufám, že si se zájmem přečtete informace o našich současných projektech a na závěr mi dovolu, abych Vám popřál šťastný a úspěšný rok 2008.

Milan Janků  
Prezident & generální ředitel

## ■ ECM PRODÁVÁ PROJEKT REZIDENCE LETŇANY

V prosinci ECM prodala projekt Rezidence Letňany s celkovou plochou 4 500 m<sup>2</sup> za cenu 1,7 milionů EUR (44,3 milionů Kč). Společnost při prodeji projektu Rezidence Letňany vykázala zisk 0,5 milionu EUR (13,3 milionů Kč), a dosáhla tak vnitřního výnosového procenta (IRR) na úrovni 22,2 %. Dle komentáře Tomáše Laštovky, viceprezidenta pro development a člena představenstva, je dosažený zisk i IRR dalším důkazem schopnosti společnosti ECM vytvářet zajímavé projekty a generovat pro své akcionáře atraktivní hodnotu.

## ■ VÝSLEDKY ECM ZA 3. ČTVRTLETÍ 2007

Koncem listopadu představila ECM své konsolidované neauditované hospodářské výsledky za devět měsíců končících 30. září 2007.

### Hlavní finanční ukazatele

- Celková aktiva vzrostla o 21,2 % na 403,6 milionů EUR (31.12.2006: 333,1 milionů EUR)
- Celkový kapitál vzrostl o 19,8 % na 141,0 milionů EUR (31.12.2006: 117,7 milionů EUR)
- Čistý výnos z pronájmu a související výnosy vzrostly o 267,7 % na 9,2 milionů EUR (3. čtvrtletí roku 2006: 2,5 milionů EUR)
- Čistý provozní zisk před čistými finančními výnosy/náklady poklesl o 32,8 % na 7,5 milionů EUR (3. čtvrtletí roku 2006: 11,2 milionů EUR)
- Vydání 250 000 akcií v rámci equity-step-up programu
- Hotovost ve výši 22,4 milionů EUR k 30.9.2007 (31.12.2006: 37,9 milionů EUR)
- Ukazatel celkového zadlužení dosáhl 50,9 %, zajištěný finanční dluh byl na úrovni 34,8% aktiv

### Hlavní provozní ukazatele

- Prodej projektu EUROPORT s výsledným vnitřním výnosovým procentem (IRR) na úrovni 32 %
- Termínový nákup maloobchodního centra Globe Plaza v čínském Pekingu; celkové náklady projektu jsou odhadovány na 119 milionů EUR
- Společnost získala veškeré podklady pro získání územního rozhodnutí pro projekty CITY Epoque Hotel a CITY Epoque Residence
- Dokončení plzeňského projektu Diplomat Center; garantovaný prodej v 1. čtvrtletí 2008. Dle slov Jany Žejdlíkové, viceprezidentky pro finance a členky představenstva, výsledky za 3. čtvrtletí 2007 potvrdily pokračující silné fundamenty byznysu ECM – developerská činnost vykázala velmi silnou výkonnost a i provozní výkonnost zůstává vysoká díky rostoucím příjmům z pronájmu a servisních poplatků plynoucích z akvizic v roce 2006 a projektů dokončených v roce 2007.

## ■ ECM VYDÁVÁ ČTYŘLETÉ DLUHOPISY S WARRANTY V CELKOVÉM OBJEMU 94,5 MILIONŮ EUR

Počátkem října společnost ECM prostřednictvím privátně umístěné emise kvalifikovaným investorům umístila dluhopisy s warranty v celkové hodnotě 75,6 milionů EUR, zbývající část společnost vydala ve fázi veřejné nabídky na zbývající část dluhopisů a warrantů vydaných v roce 2006. Dle vyjádření Jany Žejdlíkové, viceprezidentky pro finance a členky představenstva, je ECM s výsledky transakce velmi spokojena, u investorů byl zaznamenán silný zájem, což svědčí o podpoře obchodního modelu, projektového portfolia a strategie budoucí expanze společnosti – a to i přes zvýšenou volatilitu na finančních a kapitálových trzích.

## ■ ECM JIŽ ROK PŮSOBÍ NA PRAŽSKÉ BURZE CENNÝCH PAPÍRŮ

Je to již rok, co byly akcie společnosti ECM přijaty k obchodování na pražské burze cenných papírů a ECM se tak stala jednou z deseti společností, s jejichž akciemi se obchoduje na hlavním trhu burzy. Zde jsou nejvýznamnější události, které se staly během prvního roku působení ECM na burze:

- úplné či částečné dokončení 5 projektů: Europort, Diplomat Center, Varenská Office Center, City Tower, Terasy Unhošť (1. etapa)
- prodej 2 projektů: City Point, Europort
- získání zbývajících podkladových stanovisek pro územní rozhodnutí pro projekty City Epoque
- akvizice 4 nových projektů: Globe Plaza (Peking) – srpen, Metropolis Tower (Peking) – říjen; East Point Office Park (Moskva) – říjen; Poznan Housing Development – říjen
- představení nové střednědobé strategie rozvoje (červenec)
- ECM se podařilo zajistit financování emisemi korunových dluhopisů v objemu 1 miliarda Kč (březen) a během probíhající krize důvěry na finančních trzích společnost vydala dluhopisy s warranty v objemu 94,5 milionů EUR (září/říjen)

## ■ ECM NAVÁZALA SPOLUPRÁCI S METRO HOLDINGS LIMITED A HSBC NF CHINA REAL ESTATE FUND

V prosinci podepsala ECM smlouvu o koupi akcií a smlouvu mezi akcionáři se společnostmi Metro Holding Limited a HSBC NF China Real Estate Fund o prodeji 40% podílu v projektech nákupního centra Globe Plaza a administrativní budovy Metropolis Tower v Pekingu. Tito spoluinvestoři poskytnou financování pro oba zmíněné projekty v přibližné výši 69,1 milionu USD. Podle vyjádření Milana Janků, prezidenta a předsedy představenstva ECM, je prodej minoritního podílu v obou čínských projektech plně v souladu s oznámenou strategií společnosti, strategií, která počítá s přizváním strategických a/nebo finančních investorů do větších projektů. Účast těchto partnerů podpoří hodnotu, finanční flexibilitu a efektivitu uvedených projektů.

## ■ ECM ZÍSKÁVÁ 100% SPOLEČNOSTI CZECH REAL ESTATE REGIONS S.A.R.L. A DÁLE POSILUJE SVOJI POZICI V REGIONECH ČR

V listopadu ECM odkoupila 50%-ní podíl ve společnosti Czech Real Estate Regions S.a.r.l („CRER“) od společnosti Citigroup Property Investors („CPI“). Celková cena transakce byla stanovena na 4,8 milionů EUR. ECM se tak stává 100% vlastníkem společnosti CRER a dále posiluje svou pozici v českých regionálních městech. Společnost CRER, jež byla roku 2005 založena jako společný podnik mezi ECM a CPI, zastřešuje rezidenční projekt „Terasy Unhošť“, administrativní projekt Varenská Office Center v Ostravě a nedávno otevřený hotel a administrativní komplex Diplomat v Plzni.

Tomáš Laštovka, viceprezident pro development a člen představenstva ECM, a Roger Orf, managing director společnosti CPI vidí prostor pro budoucí možnou spolupráci mezi ECM a CPI na větších projektech v regionu střední a východní Evropy, zemích bývalého SNS – zvláště pak v Rusku.

## ■ EMISE AKCIÍ

Představenstvo ECM odsouhlasilo emisi 140 000 nových kmenových akcií v rámci equity-step-up-programu připraveném ve spolupráci s bankou Bank Austria Creditanstalt AG. Nové kmenové akcie v nominální hodnotě 1,7 EUR za akcii byly vydány s účinností od 27. prosince 2007. Výnosy z emise akcií v celkové hodnotě 5,9 milionů EUR budou použity na financování budoucích developerských nebo investičních projektů ECM s cílem dalšího zvyšování budoucí hodnoty pro akcionáře.

## REGIONÁLNÍ PROJEKTY

### ■ VZOROVÝ DŮM REZIDENČNÍHO PROJEKTU TERASY UNHOŠŤ PŘIVÍTAL SVÉ PRVNÍ NÁVŠTĚVNÍKY

Zájemci o kvalitní a stylové bydlení v přírodě mohli 10. listopadu navštívit vzorový dům rezidenčního projektu Terasy Unhošť. I přes nepřízeň počasí si moderně vybavený dům 4+kk přišlo prohlédnout 250 návštěvníků, kteří přijeli hlavně z Prahy. Kromě odborné prohlídky, grafické vizualizace a detailních prospektů bylo připraveno i pohoštění a program pro děti. Velkým lákadlem byla také bezplatná nabídka vestavěných skříní pro ty, kteří uzavřeli smlouvu na prodej domu právě v tento den.



### ■ SLAVNOSTNÍ ZAHÁJENÍ PROVOZU MULTIFUNKČNÍHO KOMPLEXU DIPLOMAT CENTER V PLZNI



V polovině listopadu byl slavnostně zahájen provoz multifunkčního komplexu Diplomat Center v Plzni. Diplomat Center stojí v atraktivní lokalitě historického centra Plzně a nabízí v šesti nadzemních podlažích 4300 m<sup>2</sup> vysoce kvalitních kancelářských a obchodních ploch. Součástí komplexu je i čtyřhvězdičkový hotel Courtyard by Marriott Pilsen nabízející kromě 195 pokojů i konferenční centrum. Tento projekt přinesl přibližně stovku nových pracovních míst a investici 30 milionů korun do městských komunikací a parků. Slavnostním večerem provázela moderátorka Iva Kubelková a pro hosty byl připraven atraktivní program včetně módní přehlídky a slavnostního ohňostroje nad Plzní.

## ■ BUDOVA VARENSKÁ OFFICE CENTER JE ZKOLAUDOVÁNA

Budova Varenská Office Center (bývalý Dům vodohospodářů), jedna z nejvyšších budov v Ostravě, byla zkolaudována. Rekonstrukce probíhala ve dvou fázích. V první etapě, která byla dokončena v srpnu letošního roku, bylo vybudováno technické zázemí pro celou budovu a byla zrekonstruována dvě podlaží kancelářských prostor. Druhá část rekonstrukce, která se týkala patnácti nadzemních podlaží, byla dokončena v polovině prosince. Rekonstrukce trvala 8 měsíců a probíhala za ztížených podmínek při částečném provozu budovy. To, že ještě před rekonstrukcí byla podepsána smlouva o pronájmu celé budovy s dceřinou společností největší skandinávské firmy specializované na vývoj počítačových programů TietoEnator Czech, s.r.o., je důkazem kvality projektů a významného postavení ECM na developerském a investičním trhu. Hlavní budova objektu má patnáct nadzemních a dvě podzemní podlaží, jež nabízí 8 000 m<sup>2</sup> plně klimatizovaných kancelářských ploch a 500 m<sup>2</sup> skladových ploch. K dispozici jsou rovněž parkovací místa.



## ■ ECM PŘEDSTAVUJE PLÁNOVANÉ SPOLEČENSKO-OBCHODNÍ CENTRUM ZLÍNA NA VÝSTAVĚ FOTOGRAFIÍ A VIZUALIZACÍ

Výstavu fotografií a vizualizací plánovaného společensko-obchodního centra Kaskáda shlédli obyvatelé Zlína v kulturním institutu Alternativa. Součástí výstavy byly nejen vizualizace budoucího komplexu, ale i fotografie již realizovaných projektů a multimediální prezentace.

## MEZINÁRODNÍ PROJEKTY

### ■ ADMINISTRATIVNÍ PROJEKT V MOSKVĚ

Společnost ECM v říjnu získala administrativní projekt v jihovýchodní části Moskvy. Projekt East Point Office Park svým budoucím nájemcům nabídne 75 000 m<sup>2</sup> vysoce kvalitních kancelářských prostor. Projekt, jehož náklady se odhadují přibližně na 200 milionů EUR, je dalším důkazem schopnosti společnosti ECM realizovat zajímavé obchodní příležitosti.

### ■ AKVIZICE V POLSKU

Koncem října získala ECM 130 000 m<sup>2</sup> pozemku pro rezidenční výstavbu v polské Poznani. Pozemek se nachází v oblíbené poznaňské čtvrti Kórnik, která je výborně dostupná z centra města. Kupní cena pozemku byla stanovena na 6,4 milionů EUR. Na pozemku s největší pravděpodobností vznikne kombinace rezidenčních vil, řadových a bytových domů. Celková prodejní podlahová plocha projektu bude přibližně na úrovni 55 000 m<sup>2</sup> a celkové developerské náklady se odhadují přibližně na 100 milionů EUR.

## VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ PROJEKTY

### ■ ECM V ROLI MIKULÁŠE

Jako každý rok, i letos si společnost ECM začátkem prosince zahrála na Mikuláše a rozdala dárky v hodnotě 30 000 korun na mikulášské akci pořádané městskou částí Praha 4. Mikulášská akce se konala 4. prosince před Domem bytové kultury (DBK) v centru Budějovická a zúčastnilo se jí několik desítek dětí, které se těšily nejen na Mikuláše a čerta, ale také soutěžily o množství atraktivních dáreků. Součástí bohatého programu bylo i zpívání vánočních koled a umělý sníh, který v blátivém počasí udělal radost všem přítomným.



### ■ VÁNOČNÍ DÁREK PRO ZÁKLADNÍ ŠKOLU PLAMÍNKOVÉ

ECM pro děti ZŠ Plamínkové na Praze 4 připravila pěkný vánoční dárek. Ježíšek tentokrát přinesl dárky v podobě osmi stolních počítačů s operačním systémem MS Windows XP Professional. Žáci tak budou mít díky ECM větší možnost vzdělávat se prostřednictvím techniky. Spolupráce s neziskovým sektorem je dlouhodobě jednou ze strategií ECM.