

## SHRnutí PROSPEKTU

TENTO DOKUMENT, REGISTRAČNÍ DOKUMENT ZE DNE 30. ZÁŘÍ 2008 A DOKLAD O CENNÉM PAPÍRU ZE DNE 18. PROSINCE 2008 společně tvoří prospekt („Prospekt“) týkající se společnosti ECM REAL ESTATE INVESTMENTS A.G. („Společnost“), připravený v souladu s Loi du 10 juillet 2005 relative aux prospectus pour valeurs mobilières a schválený Commission de Surveillance du Secteur Financier v Lucembursku dne 18. prosince 2008. Toto shrnutí je ze dne 18. prosince 2008. Prospekt byl uveřejněn v souladu s § 36h odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění.

Prospekt byl vyhotoven pro účely kotace a přijetí akcií, které může Společnost v budoucnu vydat („Nové Akcie“), k obchodování na hlavním trhu Burzy cenných papírů Praha.

Následující shrnutí by mělo být chápáno jako úvod do Prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do Nových Akcií by mělo být založeno na posouzení Prospektu jako celku, včetně dokumentů, na něž Prospekt odkazuje, a rizik investování do Nových Akcií uvedených v části „Rizikové faktory“. Toto shrnutí má pouze poskytnout přehled a jeho účelem není, aby obsahovalo všechny informace, které by měl investor posoudit v souvislosti s jakýmkoli rozhodnutím týkajícím se Nových Akcií. Doporučujeme proto investorům důkladné prostudování celého Prospektu.

Společnost nese soukromoprávní odpovědnost za toto Shrnutí Prospektu, včetně Shrnutí Nových Akcií, Shrnutí Rizikových faktorů a Shrnutí Finančních údajů obsažených v tomto shrnutí, avšak pouze pokud je toto shrnutí zavádějící, nepřesné nebo nekonzistentní, je-li čteno společně s ostatními částmi Prospektu.

Pokud bude vznesen nárok týkající se informace obsažené v Prospektu u soudu státu Evropského hospodářského prostoru, může být podle národní legislativy státu, kde byl nárok vznesen, navrhovatel povinen nést náklady za pořízení překladu Prospektu, a to před zahájením soudního řízení. V případě, že taková soudní řízení budou zahájena před soudem v Lucembursku nebo České republice, může být požadován francouzský nebo případně český překlad Prospektu a náklady na jeho pořízení ponese zpočátku investor, který je v daném řízení navrhovatelem, jemuž tyto náklady nebo jejich část mohou být uhrazeny druhým účastníkem nebo účastníky soudního řízení, avšak pouze za předpokladu, že investor, který je v daném soudním řízení navrhovatelem, bude v takovém soudním řízení úspěšný.

Společnost přebírá odpovědnost za toto Shrnutí Prospektu, včetně Shrnutí Nových Akcií, Shrnutí Rizikových faktorů a Shrnutí Finančních údajů obsažených v tomto shrnutí, avšak pouze pokud je toto shrnutí zavádějící, nepřesné nebo nekonzistentní, je-li čteno společně s ostatními částmi Prospektu.

### 2.1 Shrnutí popisu Společnosti

Společnost je holdingovou společností skupiny zabývající se developerskou činností v oblasti nemovitostí („Skupina“). Hlavní činností Skupiny je projektování a výstavba komerčních a rezidenčních nemovitostí, přičemž Skupina se zaměřuje na trhy České republiky, Polska, Ruska a Číny. Skupina také investuje do nemovitostí a zabývá se facility managementem komerčních a rezidenčních nemovitostí v České republice. V roce 2005 Skupina otevřela svou kancelář v Moskvě a v roce 2005 vstoupila tak na ruský trh. Ke konci roku 2007 Skupina otevřela svou kancelář v Polsku a vstoupila tím na polský trh. Skupina dále zvažuje rozšíření svých aktivit i do dalších zemí střední a východní Evropy. V roce 2005 Skupina otevřela svou kancelář v Pekingu a v roce 2007 vstoupila na čínský trh, když na něm nakoupila dva investiční projekty. Skupina investuje do různých segmentů v oblasti nemovitostí, včetně oblasti kancelářských prostor, maloobchodu, hotelů a rezidenčních staveb. Skupina dále zvažuje investice do skladovacích/logistických prostor a výrobních prostor pro lehký průmysl.

### 2.2 Shrnutí Nových Akcií

<b>Společnost:</b>	ECM REAL ESTATE INVESTMENTS A.G. založená podle právního řádu Lucemburska a zapsaná pod číslem B65.153.
<b>Hlavní Akcionář:</b>	Pan Milan Janků vlastní 100% podíl na základním kapitálu ECM Group N.V., která vlastní 75,93% podíl na základním kapitálu Společnosti.
<b>Akcie:</b>	Společnost může vydat až 2.365.592 kusů Nových Akcií prostřednictvím neveřejné nabídky („private placement“) učiněné společností ECM

Group N.V., jak je definováno v Dokladu o Cenném Papíru.

<b>Očekávaný výtěžek:</b>	Společnost odhaduje, že získá přibližně 23.700.006,16 eur (po odečtení provizí a nákladů vztahujících se k emisi Nových Akcií).
<b>Časový harmonogram:</b>	Společnost může vydat 2.365.592 kusů Nových Akcií kdykoliv do 19. prosince 2008. Nové Akcie budou zcela zastupitelné s existujícími Akciemi.
<b>Cena Nových Akcií:</b>	Cena Nových Akcií činí 10,23 eur za Novou Akcii.
<b>Kotace a přijetí k obchodování:</b>	Lze předpokládat, že Nové Akcie budou kotovány a přijaty k obchodování Burzou cenných papírů Praha okamžitě poté, co budou vydány.
<b>Použití výtěžku:</b>	Čistý výtěžek z emise Nových Akcií bude použit na obecné korporátní účely.
<b>Dividendy:</b>	Společnost nemá v úmyslu v letech 2008 a 2009 vyplácet svým akcionářům dividendy ani nezamýšlí vydat svým akcionářům přednostní akcie.
<b>Hlasovací práva:</b>	S každou Novou Akcií je spojen jeden hlas.
<b>Srážková daň:</b>	Dividendy rozdělované Společností podléhají srážkové dani ve výši 15 % s výjimkou případů, kdy je tato sazba snížena mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění, nebo pokud lze použít výjimku v souvislosti s účastí v lucemburské společnosti (viz "Zdanění — Lucembursko").
<b>Uveřejnění Prospektu:</b>	Prospekt bude uveřejněn na webových stránkách Společnosti ( <a href="http://www.ecm.cz">www.ecm.cz</a> ) a na webových stránkách Lucemburské burzy cenných papírů ( <a href="http://www.bourse.lu">www.bourse.lu</a> ).
<b>Identifikační číslo cenných papírů:</b>	ISIN ..... LU0259919230 Společný kód ( <i>Common Code</i> ) ..... 025991923

### 2.3 Shrnutí rizikových faktorů

#### Rizika týkající se podnikání Skupiny

- Výnosy z Nových Akcií mohou být omezeny na kapitálové zhodnocení.
- Cena Nových Akcií se může ukázat jako volatilní.
- Hodnota Akcií akcionářů Společnosti může být zcela znehodnocena v případě úpadku Společnosti.
- Navýšení kapitálové účasti ECM Group N.V. na základním kapitálu Společnosti (v důsledku Umístění a nabídky převzetí) může vést ke změně ovládající osoby podle emisních podmínek dluhopisů a warrantů a mohlo by mít za následek vyřazení akcií Společnosti z obchodování na Burze cenných papírů Praha.
- Akcionář Společnosti může mít po Umístění takový podíl ve Společnosti, na jehož základě bude moci přijímat rozhodnutí vyžadující kvalifikovanou většinu akcionářů.
- Majitelé Nových Akcií čelí potenciálnímu rozředění svých podílů v budoucnosti.
- Burza cenných papírů Praha je podstatně menší a méně likvidní v porovnání s trhy cenných papírů v některých jiných zemích, jako například ve Spojených státech nebo Spojeném království.

- Pravidla vztahující se na právo akcionářů zahraničních společností, jejichž účastnické cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu v České republice, na nabídku na odkoupení (*sell-out*), jsou nejasná.
- Současný propad finančních trhů vedl k významnému omezení půjček na mezibankovním trhu, což může mít dopad na schopnost Společnosti zabezpečit dostatečné zdroje dluhového či ekvivalentního financování prostřednictvím kapitálových trhů.
- V důsledku propadu na finančních trzích došlo k významnému snížení likvidity nemovitostních trhů, na nichž Společnost podniká. Tato skutečnost může vést ke krátkodobému převisu nabídky na poptávku.
- Vzhledem k obtížnějšímu získávání prostředků pro financování může Společnost přijmout některá reorganizační opatření, jež mohou nepříznivě ovlivnit její obchodní činnost, finanční situaci, provozní výsledky a finanční vyhlídky.

#### 2.4 Podstatné změny, k nimž došlo od schválení Registračního dokumentu 30. září 2008

- ECM Group N.V., většinový akcionář Společnosti, učinil nabídku dobrovolného převzetí dne 14. listopadu 2008, a to ve vztahu ke všem běžným Akciím Společnost při ceně 303 Kč za akcii. Nabídka převzetí byla závazná v době od 14. listopadu 2008 do 5. prosince 2008. Na základě nabídky převzetí získala ECM Group N.V. dalších 2.053.159 Akcií, čímž zvýšila svůj podíl ve Společnosti na 75,93%.
- 27. října 2008 Společnost prodala 15% hlasovacích práv a základního kapitálu ve společnosti RYAZAN INVESTORS COMPANY LIMITED společnosti PSJ New N.V. za kupní cenu ve výši 5.183.978 eur. Společnost tedy nyní drží 85% hlasovacích práv a základního kapitálu ve společnosti RYAZAN INVESTORS COMPANY LIMITED.
- Společnost ukončila činnost na následujících budoucích projektech: Moscow Office Park II, Projekt Wrocław a projekty v dalších polských městech.
- Společnost ECM Facility a.s. má v úmyslu fúzovat se svou dceřinou společností OPTISERVIS spol. s r.o. nejpozději do 1. ledna 2009.
- 22. září 2008 a 19. listopadu 2008 schválilo představenstvo dočasnou změnu rozhodovacích omezení řídicích pracovníků ve funkcích *Executive Vice-Presidents for Business Units* a *Senior Vice-President for Excellence Centre*, přičemž od 22. září 2008 až do blíže nespecifikovaného data v lednu 2009 budou veškeré smlouvy a transakce zakládající jakékoli finanční závazky nebo platby stávajících závazků do výše 10 milionů eur podléhat schválení pracovníkem ve funkci *Executive Vice-President for Corporate Finance*.
- Společnost ukončila mandát p. Patrika Šimka ve funkci *Executive Vice President for CEE* a p. Tomáše Vlčka ve funkci *Senior Vice President for Excellence Centre* v říjnu 2008. Patrik Šimek ani Tomáš Vlček v důsledku tohoto kroku již nadále nejsou členy výkonného výboru a nejsou zahrnuti do motivačního programu managementu.
- **City Tower:**
  - Úvěr Tower: Společnost City Tower uzavřela dodatek č. 2 ke smlouvě s Raiffeisenbank a.s., kterým se zavázala zvýšit částku úvěru na 75 milionů eur, převést podřízený úvěr ve výši 7 milionů eur na Tranši D do výše 10,5 milionů eur, která musí být splacena do 30. listopadu 2023 a změnit lhůtu pro čerpání Tranše C do 27. února 2009 a Tranše D do 31. prosince 2009.
  - Smlouva Tower: Společnost City Tower se zavázala vzdát se svého práva na uplatnění sankce vůči společností Metrostav a.s. a PSJ Holding a.s. za jejich porušení Smlouvy Tower pod podmínkou, že společností Metrostav a.s. a PSJ Holding a.s. uzavřou dohodu o narovnání, jejíž podmínky jsou popsány v Dokladu o Cenném papíru.
- **Epoque Hotel a.s.**

Dne 9. prosince 2008 prodala společnost ECM Finance a.s. Společnosti 7,24% hlasovacích práv a základního kapitálu ve společnosti EPOQUE HOTEL A.S. za kupní cenu ve výši 14.664.000 Kč. Společnost se tak stává jediným akcionářem společnosti EPOQUE HOTEL A.S.

- **ECM Group N.V.:**

- Dne 30. října Společnost uzavřela s ECM Group N.V. smlouvu o úvěru ve výši 1 milion eur na obecné korporátní účely. („Úvěr z 30. října“).
- Dne 20. listopadu 2008 Společnost uzavřela s ECM Group N.V. další smlouvu o úvěru ve výši 7 mil eur. Částka 1 milion eur byla použita na splacení Úvěru z 30. října a zbývajících 6 milionů eur bylo zamýšleno na obecné korporátní účely Společnosti. Tento úvěr může být splacen v hotovosti nebo nepeněžitým protiplněním formou splacení celého úvěru nebo jeho části vydáním nebo upsáním Nových Akcií.

## **2.5 Shrnutí finančních údajů**

*Tisková zpráva Společnosti ze dne 26. listopadu 2008 tvoří součást Dokladu o Cenném papíru na základě odkazu v něm uvedeném.*

*Následující finanční údaje byly převzaty z konsolidovaných mezitímních účetních závěrek Společnosti a konsolidovaných účetních závěrek Společnosti uvedených na stranách B Registračního Dokumentu, sestavených v souladu s mezinárodními účetními standardy (IFRS). Revidované finanční údaje za pololetní období končící 30. června 2008 a 30. června 2007 a auditované finanční údaje ke konci tří ročních období končících 31. prosince 2007, 31. prosince 2006 a 31. prosince 2005 jsou uvedeny na stranách B Registračního Dokumentu.*

<b>Rozvaha</b>	<b>K 30. červnu 2008 (revidováno)</b>	<b>K 31. prosinci 2007 (auditováno)</b>
	<i>(v tis. eur)</i>	
Investiční majetek	410.804	377.283
Investiční majetek ve výstavbě	61.670	28.963
Ostatní stálá aktiva	49.108	45.066
Běžná aktiva celkem	132.774	111.654
Vlastní kapitál celkem	146.604	147.956
Stálá pasíva celkem	385.798	316.803
Krátkodobé závazky celkem	121.954	98.207
<b>Rozvaha celkem</b>	<b>654.356</b>	<b>562.966</b>

<b>Výkaz zisků a ztrát</b>	<b>Pololetní období končící 30. června</b>	
	<b>2008 (revidováno)</b>	<b>2007 (revidováno)</b>
	<i>(v tis. eur)</i>	
Čistý zisk z nájmu a související zisk	4.596	4.362
Čistý výnos z ocenění investičního majetku	3.660	7.358
Zisk/(ztráta) z prodeje obchodního majetku	--	87
Čisté finanční náklady	(20.974)	(5.775)
Čistý zisk/(ztráta)	(19.925)	1.711

<b>Výkaz peněžních toků</b>	<b>Pololetní období končící 30. června</b>	
	<b>2008 (revidováno)</b>	<b>2007 (revidováno)</b>
	<i>(v tis. eur)</i>	
Peněžní toky z provozních činností	26.465	(57.825)
Peněžní toky z investičních činností	(59.997)	(3.453)
Peněžní toky z finančních činností	45.420	52.627

<b>Rozvaha</b>	<b>K 31. prosinci</b>		
	<b>2007 (auditováno)</b>	<b>2006 (auditováno)</b>	<b>2005 (auditováno)</b>
	<i>(v tis. eur)</i>		
Investiční majetek .....	377.283	200.937	65.000
Ostatní stálá aktiva .....	45.066	27.470	22.726
Běžná aktiva celkem .....	140.617	104.688	44.730
Vlastní kapitál celkem.....	147.956	117.684	47.423
Stálá pasíva celkem.....	315.803	173.891	73.923
Krátkodobé závazky celkem .....	99.207	41.520	11.110
Rozvaha celkem .....	562.966	333.095	132.456

<b>Výkaz zisků a ztrát</b>	<b>Roční období končící 31. prosince</b>		
	<b>2007 (auditováno)</b>	<b>2006 (auditováno)</b>	<b>2005 (auditováno)</b>
	<i>(v tis. eur)</i>		
Čistý zisk z nájmu a související zisk .....	15.030	6.282	627
Čistý výnos z ocenění investičního majetku .....	64.089	8.093	31.656
Zisk/(ztráta) z prodeje investičního majetku .....	3.963	(119)	--
Zisk/(ztráta) z prodeje obchodního majetku.....	314	262	1.064

Hospodářský výsledek .....	(3.679)	15.093	(2.451)
Čistý zisk.....	25.564	18.955	20.710

**Roční období končící 31. prosince**

**Výkaz peněžních toků**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	<b>(auditováno)</b>	<b>(auditováno)</b>	<b>(auditováno)</b>
		<i>(v tis. eur)</i>	
Peněžní toky z provozních činností.....	(90.669)	7.357	(4.994)
Peněžní toky z investičních činností .....	(52.730)	(58.660)	(5.577)
Peněžní toky z finančních činností.....	142.251	86.277	12.269