

Žádná osoba není a nebyla pověřena poskytovat jakékoliv informace nebo záruky než ty, jež jsou obsaženy v tomto Prospektu nebo na něž se v tomto Prospektu odkazuje, a pokud byly takové informace nebo záruky poskytnuty, nesmí být chápány jako informace nebo záruky schválené ECM Real Estate Investments A.G. Poskytnutí tohoto Prospektu ani jakákoliv nabídka nebo prodej uskutečněný na jeho základě nezakládá v žádném případě záruku ani neimplikuje, že od data tohoto dokumentu nedošlo k žádné změně poměrů ECM Real Estate Investments A.G. nebo že informace obsažené v tomto Prospektu nebo v něm inkorporované jsou správné k jakémukoli následnému datu.

Tento Prospekt nezakládá ani netvoří součást nabídky k prodeji nebo výzvy k jednání o nabídce k úpisu Dluhopisů s připojenými Warranty, Dluhopisů a/nebo Warrantů, jakékoliv osobě ve Spojených státech amerických nebo v jakékoliv jiné jurisdikci, pokud je činění takové nabídky nebo výzvy takové osobě či v takové jurisdikci nezákonné.

Šíření tohoto Prospektu a nabídka Dluhopisů s Warranty, Dluhopisů a/nebo Warrantů mohou být v určitých jurisdikcích omezeny zákonem.

Obsah tohoto Prospektu nesmí být vykládán jako právní, obchodní nebo daňová rada. Každý potenciální investor by měl právní, finanční nebo daňové otázky konzultovat se svým vlastním právním poradcem, nezávislým finančním poradcem nebo daňovým poradcem.

SHRNUTÍ PROSPEKTU

Následující informace jsou shrnutím a měly by být chápány jako úvod k tomuto Prospektu. Jejich účelem není, aby byly kompletní, jsou převzaty z jiných částí tohoto Prospektu a měly by být posuzovány ve svém celku a společně s detailnějšími informacemi obsaženými v jiných částech tohoto Prospektu nebo na něž se v jiných částech tohoto Prospektu odkazuje. Potenciální investoři by si měli tento dokument přečíst celý včetně části „Rizikové faktory“, ve které jsou diskutovány určité rizikové faktory, jež mohou ovlivnit držení Dluhopisů s připojenými Warranty, Dluhopisů a/nebo Warrantů, a (i) jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů s Warranty, Dluhopisů a/nebo Warrantů, (ii) a/nebo jakékoliv rozhodnutí vyměnit jejich Dluhopisy 2006 a/nebo Warranty 2006 v rámci Nabídek by mělo být založeno na posouzení tohoto dokumentu jako celku, včetně části „Rizikové faktory“, a nikoliv na posouzení následujícího shrnutí.

V případě, kdy bude u soudu státu Evropského hospodářského prostoru vznesen nárok týkající se informace obsažené v tomto Prospektu nebo informace, na niž tento Prospekt odkazuje, navrhovatel může být povinen podle národní legislativy státu, kde byl nárok vznesen, nést náklady na pořízení překladu tohoto Prospektu nebo dokumentů, na něž se v tomto Prospektu odkazuje, a to před zahájením soudního řízení.

Společnost nese odpovědnost za toto Shrnutí, včetně shrnujícího popisu Společnosti, shrnutí Nabídek a Emisí, shrnutí rizikových faktorů a shrnutí finančních informací obsažených v tomto Shrnutí, avšak pouze pokud je toto Shrnutí zavádějící, nepřesné nebo nekonzistentní, je-li čteno společně s ostatními částmi tohoto Prospektu.

Pozn.: Každý pojem definovaný ve Shrnutí Prospektu se také použije v Dokladu o Cenném Papíru.

A. HLAVNÍ CHARAKTERISTIKY EMISÍ A NABÍDEK A PŘEDBĚŽNÝ ČASOVÝ HARMONOGRAM

Kontext

Společnost zamýšlí (i) oddálit dobu splatnosti jejího konsolidovaného finančního dluhu, (ii) snížit potencionální zředění základního kapitálu způsobeného uplatněním Warrantů 2006, jejichž realizační cena je nižší než Kurz akcií ke dni 1. října 2007, a (iii) použít peněžní prostředky získané z Privátně Umístěné Emise ke všeobecným korporátním účelům.

Hlavní charakteristiky Emisí a Nabídek

Společnost	ECM Real Estate Investments A.G., <i>société anonyme</i> , se sídlem 2 Avenue Charles de Gaulle, L-1653 Lucemburk, Velkovévodství lucemburské a zapsaná v lucemburském rejstříku společnosti a obchodním rejstříku pod číslem B 65.153 (“ ECM REI A.G. ”, “ ECM ”, “ Emitent ” nebo “ Společnost ”).
Právní forma	Akciová společnost (<i>société anonyme</i>), založená podle právního řádu Lucemburska.
Základní kapitál	Vydaný základní kapitál €6.991.250, rozdělený do 4.112.500 ks kmenových akcií. Schválený základní kapitál €23.800.000.
FTSE segment činnosti	862 – Držba Nemovitostí a Development
Datum Privátně Umístěné Emise a Datum Emise Nabídek	V rámci Privátně Umístěné Emise budou Dluhopisy s Warranty emitovány 9. října 2007 (“ Datum Emise Privátního Umístění ”) a v rámci Emise Nabídek budou Dluhopisy s Warranty emitovány 2. listopadu 2007 (“ Datum Emise Nabídek ”).
Akcie a Akcionáři	“ Akcie ” jsou kmenové akcie emitované Společností nebo kmenové akcie, které budou Společností emitovány, pod kódem ISIN: LU0259919230. “ Akcionáři ” jsou držitelé Akcií.
Držitelé Dluhopisů	“ Držitelé Dluhopisů ” jsou držitelé Dluhopisů.
2006 Držitelé Dluhopisů	“ 2006 Držitelé Dluhopisů ” jsou držitelé Dluhopisů 2006.
Držitelé Warrantů	“ Držitelé Warrantů ” jsou držitelé Warrantů.
2006 Držitelé Warrantů	“ 2006 Držitelé Warrantů ” jsou držitelé Warrantů 2006.
Celková jistina Emisí	V rámci Privátně Umístěné Emise: €75.599.812,50, představovaná 21.221 ks Dluhopisů se 70 ks Warranty připojenými ke každému Dluhopisu. V rámci Emise Nabídek, podle záměru Upisovatelů a hlavního Akcionáře jak je popsán v části 5.2.2., do 6.021 ks Dluhopisů se 70 ks Warranty připojenými ke každému Dluhopisu. Celková jistina Emise Nabídek bude určena jako výsledek Nabídek a bude uveřejněna na webových stránkách Lucemburské Burzy (www.bourse.lu) a na webových stránkách Společnosti (www.ecm.cz) dne 26. října 2007.
Emisní Cena Dluhopisů s Warranty	V rámci Privátně Umístěné Emise je emisní cena Dluhopisů s Warranty (“ Emisní Cena ”) 100% jejich nominální hodnoty (€3.562,50 za Dluhopis). Upisovatelé (jak jsou definováni níže v části B.) mohou upsat Dluhopisy společně s 70 ks Warranty připojenými ke každému Dluhopisu za jednotkovou cenu €3.562,50, jež bude zaplácena (i) v hotovosti (v měně Euro), (ii) vrácením Dluhopisů 2006 a/nebo (iii) vrácením Warrantů 2006.

Koordinátor Nabídek	Emitent ustanovil CACEIS Bank Luxembourg, <i>société anonyme</i> , se sídlem 5 allée Scheffer - L-2520 Lucemburk, Velkovévodství lucemburské, zapsanou u R.C.S. Lucemburk pod číslem B 91.985 (" CACEIS Bank Luxembourg ") jako koordinátora Nabídek, který se obstará centralizaci žádostí o výměnu zaslaných 2006 Držiteli Warrantů a 2006 Držiteli Dluhopisů prostřednictvím jejich finančních zprostředkovatelů a odpovídajícím způsobem dodá Dluhopisy s připojenými Warranty (" Koordinátor ").
Cenné Papíry k předložení do Nabídky Warrantů 2006	Všechny Warranty 2006 v oběhu, tj. celkem až 1.728.180 ks Warrantů 2006, mohou být předloženy do Nabídky Warrantů 2006.
Cenné Papíry k předložení do Nabídky Dluhopisů 2006	Všechny Dluhopisy 2006 v oběhu, tj. celkem až 115.212 ks Dluhopisů 2006, mohou být předloženy do Nabídky Dluhopisů 2006.
Podmínky Nabídky Warrantů 2006	Každý 2006 Držitel Warrantů je oprávněn proti předložení 98 ks Warrantů 2006 obdržet 1 Dluhopis se 70 ks Warrantů připojenými ke každému Dluhopisu. Viz část 5.1.1.3.
Podmínky Nabídky Dluhopisů 2006	Každý 2006 Držitel Dluhopisů je oprávněn proti předložení 16 ks Dluhopisů 2006 obdržet 1 Dluhopis se 70 ks Warrantů připojenými ke každému Dluhopisu a částku €25,82. Viz část 5.1.1.4.
Akceptační lhůta	Od 11. října 2007 (" Počáteční Datum Akceptace ") do 19. října 2007 (" Konečné Datum Akceptace "), (" Akceptační Lhůta ").
Status Dluhopisů	Dluhopisy inkorporují přímé, nepodřízené a nezajištěné závazky ECM REI A.G. a jsou postaveny na roveň (<i>pari passu</i>) se všemi současnými a budoucími nezajištěnými a nepodřízenými závazky Společnosti kromě závazků, jež jsou nadřazené ze zákona.
Splatnost Dluhopisů	Splatnost Dluhopisů nastane 9. října 2011 (" Datum Splatnosti ").
Částka Umoření Dluhopisů	Dluhopisy budou umořeny k Datu Splatnosti za (i) 110% nominální hodnoty, t.j. €3.918,75 za Dluhopis, nebo (ii) 125% nominální hodnoty, t.j. €4.453,13 za Dluhopis, podle ustanovení části 4.1.8.1.1 Dokladu o Cenném Papíru.
Forma a denominace Dluhopisů	Dluhopisy jsou vydány ve formě na doručitele v denominaci €3.562,50.
Převoditelnost Dluhopisů	Dluhopisy mohou být převáděny a obchodovány od Data Emise Nabídek.
Úrok	Úrok bude placen v každoročních splátkách vždy 9. října (" Datum Platby Úroku "), poprvé 9. října 2008. Úrok bude vypočítán na základě fixní úrokové sazby ve výši 5 % per annum z jistiny Dluhopisů a bude vyplácen v Eurech. Pro účely výpočtu úroků se hodnota Dluhopisů emitovaných k Datu Privátně Umístěné Emise a k Datu Emise Nabídek počítány od Data Privátně Umístěné Emise.
Agent Dluhopisů, Platební Agent	Emitent ustanovil CACEIS Bank Luxembourg jako prvního agenta dluhopisů (" Agent Dluhopisů ") vykonávající činnost platebního agenta (" Platební Agent ").
Forma Warrantů	Warranty jsou vydány ve formě na doručitele.
Realizační Poměr Warrantů	Každý Warrant opravňuje zprvu jeho držitele koupit a/nebo upsat 1 Akcii (" Realizační Poměr ") za Realizační Cenu (jak je definována níže).

	Realizační Poměr je upravován jak je popsáno v části 4.2.2.4.
Realizační Cena Warrantů	€71,25 k zaplacení v penězích (“ Realizační Cena ”). Viz část 4.2.1.7.1.
Realizační Lhůta Warrantů	Warranty mohou být realizovány kdykoliv od Data Emise Nabídek včetně do 2. listopadu 2014 (the “ Realizační Lhůta ”).
Převoditelnost Warrantů	Warranty mohou být převáděny a obchodovány od Data Emise Nabídek a před Datem Emise Nabídek mohou být převedeny pouze za účelem jejich prodeje ECM Managers LP (jak je definován níže) v souladu s ustanovení části 5.1.3.2.
Počet Warrantů	70 ks Warrantů které jsou zprvu připojeny ke každému Dluhopisu.
Doba Warrantů	7 let ke dni 2. listopadu 2007.
Umoření Warrantů z volby Emitenta	Po oznámení (jež je neodvolatelné) učiněném Držitelům Warrantů může Emitent kdykoliv počínaje 2. listopadem 2009 do konce Realizační Lhůty umořit všechny nebo část Warrantů v oběhu za cenu € 0,01 za jeden Warrant za předpokladu, že průměr (vážený objemem obchodů s Akciemi na Relevantní Burze (jak je definována v části 2.2.5) za 120 burzovních obchodních dní předcházejících uveřejnění oznámení o předčasném umoření) součinů (i) uzavíracích kurzů Akcií na Relevantní Burze a (ii) Realizačního Poměru účinného v každý z těchto burzovních obchodních dní přesáhne €106,88 (přibližně 150% Realizační Ceny).
Rozhodný den (pro výpočet dividend) (<i>date de jouissance</i>) Akcií dodaných v důsledku realizace Warrantů	První den finančního roku během něhož je podána žádost o realizaci a dojde k zaplacení Realizační Ceny.
Agent Warrantů	Emitent ustanovil CACEIS Corporate Trust, francouzskou <i>société anonyme à directoire et conseil de surveillance</i> , se základním kapitálem €10.745.360 a sídlem v 1-3, place Valhubert 75013 Paříž, zapsanou pod číslem Siren 439 430 976 u <i>Registre du Commerce et des Sociétés de Paris</i> jako prvního Agentu Warrantů, který se zprvu ujme správy Warrantů (“ Agent Warrantů ”).
Přijetí Dluhopisů a Warrantů k obchodování	Byla podána žádost o přijetí Dluhopisů k obchodování na hlavním trhu Burzy Cenných Papírů Praha (“ BCPP ”) a žádost o přijetí Warrantů k obchodování na oficiálním volném trhu BCPP. Dluhopisy budou obchodovány od 12. listopadu 2007 v procentech jejich nominální hodnoty, obchody budou vypořádávány v Eurech (“ EUR ”, “ € ”). Warranty budou obchodovány od 12. listopadu 2007 v Českých korunách (“ CZK ”).
ISIN kód Akcií	LU0259919230
ISIN kód Dluhopisů s Warranty	XS0319645478
ISIN kód Dluhopisů	XS0319645981
ISIN kód Warrantů	XS0319646286

Předběžný Časový Harmonogram

- | | |
|---------------------|--|
| 4. října 2007: | Schválení Prospektu ze strany CSSF. |
| 9. října 2007: | Datum Privátně Umístěné Emise. |
| 11. října 2007: | Počáteční Datum Akceptace. |
| 19. října 2007: | Konečné Datum Akceptace. |
| 26. října 2007: | Uveřejnění výsledků Nabídek na webových stránkách Lucemburské Burzy (www.bourse.lu) a na webových stránkách Společnosti (www.ecm.cz). |
| 2. listopadu 2007: | Datum Emise Nabídek. |
| 12. listopadu 2007: | Přijetí Dluhopisů k obchodování na hlavním trhu BCPP a Warrantů k obchodování na oficiálním volném trhu BCPP. |

B. PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ S WARRANTY

Omezení

Neexistuje omezení volné převoditelnosti Dluhopisů od Data Emise Nabídek.

Neexistuje omezení volné převoditelnosti Warrantů od Data Emise Nabídek.

Upisovatelé se vůči Společnosti zavázali, že do Data Emise Nabídek (příčemž Datum Emise Nabídek se do lhůty nepočítá) neprodají ani nepřevodí své Dluhopisy nebo Warranty. Warranty mohou být nicméně převedeny před Datem Emise Nabídek za účelem jejich prodeje ECM Managers LP (jak je definován v části 5.1.3.2) podle ustanovení části 5.1.3.2.

Umístění – Podmínky Nabídek

Dluhopisy s Warranty jsou v rámci Privátně Umístěné Emise emitovány výlučně Upisovatelům, kteří se Společnosti neodvolatelně zavázali upsat 21.221 ks Dluhopisů se 70 ks Warrantů připojených ke každému Dluhopisu za jednotkovou cenu €3.562,50, která bude zaplacená (i) v penězích (v měně Euro), (ii) vrácením Dluhopisů 2006 a/nebo (iii) vrácením Warrantů 2006. V případě vrácení Dluhopisů 2006 a/nebo Warrantů 2006 budou tyto cenné papíry vráceny a vyměněny podle výměnných poměrů vztahujících se k Nabídce Dluhopisů 2006 a k Nabídce Warrantů 2006. Žádný z Upisovatelů se vůči Společnosti nezavázal upsat celkovou částku Dluhopisů s Warranty nižší než €500.000. Aranžér byl Upisovateli informován, že alespoň 774.786 Warrantů 2006 a 58.506 Dluhopisů 2006 bude vráceno jako platba nebo část platby Emisní Ceny Dluhopisů s Warranty, které budou upsány těmito Upisovateli.

Dluhopisy s Warranty nebyly předmětem žádného práva přednostního úpisu stávajících Akcionářů Společnosti, které bylo pro účely Privátně Umístěné Emise zrušeno.

Upisovatelé, kteří si nepřejí ponechat všechny Warranty, jež byly původně při emisi připojeny k upsaným Dluhopisům s Warranty, se zavázali upsat Dluhopisy s Warranty pod podmínkou zpětného odkupu 42 ks ze 70 ks Warrantů, které byly původně při emisi připojeny ke každému z Dluhopisů s Warranty takto nabytými k Datu Privátně Umístěné Emise.

Upisovatelé prodají ECM Managers LP 42 ks ze 70 ks Warrantů původně připojených ke každému z jejich Dluhopisů takto upsaných za jednotkovou cenu €10,26 za Warrant.

2006 Držitelé Warrantů a/nebo 2006 Držitelé Dluhopisů, kteří do Nabídek uplatnili své Warranty 2006 a/nebo své Dluhopisy 2006 za celkovou úpisní hodnotu Dluhopisů s Warranty alespoň €500.000, prodají ECM Managers LP 42 ks ze 70 ks jejich Warrantů původně připojených k jejich takto upsaným Dluhopisům za jednotkovou cenu €10,26 za Warrant.

2006 Držitelé Warrantů a/nebo 2006 Držitelé Dluhopisů, kteří do Nabídek uplatnili své Warranty 2006 a/nebo své Dluhopisy 2006 za celkovou úpisní hodnotu menší než €500.000, budou mít následující možnosti a budou povinni vyznačit, pro kterou možnost se rozhodli, ve svém požadavku na výměnu, jež musí být zaslán Koordinátorovi před Datem Ukončení Akceptace do 17.00 CET:

- prodat ECM Managers LP 42 ks ze 70 ks Warrantů původně připojených ke každému z jejich takto upsaných Dluhopisů za jednotkovou cenu €10,26 za Warrant,
- ponechat si 100% Warrantů původně připojených k jejich Dluhopisům.

ECM Managers LP následně nabídne 10% Warrantů koupených ECM Managers LP od (i) Upisovatelů a (ii) 2006 Držitelů Warrantů a 2006 Držitelů Dluhopisů, kteří prodali 42 ks ze 70 ks Warrantů původně připojených ke každému z jejich Dluhopisů, za jednotkovou cenu €10,26 beneficičním partnerům Skupiny (“**Benefiční Partneři**”).

“**Skupina**” znamená Emitenta a jakoukoliv další společnost kontrolovanou ve smyslu IAS 27 jak je definováno ve Vyhlášce Komise č. 2238/2004, jejíž finanční zadluženost převyšuje €1.000.000 nebo jejíž příspěvek do konsolidovaného čistého majetku převyšuje 5% (“**Hlavní Dceřiné Společnosti**”).

Zředění

Následující tabulka shrnuje důsledky realizace Warrantů pro Akcionáře vlastního před Emisemi 1 % základního kapitálu Společnosti, vypočítané na základě počtu Akcií existujících ke dni posledního výkazu o stavu vlastního kapitálu a za předpokladu, že Držitelům Warrantů budou doručeny jen nové Akcie:

	Podíl Akcionáře
Před Privátně Umístěnou Emisí (na nezředeném základu).	1,00%
Na zředeném základu před Privátně Umístěnou Nabídkou, pokud by Veškeré Warranty 2006 zbývající v oběhu ke dni 3. října 2007 byly realizovány.	0,70%
Po Emisích, pokud (i) by byly uplatněny všechny Warranty emitované v rámci Privátně Umístěné Emise, (ii) 58.506 ks Dluhopisů 2006 a 774.786 ks Warrantů 2006 by bylo vráceno Upisovateli v rámci Privátně Umístěné Emise, (iii) všechny Warranty 2006 (s výjimkou Warrantů 2006 držení ECM Group NV a 774.786 ks Warrantů 2006, jež mají být Upisovateli vráceny v souladu s jejich záměry popsány v části 5.2.2) a všechny Dluhopisy 2006 (s výjimkou 58.506 ks Dluhopisů 2006, jež mají být Upisovateli vráceny v souladu s jejich záměry popsány v části 5.2.2) by byly uplatněny do Nabídek a (iv) všechny Warranty vydané v rámci Nabídek by byly uplatněny.	0,68%

C. ZÁKLADNÍ INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE ECM A JEHO FINANČNÍCH VÝKAZŮ

Základní informace

ECM je holdingovou společností skupiny zabývající se developerskou a investiční činností v oblasti nemovitostí („ECM Skupina“). Hlavní činností ECM Skupiny je projektování a výstavba komerčních a rezidenčních nemovitostí se zaměřením na trhy České republiky a Ruska. ECM Skupina také investuje do nemovitostí a zabývá se facility managementem komerčních a rezidenčních nemovitostí v České republice. V roce 2005 ECM Skupina otevřela svou kancelář v Moskvě a vstoupila na ruský trh, nyní zvažuje rozšíření svých aktivit i do jiných zemí střední a východní Evropy. V poslední době vstoupila ECM Skupina na čínský trh investic do nemovitostí, když investovala do projektu maloobchodu a kancelářských prostor, které se nacházejí v Pekingu.

ECM Skupina investuje do různých segmentů v oblasti nemovitostí, včetně oblasti kancelářských prostor, maloobchodu, hotelů a rezidenčních staveb a zvažuje investice do skladovacích/logistických prostor a výrobních prostor pro lehký průmysl. Portfolio ECM Skupiny a plánované projekty odráží strategii tvorby a portfolia s širokou regionální a segmentovou diversifikací.

Vybrané finanční údaje

Následující shrnutí finančních údajů ke konci půlročního období končícího 30. června 2007 a ke konci ročního období končícího 31. prosince 2006, 31. prosince 2005, resp. 31. prosince 2004, bylo převzato ze zkrácené zkontrolované konsolidované účetní závěrky ECM Skupiny za půlroční období k 30. červnu 2007 a z roční auditované konsolidované účetní závěrky ECM Skupiny za období končící 31. prosince 2006 (která obsahuje odpovídající auditované údaje za období končící 31. prosince 2005), resp. 31. prosince 2005 (která obsahuje odpovídající auditované údaje za období končící 31. prosince 2004), vyhotovené v souladu s IFRS.

Následující údaje by měly být čteny ve spojení s částí 9. „Provozní a Finanční Přehled“ Registračního Dokumentu.

Výkaz zisků a ztrát (v tisících € s výjimkou údajů o Akciích)	Období šesti měsíců končící 30. června	Roční období končící 31. prosince		
		2007	2006	2005
Čistý zisk z nájmu a související zisk	5.891	6.282	627	1.578
Čistý výnos z ocenění investičního majetku	14.783	8.093	31.656	7.578
Čistý provozní zisk před čistými náklady financování	14.184	9.374	30.394	7.674
Čistý finanční zisk (/ztráta)	(13.200)	15.093	(2.451)	(1.960)
Hospodářský výsledek před zdaněním	1.369	24.840	27.984	5.714
Daň z příjmů	342	(5.885)	(7.274)	(2.166)
Zisk za účetní období	1.711	18.955	20.710	3.548
Přičitatelné:				
Akcionářům mateřské společnosti	1.711	18.755	20.598	3.572
Minoritním akcionářům	--	200	112	(24)
Základní výnos v € na Akcii (1)	0,45	7,3	--	--
Zředěný výnos v € na Akcii (2)	0,31	5,7	--	--

Poznámky:

(1) Základní výnos na Akcii se počítá jako podíl výnosu přiřaditelného ECM Skupině a váženého průměru počtu emitovaných kmenových akcií během období. Základní výnos na Akcii nebyl v roce 2005 a v roce 2004 uveřejněn, neboť Akcie Společnosti nebyly přijaty k obchodování na veřejném trhu.

(2) Zředěný výnos na Akcii se počítá úpravou váženého průměru počtu kmenových Akcií v oběhu za předpokladu konverze potencionálních zředujících kmenových Akcií. Rozředěný výnos na Akcii nebyl v roce 2005 a v roce 2004 uveřejněn, neboť Akcie Společnosti nebyly přijaty k obchodování na veřejném trhu.

Rozvaha (v tisících €)	<i>K 30. červnu</i>	<i>K 31. prosinci</i>		
	2007	2006	2005	2004
Investiční majetek	190.150	200.937	65.000	60.134
Ostatní stálá aktiva	32.212	27.470	22.726	19.715
Oběžná aktiva celkem	146.239	104.688	44.730	11.927
Hotovost a hotovostní ekvivalenty	29.250	37.901	2.927	1.229
Aktiva k obchodování – inventář	73.104	47.588	33.056	2.093
Zásoby	3.185	--	--	--
Ostatní oběžná aktiva	40.700	19.199	8.747	8.605
Celková aktiva	368.601	333.095	132.456	91.776
Vlastní kapitál celkem	119.772	117.684	47.423	24.109
Dlouhodobé závazky celkem	198.909	173.891	73.923	55.928
Úročené úvěry a půjčky	114.791	110.461	53.167	39.501
Dluhopisy	48.950	24.027	--	--
Ostatní dlouhodobé závazky	13.701	14.469	12.024	13.423
Odložené daňové závazky	21.467	24.934	8.732	3.004
Krátkodobé závazky celkem	49.920	41.520	11.110	11.739
Závazky z obchodního styku	32.309	24.721	10.899	11.552
Krátkodobé bankovní úvěry	286	229	--	--
Úročené úvěry a půjčky	16.061	15.451	--	--
Rezervy	1.264	1.119	211	187
Celková pasiva	368.601	333.095	132.456	91.776

Výkaz peněžních toků	Období šesti měsíců končící 30. června	Roční období končící 31. prosince			
		2007	2006	2005	2004
(v tisících €)					
Peněžní toky z provozních činností	(57.825)	7.357	(4.994)	18.859	
Peněžní toky z investičních činností	(3.453)	(58.660)	(5.577)	(7.459)	
Peněžní toky z finančních činností	52.627	86.277	12.269	(15.546)	
Čistý přírůstek/(úbytek) peněžních prostředků	(8.651)	34.974	1.698	(4.146)	
Peníze a peněžní ekvivalenty ⁽¹⁾ na počátku období	37.901	2.927	1.229	5.375	
Peníze a peněžní ekvivalenty ⁽¹⁾ na konci období	29.250	37.901	2.927	1.229	

Pozn.:

(1) Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují hotovost v pokladně, vklady u bank na viděnou, vklady u bank s výpovědní lhůtou a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně, kromě bankovního přečerpání.

D. SHRUTÍ HLAVNÍCH RIZIKOVÝCH FAKTORŮ

Investoři, Upisovatelé, 2006 Držitelé Dluhopisů a 2006 Držitelé Warrantů zamýšlející uplatnit své cenné papíry do Nabídek se vyzývají k uvážení rizik popsaných níže předtím, než se rozhodnou uplatnit své cenné papíry do Nabídek nebo investovat do Dluhopisů s Warranty a/nebo Dluhopisů a/nebo Warrantů.

Rizika vyplývající z Dluhopisů, Warrantů a Akcií jsou popsány v části 2.2. “rizika související s *Emisemi*” a zahrnují:

- možnou změnu podmínek vztahujících se na Dluhopisy nebo Warranty,
- možnost dalšího zadlužení,
- rizika týkající se obecně sekundárního trhu,
- v případě podstatného poklesu tržní ceny Akcií mohou Warranty ztratit svou hodnotu,
- riziko ztráty investice do Warrantů,
- Dluhopisy jsou nezajištěné závazky,
- komplexnost finančních nástrojů emitovaných v souladu s tímto Prospektem,
- výnosy z Akcií mohou být omezeny na kapitálové zhodnocení ceny Akcií,
- cena Akcií se může ukázat jako volatilní,
- v případě úpadku Společnosti mohou Akcionáři, Držitelé Warrantů a/nebo Držitelé Dluhopisů utrpět celkové znehodnocení své investice do Akcií, Warrantů a/nebo Dluhopisů,
- omezení volné převoditelnosti Dluhopisů a Warrantů,
- právní a daňové otázky, které by měly být konzultovány, a
- srážky u zdroje výnosů vyplácených z Dluhopisů a z Akcií.
- náklady na vypořádání obchodů s Dluhopisy.

Rizika týkající se ECM jsou popsány v Registračním Dokumentu v části 4. “Rizikové Faktory” a zahrnují:

1. Rizika týkající se podnikání ECM Skupiny

- ECM 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 ECM Skupina působí, může v budoucnosti zesílit.
- ECM Skupina může být vystavena nadměrné nabídce na klíčových trzích, na nichž ECM Skupina působí.
- Budoucí developerské projekty a akvizice portfolií nemovitostí ze strany Společnosti se mohou ukázat jako neúspěšné.
- Neočekávané problémy a nerozpoznatelná 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 ECM Skupiny a Společnost může utrpět podstatné ztráty, které nebudou kryté pojistným plněním.
- ECM Skupina nemusí být schopna získat a udržet si dostatečně kvalifikované zaměstnance v zemích, kde ECM Skupina působí.
- Společnost je vystavena rizikům financování.
- Společnost je vystavena úrokovým rizikům.
- Společnost je vystavena měnovým rizikům.
- Společnost je vystavena daňovým rizikům.
- Společnost může být vystavena změnám v českém daňovém právu.
- Právní úprava aplikovatelná na nabídku převzetí zahraničních společností, jejichž cenné papíry jsou kotovány na regulovaných trzích v České republice, je nejasná.

2. Rizika týkající se sektoru nemovitostí

- Nemovitosti ECM 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 spojených s údržbou.
- Společnost je vystavena rizikům nároků z titulu ochrany životního prostředí.
- Společnost je vystavena rizikům spojeným s investováním Společnosti do developerských projektů.
- Rizika týkající se geografických trhů, v nichž Společnost působí a střední a východní Evropy
- Ekonomický nebo politický vývoj v České republice, Rusku, jiných zemích střední a východní Evropy nebo v Číně může mít podstatný negativní dopad.
- Právní řády a procesní ochrana v České republice, Rusku, střední a východní Evropě a v Číně zatím nejsou dostatečně plně vyvinuty.

Rizika popsaná výše nebo jakékoliv z nich nebo jakékoliv jiné riziko, jež Emitent nebyl nyní schopen předvídat nebo které nebylo Společností považováno za riziko podstatné může mít negativní dopad na:

- podnikání, finanční situaci, výsledky nebo prognózy Společnosti, nebo
- tržní cenu Dluhopisů, Akcií nebo Warrantů, nebo
- na Nabídky nebo Emise.

E. ČLENOVÉ PŘEDSTAVENSTVA A MANAGEMENT

Členové představenstva

Milan Janků

Tomáš Laštovka

Jana Žejdlíková

Výkonná Řídící Rada

Milan Janků

Jana Žejdlíková

Tomáš Laštovka

Tomáš Vlček

Patrik Šimek

Antonín Jakubše

Externí auditor

Výroční konsolidované účetní závěrky Emitenta k 30. červnu 2007, 31. prosinci 2006, 31. prosinci 2005 a 31. prosinci 2004 byly ověřeny v souladu s IFRS společností Deloitte Audit s.r.o., se sídlem Praha 1, Týn 641/4, PSČ 110 00, Česká republika, IČ 49620592, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddílu C, vložce 24349, která ověřila tyto závěrky a v každém jednotlivém případě vydala auditorský výrok bez výhrad. Deloitte Audit s.r.o. je držitelem osvědčení Komory Auditorů České republiky, osvědčení číslo 079.

F. VLASTNICTVÍ AKCIÍ A HLASOVACÍ PRÁVA

Podle nejlepšího vědomí Společnosti je struktura kapitálu Společnosti k 1. říjnu 2007 následující:

Akcionáři	Počet Akcií	% kapitálu	% hlasovacích práv
ECM Group N.V.	1.601.970	38,95 %	38,95 %
Veřejnost	2.510.530	61,05 %	61,05 %
Celkem	4.112.500	100,00 %	100,00 %

G. OSOBY ODPOVDĚNÉ ZA SHRNU TÍ PROSPEKTU

Osoby odpovědné za Shrnutí Prospektu

Milan Janků, předseda představenstva a generální ředitel ECM.

Prohlášení osoby odpovědné za Shrnutí Prospektu

Tímto, poté, co jsem vynaložil veškeré přiměřené úsilí, abych ověřil, že tomu tak je, prohlašuji, že informace obsažené v tomto Shrnutí je, podle mého nejlepšího vědomí, v souladu se skutečností.

V Praze dne 3. října 2007



Milan Janků

Předseda představenstva a generální ředitel Společnosti