

SHRNUTÍ PROSPEKTU

TENTO DOKUMENT, REGISTRAČNÍ DOKUMENT A DOKLAD O CENNÉM PAPIŘU společně tvoří prospekt („Prospekt“) týkající se 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 30. září 2008. Toto shrnutí je ze dne 30. září 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.

V případě, kdy bude vznesen nárok týkající se informace obsažené v Prospektu u soudu státu Evropského hospodářského prostoru, navrhovatel může, podle národní legislativy státu, kde byl nárok vznesen, být povinen nést náklady za pořízení překladu Prospektu, a to před zahájením soudního řízení. V případě, že taková soudní řízení jsou 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. Skupina otevřela svou kancelář v Polsku, a vstoupila tím na polský trh, ke konci roku 2007. Skupina dále zvažuje rozšíření svých aktivit i do jiných 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

Společnost:

ECM REAL ESTATE INVESTMENTS A.G. založená podle právního řádu Lucemburska a zapsaná pod číslem B65.153.

Hlavní Akcionář:

Pan Milan Janků vlastní 100%-ní podíl na základním kapitálu ECM Group N.V., která vlastní 31,76%-ní podíl na základním kapitálu Společnosti.

Akcie:

Společnost může vydat (i) celkem až 2.637.012 kusů Akcií v důsledku uplatnění Warrantů, jak jsou definovány v Dokladu o Cenném Papíru a které byly vydávány Společností, a (ii) celkem až 860.000 kusů

	<p>Akcí v rámci Programu Postupného Zvyšování Vlastního Kapitálu, jak je definován v Dokladu o Cenném Papíru („Nové Akcie“).</p> <p>Celkový počet Nových Akcií, vydávaných (i) v důsledku uplatnění Warrantů bude záviset na rozhodnutí jejich vlastníků, a (ii) v rámci Programu Postupného Zvyšování Vlastního Kapitálu bude záviset na rozhodnutí Společnosti založeném na její potřebě financování vlastními zdroji.</p> <p>Nové Akcie představují celkem až 3.497.012 kusů nových Akcií.</p>
Očekávaný výtěžek:	<p>V případě, že bude vydáno celkem 3.497.012 Nových Akcií a všichni vlastníci Warrantů zaplatí realizační cenu v penězích, odhaduje Společnost, že získá přibližně 164,3 milionu eur (po odečtení provizí a nákladů vztahujících se k emisi Nových Akcií). Pro výpočet výtěžku z emise Akcií v rámci Programu Postupného Zvyšování Vlastního Kapitálu byla použita závěrečná cena Akcií obchodního dne 29. srpna 2008 a pro přepočítání byl použit kurz 1 eur = 24,7 Kč.</p>
Použitelný časový harmonogram:	<p>Společnost může vydat (i) celkem až 860.000 kusů Akcií kdykoliv do 29. května 2011, přičemž v průběhu každých třech po sobě jdoucích měsících může vydat celkem nejvýše jen 250.000 kusů Akcií; (ii) celkem až 779.772 kusů Akcií kdykoliv do 22. července 2011; (iii) celkem až 1.857.240 kusů Akcií kdykoliv do 2. listopadu 2014.</p> <p>Nové Akcie budou zcela zastupitelné s existujícími Akciemi.</p>
Cena Nových Akcií:	<p>Emisní Cena bude určena v souladu s podmínkami Programu Postupného Zvyšování Vlastního Kapitálu a s podmínkami Warrantů.</p>
Kotace a přijetí k obchodování:	<p>Lze předpokládat, že Nové Akcie budou kotovány a přijaty k obchodování Burzou cenných papírů Praha okamžitě poté, co budou vydány.</p>
Použití výtěžku:	<p>Čistý výtěžek z emise Nových Akcií v důsledku uplatnění Warrantů jejich vlastníky bude použit na obecné korporátní účely nebo pro financování stávajících a budoucích projektů. Čistý výtěžek z emise Nových Akcií v rámci Programu Postupného Zvyšování Vlastního Kapitálu bude použit pro financování stávajících a budoucích projektů a k úpravě poměru vlastního kapitálu a dluhu společnosti.</p>
Dividendy:	<p>Společnost nemá v úmyslu v letech 2008 a 2009 vyplácet svým akcionářům dividendy ani nezamýšlí vydat svým akcionářům akcie bez odpovídajícího protiplnění.</p>
Hlasovací práva:	<p>S každou Novou Akcií je spojen jeden hlas.</p>
Srážková daň:	<p>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”).</p>
Uveřejnění Prospektu:	<p>Poté, co bude Prospekt schválen CSSF a toto schválení bude oznámeno České národní bance, bude Prospekt uveřejněn na webových stránkách Společnosti (www.ecm.cz) a na webových stránkách Lucemburské burzy cenných papírů (www.bourse.lu).</p>
Identifikační číslo cenných papírů:	<p>ISIN LU0259919230 Společný kód (<i>Common Code</i>) 025991923</p>

2.4 Shrnutí rizikových faktorů

Rizika týkající se podnikání Skupiny

- Skupina nemusí získat veškerá nezbytná povolení a souhlasy pro dokončení svých developerských projektů v oblasti nemovitostí nebo je nemusí získat včas.
- Společnost nemusí efektivně zvládnout svoji expanzi a důsledky vnitřního i vnějšího růstu Společnosti.
- Konkurence na trzích, na nichž Skupina působí, může v budoucnosti zesílit.
- Skupina je vystavena nadměrné nabídce na klíčových trzích, na nichž Skupina působí.
- Budoucí developerské projekty a akvizice portfolií nemovitostí ze strany Společnosti se mohou ukázat jako neúspěšné.
- Neočekávané problémy a nerozpoznaná rizika se mohou objevit ve stávajících a budoucích developerských projektech Společnosti.
- Společnost bude i nadále závislá na své schopnosti rozeznat ziskové developerské projekty.
- Společnost nemusí mít k nemovitostem nebo k akciím vlastnické právo.
- Společnost může mít povinnost odškodnit své dceřiné společnosti v případě jejich negativního finančního výkonu.
- Pojištění nemusí krýt veškeré ztráty týkající se nemovitostí Skupiny a Společnost může utrpět podstatné ztráty, které nebudou kryté pojistným plněním.
- Skupina nemusí být schopna získat a udržet si dostatečně kvalifikované zaměstnance v zemích, kde Skupina působí.
- Společnost je vystavena rizikům financování včetně rizik vyplývajících z poruch zaznamenaných v poslední době na mezinárodních kapitálových trzích.
- Společnost je vystavena úrokovým rizikům.
- Společnost je vystavena měnovým rizikům.

Rizika týkající se sektoru nemovitostí

- Společnost čelí řadě obecných rizik týkajících se sektoru nemovitostí.
- Nemovitosti Skupiny mohou být předmětem zvýšení provozních či jiných nákladů.
- Změny v trendech bydlení mohou negativně ovlivnit prodeje developerských projektů.
- Společnost je vystavena rizikům týkajících se nájmu.
- Společnost je vystavena rizikům týkajících se ocenění.
- Společnost je vystavena rizikům spojených s lokalitou.
- Společnosti je vystavena riziku, že investice do nemovitostí nebudou likvidní.
- Společnost je vystavena rizikům koncentrace.
- Společnost je vystavena rizikům nároků z titulu poškození životního prostředí.
- Společnost je vystavena rizikům spojeným s investováním Společnosti do developerských projektů.

Rizika týkající se geografických trhů, v nichž Společnost působí

- Ekonomický nebo politický vývoj v České republice, Polsku, Rusku a v dalších zemích střední a východní Evropy může mít podstatný negativní dopad.
- Právní řády a procesní ochrana v České republice, Polsku, Rusku a v dalších zemích střední a východní Evropy zatím nejsou plně vyvinuty.

Daňová rizika vztahující se k činnosti Společnosti v různých zemích, v nichž působí, a v Lucembursku

- Společnost je vystavena daňovým rizikům.

Rizika týkající se geografických trhů, v nichž Společnost působí v Čínské lidové republice

- Společnost je vystavena rizikům týkajícím se čínského hospodářství.
- Společnost je v Čínské lidové republice vystavena politickým rizikům.
- Společnost je vystavena rizikům týkajícím se čínského sektoru nemovitostí.
- Společnosti je vystavena rizikům týkajícím se kontroly konverze měny.
- Schopnost společností skupiny, které se nacházejí v Čínské lidové republice, získat zahraniční financování může být omezena.
- Společnost je vystavena rizikům týkajícím se čínského právního prostředí.

Rizika týkající se Nových Akcií

- Akcionář Společnosti může mít za určitých podmínek takový podíl ve Společnosti, na jehož základě bude moci přijímat rozhodnutí vyžadující kvalifikovanou většinu akcionářů.
- Výnosy z Nových Akcií mohou být omezeny na zhodnocení kapitálu.
- Cena Akcií se může ukázat jako volatilní.
- Hodnota Akcií akcionářů Společnosti může být zcela znehodnocena v důsledku úpadku Společnosti.
- Majitelé Nových Akcií čelí potenciálnímu snížení 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 použitelná pro 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.

2.5 Shrnutí finančních údajů

Následující finanční údaje byly převzaty z konsolidovaných pololetních 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.

Rozvaha	K 30. červnu 2008 (revidováno)	K 31. prosinci 2007 (auditováno)
	<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
Rozvaha celkem	654.356	562.966

Výkaz zisků a ztrát

	Pololetní období končící 30. června	
	2008 (revidováno)	2007 (revidováno)
	<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

Výkaz peněžních toků

	Pololetní období končící 30. června	
	2008 (revidováno)	2007 (revidováno)
	<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

	K 31. prosinci		
Rozvaha	2007 (auditováno)	2006 (auditováno)	2005 (auditováno)
	<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

Roční období končící 31. prosince

Výkaz zisků a ztrát	2007 (auditováno)	2006 (auditováno)	2005 (auditováno)
		<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	2007 (auditováno)	2006 (auditováno)	2005 (auditováno)
		<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