



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT
ZA IV KWARTAŁ 2012 ROKU

ECHO
investment

SPIS TREŚCI

I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe.....	3
II. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej na dzień i za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012 r.....	4
1. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
2. Skonsolidowany kwartalny rachunek zysków i strat.....	6
3. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	6
4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
5. Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	8
6. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	9
6.1. Informacje podstawowe.....	9
6.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego.....	10
6.3. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości (przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy) z opisem.....	10
6.4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w IV kwartale 2012 roku.....	11
6.5. Czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	14
6.6. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej.....	15
6.7. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie.....	15
6.8. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.....	16
6.9. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy.....	16
6.10. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.....	16
6.11. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego.....	17
6.12. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment.....	18
6.13. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	21
6.14. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.....	22
6.15. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA.....	22
6.16. Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji Echo Investment SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę, zgodnie z posiadanymi przez Echo Investment SA informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.....	24
6.17. Informacje o postępowaniu przed sądem.....	25
6.18. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.....	25
6.19. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.....	25
6.20. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Echo Investment SA są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Echo Investment.....	25
6.21. Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	27
III. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień i za okres 12 miesięcy zakończonych 31.12.2012 r.....	29

I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

		W TYS. PLN		W TYS. EURO	
		OD 01.01.2012 DO 31.12.2012	OD 01.01.2011 DO 31.12.2011	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012	OD 01.01.2011 DO 31.12.2011
I.	Przychody operacyjne	583 618	406 935	139 879	98 291
II.	Zysk (strata) operacyjny	189 235	539 365	45 355	130 278
III.	Zysk (strata) brutto	183 977	199 711	44 095	48 238
IV.	Zysk (strata) netto	373 309	207 857	89 473	50 206
V.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	212 679	163 563	50 974	39 507
VI.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-469 014	-157 371	-112 411	-38 011
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	81 003	163 760	19 414	39 555
VIII.	Przepływy pieniężne netto razem	-175 332	169 952	-42 023	41 050
IX.	Aktywa razem	5 453 396	5 349 481	1 333 936	1 211 167
X.	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	2 430 819	2 095 577	594 594	474 456
XI.	Zobowiązania długoterminowe	2 281 951	2 371 823	558 180	537 000
XII.	Zobowiązania krótkoterminowe	708 298	637 632	173 254	144 365
XIII.	Liczba akcji	412 690 582	420 000 000	412 690 582	420 000 000
XIV.	Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,90	0,49	0,22	0,12
XV.	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	5,89	4,99	1,44	1,21

II. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA DZIEŃ I ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31.12.2012 R.

1. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - AKTYWA [TYS. PLN]

	STAN NA 31.12.2012 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2011 KONIEC POPRZEDNIEGO ROKU
AKTYWA		
1. Aktywa trwałe		
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1 186	1 428
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	55 813	55 866
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	3 132 820	2 893 756
1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 177 709	1 047 624
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	107 540	106 026
1.6. Pochodne instrumenty finansowe	626	-
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 395	24 364
	4 487 089	4 129 064
2. Aktywa obrotowe		
2.1. Zapasy	461 340	500 938
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	1 530	1 345
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	47 795	82 925
2.4. Należności handlowe i pozostałe	77 501	73 824
2.5. Pochodne instrumenty finansowe	1 508	-
2.6. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	40 181	57 174
2.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	336 452	504 211
	966 307	1 220 417
AKTYWA RAZEM	5 453 396	5 349 481

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA [TYS. PLN]

	STAN NA 31.12.2012 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2011 KONIEC POPRZEDNIEGO ROKU
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		
1. Kapitał własny		
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	2 430 819	2 095 577
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	2 065 321	1 857 464
1.1.3. Nabyte akcje własne	-28 647	-
1.1.4. Zakumulowany zysk (strata)	373 309	207 857
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	-164	9 256
1.2. Kapitały udziałowców niekontrolujących	23	-59
	2 430 842	2 095 518
2. Rezerwy		
2.1. Rezerwy długoterminowe	5 764	8 613
2.2. Rezerwy krótkoterminowe	2 000	4 773
2.3. Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 541	231 122
	32 305	244 508
3. Zobowiązania długoterminowe		
3.1. Kredyty i pożyczki	2 146 161	2 241 553
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	13 043	13 169
3.3. Otrzymane kaucje i zaliczki	46 075	40 413
3.4. Zobowiązania z tyt. leasingu (wieczyste użytkowanie gruntu)	76 672	76 688
	2 281 951	2 371 823
4. Zobowiązania krótkoterminowe		
4.1. Kredyty i pożyczki	551 172	317 499
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	66	20 670
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 325	3 481
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	6 617	16 434
4.5. Zobowiązania handlowe	107 545	192 528
4.6. Zobowiązania pozostałe	12 528	10 004
4.7. Otrzymane kaucje i zaliczki	28 045	77 016
	708 298	637 632
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	5 453 396	5 349 481
Wartość księgowa (w tys. zł)	2 430 819	2 095 577
Liczba akcji	412 690 582	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,89	4,99
Rozwodniona liczba akcji	412 690 582	420 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,89	4,99

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	STAN NA 31.12.2012 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2011 KONIEC POPRZEDNIEGO ROKU
1. Należności pozabilansowe	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	342	-

2. SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	4 KWARTAŁ OKRES 01.10.2012 - 31.12.2012	4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2012 - 31.12.2012	4 KWARTAŁ OKRES 01.10.2011 - 31.12.2011	4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2011 - 31.12.2011
Przychody	148 162	583 618	115 226	406 935
Koszt własny sprzedaży	-71 916	-277 677	-53 598	-161 082
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	76 246	305 941	61 628	245 853
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych (wycena)	97 821	-61 575	-500	349 706
Koszty sprzedaży	-10 141	-28 630	-8 955	-26 358
Koszty ogólnego zarządu	-17 642	-54 696	-18 800	-52 380
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	10 550	28 195	15 211	22 544
Zysk operacyjny	156 834	189 235	48 584	539 365
Przychody finansowe	1 782	12 351	-6 858	1 819
Koszty finansowe	-37 731	-160 760	-26 399	-147 602
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	2 706	18 880	14 018	-18 522
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	12 654	124 271	195	-175 349
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	-	645	-
Zysk (strata) brutto	136 245	183 977	30 185	199 711
Podatek dochodowy	196 042	189 342	-1 007	8 121
Zysk (strata) netto, w tym:	332 287	373 319	29 178	207 832
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	2	10	-12	-25
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	332 285	373 309	29 190	207 857
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		373 309		207 857
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582		420 000 000
Zysk (strata) zanualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,90		0,49

3. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

	4 KWARTAŁ OKRES 01.10.2012 - 31.12.2012	4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2012 - 31.12.2012	4 KWARTAŁ OKRES 01.10.2011 - 31.12.2011	4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2011 - 31.12.2011
Zysk (strata) netto	332 287	373 319	29 178	207 832
Inne całkowite dochody:				
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	-11 142	-9 420	13 301	12 145
	-11 142	-9 420	13 301	12 145
Całkowity dochód za okres, w tym:	321 145	363 899	42 479	219 977
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	321 143	363 889	42 491	220 002
Całkowity dochód mniejszości	2	10	-12	-25

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM [TYS. PLN]

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	NABYTE AKCJE WŁASNE	ZAKUMULOWANY ZYSK (STRATA)	RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA	KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	KAPITAŁY UDZIAŁOWCÓW NIEKONTROLUJĄCYCH	KAPITAŁ WŁASNY
4 KWARTAŁY OD 01.01.2012 DO 31.12.2012 (ROK BIEŻĄCY)								
Stan na początek okresu	21 000	1 857 464	-	207 857	9 256	2 095 577	-59	2 095 518
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	207 857	-	-207 857	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	-28 647	-	-	-28 647	-	-28 647
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	72	72
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-9 420	-9 420	-	-9 420
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	373 309		373 309	10	373 319
Stan na koniec okresu	21 000	2 065 321	-28 647	373 309	-164	2 430 819	23	2 430 842
4 KWARTAŁY OD 01.01.2011 DO 31.12.2011 (ROK POPRZEDNI)								
Stan na początek okresu	21 000	1 709 726	-	147 738	-2 889	1 875 575	-59	1 875 516
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	147 738	-	-147 738	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	25	25
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	12 145	12 145	-	12 145
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	207 857	-	207 857	-25	207 832
Stan na koniec okresu	21 000	1 857 464	-	207 857	9 256	2 095 577	-59	2 095 518

5. SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	4 KWARTAŁ OKRES 01.01.2012 - 31.12.2012	4 KWARTAŁ OKRES 01.01.2011 - 31.12.2011
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	183 977	199 711
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-
2. Amortyzacja środków trwałych	5 661	7 873
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-124 271	175 349
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	125 449	125 214
5. (Zysk) strata z tyt. aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	29 443	-342 431
6. (Zysk) strata z tyt. realizacji instrumentów finansowych	4 673	8 715
7. Inne korekty	-	-
	40 955	-25 280
III. Zmiany kapitału obrotowego:		
1. Zmiana stanu rezerw	-5 623	1 821
2. Zmiana stanu zapasów	43 844	-23 805
3. Zmiana stanu należności	31 128	-43 600
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-75 990	63 167
	-6 641	-2 417
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	218 291	172 014
1. Podatek dochodowy zapłacony	-5 612	-8 451
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	212 679	163 563
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	331	1 515
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości	-	591 602
3. Z aktywów finansowych	27 095	21 401
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	27 426	614 518
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-5 697	-40 503
2. Inwestycje w nieruchomości	-490 314	-625 483
3. Na aktywa finansowe	-429	-105 903
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	-496 440	-771 889
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-469 014	-157 371

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH C.D. [TYS. PLN]

	4 KWARTAŁ OKRES 01.01.2012 - 31.12.2012	4 KWARTAŁ OKRES 01.01.2011 - 31.12.2011
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	357 651	348 380
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	395 000	365 000
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	752 651	713 380
II. Wydatki		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-28 647	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-87 019	-184 276
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-395 000	-220 000
6. Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	-4 673	-8 715
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-15	-6
8. Odsetki	-156 294	-136 623
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	-671 648	-549 620
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	81 003	163 760
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-175 332	169 952
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:	-184 752	182 096
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-9 420	12 144
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	561 385	379 289
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	376 633	561 385
- o ograniczonej możliwości dysponowania	40 181	57 174

6. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**6.1. Informacje podstawowe**

Grupa Kapitałowa Echo Investment (Grupa Kapitałowa, Grupa) działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej jest Echo Investment S.A. (Emitent, Spółka).

Spółka organizuje cały proces inwestycyjny dla projektów: od zakupu nieruchomości, poprzez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, finansowanie, nadzór nad realizacją, do oddania obiektu do użytku. Grupa Kapitałowa zajmuje się również zarządzaniem posiadanym portfelem nieruchomości. Czynności te wykonuje we własnym imieniu lub poprzez świadczenie usługi generalnego realizatora lub zastępstwa inwestycyjnego dla specjalnie powołanej do tego celu spółki zależnej. Realizacja projektów deweloperskich przez spółki zależne znacząco ułatwia organizację prowadzonych procesów i zapewnia przejrzystość struktury Grupy. Podmioty te zajmują się głównie wynajmem powierzchni komercyjnych (centra handlowo-rozrywkowe, biura), w mniejszym stopniu realizacją i sprzedażą mieszkań oraz usługami zarządzania nieruchomościami. Usługi generalnego realizatora inwestycji Spółka świadczy również dla inwestorów zewnętrznych.

Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej dzieli się na trzy segmenty:

- budowa i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych,
- budowa i wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych,
- budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych.

Grupa Kapitałowa prowadzi działalność gospodarczą na terenie Polski, Węgier i Rumunii oraz na Ukrainie.

Na 31 grudnia 2012 oraz 31 grudnia 2011 Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 343 i 324 osoby.

Akcje podmiotu dominującego (Echo Investment S.A.) notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 1996 roku. Liczba akcji Emitenta wynosi 420.000.000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela (w tym 7 309 418 akcji nabytych przez podmiot zależny w ramach programu skupu akcji własnych).

6.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres dwunastu miesięcy, zakończonych 31 grudnia 2012 oraz dane porównawcze za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2011.

Walutą prezentacji sprawozdania finansowego Grupy jest złoty polski („PLN”) – także waluta prezentacji i funkcjonalna jednostki dominującej. W skład Grupy wchodzi jednostki, które mają inną walutę funkcjonalną niż PLN. Dane sprawozdawcze tych spółek, wchodzące w skład niniejszego sprawozdania zostały przeliczone na PLN zgodnie z zasadami MSR 21. Pozycje bilansowe zostały przeliczone wg kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku wyników zostały przeliczone wg kursu średniego za okres. Powstałe w wyniku przeliczenia różnice kursowe zostały wykazane w pozostałych całkowitych dochodach a kwoty skumulowane ujęte w osobnej pozycji kapitału własnego.

Sprawozdanie jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską. Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego przyjęto jak na dzień bilansowy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych wg wartości godziwej i instrumentów finansowych wycenianych zgodnie z MSR 39. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała zasady rachunkowości tożsame z zasadami przyjętymi i opisanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2011 rok. Nowe interpretacje wydane przez Komisję ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2012 nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

6.3. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości (przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy)

W IV kwartale 2012 roku Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad rachunkowości. Szczegółowa polityka rachunkowości została przedstawiona w raporcie rocznym za rok 2011.

Zarząd Spółki zmienił podejście w stosunku do tworzenia odroczonego podatku dochodowego od różnic podatkowo – rachunkowych dotyczących aktywów i zobowiązań posiadanych przez spółki komandytowo – akcyjne. W związku z tym, że zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi spółki komandytowo – akcyjne nie są podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych, Grupa odstąpiła od tworzenia odroczonego podatku dochodowego od różnic podatkowo – rachunkowych dotyczących aktywów i zobowiązań posiadanych przez spółki komandytowo – akcyjne.

W związku z powyższym Grupa postanowiła przekształcić porównawcze sprawozdanie finansowe za 2011 rok, uwzględniając powyższą decyzję w stosunku do różnic podatkowo – rachunkowych dotyczących aktywów i zobowiązań posiadanych przez spółki komandytowo – akcyjne na koniec 2011 roku. Poniżej pozycje, które uległy zmianie:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - AKTYWA [TYS. PLN]

	STAN NA 31.12.2011 BYŁO	STAN NA 31.12.2011 JEST
1. Aktywa trwałe	4 146 901	4 129 064
1.7 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 201	24 364
AKTYWA RAZEM	5 367 318	5 349 481

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - AKTYWA [TYS. PLN]

	STAN NA 31.12.2011 BYŁO	STAN NA 31.12.2011 JEST
1. Kapitał własny	2 064 154	2 095 518
1.1 Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	2 064 213	2 095 577
1.1.4 Zakumulowany zysk (strata)	176 493	207 857
2. Rezerwy	293 709	244 508
2.3. Rezerwa długoterm. z tyt. odroczonego podatku dochodowego	280 323	231 122
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	5 367 318	5 349 481

SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2011 - 31.12.2011 BYŁO	4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2011 - 31.12.2011 JEST
Podatek dochodowy	-23 243	8 121
Zysk (strata) netto, w tym:	176 468	207 832
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	-25	-25
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	176 493	207 857

6.4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w IV kwartale 2012 roku**6.4.1. Najważniejsze zdarzenia w IV kwartale 2012 roku****Umowa nabycia nieruchomości**

W dniu 15 października 2012 r. podmiot zależny od Emitenta, spółka „Projekt 4 – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Kielcach (adres: 25-323 Kielce Aleja Solidarności 36), wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000392867, podpisała z Agencją Rozwoju Przemysłu Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 7, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000037957, umowy dotyczące nabycia nieruchomości w Warszawie o powierzchni 30 804 mkw. zlokalizowanych przy ul. Taśmowej 10/12.

Wartość umowy nabycia nieruchomości wynosi 60 mln PLN.

Na nabytej nieruchomości Emitent planuje realizację zespołu 6 budynków biurowych o powierzchni ok. 60 tys. mkw.

6.4.2. Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej

Na 31 grudnia 2012 Grupa Kapitałowa posiadała zarówno projekty oddane do eksploatacji, jak również projekty w trakcie realizacji lub w przygotowaniu do niej.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI W EKSPLOATACJI

Na 31 grudnia 2012 Grupa Kapitałowa posiadała 5 centrów handlowych, 5 centrów handlowo-rozrywkowych i 6 projektów biurowych przeznaczonych na wynajem.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI NA 31 GRUDNIA 2012

MIASTO	LOKALIZACJA	NAZWA	GLA [MKW]
Jelenia Góra	Al. Jana Pawła II	Galeria Echo	19 000
Piotrków Tryb.	ul. Sikorskiego	Galeria Echo	17 400
Przemyśl	ul. 29 Listopada	Galeria Echo	5 500
Radom	ul. Żółkiewskiego	Galeria Echo	19 500
Tarnów	ul. Błonie	Galeria Echo	20 200
CENTRA HANDLOWE	RAZEM		81 600
Bełchatów	ul. Kolejowa	Galeria Olimpia	21 400
Kielce	ul. Świętokrzyska	Galeria Echo	70 500
Szczecin	Al. Wyzwolenia	Galaxy	41 200
Szczecin	al. Struga	Outlet Park	16 600
Wrocław	Plac Grunwaldzki	Pasaż Grunwaldzki	48 200
CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE	RAZEM		197 900
Kielce	al. Solidarności	Astra Park (*)	11 200
Poznań	ul. Baraniaka	Malta Office Park	28 400
Szczecin	ul. Malczewskiego	Oxygen	14 100
Warszawa	Al. Jana Pawła II	Babka Tower	6 200
Warszawa	ul. Postępu	Biurowiec Polkomtel(*)	10 200
Wrocław	ul. Swobodna	Aquarius (etap I)	15 700
BIURA	RAZEM		85 800
PROJEKTY NA WYNAJEM	RAZEM		365 300

*Projekt Astra Park nie zawiera powierzchni zajmowanej przez Grupę. W przypadku biurowca Polkomtela (Warszawa, ul. Postępu) powierzchnia stanowi 50% projektu przypadającą na Grupę Kapitałową.

Najemcami powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych są krajowe i międzynarodowe sieci handlowe oraz lokalne przedsiębiorstwa. Do kluczowych najemców powierzchni handlowych należą:

- hipermarkety: Real, Tesco,
- specjalistyczne sieci handlowe: Empik, Nomi, RTV Euro AGD, Saturn,
- sieci odzieżowe: C&A, H&M, Zara, Reserved
- sieci z branży kulturalno-rozrywkowej: Helios, Multikino,
- sieci z branży zdrowia i urody: Douglas, Rossmann.

Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom i lokalnym przedsiębiorcom. Do kluczowych najemców powierzchni biurowych należą: Grand Thornton Frąckowiak, Roche Polska Sp. z o.o., Ikea Shared Services Sp. z o.o., McKinsey Emea Shared Services, Coloplast Shared Services Sp. z o.o., Nordea Bank Polska S.A., Tieto Polska S.A., Polkomtel S.A., Pramerica Życie TUIR S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., Sygnity S.A., Medicover Sp. z o.o., Altkom Investments Sp. z o.o., Mentor Graphics Polska Sp. z o.o., Kennametal Polska Sp. z o.o., Tebodin SAP-Projekt Sp. z o.o., Samsung Electronics Polska Sp. z o.o..

PROJEKTY W REALIZACJI I W PRZYGOTOWANIU DO REALIZACJI

Zarząd uważnie obserwuje sytuację na rynku nieruchomości, a decyzje dotyczące realizacji projektów podejmowane są na bazie oceny aktualnych warunków rynkowych. Wszelkie terminy realizacji projektów są elastycznie i racjonalnie dopasowywane do rzeczywistej sytuacji.

PROJEKTY REALIZACJA I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

PROJEKT	GLA [MKW]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Łomża Veneda,	14 900	II H 2011	I H 2013
Kalisz Amber,	34 300	I H 2012	II H 2013
Szczecin Galaxy, (rozbudowa)	16 100	II H 2013	I H 2015
Jelenia Góra Sudecka, (rozbudowa)	12 300	II H 2013	I H 2015
Poznań Metropolis,	75 300	I H 2014	I H 2016
Szczecin Outlet Park, (etap II)	8 300	I H 2014	II H 2014
Koszalin Nova,	27 200	I H 2014	II H 2015
Katowice, ul. Kościuszki	49 100	II H 2014	II H 2016
Słupsk, ul. Grottgera **			
PROJEKTY W POLSCE	237 500		
Brasov Korona, (Rumunia), etap I	35 900	II H 2013	I H 2015
Brasov Korona, (Rumunia), etap II	10 000	I H 2016	I H 2017
Budapeszt Mundo, (Węgry) *	42 700		
PROJEKTY ZA GRANICĄ	88 600		
PROJEKTYRAZEM	326 100		

* W związku z niestabilną sytuacją gospodarczą w kraju rozpoczęcie projektu jest niepewne w okresie najbliższych trzech lat.

** Projekty przy których nie podano dat znajdują się w fazie koncepcyjnej

PROJEKTY REALIZACJA I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU BIUR I HOTELI

PROJEKT	GLA [MKW]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Gdańsk Tryton	22 800	I H 2013	I H 2015
Łódź Novotel	7 300	II H 2011	I H 2013
Łódź Aurus (etap I – II)	19 200	I H 2014	II H 2016
Katowice A4 Business Park (etap I)	9 000	II H 2012	I H 2014
Katowice A4 Business Park (etap II – III)	21 100	II H 2013	II H 2016
Kraków Opolska (etap I)	19 200	I H 2013	II H 2014
Kraków Opolska (etap II – III)	38 400	II H 2014	II H 2017
Warszawa Park Rozwoju (etap I)	17 800	II H 2012	I H 2014
Warszawa Park Rozwoju (etap II)	16 100	I H 2014	II H 2015
Warszawa Jana Pawła II	52 900	II H 2013	II H 2016
Warszawa Beethovena (etap I)	18 100	II H 2013	I H 2015
Warszawa Beethovena (etap II – III)	36 700	I H 2015	I H 2018
Warszawa Taśmowa (etap I – III)	60 800	I H 2014	II H 2018
Wrocław Aquarius Business House (etap II)	9 300	I H 2012	II H 2013
Wrocław Lotnicza	16 300	I H 2013	II H 2014
Wrocław Plac Grunwaldzki (etap I-II)	20 600	I H 2014	I H 2017
PROJEKTY W POLSCE	385 600		
Kijów Dehtiarivska (etap I)	17 500	II H 2013	I H 2015
Kijów Dehtiarivska (etap II-VI)	87 900	II H 2014	I H 2020
PROJEKTY ZA GRANICĄ	105 400		
PROJEKTYRAZEM	491 000		

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU MIESZKAŃ

PROJEKT	PUM [MKW]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Dyminy, Osiedle Południowe (etap III)	43 400	II H 2013	II H 2014
Poznań, Sołacz	13 700	I H 2014	II H 2014
Warszawa, Rezydencje Leśne	52 900	II H 2010	II H 2012
SPRZEDAŻ DZIAŁEK	110 000		
Kielce, Zielone Tarasy	2 100	I H 2013	I H 2014
Kraków, Korzeniowskiego	3 000	II H 2012	I H 2014
Kraków, Bronowicka	3 000	I H 2013	II H 2014
Kraków, Tyniecka / Czarodziejska	5 600	II H 2013	I H 2015
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap I)	6 900	II H 2011	I H 2013
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap II-IV)	39 900	I H 2014	II H 2021
Łódź, Wodna (etap I – II)	13 700	I H 2014	I H 2017
Poznań, Kasztanowa Aleja (etap II)	8 600	II H 2012	II H 2014
Poznań, Naramowice, Pod Klonami I wielorodzinna	9 300	I H 2010	II H 2012
Poznań, Naramowice, Pod Klonami II szeregowa	4 500	I H 2012	II H 2013
Poznań, Naramowice, Jaśminowy Zakątek (etap I)	5 900	I H 2013	II H 2014
Poznań, Naramowice, Jaśminowy Zakątek (etap II – IV)	13 500	II H 2014	II H 2018
Poznań, Sowińskiego (etap I-III)	19 600	I H 2014	II H 2018
Warszawa, Nowy Mokołów (etap I)	11 600	II H 2012	I H 2017
Warszawa, Nowy Mokołów (etap II-IV)	30 500	I H 2015	I H 2022
Warszawa, Princess, Puławska	4 900	II H 2013	I H 2015
Wrocław, Grota Roweckiego (etap I – III)	18 300	II H 2013	I H 2019
Lublin, ul. Poligonowa (**)			
SPRZEDAŻ MIESZKAŃ	200 900		
PROJEKTY RAZEM	310 900		

** Projekty przy których nie podano dat znajdują się w fazie koncepcyjnej

6.5. Czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

1. Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w IV kwartale 2012 roku:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Krakowie (Dom Pod Słowikiem przy ul. Krasickiego)
 - w Poznaniu (Kasztanowa Aleja przy ul. Wojskowej, Pod Klonami przy ul. Rubież),
 - w Warszawie (Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej, os. Zeusa),
 - we Wrocławiu (Przy Słowiańskim Wzgórzu, przy ul. Jedności Narodowej),
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
 - w Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe),
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów sprzedaży działek:
 - w Maślowie k. Kielc
- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych,
- sprzedaż nakładów budowlanych związanych z realizacją hotelu Novotel w Łodzi,
- dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości:
 - w eksploatacji uwzględniająca:
 - zmiany kursów walut (EUR i USD),
 - indeksację czynszów,
 - zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto
 - aktualizację stóp kapitalizacji (yield),
 - pierwsze wyceny nieruchomości w eksploatacji:

- Outlet Park w Szczecinie,
- Galeria Olimpia w Betchatowie,
- Biurowiec Aquarius I etap we Wrocławiu,
- w budowie i w trakcie procesu komercjalizacji:
 - Galeria Amber w Kaliszu (pierwsza wycena)
 - Galeria Veneda w Łomży (kolejna wycena)
- dokonana rezerwa wartości nieruchomości gruntowych:
 - w Łodzi przy ul. Wodnej,
 - w Słupsku przy ulicy Grottgera,
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu,
- wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych,
- wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce,
- odsetki od lokat i udzielonych pożyczek,
- dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

2. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w IV kwartale 2012:

- Zarządy spółek posiadających udziały w spółkach „Barconsel Holdings” Ltd i „Echo - SPV 7” Sp. z o.o. podjęły decyzję o nie sprzedawaniu ww. udziałów w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym zgodnie z MSR 12 p. 39 została rozwiązana rezerwa na odroczony podatek dochodowy od różnic podatkowo – rachunkowych dot. udziałów w ww. spółkach zależnych w wysokości 164.123 tys. PLN. Zdarzenie to ma charakter jednorazowy.

3. Transakcje zabezpieczające kursy

Transakcje zabezpieczające kurs walutowy zawierane są w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń, w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z przewalutowania transz kredytów w walucie EUR oraz jednorazowych znaczących przychodów operacyjnych (np. ze sprzedaży projektów inwestycyjnych).

Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostałych otwartych transakcji to 4,2587 EUR/PLN.

OKRESY ZAPADALNOŚCI OTWARTYCH POZYCJI ZABEZPIECZAJĄCYCH NA 31 GRUDNIA 2012:

		WARTOŚĆ BILANSOWA NADZIEN 31.12.2012 [MLN PLN]	NOMINAŁ [MLN EUR]	I KWARTAŁ 2013 NOMINAŁ [MLN EUR]	II KWARTAŁ 2013 NOMINAŁ [MLN EUR]	III KWARTAŁ 2013 NOMINAŁ [MLN EUR]	IV KWARTAŁ 2013 NOMINAŁ [MLN EUR]	I POŁOWA 2014 NOMINAŁ [MLN EUR]	II POŁOWA 2014 NOMINAŁ [MLN EUR]
Forward	EUR/ PLN	2,1	25,18	8,20	1,88	9,0	0,7	4,0	1,4

6.6. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa generuje przychody z wynajmu posiadanych powierzchni komercyjnych, ze sprzedaży mieszkań, z tytułu realizacji obiektów oraz z tytułu świadczenia usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami. Struktura osiągniętych przychodów przedstawia się następująco:

STRUKTURA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW OPERACYJNYCH ZREALIZOWANYCH W IV KWARTAŁACH 2012 ROKU:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYCHODY [MLN PLN]	UDZIAŁ %	KOSZTY [MLN PLN]	UDZIAŁ %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	301	52%	90	32%
powierzchnie mieszkaniowe	178	30%	139	50%
obiekty biurowe i hotelowe	94	16%	43	16%
nieprzypisane do ww. segmentów	11	2%	6	2%
wyniki operacyjne, razem	584	100%	278	100%

6.7. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie

Działalność Grupy Kapitałowej obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Posiadany portfel aktywów przeznaczonych na wynajem w dużym stopniu zapewnia porównywalne przychody w każdym kwartale. Natomiast przychody ze sprzedaży

projektów mieszkaniowych, oraz z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji i obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

6.8. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

Bieżąca działalność Grupy Kapitałowej, poza środkami własnymi i kredytami, finansowana jest również poprzez emisję dłużnych instrumentów finansowych. W chwili obecnej Spółka posiada aktywny program emisji długo i krótkoterminowych obligacji.

Obligacje wyemitowane na 31 grudnia 2012 są w ramach Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem S.A. z 2004 roku.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 [TYS. PLN]

NAZWA BANKU	CHARAKTER INSTRUMENTU	KWOTA WYKORZYSTANA	TERMIN WYKUPU OBLIGACJI	WARUNKI OPROCENTOWANIA
BRE Bank S.A.	Obligacje	35 000	2013-01-09	WIBOR 3M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	150 000	2013-03-29	WIBOR 6M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	100 000	2013-05-25	WIBOR 6M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	300 000	2014-06-30	WIBOR 6M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	115 000	2015-05-18	WIBOR 6M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	145 000	2016-02-11	WIBOR 6M + marża

Na 31 grudnia 2012 Program Emisji pozwala wyemitować obligacje do maksymalnej, łącznej wartości nominalnej w wysokości 1 mld zł.

Dnia 10 października 2012 roku nastąpił wykup obligacji z programu gwarantowanego na 35 mln PLN i w tym dniu nastąpiła kolejna emisja w ramach programu gwarantowanego. Spółka wyemitowała obligacje dyskontowe na łączną kwotę 35 mln PLN. Cena emisyjna jednej obligacji wynosiła 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 3 miesięcy. Dzień wykupu obligacji przypada na 09 stycznia 2013 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę.

Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

6.9. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

Spółka nie wypłacała w latach poprzednich dywidendy oraz nie deklarowała jej wypłaty w bieżącym i najbliższym okresie.

6.10. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej

Aneks do znaczącej umowy

W dniu 16 stycznia 2013 roku Emitent otrzymał podpisany korespondencyjnie z datą 11 stycznia 2013 r. przez spółkę "AQUARIUS BUSINESS HOUSE GRUPA ECHO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ" SKA z siedzibą w Kielcach, al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000378348 (dalej: Kredytobiorca, Spółka), podmiot zależny od Emitenta, ze spółką ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, z siedzibą w Warszawie, przy ul. Al. Jerozolimskie 94, 00-807 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 305178, (dalej: Kredytodawca, Bank) aneks do umowy kredytu (dalej: Aneks), o której Emitent komunikował raportem bieżącym Nr 18/2012 z dnia 6 czerwca 2012 r..

Na warunkach określonych w Aneksie, zwiększona została kwota kredytu której Bank udziela Kredytobiorcy z kwoty 93.368 tys. PLN do kwoty 134.036 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów projektu związanego z realizacją pierwszego i drugiego etapu budynku kompleksu biurowo-usługowego „Aquarius Business House” we Wrocławiu.

Aneksem został zmieniony również termin spłaty kredytu, który został oznaczony na dzień 30 czerwca 2014 r.

Pozostałe warunki aneksowanej umowy nie wprowadzają istotnych zmian w stosunku do informacji przedstawionych przez Emitenta w raporcie bieżącym nr 18/2012 z dnia 6 czerwca 2012 r.

Emisja obligacji

W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji (RB nr 7/2011 z dnia 1 lutego 2011 roku), Spółka wyemitowała w dniu 31 stycznia 2013 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 200 mln PLN.

Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 10 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się w dacie 28 kwietnia 2017 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, tj. 30 września 2012 r. wynosi 956 mln PLN.

W ocenie Zarządu Spółki Echo Investment SA w okresie ważności wyemitowanych obligacji, ogólne zobowiązania Echo Investment S.A. będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie a wskaźniki zdolności do obsługi zadłużenia kształtują się na poziomach zapewniających zdolność do obsługi zobowiązań wynikających z emitowanych obligacji.

Z obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

Środki pieniężne pozyskane z emisji ww. obligacji całkowicie zabezpieczają potrzeby pożyczkowe Spółki związane z obsługą dotychczas wyemitowanych obligacji których termin zapadalności przypada na bieżący rok obrotowy.

6.11. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego

6.11.1. Umowy poręczeń

OBOWIAZUJĄCE UMOWY PORĘCZEŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ NA 31 GRUDNIA 2012

PORĘCZENIE NA RZECZ	WARTOŚĆ [TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
METALPLAST - STOLARKA SP. Z O.O.	6 000	obowiązywać będzie do zapłaty całości zobowiązania wynikającego z umowy o wykonanie elewacji obiektu kompleksu biurowy "Aquarius Business House" we Wrocławiu (etap I) z dnia 31.01.2012 r.	Poręczenie dotyczy zapłaty zobowiązania spółki "Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1" spółka komandytowo-akcyjna wynikającego z umowy o wykonanie elewacji obiektu kompleksu biurowy "Aquarius Business House" we Wrocławiu (etap I) zawartej dnia 31.01.2012 r. z Metalplast - Stolarka Sp. z o.o.
TESCO (POLSKA) SP. Z O.O.	15 000	do dnia 30.06.2015 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki „Galeria Olimpia-Projekt Echo-98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA oraz spółki „Veneda-Projekt Echo-97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z tytułu zwrotu na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. do wartości nakładów faktycznie poczynionych przez Tesco (Polska) Sp. z o.o. na przyszły przedmiot najmu na podstawie umów najmu zawartych w dniu 28.10.2010 r.
MERCOR S.A.	342	do dnia 31.08.2013 R.	Poręczenie za zobowiązania spółki Dostar Sp. z o.o. wynikające z umowy nr 2357/Gd/Hd/2012 zawartej dnia 07.11.2012 r.

Patrz także pkt. 6.19 niniejszego Raportu

W dniu 28 grudnia 2012 r. zostało zawarte poręczenie udzielone przez „Echo-Galaxy” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (spółka zależna od Emitenta) za zapłatę zobowiązania wynikającego z umowy nr 2357/Gd/Hd/2012 zawartej w dniu 28 grudnia 2012 r. z firmą Mercor S.A. Wartość poręczenia to 342 000,00 PLN. Poręczenie jest ważne do 31 sierpnia 2013 r.

6.11.2. Umowy gwarancji

OBOWIĄZUJĄCE GWARANCJE NA 31 GRUDNIA 2012

GWARANT	WARTOŚĆ [TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
PKO BP SA	4 073	do dnia 24.03.2013 r.	Zabezpieczenie niewykonania lub nieprawidłowego wykonania wszelkich zobowiązań na rzecz Orbis SA wynikających z warunkowej umowy o Generalną Realizację Inwestycji z dnia 04 września 2008 r.
PKO BP SA	215	do dnia 31.10.2013 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2009 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
Echo Investment SA	18 411	obowiązywać będzie do Daty Konwersji, jednakże nie później niż do dnia 30 czerwca 2018 r.	Zabezpieczenie pokrycia niedoboru środków lub przekroczenia kosztów realizacji Centrum Handlowego "Olimpia" w Bełchatowie na rzecz Nordea Bank Polska SA
PKO BP SA	678	do dnia 28.02.2013 r.	Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz Eurovia Polska SA wynikających z umowy nr 7114/01/2012 z dnia 07 sierpnia 2012 r.
Echo Investment S.A.	9 716	do dnia przekazania przedmiotu najmu, nie później niż do 30.06.2015 r.	Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz BNY MELLON (Poland) Sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 19 listopada 2012 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
Echo Investment S.A.	39 073	obowiązywać będzie do Daty Konwersji, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2014 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji CHR Amber w Kaliszu oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu i pokrycia brakujących środków własnych na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A.

W dniu 19 października 2012 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. jako zabezpieczenie prawidłowego wykonania Umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2009 r. przez Echo Investment S.A. Kwota gwarancji to 52 627 EUR. Gwarancja jest ważna do 31 października 2013 r.

W dniu 19 listopada 2012 r. Echo Investment S.A. udzieliło gwarancji korporacyjnej na rzecz BNY MELLON (POLAND) Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu powierzchni w obiekcie Aquarius Business House II etap we Wrocławiu zawartej dnia 19 listopada 2012 r. przez „Aquarius Business House – „Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. Kwota gwarancji to 2 376 535,24 EUR. Gwarancja będzie obowiązywać do daty przekazania przedmiotu najmu, jednakże w żadnym przypadku nie później niż do 30 czerwca 2015 r.

W dniu 27 listopada 2012 r. Echo Investment S.A. udzieliło gwarancji na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. jako zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji CHR Amber w Kaliszu, zobowiązań wynikających z tytułu obsługi długu oraz pokrycia brakujących środków własnych przez Echo-Galeria Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Kwota gwarancji to suma kwot 29 670 00,00 PLN oraz 2 300 000,00 EUR. Gwarancja będzie obowiązywać do Daty Konwersji, jednakże w żadnym przypadku nie później niż do 31 grudnia 2014 r.

W dniu 31 grudnia 2012 r. wygasła gwarancja w wysokości 1 300 000,00 PLN udzielona przez PKO BP SA na rzecz Master Serwis Opon Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zapłaty ewentualnych roszczeń na rzecz Beneficjenta wynikających z rozwiązania Umowy dzierżawy przez Ultra Marina Sp. z o.o.

W dniu 30 listopada 2012 r. wygasła gwarancja w wysokości 18 450,00 PLN udzielona przez PKO BP SA na rzecz Gminy Miasta Szczecin jako zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań wynikających z porozumienia nr CRU/12/ z dnia 22 maja 2012 r. przez „Projekt 5 – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A.

W dniu 14 października 2012 r. wygasła gwarancja w wysokości 32 100,00 EUR udzielona przez PKO BP SA na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. jako zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy najmu z dnia 20 września 2011 r. przez „Echo Investment Property Management – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa.

6.12. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni Echo Investment S.A., która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań

inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego projektu, a następnie świadczenia usług najmu składników majątku już zrealizowanych lub innych usług.

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2012 wchodzi 93 spółki zależne, konsolidowanych metodą pełną, jedna spółka współzależna konsolidowana metodą proporcjonalną i jedna spółka stowarzyszona konsolidowana metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALÉŻNE:

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
1	„47 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
2	„53 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
3	„Astra Park - Projekt Echo - 69 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
4	„Aquarius Business House – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.(dawniej: „Grupa Echo Sp. z o.o. 1” S.k.a.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
5	„Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
6	„A4 Business Park – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt Echo - 30” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum.
7	„Babka Tower - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
8	„Barconsel Holdings” Ltd	Nikozja	100%	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.
9	„Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
10	„Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC	Kijów	100%	Yevrobudgarant LLC
11	„Echo – Arena” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
12	„Echo – Aurus” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
13	„Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
14	„Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
15	„Echo – Galaxy Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
16	„Echo – Galeria Amber” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
17	„Echo – Galeria Amber Sp. z o.o.” S.k.a (dawniej: „Projekt Echo - 39” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum.
18	„Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
19	„Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
20	„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
21	„Echo – Klimt House” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
22	„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. z kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
23	„Echo – Pod Klonami” Sp. z o.o.	Kielce	100%	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.
24	„Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
25	„Echo – Project - Management Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
26	„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
27	„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
28	„Echo – SPV 7” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
29	„Echo Galeria Kielce – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	99,95%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
30	„Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
31	„Echo Investment Facility Management - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
32	"Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító" Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
33	"Echo Investment Project 1" S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
34	"Echo Investment Project Management" S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
35	"Echo Investment Property Management – Grupa Echo Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
36	"Echo Investment Ukraine" LLC	Kijów	100%	Echo Investment S.A.
37	„Echo Pasaż Grunwaldzki – „Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	99,95%	XXIX FIZ Forum
38	"Elmira Investments" Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
39	"Elmira Investments Sp. z o. o." S.k.a.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
40	"El Project Cyp - 1" Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
41	"Farina Investments" Sp. z o. o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
42	„Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
43	„Galeria Sudecka - Projekt Echo – 43 Sp. z o.o." S.k.a.	Jelenia Góra	100%	XXIX FIZ Forum
44	„Galeria Tarnów – Projekt Echo – 43 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
45	„Grupa Echo" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
46	„Intermedia Investment" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
47	„Iris Capital" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
48	„Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
49	„Mena Investments" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
50	„Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
51	„Monolit Investment" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
52	„Nikson Capital" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
53	„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
54	„Pamiątkowo" Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
55	„Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
56	„PHS – Projekt CS Sp. z o.o." S.k.a.	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
57	„PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
58	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
59	„Projekt Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
60	„Projekt CS" Sp. z o.o.	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
61	„Projekt Echo - 33" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
62	„Projekt Echo - 43" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
63	„Projekt Echo - 67" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
64	„Projekt Echo - 67 Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
65	„Projekt Echo - 69" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
66	„Projekt Echo - 70" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
67	„Projekt Echo - 77" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
68	„Projekt Echo - 93" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
69	„Projekt Echo - 95" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
70	„Projekt Echo - 96" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	„Projekt Echo - 97" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
72	„Projekt Echo - 98” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	„Projekt Echo - 99” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	„Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.” Sp. kom	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
75	„Projekt Echo - 101” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	„Projekt Echo - 102” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	„Projekt Echo - 103” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
79	„Projekt Saska” Sp. z o.o. (dawniej: „Projekt S” Sp. z o.o.)	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
80	„Projekt 3 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
81	„Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
82	„Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
83	„Projekt 6 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
84	„Projekt 7 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
85	„Projekt 8 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
86	„Projekt 9 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
87	„Projekt 10 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
88	„SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
89	„Ultra Marina” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
90	„Vasco Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
91	„Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
92	„Yevrobudgarant” LLC	Kijów	100%	El Project Cyp - 1 Ltd
93	„Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	XXXIV FIZ Forum

Jednostka współzależna to „Wan 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie. Jednostka stowarzyszona to „EBR Global Services” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Wszystkie certyfikaty wyemitowane przez XXIX FIZ Forum i XXXIV FIZ Forum są w posiadaniu spółek z Grupy Kapitałowej.

6.13. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

I. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zwiększył się o 7 spółek w wyniku:

- nabycia w dniu 02 października 2012 r. 100% udziałów w spółce „Elmira Investments” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 15.255,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- nabycia w dniu 02 października 2012 r. 100% udziałów w spółce „Elmira Investments Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 60.254,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;
- nabycia w dniu 02 października 2012 r. 100% udziałów w spółce „Farinna Investments” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 15.255,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- połączenie (data rejestracji: 12 listopada 2012 roku) spółki zależnej „Echo – SPV 7” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka przejmująca”) ze spółkami zależnymi od Echo Investment S.A.: „Projekt Echo – 59” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach oraz „Echo Arena Sp. z o.o.” Sp. kom. z siedzibą w Kielcach („Spółki przejmowane”). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku Spółek przejmowanych na Spółkę przejmującą z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki przejmującej, poprzez utworzenie udziałów, które przyznane zostały dotychczasowym udziałowcom Spółek przejmowanych w zamian za ich dotychczasowe udziały w Spółkach przejmowanych;
- rejestracji w dniu 14 listopada 2012 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 8 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;

- rejestracji w dniu 14 listopada 2012 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 10 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 15 listopada 2012 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 9 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 27 listopada 2012 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 101” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 27 listopada 2012 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 102” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 27 listopada 2012 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 103” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN.

II. Inne zmiany w spółkach tworzących Grupę Kapitałową Emitenta:

- przekształcenie spółki „Projekt Echo - 39” Sp. z o.o. w „Echo – Galeria Amber Sp. z o.o.” S.k.a. (data rejestracji: 01 października 2012 roku);
- zmiana firmy spółki „Grupa Echo Sp. z o.o. 1” S.k.a. na „Aquarius Business House – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. oraz podwyższenie kapitału przez XXIX FIZ Forum (data rejestracji w KRS: 05 października 2012 roku);
- przekształcenie spółki „Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o. w „Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (data rejestracji: 16 października 2012 roku);
- zmiana firmy spółki „Projekt S” Sp. z o.o. na „Projekt Saska” Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS: 29 października 2012 roku);
- przekształcenie spółki „Projekt Echo - 30” Sp. z o.o. w „A4 Business Park – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (data rejestracji: 31 grudnia 2012 roku).

6.14. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Zarząd Spółki nie publikował prognoz finansowych.

6.15. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA

AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO POPRZECZ PODMIOTY ZALĘŻNE, CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU ECHO INVESTMENT SA, NA 1 MARCA 2013

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI [SZT.]	% KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ECHO INVESTMENT SA	LICZBA GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA	% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA
MICHAŁ SOŁOWOW pośrednio przez podmioty zależne w tym:	189 361 930	45,09%	189 361 930	45,09%
Barcocapital Investment Limited	171 477 880	40,83%	171 477 880	40,83%
Calgeron Investment Limited	17 884 050	4,26%	17 884 050	4,26%
ING OFE	44 569 720	10,61%	44 569 720	10,61%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	42 958 079	10,23%	42 958 079	10,23%
PZU Złota Jesień OFE *	22 011 702	5,24%	22 011 702	5,24%

* - udział na podstawie rocznej struktury aktywów OFE PZU na dzień 31 grudnia 2012 r.

W okresie od publikacji ostatniego raportu kwartalnego tj. 14 listopada 2012 roku do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent otrzymał następujące zawiadomienia o zmianach w stanie posiadania akcji znaczących akcjonariuszy:

W dniu 21 grudnia 2012 roku Emitent otrzymał dwa zawiadomienia:

Zawiadomienie Nr 1 – o zbyciu 118.578.797 akcji spółki Echo Investment S.A., przez spółkę FTF Galleon S.A. z siedzibą w Luksemburgu, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, w wyniku którego spółka FTF Galleon S.A. nie posiada akcji spółki Echo Investment S.A.

Zawiadomienie Nr 2 – o nabyciu 118.578.797 akcji spółki Echo Investment S.A., przez spółkę Barcocapital Investment Limited z siedzibą Republika Cypru, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, w wyniku którego udział w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment S.A. uległ zmianie o co najmniej 2% i przekroczył 33 1/3 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Zawiadomienie Nr 1

„Działając na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. nr 185, poz. 1439) zawiadamiam, że w wyniku zbycia w dniu 21 grudnia 2012 r. na podstawie umowy kupna-sprzedaży akcji poza rynkiem regulowanym 118.578.797 akcji spółki Echo Investment S.A., spółka FTF Galleon S.A. z siedzibą w Luksemburgu przy Charles de Gaulle 2-8, L-1635 Luksemburg, zarejestrowana w Rejestrze Spółek Handlowych w Luksemburgu pod numerem B 154340, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, nie posiada akcji spółki Echo Investment S.A. (dalej: Spółka).

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia, spółka FTF Galleon S.A. nie posiada akcji spółki Echo Investment S.A.

Przed transakcją spółka FTF Galleon S.A. posiadała 118.578.797 akcji Spółki, stanowiące 28,23% kapitału zakładowego i jest uprawniona do 118.578.797 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 28,23% ogólnej liczby głosów.

Brak podmiotów zależnych od akcjonariusza dokonującego zawiadomienia, posiadających akcje Spółki.

Brak osób, o których mowa w art. 87 ust 1 pkt 3 lit c. ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539)“

Zawiadomienie Nr 2

„Działając na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. nr 185, poz. 1439) zawiadamiam, że w wyniku nabycia w dniu 21 grudnia 2012 r. na podstawie umowy kupna-sprzedaży akcji poza rynkiem regulowanym 118.578.797 akcji spółki Echo Investment S.A., udział spółki Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowanej w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, podmiotu zależnego od Pana Michała Sołowowa, uległ zmianie w kapitale i głosach Echo Investment S.A. (dalej: Spółka) o co najmniej 2% i przekroczył 33 1/3 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia, spółka Barcocapital Investment Limited posiada 166.358.337 akcji spółki Echo Investment S.A., stanowiące 39,61% kapitału zakładowego i jest uprawniona do 166.358.337 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 39,61% ogólnej liczby głosów.

Przed transakcją spółka Barcocapital Investment Limited posiadała 47.779.540 akcji Spółki, stanowiące 11,38% kapitału zakładowego i była uprawniona do 47.779.540 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 11,38% ogólnej liczby głosów.

Brak podmiotów zależnych od akcjonariusza dokonującego zawiadomienia, posiadających akcje spółki. Brak osób, o których mowa w art. 87 ust 1 pkt 3 lit c. ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539)“

Brak osób, o których mowa w art. 87 ust 1 pkt 3 lit c. ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539)“

W dniu 2 stycznia 2013 r. Emitent otrzymał zawiadomienie od ING Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. informujące, iż w wyniku zbycia akcji spółki Echo Investment S.A., w transakcjach na GPW w Warszawie, rozliczonych w dniu 20 grudnia 2012 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny (dalej: Fundusz) zmniejszył stan posiadania akcji Spółki o co najmniej 2% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Przed zbyciem akcji Fundusz posiadał 47 369 720 (czterdzieści siedem milionów trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia) akcje Spółki, stanowiące 11,28% kapitału zakładowego Spółki i był uprawniony do 47 369 720 (czterdzieści siedem milionów trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 11,28% ogólnej liczby głosów.

W dniu 27 grudnia 2012 roku na rachunku papierów wartościowych Funduszu znajdowało się 44 569 720 (czterdzieści cztery miliony pięćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia) akcje Spółki, co stanowi 10,61% kapitału zakładowego Spółki. Akcje te uprawniają do 44 569 720 (czterdzieści cztery miliony pięćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 10,61% ogólnej liczby głosów.

W perspektywie 12 miesięcy Fundusz nie wyklucza zwiększania lub zmniejszania ilości posiadanych akcji w zależności od sytuacji rynkowej i funkcjonowania spółki. Celem nabycia akcji spółki jest lokowanie środków pieniężnych w ramach działalności inwestycyjnej Funduszu.

W dniu 22 stycznia 2013 r. Emitent otrzymał drogą faksową zawiadomienie od Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK S.A. informujące, iż w wyniku transakcji nabycia akcji spółki Echo Investment S.A., zawartych w dniu 15 stycznia 2013 roku, Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK (dalej: Aviva OFE) zwiększył udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce powyżej 10%.

„Przed rozliczeniem wyżej wymienionych transakcji na dzień 17 stycznia 2013 roku Aviva OFE posiadał 41.846.565 sztuk akcji Spółki, stanowiących 9,96% kapitału zakładowego (wyemitowanych akcji) Spółki i uprawniających do 41.846.565 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 9,96 ogólnej liczby głosów.

Po zawarciu i rozliczeniu transakcji, o której mowa powyżej, na dzień 18 stycznia 2013 roku Aviva OFE posiadał 42.958.079 sztuk akcji Spółki, stanowiących 10,23% kapitału zakładowego (liczby wyemitowanych akcji) Spółki i uprawniających do 42.958.079 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 10,23% ogólnej liczby głosów.

Inwestycja stanowi lokatę o charakterze portfelowym. Aviva OFE dopuszcza możliwość dalszego zwiększania zaangażowania w Spółkę w ciągu najbliższych 12 miesięcy od dnia złożenia niniejszego zawiadomienia w celu osiągnięcia maksymalnego stopnia bezpieczeństwa i rentowności lokat otwartego funduszu emerytalnego. Jednocześnie informujemy, iż zgodnie z przepisami Ustawy o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych i przepisami szczegółowymi wydanymi na mocy tej ustawy, zaangażowanie Aviva OFE nie może przekroczyć 20% w kapitale zakładowym Spółki. Fundusz nie wyklucza także zbycia akcji w przypadku odpowiedniego wzrostu wartości, bądź ryzyka inwestycji.”

W dniu 15 lutego 2013 r. Emitent otrzymał zawiadomienie o treści jak poniżej:

„Działając na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. nr 185, poz. 1439) zawiadamiam, że w wyniku transakcji nabycia akcji spółki Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach zawartej w dniu 14 lutego 2013 r., spółka Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowana w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, zwiększyła udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki Echo Investment S.A. (dalej: Spółka) o co najmniej 1%.

Akcje zostały nabyte od Pana Michała Sołowowa, który jest podmiotem dominującym w stosunku do spółki Barcocapital Investment Limited.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia, po rozliczeniu transakcji o której mowa powyżej, spółka Barcocapital Investment Limited posiada 171.477.880 akcji Spółki, stanowiące 40,83% kapitału zakładowego i jest uprawniona do 171.477.880 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 40,83% ogólnej liczby głosów.

Przed ww. transakcją spółka Barcocapital Investment Limited posiadała 166.358.337 akcji Spółki, stanowiące 39,61% kapitału zakładowego i była uprawniona do 166.358.337 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 39,61% ogólnej liczby głosów.

Brak podmiotów zależnych od akcjonariusza dokonującego zawiadomienia, posiadających akcje Spółki.

Brak osób, o których mowa w art. 87 ust 1 pkt 3 lit c. ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539)”

6.16. Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji Echo Investment SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę, zgodnie z posiadanymi przez Echo Investment SA informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego

Zgodnie z posiadanymi przez Spółkę informacjami, zmiany w stanie posiadania akcji Echo Investment S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu kwartalnego prezentują poniższe tabele:

STAN POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU

OSOBY ZARZĄDZAJĄCE	14.11.2012	01.03.2013
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

STAN POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

OSOBY NADZORUJĄCE	14.11.2012	01.03.2013
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	1 200 000 akcji	1 200 000 akcji
Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	98 800 akcji	98 800 akcji
Mariusz Waniołka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

W okresie od publikacji ostatniego raportu kwartalnego tj. 14 listopada 2012 roku do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent otrzymał następujące zawiadomienia od osób zarządzających lub nadzorujących:

W dniu 21 grudnia 2012 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od członka Rady Nadzorczej, iż spółka FTF Galleon S.A. z siedzibą w Luksemburgu przy Charles de Gaulle 2-8, L-1635 Luksemburg, zarejestrowana w Rejestrze Spółek Handlowych w Luksemburgu pod numerem B 154340, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, zbyła akcje spółki Echo Investment S.A. Sprzedaż akcji została dokonana w wyniku umowy sprzedaży akcji poza rynkiem regulowanym w dniu 21 grudnia 2012 r., wolumen transakcji wyniósł 118.578.797 akcji zwykłych na okaziciela Echo Investment S.A., a cena zbycia wyniosła 5,20 zł za akcję. Informujący wniósł o utajnienie danych osobowych powołując się na treść §3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2005r. w sprawie przekazywania i udostępniania informacji, o niektórych transakcjach instrumentami finansowymi oraz zasad sporządzania i prowadzenia listy osób posiadających dostęp do określonych informacji poufnych.

6.17. Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 września do 31 grudnia 2012 roku nie prowadzono przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowań, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

6.18. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

W IV kwartale 2012 roku Spółka lub jednostka od niej zależna nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

6.19. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki

W IV kwartale 2012 roku Grupa Kapitałowa nie udzielała poręczeń kredytu lub pożyczki oraz nie udzielała gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Patrz także pkt. 6.11.

6.20. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Echo Investment SA są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Echo Investment**Hipermarket Carrefour w centrum Korona**

Spółka Echo Investment i firma Carrefour podpisały umowę dotyczącą wynajmu powierzchni w centrum handlowo-rozrywkowym Korona w Brasov w Rumunii. Zgodnie z umową w centrum Korona powstanie hipermarket Carrefour

o powierzchni około 8 500 mkw. Podpisana umowa otwiera proces komercjalizacji największego centrum handlowo-rozrywkowego w regionie Brasov.

Korona to nowoczesne, wielofunkcyjne centrum handlowo-rozrywkowe. W pierwszej fazie projektu przewidziane zostało około 36 000 mkw. z przeznaczeniem na sklepy i punkty usługowe, restaurację, strefę rozrywkową z 7-salowym kinem, kolejny etap to dodatkowe 10 000 mkw. powierzchni handlowej. Zmotoryzowani klienci Korony będą mieli do dyspozycji minimum 1 500 miejsc parkingowych. Projekt koncepcyjny centrum Korona został opracowany przez biuro projektowe Bose International Planning & Architecture.

Budowa centrum rozpocznie się w II połowie 2013 roku, a jej zakończenie planowane jest na I połowę 2015 roku.

Rusza realizacja Parku Rozwoju - nowoczesnego kompleksu biurowego w Warszawie

Spółka Echo Investment rozpoczęła realizację Parku Rozwoju, nowoczesnego kompleksu biurowego klasy A zlokalizowanego przy ul. Konstruktorskiej na warszawskim Mokotowie.

Park Rozwoju składa się z dwóch budynków z zielonymi dziedzińcami i zlokalizowanej w łączniku restauracji. Łączna powierzchnia biurowa kompleksu to 34 000 mkw. Budynki dysponować będą dwupoziomowym parkingiem podziemnym i parkingiem naziemnym oferującymi łącznie 740 miejsc postojowych. Na terenie kompleksu znajdują się strefy wypoczynku i rekreacji: dziedziniec z wodną kaskadą i kantyną, wewnętrzne place z wygodnymi ławkami, zielone tarasy na dachach i siłownia na świeżym powietrzu. Rowerzyści będą mieli do dyspozycji garaż ze stojakami oraz szatnie z prysznicami.

Nowa inwestycja biurowa Echo Investment powstaje w południowej części Mokotowa, przy ulicy Konstruktorskiej 10. Lokalizacja zapewnia łatwy i szybki dojazd do lotniska Chopina, jak też do centrum miasta. Obiekt otacza znakomicie rozwinięta sieć komunikacji miejskiej - w pobliżu znajdują się dwie pętle tramwajowe, zajezdnia autobusowa i stacja metra. Wygodny dojazd samochodem zapewnia południowa obwodnica Warszawy i węzeł Marynarska.

Projekt architektoniczny Parku Rozwoju powstał w pracowni JEMS Architekti. Przyjęto zasadę zabudowy złożonej z dwóch niezależnych budynków. Dla wygody i bezpieczeństwa użytkowników przestrzeń w całym kompleksie została podzielona na strefy: ogólnodostępną oraz chronioną systemem kontroli dostępu. Układ komunikacyjny na terenie kompleksu jest prosty i czytelny. Ścieżki prowadzące do głównych wejść i kantyny przeplatają się ze skwerami i dziedzińcami. Wewnętrzne dziedzińce otwierają się na przylegający od strony wschodniej teren zieleni publicznej. Zaprojektowano też zewnętrzny dziedziniec, który będzie centralnym elementem całości zespołu biurowego.

Zespół biurowy Park Rozwoju już na etapie projektowym otrzymał certyfikat BREEAM z oceną „Very Good” i najwyższym w tej kategorii wynikiem w Polsce - 67.83 proc. Oficjalne wręczenie certyfikatu miało miejsce podczas konferencji „Biuro w Polsce” zorganizowanej 25 października br. w Warszawie. Trzy inwestycje biurowe zrealizowane przez Echo posiadają również, uzyskane wcześniej, certyfikaty GreenBuilding: to szczeciński Oxygen, Park Postępu zlokalizowany na warszawskim Mokotowie i biurowca Astra Park w Kielcach.

Park Rozwoju jest realizowany w dwóch etapach. Pierwszy zakończy w I kwartale 2014 roku. Zakończenie drugiego etapu inwestycji zaplanowano na II kwartał 2015 roku.

Rusza realizacja A4 Business Park – nowoczesnego kompleksu biurowego w Katowicach

Spółka Echo Investment rozpoczyna realizację I etapu zespołu biurowego A4 Business Park zlokalizowanego przy ul. Francuskiej w Katowicach.

Nowoczesny park biurowy składa się z trzech budynków i kubaturowego parkingu wielopoziomowego. W pierwszym etapie inwestor zrealizuje przebudowę układu komunikacyjnego i pierwszy z trzech budynków o powierzchni biurowej 9 000 mkw. Budynek będzie posiadał 7 kondygnacji, a jego użytkownicy będą mieli do dyspozycji 153 miejsca parkingowe.

A4 Business Park powstaje przy ul. Francuskiej, w sąsiedztwie zjazdu z autostrady A4. Obiekt otacza znakomicie rozwinięta sieć komunikacji miejskiej - w sąsiedztwie znajdują się liczne przystanki autobusowe oraz dworzec PKP.

Projekt A4 Business Park opracowała pracownia architektoniczna DDJM z Krakowa. Elewacja budynków składać się będzie z kompozycji kamienia, szkła i aluminium. Zdaniem projektantów, taki podział będzie odzwierciedlał biurową funkcję inwestycji, dając przy tym najlepsze warunki pracy przyszłym użytkownikom. Architekci zaproponowali także modularny podział zarówno w planie poszczególnych kondygnacji, jak i na fasadzie, co daje możliwość swobodnych aranżacji przestrzeni wewnętrznych. Budynki A4 Business Park zaprojektowane zostały z dbałością o jakość i bezpieczeństwo: solidne, naturalne materiały, najnowsze technologie, energooszczędne systemy wind i wentylacji, system kontroli dostępu czy sygnalizacja włamania to tylko niektóre elementy świadczące o nowoczesnym charakterze obiektu. Biura - zgodnie

z obowiązującymi, najwyższymi standardami - wyposażone będą w podniesione podłogi, podwieszane sufity, przyjazne oświetlenie i klimatyzację. W obiekcie znajdują się też punkty usługowe i handlowe, szatnie i parkingi dla rowerów, kantyna, klub fitness i miejsca wypoczynku.

Generalnym wykonawcą stanu surowego I etapu inwestycji jest firma Remax Construct. Aktualnie na terenie trwają ostatnie prace przygotowawcze. Realizacja rozpoczęła się w ostatnim tygodniu listopada 2012 r. Zakończenie I etapu A4 Business Park zaplanowano na I kwartał 2014 roku.

II etap realizacji osiedla Kasztanowa Aleja w Poznaniu

Spółka Echo Investment rozpoczęła realizację II etapu inwestycji mieszkaniowej Kasztanowa Aleja, zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Wojskowej.

Kasztanowa Aleja to zespół dwóch niezależnie funkcjonujących budynków z dziedzińcami, placem zabaw, zaprojektowaną i urządzoną zielenią. W ramach I etapu powstał pierwszy z budynków, który został już przekazany do użytkowania. Generalnym wykonawcą II etapu Kasztanowej Alei jest firma KRAK-CHEM z Krakowa.

Nowoczesny zespół mieszkaniowy Kasztanowa Aleja zlokalizowany jest na Grunwaldzie - prestiżowym i cenionym rejonie Poznania sąsiadującym z centralną częścią miasta. To dzielnica, w której zlokalizowanych jest wiele ważnych instytucji publicznych, oświatowych i kulturalnych. Dużym atutem lokalizacji są pobliskie miejsca sprzyjające rekreacji i aktywnemu wypoczynkowi. Wyjątkowa lokalizacja inwestycji sprawia, że mieszkańcy Kasztanowej Alei zyskują łatwy dostęp do najróżniejszych miejskich atrakcji, jakie przez cały rok oferuje Poznań.

Architektura o wyrazistym stylu harmonijnie uzupełnia istniejącą zabudowę. Oferta osiedla Kasztanowa Aleja to łącznie 282 mieszkania o zróżnicowanej powierzchni (od 37 do 94 mkw.). Każde z nich posiada ogródek, balkon, taras lub loggię. Klienci poszukujący większych metrażów skorzystać mogą z opcji łączenia mieszkań. W podziemiu znajduje się parking z indywidualnymi miejscami postojowymi i komórkami lokatorskimi. W kompleksie znajdują się również dodatkowe pomieszczenia do przechowywania wózków i rowerów.

6.21. Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

W kolejnych okresach wpływ na wynik będzie miało m.in.:

zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w:

- Krakowie (Dom Pod Słowikiem przy ul. Krasickiego),
- Łodzi (Os. Jarzębinowe przy ul. Okopowej)
- Poznaniu (Kasztanowa Aleja przy ul. Wojskowej, Pod Klonami przy ul. Rubież),
- Warszawie (Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej),
- Wrocławiu (Przy Śłowiańskim Wzgórzu przy ul. Jedności Narodowej),

zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów w:

- Bilczy k. Kielc (Bilcza II etap)
- Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe),
- w Warszawie (Leśne Rezydencje),

zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek w:

- Maśtowie k. Kielc

systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych,

sprzedaż nakładów budowlanych związanych z realizacją hotelu Novotel w Łodzi,

dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości:

- w eksploatacji uwzględniająca:
 - zmiany kursów walut (EUR i USD),
 - indeksację czynszów,
 - zmianę stóp kapitalizacji yield
 - zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto
- w budowie i w trakcie procesu komercjalizacji:
 - Galeria Veneda w Łomży (kolejna wycena),
 - Galeria Amber w Kaliszu (kolejna wycena),
 - II etap biurowca Aquarius we Wrocławiu,

koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,

wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu,

wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych,
wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce,
odsetki od lokat i udzielonych pożyczek,
dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

III. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ I ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31.12.2012 R.

JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - AKTYWA [TYS. PLN]

	STAN NA 31.12.2012 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2011 KONIEC POPRZEDNIEGO ROKU
AKTYWA		
1. Aktywa trwałe		
1.1. Wartości niematerialne	1 181	1 419
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	14 067	14 664
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	3 752	3 655
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	921 946	908 022
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	14 629	18 599
1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 678	-
	969 253	946 359
2. Aktywa obrotowe		
2.1. Zapasy	302 414	313 863
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	-	2 685
2.4. Należności handlowe i pozostałe	384 664	242 660
2.5. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	6 400
2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 017	79 986
	690 095	645 594
Aktywa razem	1 659 348	1 591 953

JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA [TYS. PLN]

	STAN NA 31.12.2012 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2011 KONIEC POPRZEDNIEGO ROKU
Kapitał własny i zobowiązania		
1. Kapitał własny		
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	567 091	550 574
1.3. Zysk netto	41 356	16 517
	629 447	588 091
2. Rezerwy		
2.1. Rezerwy krótkoterminowe	2 000	4 273
2.2. Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	7 778
	2 000	12 051
3. Zobowiązania długoterminowe		
3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	527 138	654 374
3.2. Otrzymane kaucje i zaliczki	17 707	16 288
	544 845	670 662
4. Zobowiązania krótkoterminowe		
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	438 557	232 691
4.2. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 002	3 369
4.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	4 187	14 033
4.4. Zobowiązania handlowe	17 267	42 391
4.5. Otrzymane kaucje i zaliczki	16 016	20 628
4.6. Zobowiązania pozostałe	5 027	8 037
	483 056	321 149
Kapitał własny i zobowiązania razem	1 659 348	1 591 953

WARTOŚĆ KSIĘGOWA (W TYS. PLN)	STAN NA 31.12.2012 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2011 KONIEC POPRZEDNIEGO ROKU
Wartość księgowa	629 447	588 091
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,50	1,40

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE (W TYS. PLN)	STAN NA 31.12.2012 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2011 KONIEC POPRZEDNIEGO ROKU
1. Należności pozabilansowe	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	120 462	538 748
Razem pozycje pozabilansowe	120 462	538 748

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (W TYS. PLN)	4 KWARTAŁ OKRES OD 01.10.2012 DO 31.12.2012	4 KWARTAŁY OKRES OD 01.01.2012 DO 31.12.2012	4 KWARTAŁ OKRES OD 01.10.2011 DO 31.12.2011	4 KWARTAŁY OKRES OD 01.01.2011 DO 31.12.2011
Przychody	51 778	201 470	111 138	418 418
Koszt własny sprzedaży	-47 616	-119 265	-83 648	-315 890
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 162	82 205	27 490	102 528
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	256	2 082	-747	1 961
Koszty sprzedaży	-6 004	-24 111	-6 229	-24 023
Koszty ogólnego zarządu	-11 023	-35 368	-10 988	-33 703
Pozostałe przychody operacyjne	4 201	60 150	6 110	49 756
Pozostałe koszty operacyjne	20 360	-1 307	-6 132	-23 385
Zysk operacyjny	11 952	83 651	9 504	73 134
Przychody finansowe	2 206	3 060	211	1 118
Koszty finansowe	-18 231	-64 521	-15 338	-58 430
Zysk (strata) brutto	-4 073	22 190	-5 623	15 822
Podatek dochodowy	22 472	19 166	1 379	695
Zysk (strata) netto	18 399	41 356	-4 244	16 517
Zysk (strata) netto (zanalizowany)		41 356		16 517
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,10		0,04
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,10		0,04

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (W TYS. PLN)	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	NIEPODZIELONY ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	ZYSK (STRATA) NETTO	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
Za 4 kwartały (rok bieżący) okres od 2012.01.01 do 2012.12.31					
Stan na początek okresu,	21 000	550 574	16 517		588 091
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	16 517	-16 517		-
Zysk (strata) netto danego okresu				41 356	41,356
Zmiany razem	-	16 517	-16 517	41 356	41 356
Stan na koniec okresu	21 000	567 091	-	41 356	629 447
Za 4 kwartały (rok poprzedni) okres od 2011.01.01 do 2011.12.31					
Stan na początek okresu,	21 000	511 902	38 672		571 574
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	38 672	-38 672		-
Zysk (strata) netto danego okresu				16 517	16 517
Zmiany razem	-	38 672	-38 672	16 517	16 517
Stan na koniec okresu	21 000	550 574	-	16 517	588 091

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)		4 KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2012 DO 31.12.2012	4 KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2011 DO 31.12.2011
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) brutto		22 190	15 822
II. Korekty:			
1. Amortyzacja		3 984	3 837
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		11 886	16 536
4. (Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań		-225	26 345
		15 645	46 718
III. Zmiany kapitału obrotowego			
1. Zmiana stanu rezerw		-2 272	-1 767
2. Zmiana stanu zapasów		10 432	13 139
3. Zmiana stanu należności		59 254	-7 835
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkotermin., z wyjątkiem pożyczek i kredytów		-38 166	3 332
5. Inne korekty		-	-
		29 248	6 869
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)		67 083	69 409
V. Podatek dochodowy zapłacony		-3 657	21
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)		63 426	69 430
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy			
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		257	3 300
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości		-	9 936
3. Z aktywów finansowych		146 791	132 477
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
		147 048	145 713
II. Wydatki			
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-3 170	-3 196
2. Inwestycje w nieruchomości		-97	-
3. Na aktywa finansowe		-300 273	-249 527
4. Inne wydatki inwestycyjne		-288	158
		-303 828	-252 565
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)		-156 780	-106 852

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)		4 KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2012 DO 31.12.2012	4 KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2011 DO 31.12.2011
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
I. Wpływy			
1.	Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2.	Kredyty i pożyczki	112 664	15 625
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	391 538	364 566
4.	Inne wpływy finansowe	-	-
		504 202	380 191
II. Wydatki			
1.	Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	-32 774	-51 922
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-395 000	-220 000
6.	Odsetki	-66 443	-50 288
		-494 217	-322 210
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)		9 985	57 981
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.VI+/-B.III+/-C.III)		-83 369	20 559
E. Zmiana stanu środków pieniężnych z sytuacji finansowej, w tym::		-83 369	20 559
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		86 386	65 827
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+/-D)		3 017	86 386

Kielce, dnia 1 marca 2013 roku

Osoby reprezentujące Spółkę:

Prezes Zarządu

Piotr Gromniak

Wiceprezes Zarządu

Artur Langner

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Główny Księgowy

Tomasz Sułek

ECHO
investment

Al. Solidarności 36
25-323 Kielce

www.echo.com.pl