



SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY
Grupy Kapitałowej Echo Investment
2010

SPIS TREŚCI

I. LIST DO AKCJONARIUSZY, PARTNERÓW I KLIENTÓW	4
II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA 2010 ROK	5
III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A. Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT W 2010 ROKU.....	61
1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment za 2010 rok	61
2. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Grupa Kapitałowa jest na nie narażona	62
3. Informacje o podstawowych produktach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów w sprzedaży Grupy Kapitałowej Echo Investment, a także zmianach w tym zakresie w roku obrotowym.	63
3.1. Segmenty działalności	63
3.2. Struktura przychodów	69
4. Informacja o rynkach zbytu, w podziale na krajowe i zagraniczne oraz o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, ze wskazaniem uzależnienia od jednego lub kilku odbiorców i dostawców, a w przypadku, gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy dostawcy lub odbiorcy, jego udziały w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z Grupą Kapitałową.....	70
5. Informacje o umowach znaczących dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej, w tym znanych podmiotom z Grupy Kapitałowej umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji, zawartych w 2010 roku.....	71
5.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej	71
5.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami.....	76
5.3. Umowy ubezpieczenia Grupy Kapitałowej	76
5.4. Umowy współpracy lub kooperacji.....	76
6. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn oraz informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta z innymi podmiotami oraz określeniem jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania	76
6.1. Opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn	79
6.2. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne	91
7. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju grupy kapitałowej emitenta	95
8. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji	96
9. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	96
9.1. Umowy kredytowe podmiotu dominującego	96
9.2. Umowy kredytowe podmiotów zależnych	96
9.3. Umowy pożyczek.....	98
9.4. Umowy instrumentów dłużnych.....	98
10. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach	99
11. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach	99
11.1. Umowy poręczeń.....	99
11.2. Umowy gwarancji.....	100
12. W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności	100

13.	Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na dany rok	100
14.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom.....	101
15.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.....	103
16.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w 2010 roku z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik	104
17.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej co najmniej do końca roku obrotowego, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej.	105
17.1.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej.....	105
17.2.	Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej co najmniej do końca 2010 roku, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej.....	105
18.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego Grupą Kapitałową.....	106
19.	Umowy zawarte między Emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie	106
20.	Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale Emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta, bez względu na to czy były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku oraz wartość wynagrodzeń i nagród otrzymywanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.	106
20.1.	Wynagrodzenie osób zarządzających	106
20.2.	Wynagrodzenie osób nadzorujących.....	107
21.	Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	107
21.1.	Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące.....	107
21.2.	Stan posiadania akcji Echo Investment S.A przez osoby zarządzające.....	107
22.	Informacja o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.....	108
23.	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	108
24.	Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego	108
25.	Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.	108
IV.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU.....	112

I. LIST DO AKCJONARIUSZY, PARTNERÓW I KLIENTÓW

Szanowni Państwo,

w roku 2010 spółka Echo Investment uzyskała na poziomie skonsolidowanym bardzo dobre wyniki finansowe: przychody osiągnęły 426 mln PLN, a zysk netto wyniósł prawie 148 mln PLN. Całkowita wartość aktywów spółki wyniosła na koniec grudnia 2010 roku blisko 4,5 mld PLN, a poziom kapitału własnego osiągnął 1,88 mld PLN, co oznacza wzrost na przestrzeni roku o ponad 142 mln PLN. Na koniec 2010 roku spółka posiadała blisko 380 mln PLN środków pieniężnych.

Przychody osiągnięte w 2010 roku wskazują na stabilność i systematyczny wzrost wartości posiadanego portfela nieruchomości. Nasze portfolio podlega ciągłemu procesowi optymalizacji: sprzedajemy projekty dojrzałe, rozpoczynamy nowe oraz rozbudowujemy obecnie istniejące. To proces który będziemy kontynuować również w 2011 roku. Główny wpływ na wysokość zysku miały przychody uzyskane ze sprzedaży projektów biurowych: Avatar na rynku krakowskim oraz Atina Park na rynku warszawskim, sprzedaży w projektach mieszkaniowych, wynajmu powierzchni komercyjnych w projektach zrealizowanych w poprzednich latach, a także aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Echo Investment projektów.

W roku 2010 umocniliśmy naszą pozycję na rynku, zakończyliśmy kilka projektów mieszkaniowych i biurowych, kontynuowaliśmy naszą największą realizację, jaką jest Galeria Echo w Kielcach i, co najważniejsze, przygotowaliśmy kolejne inwestycje, które w nadchodzących latach będą stanowiły źródło stabilnych przychodów. W 2010 roku pamiętaliśmy również o zapewnieniu spółce możliwości dalszego rozwoju i kontynuowaliśmy nabywanie atrakcyjnych nieruchomości gruntowych.

Na rok 2011 zaplanowaliśmy rozpoczęcie budowy wielu nowych projektów, we wszystkich sektorach naszej działalności, co - zgodnie z przyjętą strategią rozwoju - pozwoli nam realizować nasz główny cel, jakim jest zapewnienie stabilnego i długofalowego wzrostu wartości firmy. Realizacja projektów deweloperskich przeznaczonych na sprzedaż (mieszkania i hotele) i stałe powiększanie portfela projektów inwestycyjnych (biur i centrów handlowych przeznaczonych na wynajem) to nasze podstawowe i niezmiennie priorytety. Echo Investment zamierza nadal bardzo aktywnie działać na rynku nieruchomości mieszkaniowych i zwiększać poziom przychodów osiąganych w tym sektorze. Niezwykle ważne będą kolejne realizacje projektów inwestycyjnych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na zwiększanie ich skali i jakości oferowanych powierzchni.

W ocenie Zarządu rok 2011 przyniesie nam szereg wyzwań związanych z realizacją kilkudziesięciu inwestycji oraz zwiększeniem banku ziemi. Gwarancją powodzenia jest fakt, że Echo Investment to firma o silnej, stabilnej i coraz lepszej pozycji rynkowej, mocnej i rozpoznawalnej marce, dysponująca szerokim, stale wzmacnianym i doskonalonym zapleczem. To wartości, które pomagają nam się rozwijać w konkurencyjnym otoczeniu, niezależnie od wahań koniunktury. Głównym celem na nadchodzące lata będzie systematyczny wzrost wartości Spółki.

Podobnie jak w latach poprzednich, wszystkie nasze działania podporządkowujemy naszemu nadrzędnemu i zarazem niezwykle prostemu celowi - osiągnięciu jak najlepszych wyników, które będą gwarantowały, oczekiwany przez naszych Akcjonariuszy, stały wzrost wartości aktywów i dynamikę zysku Grupy Echo Investment.

W imieniu Zarządu bardzo dziękuję wszystkim, którzy przyczynili się do osiągnięcia tak dobrych wyników Echo Investment w roku 2010.

Z poważaniem

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA 2010 ROK

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [w tys. PLN]

	Nota	31.12.2010	31.12.2009
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne	2	1 227	1 051
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	3	24 952	18 615
1.3. Należności długoterminowe	4	39	40
1.4. Nieruchomości inwestycyjne	5	2 808 083	2 781 447
1.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	5	689 039	705 577
1.6. Inwestycje finansowe	6	4	337
1.7. Udzielone pożyczki	7	21	12
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	15 404	42 545
		3 538 769	3 549 624
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	9, 10	474 593	420 525
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego		1 839	4 969
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków		42 111	30 005
2.4. Należności handlowe i pozostałe	11	52 491	96 420
2.5. Udzielone pożyczki	7	1 039	82
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	12	828	1 558
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13	379 289	169 101
		952 190	722 660
AKTYWA RAZEM		4 490 959	4 272 284

	Nota	31.12.2010	31.12.2009
PASYWA			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 875 575	1 733 686
1.1.1. Kapitał zakładowy	14	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	15	1 709 726	1 597 501
1.1.3. Zakumulowany zysk (strata)		147 738	112 225
1.1.4. Różnice kursowe z przeliczenia		(2 889)	2 960
1.2. Kapitały mniejszości	16	(59)	(8)
		1 875 516	1 733 678
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwy na zobowiązania	20	11 565	16 650
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	239 870	287 760
		251 435	304 410
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Kredyty i pożyczki	17	1 746 175	1 664 098
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	12	10 310	2 705
3.3. Otrzymane kaucje		40 439	39 939
3.4. Leasing	18	56 756	39 910
		1 853 680	1 746 652
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty i pożyczki	17	325 200	176 759
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	12	8 586	163 984
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2 839	5 600
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		37 964	8 284
4.5. Zobowiązania handlowe	19	102 550	65 870
4.6. Zobowiązania pozostałe	19	11 908	12 411
4.7. Otrzymane zaliczki		21 281	54 636
		510 328	487 544
PASYWA RAZEM		4 490 959	4 272 284
31.12.2010			
31.12.2009			
Wartość księgowa (w tys. zł)		1 875 575,00	1 733 686,00
Liczba akcji (w tys. sztuk)		420 000	420 000
Wartość księgowa na jedną akcję		4,47	4,13

SKONSOLIDOWANY ROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [w tys. PLN]

	Nota	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009
Przychody	21	426 396	431 426
Koszt własny sprzedaży	22	(167 941)	(167 717)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		258 455	263 709
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	23	53 273	-
Aktualizacji wartości nieruchomości		(92 085)	(22 885)
Koszty sprzedaży	22	(22 088)	(18 009)
Koszty ogólnego zarządu	22	(40 333)	(37 225)
Pozostałe przychody operacyjne	24	25 034	21 608
Pozostałe koszty operacyjne	24	(13 565)	(11 058)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		168 691	196 140
Przychody finansowe	25	163 419	86 421
Koszty finansowe	26	(235 816)	(173 576)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	27	40 876	20 666
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych		162	(26)
Zysk (strata) brutto		137 332	129 625
Podatek dochodowy	28	10 312	(25 929)
- część bieżąca		(10 437)	(14 238)
- część odroczone		20 749	(11 691)
Zysk (strata) netto, w tym:		147 644	103 696
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		147 738	103 696
Zysk (strata) mniejszości		(94)	-
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		147 738	103 696
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)		420 000	420 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,35	0,25
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)		420 000	420 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,35	0,25

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [w tys. PLN]

	Nota	31.12.2010	31.12.2009
Zysk netto		147 644	103 696
Inne całkowite dochody:			
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		(5 849)	(10 610)
Inne całkowite dochody netto		(5 849)	(10 610)
Całkowity dochód za okres 12 miesięcy, w tym:		141 795	93 086
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		141 889	93 086
Całkowity dochód mniejszości		(94)	-

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM (tys. zł)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Akumulowany zysk roku bieżącego	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za okres od 1 stycznia 2010 do 31 grudnia 2010							
Stan początkowy po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	1 597 501	112 225	2 960	1 733 686	(8)	1 733 678
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	112 225	(112 225)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	43	43
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	147 738	(5 849)	141 889	(94)	141 795
Stan na koniec okresu	21 000	1 709 726	147 738	(2 889)	1 875 575	(59)	1 875 516
Za okres od 1 stycznia 2009 do 31 grudnia 2009							
Stan początkowy po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	1 493 280	112 750	13 570	1 640 600	(8)	1 640 592
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	104 221	(104 221)	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	103 696	(10 610)	93 086	-	93 086
Stan na koniec okresu	21 000	1 597 501	112 225	2 960	1 733 686	(8)	1 733 678

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (tys. zł)

	Nota	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) netto		147 644	103 696
II. Korekty razem			
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych		(162)	26
2. Amortyzacja środków trwałych		4 011	4 389
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(40 875)	(20 665)
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		106 765	84 879
5. Podatek dochodowy bieżący		(10 312)	25 929
6. Podatek dochodowy zapłacony		(10 067)	(9 901)
7. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej		(67 193)	6 166
8. Zmiana stanu rezerw		(5 085)	(1 610)
9. Zmiana stanu zapasów		(52 699)	67 441
10. Zmiana stanu należności		31 823	(22 785)
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(3 927)	(52 539)
		(47 721)	81 330
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)		99 923	185 026
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy			
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		957	605
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		248 373	-
3. Z aktywów finansowych		9 811	6 964
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
		259 141	7 569
II. Wydatki			
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(11 483)	(3 989)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		(184 027)	(358 417)
3. Na aktywa finansowe		(106 025)	(38 563)
4. Inne wydatki inwestycyjne		-	-
		(301 535)	(400 969)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		(42 394)	(393 400)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (tys. zł) c.d.

	Nota	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy			
1. Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych		-	-
2. Kredyty i pożyczki		290 931	231 797
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		150 000	100 897
4. Inne wpływy finansowe		-	5 675
		440 931	338 369
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		(171 670)	(79 004)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		-	(105 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(211)	-
8. Odsetki		(110 543)	(91 090)
9. Inne wydatki finansowe		-	-
		(282 424)	(275 094)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		158 507	63 275
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)		216 036	(145 099)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		210 188	(152 692)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(5 848)	(7 593)
F. Środki pieniężne na początek okresu	29	169 101	321 793
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	29	379 289	169 101
- o ograniczonej możliwości dysponowania		38 923	12 992

WSTĘP

INFORMACJE OGÓLNE

Podstawowy przedmiot działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. (zwanej dalej „Grupą”) to budowa i wynajem bądź sprzedaż powierzchni w budynkach handlowych, handlowo- rozrywkowych, biurowych, hotelowych i mieszkalnych oraz obrót nieruchomościami.

Jednostką dominującą Grupy jest Echo Investment S.A. (zwana dalej „Echo” lub „Spółka”) z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36. Spółka, działająca wcześniej jako „Echo Press” Sp. z o.o., została zarejestrowana w Kielcach dnia 23 lipca 1992 roku. Echo jest Spółką Akcyjną wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025 przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki notowane są na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych, branża wg rynku regulowanego - deweloperzy.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

W skład Zarządu Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2009 roku jak i na dzień 31 grudnia 2010 roku wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak, Wiceprezes Zarządu Artur Langner. W skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2009 roku jak i na dzień 31 grudnia 2010 roku wchodził: przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher i Mariusz Waniołka, oraz członkowie: Tomasz Kalwat, Robert Oskard i Karol Żbikowski. W skład Komitetu Audytowego na dzień 31 grudnia 2010 roku wchodzi: Mariusz Waniołka – przewodniczący oraz Robert Oskard i Karol Żbikowski.

INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 roku oraz dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 roku. Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego Grupy jest złoty polski („PLN”) – także waluta sprawozdawcza 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 osobnej pozycji kapitału własnego.

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. 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 Grupy wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 rok.

INFORMACJE O STANDARDACH RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJACH KOMITETU DS. IMSF WCHODZĄCYCH W ŻYCIE OD 2010 ROKU

Grupa przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała nowe standardy, zmiany do standardów i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2010 roku. Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym.

Grupa wprowadziła następujące interpretacje:

Zmieniony MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”

Zmieniony MSR 27 został opublikowany przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Standard wymaga, aby efekty transakcji z udziałowcami mniejszościowymi były ujmowane bezpośrednio w kapitale, o ile zachowana jest kontrola nad jednostką przez dotychczasową jednostkę dominującą. Standard również uszczegóławia sposób ujęcia w przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną, tzn. wymaga przeszacowania pozostałych udziałów do wartości godziwej i ujęcie różnicy w rachunku zysków i strat.

Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – „Kryteria uznania za pozycję zabezpieczaną”

Zmiany do MSR 39 „Kryteria uznania za pozycję zabezpieczaną” zostały opublikowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 31 lipca 2008 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany zawierają wyjaśnienie jak należy w szczególnych okolicznościach stosować zasady określające, czy zabezpieczane ryzyko lub część przepływów pieniężnych spełniają kryteria uznania za pozycję zabezpieczaną. Wprowadzono zakaz wyznaczenia inflacji jako możliwego do zabezpieczenia komponentu instrumentu dłużnego o stałej stopie procentowej. Zmiany zabraniają także włączania wartości czasowej do jednostronnie zabezpieczanego ryzyka, gdy opcje traktuje się jako instrument zabezpieczający.

Poprawki do MSSF 2009

Rada ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała 16 kwietnia 2009 r. „Poprawki do MSSF 2009”, które zmieniają 12 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Większość zmian będzie obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2010 r.

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 23 lipca 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają dodatkowe wyłączenia od dokonywania wyceny aktywów na dzień przejścia na MSSF dla spółek działających w sektorze naftowym i gazowym.

Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”

Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 18 czerwca 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany precyzują ujęcie płatności w formie akcji rozliczanych gotówkowo wewnątrz grupy kapitałowej. Zmiany uściślają zakres MSSF 2 oraz regulują łączne stosowanie MSSF 2 oraz innych standardów. Zmiany wprowadzają do standardu zagadnienia uregulowane wcześniej w interpretacjach KIMSF 8 oraz KIMSF 11.

Zmieniony MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”

Zmieniony MSSF 3 został opublikowany przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 r. i obowiązuje prospektywnie dla połączeń jednostek gospodarczych z datą nabycia przypadającą na 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Wprowadzone zmiany zawierają możliwość wyboru ujęcia udziałów mniejszości albo według wartości godziwej albo ich udziału w wartości godziwej zidentyfikowanych aktywów netto, przeszacowanie dotychczas posiadanych w nabytej jednostce udziałów do wartości godziwej z odniesieniem różnicy do rachunku zysków i strat oraz dodatkowe wytyczne dla zastosowania metody nabycia, w tym traktowanie kosztów transakcji jako koszt okresu, w który został on poniesiony.

Interpretacja KIMSF 12 „Porozumienia o świadczeniu usług publicznych”

Interpretacja KIMSF 12 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 30 listopada 2006 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 29 marca 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne zakresie zastosowania istniejących standardów przez podmioty uczestniczące w umowach koncesji na usługi między sektorem publicznym a prywatnym. KIMSF 12 dotyczy umów, w których zlecający kontroluje to, jakie usługi operator dostarczy przy pomocy infrastruktury, komu świadczy te usługi i za jaką cenę.

Interpretacja KIMSF 17 „Dystrybucja do właścicieli aktywów nie będący środkami pieniężnymi”

Interpretacja KIMSF 17 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 27 listopada 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 listopada 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie momentu rozpoznania dywidendy, wyceny dywidendy oraz ujęcia różnicy pomiędzy wartością dywidendy a wartością bilansową dystrybuowanych aktywów.

Interpretacja KIMSF 18 „Przeniesienie aktywów od klientów”

Interpretacja KIMSF 18 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 29 stycznia 2009 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 listopada 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie ujęcia przeniesienia aktywów od klientów, mianowicie, sytuacje, w których spełniona jest definicja aktywa, identyfikację oddzielnie identyfikowalnych usług (świadczonej usługi w zamian za przeniesione aktywa), ujęcie przychodu i ujęcie środków pieniężnych uzyskanych od klientów.

INFORMACJE O OCZEKUJĄCYCH NA WPROWADZENIE STANDARDACH RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJACH KOMITETU DS. IMSF

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Rada ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej wydały następujące standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie:

Zmiany do MSR 12 „Realizacja wartości aktywów”

Zmiany do MSR 12 „Realizacja wartości aktywów” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 r. lub po tej dacie. Zmiany dotyczą wyceny zobowiązań i aktywów z tytułu podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” i wprowadzają możliwe do obalenia domniemanie, że wartość nieruchomości inwestycyjnej może być odzyskana całkowicie poprzez sprzedaż. To domniemanie można obalić, gdy nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w modelu biznesowym, którego celem jest wykorzystanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych reprezentowanych przez nieruchomość inwestycyjną w czasie, a nie w chwili sprzedaży. SKI-21 „Podatek dochodowy – Realizacja wartości przeszacowanych aktywów, które nie podlegają amortyzacji” odnoszący się do podobnych kwestii dotyczących aktywów nie podlegających amortyzacji, które są wyceniane zgodnie z modelem aktualizacji wartości przedstawionym w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” został włączony do MSR 12 po wyłączeniu wytycznych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 12 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 12 od 1 stycznia 2012 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiany do MSR 24 „Transakcje z jednostkami powiązаныmi”.

Zmiany do MSR 24 „Transakcje z jednostkami powiązаныmi” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 4 listopada 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają uproszczenia w zakresie wymagań odnośnie ujawniania informacji przez jednostki powiązane z instytucjami państwowymi oraz doprecyzowują definicje jednostki powiązanej.

Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 24 od 1 stycznia 2011 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiany do MSR 32 „Klasyfikacja emisji uprawnień”

Zmiany do MSR 32 „Klasyfikacja emisji uprawnień” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 8 października 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany dotyczą rachunkowości emisji uprawnień (uprawnień, opcji, warrantów), denominowanych w walucie innej niż waluta funkcjonalna emitenta. Zmiany wymagają, aby, przy spełnieniu określonych warunków, emisja uprawnień była klasyfikowana jako kapitał własny niezależnie od tego, w jakiej walucie ustalona jest cena realizacji uprawnienia.

Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 32 od 1 stycznia 2011 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Poprawki do MSSF 2010

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała 6 maja 2010 r. „Poprawki do MSSF 2010”, które zmieniają 7 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Większość zmian będzie obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2011.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 12 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Grupa planuje zastosować zmiany od 1 stycznia 2011 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiany do MSSF 1 „Ograniczone zwolnienie z prezentacji informacji porównawczych zgodnie z MSSF 7 dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy”

Zmiany do MSSF 1 „Ograniczone zwolnienie z prezentacji informacji porównawczych zgodnie z MSSF 7 dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 28 stycznia 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają dodatkowe zwolnienia dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy dotyczące ujawniania informacji wymaganych przez zmiany do MSSF 7 wydane w marcu 2009 w zakresie wyceny do wartości godziwej i ryzyka płynności.

Grupa planuje zastosować zmieniony MSSF 1 od 1 stycznia 2011 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiany do MSSF 7 „Przekazanie aktywów finansowych”

Zmiany do MSSF 7 „Przekazanie aktywów finansowych” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w październiku 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie. Zmiany wymagają ujawniania dodatkowych informacji o ryzyku wynikającym z przekazania aktywów finansowych. Zawierają wymóg ujawnienia, według klas aktywów, charakteru, wartości bilansowej oraz opisu ryzyka i korzyści dotyczących aktywów finansowych przekazanych innemu podmiotowi, ale pozostających nadal w bilansie jednostki. Wymagane jest również ujawnienie informacji umożliwiających użytkownikowi poznanie kwoty ewentualnego powiązanego zobowiązania oraz relacji pomiędzy danym składnikiem aktywów finansowych a odnośnym zobowiązaniem. W przypadku, gdy aktywa finansowe zostały usunięte z bilansu, ale jednostka nadal jest narażona na pewne ryzyko i może uzyskać pewne korzyści związane z przekazanym składnikiem aktywów, wymagane jest dodatkowo ujawnienie informacji umożliwiających zrozumienie skutków takiego ryzyka.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 12 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Grupa stosuje zmiany do MSSF 7 od 1 stycznia 2011 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 listopada 2009 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji: zamortyzowany koszt i wartość godziwą. Podejście MSSF 9 jest oparte na modelu biznesowym stosowanym przez jednostkę do zarządzania aktywami oraz na cechach umownych aktywów finansowych. MSSF 9 wymaga także stosowania jednej metody szacowania utraty wartości aktywów.

Grupa planuje zastosować MSSF 9 od 1 stycznia 2013 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiany do KIMSF 14 „Zaliczki na poczet minimalnych wymogów finansowania”

Zmiany do interpretacji KIMSF 14 zostały wydane przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 26 listopada 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie ujęcia wcześniejszej wpłaty składek na pokrycie minimalnych wymogów finansowania jako aktywa w jednostce wpłacającej.

Grupa planuje zastosować zmienioną Interpretację KIMSF 14 od 1 stycznia 2011 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Interpretacja KIMSF 19 „Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych”

Interpretacja KIMSF 19 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 26 listopada 2009 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta objaśnia zasady rachunkowości stosowane w sytuacji, gdy w wyniku renegocjacji przez jednostkę warunków jej zadłużenia zobowiązanie zostaje uregulowane poprzez emisję instrumentów kapitałowych skierowaną na wierzyciela. Interpretacja wymaga wyceny instrumentów kapitałowych w wartości godziwej i rozpoznania zysku lub straty w wysokości różnicy pomiędzy wartością księgową zobowiązania a wartością godziwą instrumentu kapitałowego.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego interpretacja KIMSF 19 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Grupa planuje zastosować Interpretacje KIMSF 19 od 1 stycznia 2011 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

PODSTAWOWE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym Wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Amortyzacja wartości niematerialnych naliczana jest liniowo w okresie szacowanego okresu użytkowania wartości niematerialnych, który jest weryfikowany raz na kwartał. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- dla koncesji, patentów licencji itp. – 2 lata
- dla innych składników – 2 lata.

Wartości niematerialne podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania. Odpis aktualizujący wykazuje się w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość możliwą do uzyskania.

Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy wynikająca z nabycia udziałów lub akcji jednostek podporządkowanych jest początkowo ujmowana wg ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów nabycia tych jednostek nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych.

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Wartość firmy nie podlega amortyzacji, natomiast poddawana jest weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości. Weryfikacja taka polega na przypisaniu wartości firmy do poszczególnych pozycji aktywów Grupy (ośrodków wypracowujących środki pieniężne, od których oczekuje się efektów synergii wynikających z połączenia) i porównaniu tak otrzymanych wartości do wyceny tych pozycji aktywów w kwotach możliwych do uzyskania.

Utrata wartości jest nadwyżką takiej wyceny poszczególnych aktywów Grupy nad ich wartością bilansową powiększoną o przypisaną do nich część wartości firmy i rozpoznawana jest nieodwracalnie w rachunku zysków i strat.

Testy na utratę wartości przeprowadzane są przynajmniej raz w roku, częściej w przypadku, gdy zaistnieją zdarzenia bądź zmiany wskazujące na ewentualną utratę wartości.

Rzeczowe aktywa trwałe

Do rzeczowych aktywów trwałych zalicza się stanowiące własność Grupy środki trwałe.

W skład posiadanych przez Grupę środków trwałych zalicza się:

- nieruchomości (niewynajęte i nieprzeznaczone do obrotu) użytkowane przez Grupę,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu,
- inne kompletne i zdadne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok.

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Koszty dotyczące środka trwałego, poniesione po jego przyjęciu do używania, rozpoznawane są w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem sytuacji, gdzie możliwe jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego. Wówczas poniesione koszty zwiększają wartość początkową środka trwałego.

Posiadane przez Grupę grunty nie są amortyzowane, pozostałe środki trwałe amortyzuje się metodą liniową w okresie ich szacowanego okresu użytkowania, który jest weryfikowany raz na kwartał. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- dla budynków i budowli – od 22 do 67 lat;
- dla składników maszyn i urządzeń – od 2 do 5 lat;
- dla środków transportu – od 1,5 do 15 lat;
- dla pozostałego wyposażenia – 5 lat.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do zrealizowania. Odpis aktualizujący wykazywany jest w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość odzyskiwalną i rozpoznawana jest w rachunku zysków i strat. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnicę pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność spółki wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości grunty. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia. Grunt użytkowany przez Grupę na podstawie umowy leasingu operacyjnego jest wykazywany i wyceniany jak nieruchomość inwestycyjna przy założeniu, że pozostałe kryteria klasyfikacji jako nieruchomość inwestycyjna są spełnione. W szczególności, prawo wieczystego użytkowania gruntu traktowane i wyceniane jest jak leasing operacyjny.

W przypadku nieruchomości wybudowanych przez Grupę, zaliczenie ich do nieruchomości inwestycyjnych następuje w momencie oddania jej do użytkowania.

Po początkowym ujęciu na pierwszy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie w jakim powstały.

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać wymieniona pomiędzy dobrze poinformowanymi, chętnymi i niepowiązаныmi stronami. Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana przez jednostkę jest metodą inwestycyjną, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield) z uwzględnieniem warunków obowiązujących umów dzierżawy lub najmu i innych umów. Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, dochód operacyjny netto (NOI) jest aktualizowany co kwartał na podstawie obowiązujących umów najmu, wartości wyrażone w EUR i USD są przeliczane co kwartał wg obowiązujących kursów publikowanych przez NBP. Wartość godziwa nieruchomości utrzymywanych w celu zwiększenia wartości i niegenerujących istotnych dochodów ustalana jest przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych.

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych odnosi się na rachunek zysków i strat w pozycji aktualizacja wartości nieruchomości.

Wszystkie koszty z tytułu napraw i utrzymania nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są jako koszt w rachunku wyników w okresie którego dotyczą.

Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wykazywany jest w osobnej pozycji rachunku zysków i strat.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie to prowadzone przez Grupę inwestycje dla których istnieje intencja ich użytkowania w przyszłości jako nieruchomości inwestycyjne z przeznaczeniem na wynajem, będące w trakcie realizacji. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, gdzie znaczna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i istnieje możliwość wiarygodnej wyceny, nieruchomości te wyceniane są według wartości godziwej.

Grupa określiła warunki, po których spełnieniu rozpoczyna proces analizy, czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Do tych warunków należą:

- uzyskanie pozwolenia na budowę,
- zakontraktowanie robót budowlanych o wartości co najmniej 30% budżetu inwestycji,
- wynajęcie co najmniej 20% powierzchni w realizowanym projekcie.

Istotną kwestią przy analizie ryzyk jest także możliwość i sposób sfinansowania realizacji projektu.

Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej biorąc pod uwagę ogólną sytuację gospodarczą, dostępność danych dla analogicznych nieruchomości i oczekiwania względem zmienności czynników będących podstawą wyceny. Po spełnieniu powyższych warunków, o ile według szacunków Grupy istotne ryzyka dotyczące procesu realizacji nieruchomości inwestycyjnej w budowie zostały wyeliminowane, dana nieruchomość wyceniana jest według wartości godziwej.

W pozostałych przypadkach, ze względu na brak możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych w budowie według wartości godziwej metodą dochodową, Grupa bierze pod uwagę stopień realizacji projektu na koniec okresu sprawozdawczego oraz dostępne wiarygodne dane dotyczące oczekiwanego stanu nieruchomości inwestycyjnej na moment zakończenia procesu budowy. Przy wycenie według kosztu wytworzenia uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na projektowanie i realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce), aktywowane i bezpośrednie koszty finansowe oraz inne koszty ponoszone w trakcie realizacji bezpośrednio związane z inwestycją.

W przypadku zmiany użytkowania nieruchomości, następuje odpowiednia jej reklasyfikacja w sprawozdaniu finansowym. Przeniesienie nieruchomości i wykazanie jej w pozycji rzeczowych aktywów trwałych czy zapasów następuje w wartości wykazanej poprzednio wartości godziwej.

Leasing

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z posiadania tytułu własności składnika aktywów na leasingobiorcę. Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i pożytków z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny.

Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane jako koszty (gdy Grupa jest leasingobiorcą) lub przychody (gdy Grupa jest leasingodawcą) w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania umowy leasingu.

Korzyści otrzymane przez leasingobiorcę i należne jako zachęta do zawarcia umowy leasingu operacyjnego odnoszone są w rachunek zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

W sytuacji, gdy specyfika kontraktu wskazuje, że opłaty leasingowe będą naliczane progresywnie w okresie trwania umowy, dokonuje się linearyzacji rocznych rat płatności.

Udziały i akcje w jednostkach stowarzyszonych

Udziały i akcje w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są w sprawozdaniu finansowym zgodnie z metodą praw własności, prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości. Grupa dokonuje na każdy dzień bilansowy oceny, czy występują przesłanki wskazujące że udziały w jednostkach stowarzyszonych posiadane przez Grupę straciły na wartości, biorąc pod uwagę aktualny majątek i zobowiązania jednostek stowarzyszonych oraz uprawdopodobnione, przewidywane przepływy pieniężne generowane przez te jednostki. W przypadku utraty wartości odpis rozpoznawany jest w rachunku zysków i strat w pozycji koszty finansowe. W przypadku odwrócenia odpisu w pozycji przychody finansowe.

Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty lub poniesione opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się na produkcje w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy lub na towary, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Wyroby gotowe obejmują głównie sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe.

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności developerskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe.

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w rachunku wyników w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne (przychody / koszty z tytułu aktualizacji aktywów niefinansowych).

Instrumenty finansowe

Grupa zalicza swoje aktywa i zobowiązania finansowe do następujących kategorii:

Składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat – aktywa i zobowiązania nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie;

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności - aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności;

Pożyczki i należności - aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są notowane na aktywnym rynku,

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży - niepochodne aktywa finansowe niezaliczane do aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, pożyczek i należności oraz aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Aktywem finansowym wykazywanym w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat są:

- Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zalicza się do tej kategorii, jeżeli nabyty został przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie,
- Aktywa finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia jako wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub oczekuje się ich realizacji w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Grupa zalicza do tej kategorii inwestycje w papiery wartościowe.

Aktywa wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub, gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów.

Zarówno na dzień wpisania do ksiąg, jak i na dzień bilansowy aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat wyceniane są według wartości godziwej.

Pożyczki udzielone

Pożyczki udzielone to niepochodne aktywa finansowe z ustaloną lub dającą się określić płatnością, które nie są notowane na aktywnym rynku, inne niż klasyfikowane jako aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat lub dostępne do sprzedaży.

Aktywa te wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów.

Udzielone pożyczki wykazuje się na dzień wprowadzenia do ksiąg w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, później na dzień bilansowy wg zamortyzowanej ceny nabycia ustaloną metodą efektywnej stopy procentowej.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów.

Na dzień wprowadzenia do ksiąg aktywa te wyceniane są w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, natomiast na dzień bilansowy aktywa te wyceniane są w wartości godziwej z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości, odnoszonych w kapitał z aktualizacji wyceny.

Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej składnika aktywów ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

Do aktywów dostępnych do sprzedaży zalicza się akcje i udziały w spółkach, niebędących spółkami zależnymi i stowarzyszonymi, nienotowanych na aktywnym rynku, które są majątkiem krótko lub długoterminowym.

W przypadku, gdy ustalenie wartości godziwej nie jest możliwe, ich wyceny dokonuje się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości, a skutki wyceny ujmuje się w wyniku finansowym.

Należności handlowe

Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności ujmuje się w bilansie w wartości godziwej, a następnie według skorygowanej ceny nabycia, metoda efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Odpisy aktualizujące należności usług handlowych i pozostałych tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Przesłankami wskazującymi, że należności utraciły wartość są: poważne problemy finansowe dłużnika czy opóźnienia w spłatach. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danej należności a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych z jej tytułu. Wysokość straty ujmuje się w rachunku zysków i strat w „pozostałych kosztach

operacyjnych". W przypadku nieściągalności należności dokonuje się jej odpisu na koncie rezerw na należności. Późniejsze spłaty uprzednio odpisanych należności ujmuje się w pozycji „pozostałe przychody operacyjne” w rachunku zysków i strat.

Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT dokumentującymi udzielenie zaliczki.

Długoterminowe należności handlowe wyceniane są co do zasady w skorygowanej cenie nabycia, stosując metodę efektywnej stopy procentowej, jednakże kiedy różnica pomiędzy wartością w skorygowanej cenie nabycia i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy, takie należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe (odsetki od udzielonych pożyczek, jeżeli są one wymagalne w ciągu 3 miesięcy od daty sprawozdania) wyceniane są według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tą samą definicję środków pieniężnych.

Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne ujmowane są w księgach w momencie, gdy Spółki stają się stroną wiążącej umowy.

Grupa korzysta z instrumentów pochodnych w celu ograniczenia ryzyka związanego ze zmianami kursów walut czy stóp procentowych.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Na dzień bilansowy instrumenty pochodne wyceniane są w wartości godziwej. Instrumenty pochodne o wartości godziwej większej od zera są aktywami finansowymi, zaś instrumenty o ujemnej wartości godziwej stanowią zobowiązania finansowe.

Zysk lub strata z instrumentów pochodnych ujmowana jest odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych, zaś w sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych jako przepływy działalności inwestycyjnej.

Umowy gwarancji finansowych

Umowy gwarancji finansowych wykazywane są początkowo w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych. Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności dokonania wypłaty w związku z umową gwarancji finansowej i czy powinna w związku z tym zostać utworzona rezerwa. Jeżeli kwota rezerwy przekracza bieżącą wartość umowy gwarancji, dokonywana jest korekta jej wartości, a różnica zostaje odzwierciedlona w rachunku zysków i strat. Umowy takie ujmowane są jako instrumenty finansowe, początkowo według wartości godziwej (równej otrzymanej premii lub oszacowanej przy użyciu technik wyceny), a następnie w wyższej z dwóch wartości:

- kwoty rezerwy określonej w oparciu o szacunki wysokości prawdopodobnego wydatku koniecznego dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji
- wartości początkowej pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczony. Podatek dochodowy ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kwot dotyczących pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się w kapitale własnym.

Bieżąca część podatku dochodowego to przewidywana kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych uchwalonych na dzień bilansowy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania. Do obliczania odroczonego podatku dochodowego stosuje się stawkę podatkową jaka będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane, bądź zobowiązania rozwiązane.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.

Odroczony podatek dochodowy szacuje się na każdy dzień bilansowy, różnice odnosząc na rachunek zysków i strat.

Kapitały własne

Kapitał akcyjny wycenia się w wartości nominalnej wykazywanej w KRS. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierownictwo Grupy, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy.

Zgodnie z przyjętą zasadą nie są tworzone rezerwy na odprawy emerytalne. Potencjalne rezerwy nie miałyby istotnego wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe. W momencie ich wystąpienia zachowywane będą na zasadzie kasowej.

Zobowiązania finansowe i handlowe

Zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych, jak również dyskonto od dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnych okresach obrachunkowych. Kredyty w walutach obcych wycenia się wg kursu sprzedaży banku obsługującego spółkę.

Zobowiązania finansowe wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39. Przy wycenie bierze się pod uwagę ryzyko i możliwość wcześniejszej spłaty zobowiązań długoterminowych.

Zobowiązania handlowe wycenia się początkowo w wartości godziwej, w okresie późniejszym, długoterminowe zobowiązania wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy wartością w skorygowanej cenie nabycia i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy, takie zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty. Pozycja zaliczki na dostawy obejmuje zarówno zaliczki zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane.

METODY USTALANIA WYNIKU FINANSOWEGO

Wynik finansowy ustalany jest metodą kalkulacyjną.

Przychody operacyjne

Przychody z tytułu sprzedaży towarów i produktów wykazywane są w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty, po pomniejszeniu o rabaty, upusty i podatki związane ze sprzedażą i ujmowane są w momencie dostarczenia towarów i produktów i przekazania nabywcy ryzyka i korzyści wynikających z prawa własności towarów oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

W szczególności przychody z tytułu sprzedaży realizowanych przez Grupę lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są zgodnie z MSR 18 w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

Przychody z tytułu realizacji obiektów budowlanych w oparciu o długoterminowe umowy, ujmuje się zgodnie z MSR 11 na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek wykonanych prac na dany dzień w stosunku do całości prac, które mają być wykonane. W latach 2009-2010 Grupa nie osiągała przychodów z realizacji takich umów.

Pozostałe przychody ze sprzedaży usług ujmuje się w okresie, w którym świadczono usługi.

Koszty operacyjne

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz koszty zachowane zgodnie z zasadą współmierności, które nie zostały jeszcze poniesione.

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. W szczególności koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym gruncie stanowiącym dany projekt.

Koszty finansowe

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z MSR 23. Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów składająca się z odsetek, dyskonta i prowizji pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy).

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią. Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym prezentowane są jako zadłużenie z tytułu kredytów, a nie ekwiwalent środków pieniężnych.

Konsolidacja

Niniejsze sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej Echo Investment S.A. obejmuje jednostkowe sprawozdania finansowe Echo Investment S.A. oraz jej spółek zależnych. Jednostki zależne to wszystkie jednostki, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę, co zazwyczaj ma miejsce wtedy, kiedy Spółka bezpośrednio lub poprzez swoje inne jednostki zależne posiada ponad połowę praw głósów w danej jednostce. Sprawowanie kontroli ma miejsce także wówczas kiedy Spółka ma możliwość wpływania na działalność operacyjną i finansową danej jednostki. Jednostki zależne są konsolidowane od momentu objęcia kontroli do czasu utraty nad nimi kontroli.

Na dzień nabycia jednostki zależnej (objęcia kontroli) aktywa i pasywa jednostki nabywanej są wyceniane według ich wartości godziwej. Nadwyżka ceny nabycia ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach bilansu jako wartość firmy. W przypadku gdy cena nabycia jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest jako zysk w rachunku zysków i strat okresu, w którym nastąpiło nabycie. Udział akcjonariuszy mniejszościowych jest wykazywany według przypadającej na nich wartości godziwej aktywów netto. W kolejnych okresach, straty przypadające akcjonariuszom mniejszościowym powyżej wartości ich udziałów, pomniejszają kapitały jednostki dominującej.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni spółka 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 jej skład zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i w większości 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 procesie konsolidacji eliminowane są wszystkie transakcje wewnątrzgrupowe oraz salda rozrachunków. Eliminacji podlega także wartość udziałów posiadanych przez Spółkę i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, która opowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych.

W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment na dzień 31 grudnia 2010 roku wchodzi 71 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną i jedna spółka współzależna konsolidowana metodą proporcjonalną.

Jednostki zależne:

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
„ACC - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej „ACC - Projekt Echo – 17 Sp. z o.o.” Sp. kom.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Athina Park - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Barconsel Holdings” Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
„Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC	Kijów	100%	Yevrobudgarant LLC
"Centrum Handlowe PHS" SA	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
"Echo – Arena" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Arena Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Aurus" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Bełchatów" Sp. z o.o. (dawniej „Echo – Galeria Olimpia” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o. o.	Szczecin	100%	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.
"Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Echo – Galeria Sudecka” Sp. z o.o.	Jelenia Góra	100%	XXIX FIZ Forum
"Echo – Galeria Tarnów” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
" Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Kielce 1” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Klimt House” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Metropolis” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Echo – Oxygen” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"Echo – Park Postępu” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Project Management Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Property Poznań 1” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o. (dawniej "Projekt Echo - 45” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej "Projekt Echo - 45 Sp. z o.o." Sp. kom.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – SPV 7” Sp. z o.o. (dawniej „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – SPV 12” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Veneda” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito" Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Project 1” S.R.L.	Bukareszt	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Project Management” S.R.L.	Bukareszt	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Ukraine” LLC	Kijów	100%	Echo Investment S.A.
"EI – Project Cyp - 1" Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
"Est-On – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej " Est-On - Projekt Echo – 17 Sp. z o.o.” Sp. kom.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Grupa Echo” Sp. z o.o. (dawniej "Projekt Echo - 17” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Malta Office Park” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
"MDP" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. „ S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 30" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 39" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 43" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 47" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Projekt Echo - 53" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Projekt Echo - 55" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Projekt Echo - 57" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 58" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Projekt Echo - 62" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.
"Projekt Echo - 67" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 70" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 77" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 93" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 94" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 94 Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 95" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 96" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 97" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 98" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 99" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Naramowice" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Zakłady Ogrodnicze Naramowice Sp. z o.o.
"Projekt Naramowice Poznań" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Projekt Naramowice Sp. z o.o.
"SPV – 1" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Projekt S" Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
"Ultra Marina" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Yevrobudgarant" LLC	Kijów	100%	EI – Project Cyp - 1 Ltd
"Zakłady Ogrodnicze Naramowice" Sp. z o.o.	Poznań	100%	Echo Investment S.A.

Jednostka współzależna to „Wan 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Sprawozdawczość wg segmentów

Segmenty działalności Grupy określono jako dające się wyodrębnić obszary, w ramach których następuje dystrybucja towarów lub świadczenie usług lub grupy powiązanych towarów lub usług, podlegające ryzyku i charakteryzujące się poziomem zwrotu z poniesionych nakładów inwestycyjnych różniącym się od tych, które są właściwe dla innych segmentów.

Głównym organem podejmującym decyzje odnośnie segmentów operacyjnych i analizującym wyniki poszczególnych segmentów jest Zarząd Echo Investment S.A.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono następujące segmenty definiowane w oparciu o rodzaj realizowanych projektów:

- najem i sprzedaż powierzchni mieszkalnych i usługowych,
- najem i sprzedaż powierzchni handlowych i rozrywkowych,
- najem i sprzedaż powierzchni biurowych i hotelowych,

Segmenty te określono jako dające się wyodrębnić obszary jednostki gospodarczej, w ramach których następuje dystrybucja towarów lub świadczenie usług lub grupy powiązanych towarów lub usług, podlegające ryzyku i charakteryzujące się poziomem zwrotu z poniesionych nakładów inwestycyjnych różniącym się od tych, które są właściwe dla innych segmentów branżowych.

Zasady rachunkowości segmentu są zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzania i prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, jak również zasadami rachunkowości, które odnoszą się konkretnie do sprawozdawczości dotyczącej segmentów.

Przychody segmentu są przychodami osiąganymi bądź to ze sprzedaży zewnętrznym klientom bądź z transakcji z innymi segmentami Grupy, które są wykazywane w rachunku zysków i strat Grupy i dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu wraz z odpowiednią częścią przychodów Grupy, którą w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do tego segmentu. Do przychodów segmentu nie zalicza się:

- zysków nadzwyczajnych,
- przychodu z tytułu odsetek lub dywidend, łącznie z odsetkami uzyskanymi z zaliczek przekazanych lub pożyczek udzielonych innym segmentom, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- zysków ze sprzedaży inwestycji lub zysków wynikających z wygaśnięcia zadłużenia, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy.

Do przychodów segmentu zalicza się udziały Grupy Kapitałowej w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięć lub pozostałych inwestycji finansowych konsolidowanych metodą praw własności, pod warunkiem jednak, że powyższe pozycje są zawarte w skonsolidowanych lub ogólnych przychodach jednostki gospodarczej.

Koszty segmentu są kosztami składającymi się z kosztów sprzedaży zewnętrznym klientom oraz kosztów transakcji realizowanych z innymi segmentami w ramach Grupy, które wynikają z działalności operacyjnej danego segmentu i dają się bezpośrednio przyporządkować do tego segmentu wraz z odpowiednią częścią Grupy, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do danego segmentu. Do kosztów segmentu nie zalicza się:

- strat nadzwyczajnych,
- odsetek, łącznie z odsetkami z tytułu zaliczek lub pożyczek uzyskanych od innych segmentów, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- strat na sprzedaży inwestycji lub strat poniesionych wskutek wygaśnięcia zadłużenia, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- udziału jednostki gospodarczej w stratach jednostek stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięć lub innych inwestycji finansowych konsolidowanych metodą praw własności,
- obciążeń z tytułu podatku dochodowego,
- kosztów ogólnego zarządu oraz innych kosztów powstających na poziomie Grupy, które dotyczą Grupy jako całości.

Jednakże niekiedy koszty następujące na poziomie Grupy ponoszone są na rzecz segmentu. Takie koszty stanowią koszty segmentu, jeżeli dotyczą działalności operacyjnej segmentu i można je w oparciu o racjonalne przesłanki bezpośrednio przyporządkować lub przypisać do segmentu.

Wynik segmentu jest różnicą między przychodami segmentu a kosztami segmentu. Wynik segmentu ustala się przed wprowadzeniem korekt z tytułu udziałów mniejszości.

Aktywa segmentu są aktywami operacyjnymi wykorzystywanymi przez segment w działalności operacyjnej, które dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu lub w oparciu o racjonalne przesłanki przypisać do tego segmentu.

Jeżeli na wynik segmentu składa się przychód z tytułu odsetek lub dywidend, na aktywa segmentu składają się odpowiednie należności, pożyczki, inwestycje lub inne aktywa powodujące powstawanie przychodów.

Pasywa segmentu są pasywami operacyjnymi powstałymi w wyniku działalności operacyjnej segmentu, które dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu lub w oparciu o racjonalne przesłanki przypisać do tego segmentu.

Jeżeli na wynik segmentu składają się koszty odsetek, na jego pasywa składają się odpowiadające im oprocentowane zobowiązania.

Dane finansowe dotyczące segmentów są ujęte w notach 30A – 30D do sprawozdania finansowego.

SZACUNKI ZARZĄDÓW SPÓŁEK Z GRUPY

Sporządzenie sprawozdań finansowych wymagało od Zarządu Grupy dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Podstawowe obszary, w których szacunki Zarządów mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe to:

Nieruchomości inwestycyjne

Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana jest przez jednostkę metodą inwestycyjną, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield). Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, dochód operacyjny netto (NOI) jest aktualizowany co kwartał na podstawie obowiązujących umów najmu, wartości wyrażone w EUR i USD są przeliczane co kwartał wg obowiązujących kursów publikowanych przez NBP.

Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawartych przez Grupę denominowana jest w EUR, wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały sporządzone w EUR i przeliczone na PLN przy użyciu średniego kursu NBP na dzień bilansowy. Według wycen sporządzonych przez Grupę, łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2010 roku wyniosła 709.058 tys. EUR (677.047 tys. EUR na 31 grudnia 2009). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2010 roku zawierały się w przedziałach od 7,15% do 9,8%. Stopy kapitalizacji zostały oszacowane przez niezależnych rzeczoznawców indywidualnie dla każdej istotnej nieruchomości inwestycyjnej biorąc pod uwagę lokalizację i rodzaj nieruchomości. Przyszłe dochody operacyjne netto zostały oszacowane niezależnie dla każdej z nieruchomości inwestycyjnych na bazie istniejących na dzień bilansowy umów najmu, zakontraktowanych przychodów oraz oczekiwanych kosztów funkcjonowania nieruchomości.

Na koniec okresu sprawozdawczego, 4 projekty będące częściowo lub w całości w budowie: Park Postępu w Warszawie, Malta Office Park w Poznaniu, Oxygen w Szczecinie i Galeria Echo W Kielcach wycenione zostały do wartości godziwej metodą dochodową. Szacowany termin zakończenia procesów inwestycyjnych dla tych nieruchomości waha się od 3 miesięcy do 9 miesięcy. Pozostałe projekty w budowie charakteryzowały się ryzykami związanymi z procesem realizacji, na poziomach, które według Zarządu nie umożliwiały wiarygodnego oszacowania wartości godziwej tych nieruchomości.

Instrumenty finansowe wyceniane wg wartości godziwej

Wartość godziwą instrumentów finansowych (znajdujących się w hierarchii wartości godziwej poziom 3), które nie znajdują się w obrocie na aktywnym rynku ustala się przy użyciu technik wyceny. Spółka kieruje się osądem przy wyborze metod wyceny i przyjmuje założenia oparte na warunkach rynkowych występujących na każdy dzień bilansowy. W szczególności zawarte umowy forward wyceniane są jako różnica iloczynów wartości nominalnej transakcji w walucie przez kurs spotowy transakcji zawartej oraz wartości nominalnej transakcji w walucie przez kurs NBP na dzień wyceny, natomiast zawarte umowy opcji wyceniane są na podstawie wycen dostarczanych przez banki (nota 12).

Zapasy

Szacując kwotę odpisu aktualizującego wartość zapasów posiadanych przez Spółkę na dzień bilansowy, analizowane są informacje pochodzące z aktywnego rynku dotyczące oczekiwanych cen sprzedaży i aktualnych trendów rynkowych oraz informacje wynikające z zawartych przez Spółkę przedwstępnych umów sprzedaży. Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu dotyczą głównie cen rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. Zdaniem Zarządu zmiany tych założeń nie miałyby istotnego wpływu na wartość odpisu zapasów na dzień bilansowy ze względu na fakt, że przyjęte założenia i informacje dotyczące wartości odpisu w znaczącej części bazowały na zawartych umowach sprzedaży. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Spółki.

Odroczony podatek dochodowy

Zarząd Spółki jest zobowiązany ocenić prawdopodobieństwo realizacji aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W ramach procesu sporządzania sprawozdania finansowego, Spółka szacuje wartość aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego między innymi na bazie wartości przyszłych poziomów obciążeń z tytułu podatku dochodowego. Proces obejmuje analizę obecnych poziomów obciążeń z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz wartości różnic przejściowych wynikających z odmiennego traktowania transakcji pod kątem podatkowym i księgowym, które powodują powstanie aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W procesie powyższej oceny przyjmowany jest szereg założeń dotyczących określania wartości aktywa z tytułu podatku odroczonego. Powyższe szacunki uwzględniają prognozy podatkowe, historyczne wartości obciążeń podatkowych, bieżące dostępne strategie dotyczące planowania działalności operacyjnej Spółki oraz terminy realizacji poszczególnych różnic

prześciowych. Ze względu na fakt, że powyższe szacunki mogą ulegać zmianom ze względu na czynniki zewnętrzne, Spółka może okresowo korygować wartość aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co z kolei może wpływać na sytuację finansową Spółki oraz jej wyniki (nota 8).

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Ryzyko cenowe

Ryzyko cenowe nie jest istotne. Spółka nie uczestniczy w obrocie papierami wartościowymi na żadnym aktywnym rynku. Cele i informacje dotyczące zarządzania ryzykiem rynkowym w zakresie instrumentów pochodnych opisane są pod notą 12B. Typy stosowanych instrumentów wymienione są w punkcie „Podstawowe zasady rachunkowości” powyżej.

Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

Narażenie Grupy na ryzyko stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzielonymi pożyczkami oraz otrzymanymi kredytami bankowymi i emitowanymi obligacjami. Pożyczki, kredyty i obligacje oprocentowane według zmiennej stopy narażają Spółkę na ryzyko zmian stóp procentowych, z kolei pożyczki i kredyty oprocentowane według stałej stopy procentowej narażają Grupę na wahania wartości godziwej instrumentów finansowych. Ponadto, Grupa jest narażona na ryzyko wahań stóp procentowych w wypadku zaciągania nowego kredytu lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe.

Na podstawie różnych scenariuszy Grupa zarządza swoim ryzykiem zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stopy procentowej – przy wykorzystaniu swapów odsetkowych konwertujących stopę zmienną na stałą dla wybranych kredytów lub poszczególnych transz kredytów. Skutkiem ekonomicznym stosowania tego rodzaju swapów jest przekształcanie instrumentów dłużnych o zmiennym oprocentowaniu w instrumenty o oprocentowaniu stałym. Na mocy porozumień dotyczących swapów odsetkowych Grupa zobowiązuje się, wraz z innymi stronami, do wymiany w określonych odstępach czasu (przeważnie miesięcznych) różnicy pomiędzy stałymi a zmiennymi stopami procentowymi, ustalonymi na podstawie uzgodnionej bazy kwoty głównej. Spółka stosuje powyższe instrumenty finansowe wyłącznie w celu zabezpieczenia ryzyka i nie używa ich w celach spekulacyjnych.

Na 31 grudnia 2010 roku 53,8% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi.

Wrażliwość na zmiany stóp procentowych – od otrzymanych kredytów i dłużnych papierów wartościowych [w tys. PLN]:

Stan zobowiązań z tyt. kredytów i dłużnych papierów wartościowych na dzień 31.12.2010	
	2 071 375
Koszty finansowe z tyt. odsetek	90 631
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.
Zmiana kosztów finansowych z tyt. odsetek ze względu na zmianę stopy procentowej (w skali roku)	20 714
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	3 936
Wpływ netto na wynik	16 778
<hr/>	
Stan zobowiązań z tyt. kredytów i dłużnych papierów wartościowych na dzień 31.12.2009	
	1 840 848
Koszty finansowe z tyt. odsetek	101 228
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.
Zmiana kosztów finansowych z tyt. odsetek ze względu na zmianę stopy procentowej (w skali roku)	18 408
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	3 498
Wpływ netto na wynik	14 910

Wrażliwość na zmiany stóp procentowych – od środków pieniężnych i lokat [w tys. PLN]:

Stan środków pieniężnych i lokat na dzień 31.12.2010	379 289
Przychody z tyt. odsetek od lokat	8 093
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.
Zmiana przychodów ze względu na zmianę stopy procentowej (w skali roku)	3 793
Szacowany (odroczone) podatek dochodowy	721
Wpływ netto na wynik	3 072
Stan środków pieniężnych i lokat na dzień 31.12.2009	225 866
Przychody z tyt. odsetek od lokat	6 910
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.
Zmiana przychodów ze względu na zmianę stopy procentowej (w skali roku)	2 259
Szacowany (odroczone) podatek dochodowy	429
Wpływ netto na wynik	1 830

Ryzyko walutowe

Ryzyko zmian kursowych jest związane z zaciąganiem kredytami inwestycyjnymi wyrażonymi w walutach obcych (najczęściej w euro) w ramach Grupy. Ryzyko to powstaje przy dwóch rodzajach zdarzeń finansowych:

- przewalutowaniu otrzymanych kredytów (transz kredytów) z EURO na PLN
Aby ograniczyć ryzyko związane z przewalutowaniem otrzymanych kredytów, Grupa zawiera transakcje forward na terminowym rynku walutowym w wartościach na planowane tego typu przepływy pieniężne.
- spłacie rat kredytowych
W tym przypadku Grupa stosuje hedging naturalny: umowy z najemcami wyrażone są w walucie kredytu, który został zaciągnięty w celu finansowania danej inwestycji. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje.

W latach 2008 - 2010 Grupa, w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym dokonała zabezpieczenia na terminowym rynku walutowym otwierając pozycje w instrumentach pochodnych zabezpieczających poziom kursu EUR/PLN. Wskutek otwartych pozycji Grupa pozostaje zabezpieczona dla części przepływów pieniężnych przypadających w latach 2011 - 2012 (188,5 mln EUR, z tego 123,1 mln w I półroczu 2011 roku). Transakcje, dokonane na podstawie umów zawartych z bankami, nie miały charakteru spekulacyjnego i zawierane były w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń, w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z tytułu przewalutowania transz kredytów w walucie EUR oraz z tytułu przychodów operacyjnych.

Grupa prowadzi jednolitą politykę zarządzania ryzykiem zmian kursowych oraz prowadzi stały monitoring obszarów ryzyka, wykorzystując dostępne strategie i mechanizmy w celu zminimalizowania ujemnych efektów zmienności rynku i zabezpieczenia przepływów pieniężnych.

Wrażliwość na zmiany kursu EURO – od otrzymanych kredytów [w tys. PLN]:

Stan zobowiązań z tyt. kredytów w EURO na dzień 31.12.2010	1 301 425
Szacowana zmiana kursu EURO	+/- 1 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	13 014
Szacowany (odroczone) podatek dochodowy	2 473
Wpływ netto na wynik	10 541

Stan zobowiązań z tyt. kredytów w EURO na dzień 31.12.2009

1 179 019

Szacowana zmiana kursu EURO	+/- 1%
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	11 790
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	2 240
Wpływ netto na wynik	9 550

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Grupy w postaci nierozliczonych należności (ryzyko niewypłacalności). Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji. W stosunku do żadnego z klientów Grupy nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W przypadku instytucji finansowych i banków, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek.

Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, iż Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Spółka zarządza ryzykiem płynności utrzymując odpowiednią wielkość kapitału rezerwowego, wykorzystując ofertę usług bankowych i rezerwowe linie kredytowe oraz monitorując stale prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności Spółka zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania.

Spółka ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Grupa może w każdej chwili skorzystać z finansowania, uruchamiając środki z przyznaných linii kredytowych w bankach.

Analizy zobowiązań finansowych Grupy oraz rozliczanych w kwocie netto instrumentów pochodnych, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy zostały przedstawione w odpowiednich notach: kredyty, pożyczki i dłużne papiery wartościowe – nota 17B, pochodne instrumenty finansowe – nota 12B, zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania – nota 19.

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM KAPITAŁOWYM

Celem Grupy w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności Grupy do kontynuowania działalności, tak aby było możliwe realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Grupa zarządzając tym ryzykiem podejmuje decyzje dotyczące poziomu dźwigni finansowej, polityki dywidend, emisji nowych akcji czy skupie i późniejszym umorzeniu lub odsprzedaży wcześniej wyemitowanych akcji oraz ewentualnej sprzedaży aktywów w celu obniżenia zadłużenia. Tak jak inne jednostki w branży, Grupa monitoruje kapitał m.in. za pomocą wskaźników zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się, jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączna wartość kapitału oblicza się, jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Wskaźniki zadłużenia na 31 grudnia 2009 r. i na 31 grudnia 2010 r. przedstawiały się następująco:

	31.12.2010	31.12.2009
Kredyty ogółem (nota 17C)	2 071 375	1 840 857
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 13A)	-379 289	-169 101
Zadłużenie netto	1 692 086	1 671 756
Kapitał własny razem	1 875 575	1 733 686
Kapitał ogółem (własny i obcy)	3 567 661	3 405 442
Wskaźnik zadłużenia	47,43%	49,09%

Wartości prezentowanych wskaźników mieściły się w założeniach finansowych Grupy.

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH PO DACIE BILANSU

W dniu 3 stycznia 2011 roku spółka zależna Echo – SPV 7 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach zbyła na rzecz Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) 7.651.001 udziałów w spółce Echo – Galaxy Szczecin Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie o łącznej wartości nominalnej 382.550.050 PLN (Wartość umowy wyniosła 121.848.495 EUR) oraz 7.731.000 udziałów w spółce Projekt Echo – 62 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach o łącznej wartości nominalnej 386.550.000 PLN (Wartość umowy wyniosła 93.899.505 EUR). Powyższe udziały stanowią wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki Barconsel Holdings Limited w ilości 12.000 udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy. Cena nabycia nowo utworzonych udziałów to 215.748.000 EUR.

W dniu 24 stycznia 2011 roku spółka zależna Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Barconsel) dokonała zapisów na certyfikaty inwestycyjne emitowane przez FORUM XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie. W ramach zapisów Barconsel objęła 26.079 certyfikatów inwestycyjnych serii B FORUM XXXIV FIZ. Łączna cena emisyjna certyfikatów to 651.975.000 PLN. Spółka Barconsel dokonała opłacenia powyższych certyfikatów wnosząc wkład niepieniężny do FORUM XXXIV FIZ w postaci posiadanych udziałów w kapitale zakładowym poniżej wskazanych spółek zależnych w ilości:

- 3.825.012 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galaxy Szczecin Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 191.250.600 PLN, stanowiących 49,99% kapitału zakładowego.
- 3.865.012 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 62 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 193.250.600 PLN, stanowiących 49,99% kapitału zakładowego.
- 200.495 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 10.024.750 PLN, stanowiących 49,99% kapitału zakładowego.
- 624 udziałów w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o wartości nominalnej 1.000 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 624.000 PLN, stanowiących 49,92% kapitału zakładowego.
- 13.691 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o wartości nominalnej 500 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 6.845.500 PLN, stanowiących 49,98% kapitału zakładowego.
- 999.990 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 47 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 49.999.500 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego.
- 950.466 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 53 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 47.523.300 PLN, stanowiących 47,98% kapitału zakładowego.
- 326.400 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 55 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 16.320.000 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego.
- 796.760 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Metropolis Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 39.838.000 PLN, stanowiących 39,64% kapitału zakładowego.
- 13.560 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Veneda Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o wartości nominalnej 500 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 6.780.000 PLN, stanowiących 99,98% kapitału zakładowego.
- 14.998 udziałów w kapitale zakładowym spółki Malta Office Park Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o wartości nominalnej 500 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 7.499.000 PLN, stanowiących 99,98% kapitału zakładowego.

W dniu 24 stycznia 2011 roku spółka zależna Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Barconsel) dokonała zapisów na certyfikaty inwestycyjne emitowane przez FORUM XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie. W ramach zapisów Barconsel objęła 11.502 certyfikatów inwestycyjnych serii D FORUM XXIX FIZ. Łączna cena emisyjna certyfikatów to 480.783.600 PLN. Spółka Barconsel dokonała opłacenia powyższych certyfikatów wnosząc wkład niepieniężny do FIZ w postaci posiadanych udziałów w kapitale zakładowym poniżej wskazanych spółek zależnych w ilości:

- 3.825.989 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galaxy Szczecin Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 191.299.450 PLN, stanowiących 49,99% kapitału zakładowego.
- 3.825.988 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 62 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 191.299.400 PLN, stanowiących 49,48% kapitału zakładowego.
- 200.495 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 10.024.750 PLN, stanowiących 49,99% kapitału zakładowego.
- 624 udziałów w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o wartości nominalnej 1.000 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 624.000 PLN, stanowiących 49,92% kapitału zakładowego.
- 13.691 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o wartości nominalnej 500 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 6.845.500 PLN, stanowiących 49,98% kapitału zakładowego.
- 990 udziałów w kapitale zakładowym spółki SPV – 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 49.500 PLN, stanowiących 99,00% kapitału zakładowego.

W dniu 31 stycznia 2011 roku spółka Echo Investment S.A. zawarła w trybie obiegowym z BRE Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie (BRE Bank) aneksy (Aneksy) do umów w sprawie Programu Emisji Obligacji (Obligacje) zawartych w dniu 15 kwietnia 2004 roku. Aneksy do powyższych Umów przewidują wielokrotne emisje obligacji dokonywane przez spółkę Echo Investment S.A. w trybie zlecenia emisji transzy. Na podstawie Aneksów zwiększono maksymalną łączną wartość nominalną wszystkich możliwych do wyemitowania obligacji o kwotę 300 mln PLN do kwoty 1 mld PLN.

W dniu 11 lutego 2011 roku spółka Echo Investment S.A. wyemitowała obligacje kuponowe na łączną kwotę 145 mln PLN. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 5 lat, tj. dzień wykupu obligacji przypada na dzień 11 lutego 2016 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. Środki pieniężne pochodzące z emisji obligacji zostaną przeznaczone na spłatę zadłużenia z tytułu obligacji w wysokości 150 mln PLN, których termin wykupu przypada na maj 2011 roku.

W dniu 25 lutego 2011 r. spółka Synthos S.A. dokonała w drodze pakietowej transakcji sesyjnej, zbycia 17.884.050 akcji Echo Investment S.A., na rzecz podmiotu w 100% zależnego od Synthos S.A.. Cena jednostkowa transakcji wyniosła 4,77 zł za akcję.

W dniu 22 marca 2011 roku spółki zależne „Avatar - Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą w Kielcach oraz „Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie podpisały z ORBIS Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie umowy nabycia nieruchomości:

- prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy Alei Marszałka Ferdinanda Focha 1 wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności,
- prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Szczecinie przy ulicy Jana Matejki 18 wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności,
- prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Szczecinie przy ulicy Jana Matejki (Umowa przenosząca prawo użytkowania wieczystego zawarta zostanie pod warunkiem, że Prezydent Miasta Szczecina nie skorzysta z przysługującego mu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami prawa pierwokupu).

Łączna cena nabycia nieruchomości wynosi 59,5 mln PLN netto. Zapłata cen sprzedaży nieruchomości nastąpi w dwóch ratach: pierwsza rata – 80% ceny sprzedaży została zapłacona w dniu podpisania umów tj. 22 marca 2011, druga rata – 20% ceny sprzedaży zostanie zapłacona w dniu wydania nieruchomości tj. 15 lipca 2011

W dniu 23 marca 2011 roku spółka zależna „Echo - Kielce 1” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach oraz ORBIS Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie podpisały umowę zmieniającą postanowienia Warunkowej Umowy Przedwstępnej Sprzedaży zawartej dnia 4 września 2008 roku w ten sposób, iż m.in. termin podpisania Umowy Przyrzeczonej został ustalony jako najpóźniej do dnia 15 maja 2011 roku.

W dniu 23 marca 2011 roku spółka Echo Investment S.A. oraz ORBIS Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie podpisały aneks do warunkowej umowy o generalną realizację inwestycji zawartej dnia 4 września 2008 roku, którym przyjęto nowy harmonogram realizacji inwestycji, gdzie termin zakończenia inwestycji stanowić będzie data 24 marca 2013 roku.

W dniu 31 marca 2011 roku spółka Echo Investment S.A. wyemitowała obligacje kuponowe na łączną kwotę 150 mln PLN. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 2 lat, tj. dzień wykupu obligacji przypada na dzień 29 marca 2013 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.

W dniu 14 kwietnia 2011 r. spółka zależna „Projekt Echo - 58” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach podpisała aneks do umowy nabycia nieruchomości w Warszawie przy ulicy Beethoven z dnia 1 października 2010 r., w którym zrezygnowała z przysługującego jej w terminie do 22 lipca 2011 r. prawa do odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości oraz doprecyzowano warunki i terminy płatności ostatniej raty, które zostały uzależnione od uzyskania odpowiednich decyzji administracyjnych odnośnie przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 20 kwietnia 2011 roku „Galeria Sudecka – Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. z siedzibą w Jeleniej Górze (Kredytobiorca) podpisała z bankiem Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie (Kredytodawca) umowę kredytową na kwotę nieprzekraczającą najniższej z poniższych kwot: 18 mln EUR lub 70% wartości rynkowej nieruchomości w Jeleniej Górze, posiadanej przez Kredytobiorcę. Kredyt będzie oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej trzymiesięcznej stopie EURIBOR, powiększonej o marżę banku. Termin spłaty kredytu to 31 grudnia 2015 r. Zabezpieczeniem spłaty wszelkich wierzytelności Kredytodawcy z tytułu udzielonego kredytu są m.in.:

- ustanowienie hipoteki kaucyjnej na nieruchomości Kredytobiorcy, do kwoty stanowiącej dwukrotność kwoty kredytu w całym okresie kredytowania;
- umowy zastawu rejestrowego oraz zastawu finansowego na: 1/ akcjach posiadanych przez spółkę Echo Investment S.A. w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, 2/ akcjach Forum XXIX FIZ w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, 3/ udziałach w kapitale zakładowym komplementariusza, 4/ rachunkach bankowych Kredytobiorcy;
- pełnomocnictwo dla banku do rachunków bankowych Kredytobiorcy w zakresie określonym przez bank;

- umowa przelewu praw na zabezpieczenie;
- umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli Kredytobiorcy, będących współnikami Kredytobiorcy, wierzytelnościom Banku wynikającym z Umowy;
- oświadczenie Kredytobiorcy w trybie art. 97 Prawa Bankowego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji

INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2010r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych odpowiednio:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 818 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 774 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w 2010 roku pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 84 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysiące złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 45 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU

NOTA 1

POZYCJE POZABILANSOWE (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
1. Zobowiązania warunkowe		
1.1 Na rzecz jednostek powiązanych:	-	-
1.2 Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:		
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	600	3 880
b) spraw sądowych	-	31
	600	3 911
Zobowiązania warunkowe, razem	600	3 911

Grupa Kapitałowa otrzymała od PKO BP SA gwarancję na rzecz Master Serwis Opon Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zapłaty zasądzonych kwot na rzecz Beneficjenta. Wysokość zobowiązania pozabilansowego to 600 tys. zł.

Zobowiązania warunkowe przedstawione są wg wartości nominalnej, nie odbiegającej od wartości godziwej.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Grupa posiadała zobowiązania inwestycyjne wynikające z zawartych kontraktów dotyczących przyszłej realizacji rozpoczętych i planowanych budów w wysokości 162.259 tys. PLN. Przewiduje się, że zobowiązania te będą sfinansowane z dostępnych środków pieniężnych, w ramach finansowania bieżącego lub innego finansowania zewnętrznego oraz w ramach istniejących i nowych umów sprzedaży.

NOTA 2A

WARTOŚCI NIEMATERIALNE (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
b) wartość firmy	-	-
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	1 219	1 043
d) inne wartości niematerialne	8	8
e) zaliczki na wartości niematerialne	-	-
Wartości niematerialne razem	1 227	1 051

NOTA 2B

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (tys. zł)			
Za okres 01.01.2010 - 31.12.2010	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	4 148	17	4 165
b) zmiana (z tytułu)			
- zakupu	778	-	778
c) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	4 926	17	4 943
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	3 105	9	3 114
e) umorzenie za okres (z tytułu)			
- amortyzacja	602	-	602
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	3 707	9	3 716
g) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 219	8	1 227

Za okres 01.01.2009 - 31.12.2009	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	3 627	17	3 644
b) zmiana (z tytułu)			
- zakupu	521	-	521
c) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	4 148	17	4 165
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	2 634	8	2 642
e) umorzenie za okres (z tytułu)			
- amortyzacja	471	1	472
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	3 105	9	3 114
g) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 043	8	1 051

NOTA 3A

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	5 777	5 779
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 817	4 957
c) urządzenia techniczne i maszyny	1 005	795
d) środki transportu	12 203	5 560
e) inne środki trwałe	1 150	1 524
Rzeczowe aktywa trwałe razem	24 952	18 615

NOTA 3B

ZMIANY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (tys. zł)						
Za okres 01.01.2010 - 31.12.2010	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe	Razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	12 135	6 018	6 591	18 289	4 011	47 044
b) zwiększenia z tytułu:						
- zakupu	-	82	764	9 631	30	10 507
c) zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży	-	-	(22)	(1 261)	(2)	(1 285)
- likwidacji	-	(314)	(4)	-	(28)	(346)
- korekt konsolidacyjnych	-	-	-	(314)	-	(314)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	12 135	5 786	7 329	26 345	4 011	55 606
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	67	1 061	5 796	12 729	2 487	22 140
f) umorzenie za okres (z tytułu)						
- amortyzacja	2	204	548	2 186	404	3 344
- likwidacja	-	(296)	(1)	-	(28)	(325)
- korekta z tytułu sprzedaży	-	-	(19)	(773)	(2)	(794)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	69	969	6 324	14 142	2 861	24 365
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	6 289	-	-	-	-	6 289
i) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	5 777	4 817	1 005	12 203	1 150	24 952

NOTA 3B C.D.

ZMIANY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (tys. zł)						
Za okres 01.01.2009 - 31.12.2009	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe	Razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	11 941	4 812	6 794	18 363	3 476	45 386
b) zwiększenia z tytułu:						
- zakupu	128	276	70	285	808	1 567
- przeniesienia z innej działalności	66	930	-	-	-	996
c) zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży	-	-	(221)	(510)	(14)	(745)
- likwidacji	-	-	(52)	-	(259)	(311)
- korekt konsolidacyjnych	-	-	-	151	-	151
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	12 135	6 018	6 591	18 289	4 011	47 044
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	66	818	5 319	10 783	2 212	19 198
f) umorzenie za okres (z tytułu)						
- amortyzacja	1	243	727	2 453	558	3 982
- likwidacja	-	-	(36)	-	(270)	(306)
- korekta z tytułu sprzedaży	-	-	(214)	(507)	(13)	(734)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	67	1 061	5 796	12 729	2 487	22 140
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	6 289	-	-	-	-	6 289
i) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	5 779	4 957	795	5 560	1 524	18 615

NOTA 3C

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA) (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) własne	24 952	18 615
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze	-	-
Środki trwałe bilansowe razem	24 952	18 615

Grupa nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

NOTA 4

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
Należności od jednostek niepowiązanych, z tytułu:		
- kaucje wpłacone	39	40
Należności długoterminowe brutto	39	40
- odpisy aktualizujące wartość należności	-	-
Należności długoterminowe netto	39	40

NOTA 5A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) stan na początek okresu	2 781 447	2 481 014
b) zwiększenia (z tytułu)		
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	119 471	44 649
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	213 008	301 735
- zmiany wyceny nieruchomości	104 289	79 987
	436 768	426 371
c) zmniejszenia (z tytułu)		
- sprzedaży	195 470	-
- zmiany wyceny nieruchomości	213 981	124 915
- przeniesienie do zapasów	679	1 023
- spłata wieczystego użytkowania	2	-
	410 132	125 938
d) stan na koniec okresu	2 808 083	2 781 447

Spółka wycenia nieruchomości według wartości godziwej na koniec każdego kwartału kalendarzowego. Zysk / strata z wyceny wykazana jest w pozycji "Aktualizacja wartości nieruchomości" w Rachunku Zysków i Strat.

Na 31 grudnia 2010 r. Grupa posiadała 19 nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w miastach na terenie Polski. Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawiera stawki czynszu denominowane w EUR (także USD), wyceny zostały sporządzone w tych walutach i przeliczone na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Wartość nieruchomości według wyceny na 31 grudnia 2010 wyniosła 709.058 tys. EUR (31 grudnia 2009 - 677.047 tys. EUR).

W związku z oddaniem obiektów od użytkowania w 2010 roku Grupa przeniosła z nieruchomości inwestycyjnych w budowie projekty Oxygen w Szczecinie i Avatar w Krakowie (później sprzedany).

Nieruchomość gruntowa w Radomiu ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 2.720 tys. EUR ustanowioną na rzecz Pekao S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Piotrkowie Trybunalskim ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 2.440 tys. EUR ustanowioną na rzecz Pekao S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Pabianicach ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 2.100 tys. EUR ustanowioną na rzecz Pekao S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomości gruntowe w Radomiu, Piotrkowie Trybunalskim i Pabianicach ujęte na inwestycjach długoterminowych, są obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 72.600 tys. EUR ustanowioną na rzecz Pekao S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Przemyślu ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 3.420 tys. EUR ustanowioną na rzecz ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Kielcach ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 150.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Szczecinie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 150.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Warszawie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 48.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Warszawie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 11.250 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa we Wrocławiu ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 100.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Warszawie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 75.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Poznaniu ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 51.428 tys. EUR oraz 30.000 PLN ustanowioną na rzecz Westdeutsche ImmobilienBank AG stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

NOTA 5B

UJĘTE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT KWOTY (tys. zł)	01.01.2010 - 31.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	312 518	307 541
b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	104 115	90 614
c) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-

NOTA 5C

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH W BUDOWIE (WG GRUP RODZAJOWYCH) (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
Stan na początek okresu	705 577	711 555
a) zwiększenia (z tytułu)		
- wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie	18 605	22 043
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	181 650	273 714
	200 255	295 757
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	213 008	301 735
- sprzedaży	1 284	-
- wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie	998	-
- likwidacji	1 503	-
	216 793	301 735
Stan nieruchomości na koniec okresu	689 039	705 577

Wszystkie nieruchomości będące w budowie wycenione zostały w oparciu o model kosztów wytworzenia.

Nieruchomość gruntowa w Warszawie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych w budowie, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 26.000 tys. PLN ustanowioną na rzecz BP Inwestycje – Panikowski i Przybylski S.J. oraz BRJ Invest – Panikowski, Kubiak, Drozd S.J. stanowiącą zabezpieczenie płatności ceny za ww. nieruchomość.

NOTA 6

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
Stan na początek okresu	337	24 119
a) zwiększenia / zmniejszenia (z tytułu)		
- sprzedaż udziałów	(337)	(12)
- zaliczki na poczet zakupu udziałów	4	-
- rozliczenia zaliczek na poczet zakupu udziałów	-	(23 744)
- udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-	(26)
	(333)	(23 782)
Stan udziałów w jednostkach stowarzyszonych na koniec okresu	4	337

NOTA 7

UDZIELONE POŻYCZKI (STRUKTURA WALUTOWA) (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) w walucie polskiej	1 060	94
b) w walutach obcych (po przeliczeniu na zł)	-	-
Udzielone pożyczki, razem	1 060	94
- z czego część długoterminowa	21	12
- z czego część krótkoterminowa	1 039	82
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych wpływów pieniężnych	-	-

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Szacowana wartość godziwa udzielonych pożyczek jest wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych i równa się bilansowej wartości udzielonych pożyczek.

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

Udzielone pożyczki nie są przeterminowane, nie nastąpiła utrata wartości udzielonych pożyczek.

NOTA 8A

ZMIANA STANU AKTYWÓW (+) I REZERW (-) Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (w tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
1. Stan odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:		
- instrumenty finansowe	23 354	35 446
- nieruchomości inwestycyjne	(256 187)	(266 935)
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	(8 561)	(7 351)
- strata podatkowa	13 591	4 895
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	21 555	20 521
- pozostałe	(38 967)	(19 616)
	(245 215)	(233 040)
2. Zmiana w okresie		
- instrumenty finansowe	(36 109)	(12 092)
- nieruchomości inwestycyjne	56 409	10 748
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	540	(1 210)
- strata podatkowa	4 344	8 696
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	(19 946)	1 034
- pozostałe	15 511	(19 351)
	20 749	(12 175)
3. Stan odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem:		
- instrumenty finansowe	(12 755)	23 354
- nieruchomości inwestycyjne	(199 778)	(256 187)
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	(8 021)	(8 561)
- strata podatkowa	17 935	13 591
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	1 609	21 555
- pozostałe	(23 456)	(38 967)
	(224 466)	(245 215)
- z tego:		
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 404	42 545
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	239 870	287 760

* Szacowana wartość obciążenia podatkowego dotycząca przewidywanych zmian w strukturze Grupy wynikająca z różnicy pomiędzy podatkową i bilansową wartością udziałów jednostek zależnych.

Grupa szacuje, że wykorzystata straty podatkowe w kolejnych latach: 2011 - 15.850 tys. PLN, 2012 - 2.085 tys. PLN

Grupa nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na kwotę 14.570 tys. PLN z tytułu strat podatkowych, w związku z brakiem pewności rozliczenia tych strat w kolejnych latach.

NOTA 8B

AKTYWA (+) I REZERWY (-) Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	31.12.2010	31.12.2009
a) przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	(11 245)	15 188
b) przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	(213 221)	(260 403)
	(224 446)	(245 215)

NOTA 9

ZAPASY (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) materiały	203	185
b) półprodukty i produkty w toku	446 895	351 949
c) produkty gotowe	24 296	60 277
d) towary	3 199	2 056
e) zaliczki na dostawy	-	6 058
Zapasy, razem	474 593	420 525

Pozycja "Produkty gotowe" zawiera gotowe lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży.

Pozycja "Półprodukty i produkty w toku" zawiera głównie posiadane przez Grupę nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i w trakcie realizacji.

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku.

Odwroćcie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w rachunku wyników w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

NOTA 10

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK (tys. zł)	01.01.2010 - 31.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
a) wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	61 730	71 437
b) wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	1 388	4 723
c) wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody	8 396	7 462

Odpisy wartości zapasów i ich odwrócenie dotyczy projektów mieszkaniowych, w których występuje przesunięcie czasowe pomiędzy sprzedażą lokalów mieszkalnych, a sprzedażą przynależnych im garaży i ma na celu realne wykazanie realizowanej marży sprzedaży w okresie.

Zmiana odpisu aktualizującego wartość zapasów w 2010 r. wynosiła 7 008 tys. PLN (w 2009 r.: 2 739 tys. PLN) i znajduje się w rachunku wyników w pozycji "Koszt własny sprzedaży"

NOTA 11A

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTRMINOWE (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) należności z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy	18 994	31 040
- powyżej 12 miesięcy	202	575
b) lokaty i depozyty bankowe	-	56 765
Aktywa finansowe, razem	19 196	88 380
c) pozostałe należności	5 425	741
d) rozliczenia międzyokresowe	27 870	7 299
Aktywa niefinansowe, razem	33 295	8 040
Należności krótkoterminowe netto, razem	52 491	96 420
- odpisy aktualizujące wartość należności	4 008	4 144
Należności krótkoterminowe brutto, razem	56 499	100 564

Należności z tytułu dostaw i usług wynikają z wynajmu powierzchni komercyjnych i lokali mieszkalnych. W Grupie Echo Investment nie występuje znaczna koncentracja należności handlowych.

Spółka na bieżąco kontroluje kondycje i zdolność płatniczą najemców. Płatności zabezpieczone są kaucjami lub gwarancjami. Kwoty zabezpieczenia należności kaucjami wyniosły na koniec 2010 roku 40.452 tys. PLN, na koniec 2009 roku 39.958 tys. PLN.

NOTA 11B

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTRMINOWYCH (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
Stan na początek okresu	4 144	3 171
a) zwiększenia (z tytułu)		
- utworzenie odpisu	2 058	1 674
	2 058	1 674
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- spłata	584	665
- rozwiązanie rezerwy	1 280	36
- umorzenie postępowania egzekucyjnego	330	-
	2 194	701
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	4 008	4 144

Opis aktualizujący wartość należności został wykazany w pozycji "pozostałe przychody / koszty operacyjne" w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy.

Utrata wartości należności wynika z ich przeterminowania powyżej 6 miesięcy (50% utraty wartości) lub 12 miesięcy (100% utraty wartości). W przypadku należności za stałe usługi najmu powierzchni w obiektach komercyjnych przeterminowanie dłuższe niż 3 miesiące wskazuje na ryzyko utraty wartości należności.

NOTA 11C

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA) (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) w walucie polskiej	55 544	100 392
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
b1. w tys. USD	39	2
b1. w przeliczeniu na tys. zł	116	6
b2. w tys. EURO	81	17
b2. w przeliczeniu na tys. zł	322	68
b3. w tys. RON	110	90
b3. w przeliczeniu na tys. zł	102	88
b4. w tys. HUF	17 802	626
b4. w przeliczeniu na tys. zł	253	9
b5. w tys. UAH	436	3
b5. w przeliczeniu na tys. zł	162	1
	955	172
Należności krótkoterminowe, razem	56 499	100 564

NOTA 11D

NALEŻNOŚCI HANDLOWE (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM DO DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) do 1 miesiąca	7 740	6 450
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 558	15 261
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	121	64
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	183	185
e) powyżej 1 roku	360	567
f) należności przeterminowane	12 242	13 232
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	23 204	35 759
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(4 008)	(4 144)
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	19 196	31 615

NOTA 11E

NALEŻNOŚCI HANDLOWE PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) do 1 miesiąca	6 883	7 951
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 291	1 241
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	386	608
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 257	688
e) powyżej 1 roku	2 425	2 744
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	12 242	13 232
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(4 008)	(4 144)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	8 234	9 088

NOTA 11F

NALEŻNOŚCI HANDLOWE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) należności bieżące bez utraty wartości	10 962	22 527
b) należności przeterminowane bez utraty wartości	8 234	9 088
c) należności przeterminowane z utratą wartości	4 008	4 144
Należności handlowe, razem (brutto)	23 204	35 759

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z należnościami równa się ich wartości bilansowej każdej z grup bilansowych należności. Szacowana wartość godziwa należności handlowych jest wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych i równa się bilansowej wartości tych należności.

Należności handlowe są homogeniczne, wynikają z wynajmu powierzchni handlowych i biurowych. Grupa na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą najemców. Płatności zabezpieczane są kaucjami i gwarancjami bankowymi.

Grupa posiada zabezpieczenia ustanowione na należnościach w postaci cesji wierzytelności z umów najmu na rzecz banków kredytujących poszczególne inwestycje.

NOTA 12A

AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE WG WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) terminowe kursy walutowe "forward"	828	1 558
Pochodne inwestycje finansowe, razem	828	1 558
z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	828	1 558
- od 1 do 3 lat	-	-
- od 3 do 5 lat	-	-
- powyżej 5 lat	-	-

NOTA 12B

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE WG WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) Interest Rate Swap	8 020	3 246
b) opcje na kursy walutowe	8 478	13 059
c) terminowe kursy walutowe "forward"	2 398	150 384
Pochodne inwestycje finansowe, razem	18 896	166 689
z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	8 586	163 984
- od 1 do 3 lat	2 290	1 082
- od 3 do 5 lat	4 366	1 082
- powyżej 5 lat	3 654	541

W trakcie okresu sprawozdawczego Grupa rozpoznała zysk / stratę na wycenie pochodnych instrumentów finansowych zgodnie z notami 25 i 26.

Łączna kwota wartości nominalnych nierozliczonych terminowych kontraktów walutowych (forward) na 31 grudnia 2010 roku wynosiła 136,5 mln EUR. Kontrakty te dotyczą sprzedaży waluty EUR w latach 2011-2012 mają na celu zabezpieczyć przed ryzykiem kursowym część prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych w Grupie.

Łączna kwota wartości nominalnych nierozliczonych opcji na kursy walutowe na 31 grudnia 2010 roku wynosiła 52 mln EUR. Kontrakty te dotyczą sprzedaży i kupna waluty EUR w roku 2011 i mają na celu zabezpieczyć przed ryzykiem kursowym część prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych w Grupie.

Zawarte transakcje IRS zabezpieczają przed ryzykiem zmian stóp procentowych część przyszłych płatności odsetkowych w Grupie.

Informacje dotyczące pozostałych aktywów finansowych przedstawione są w nocie 13A (środki pieniężne) i w nocie 11A (należności).

NOTA 13A

ŚRODKI PIENIĘŻNE - AKTYWA FINANSOWE (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	379 289	169 101
b) inne środki pieniężne	-	-
c) inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	379 289	169 101
- w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	38 923	8 759

Grupa lokuje nadwyżki pieniężne w renomowanych bankach w Polsce (głównie Pekao SA i PKO BP SA).

Maksymalne ryzyko kredytowe środków pieniężnych jest równe ich wartości bilansowej.

NOTA 13B

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (STRUKTURA WALUTOWA) (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) w walucie polskiej	265 475	165 884
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
b1. w tys. USD	60	121
b1. w przeliczeniu na tys. PLN	178	452
b2. w tys. EURO	27 628	238
b2. w przeliczeniu na tys. PLN	109 416	966
b3. w tys. RON	1 399	446
b3. w przeliczeniu na tys. PLN	1 292	433
b4. w tys. HUF	105 623	56 467
b4. w przeliczeniu na tys. PLN	1 500	857
b5. w tys. UAH	3 837	1 427
b5. w przeliczeniu na tys. PLN	1 428	509
	113 814	3 217
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	379 289	169 101

NOTA 14A

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA)

Seria akcji	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (w tys. złotych)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy od daty
A	na okaziciela	zwykłe	brak	1 600 000	80	aport	1994-06-30	1995-01-01
B	na okaziciela	zwykłe	brak	38 400 000	1 920	gotówka	1994-06-30	1995-01-01
C	na okaziciela	zwykłe	brak	20 000 000	1 000	gotówka	1995-11-13	1995-01-01
D	na okaziciela	zwykłe	brak	60 000 000	3 000	gotówka	1997-02-18	1996-01-01
E	na okaziciela	zwykłe	brak	20 000 000	1 000	gotówka	1997-12-30	1997-01-01
F	na okaziciela	zwykłe	brak	280 000 000	14 000	gotówka	2002-11-26	2002-01-01
Liczba akcji, razem				420 000 000				
Kapitał zakładowy, razem					21 000			
Wartość nominalna jednej akcji = 0,05 złotych								

NOTA 14B

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2010 R.

Akcjonariusze	Liczba głosów / akcji	% kapitału akcyjnego	% głosów na WZA
Michał Sołowow – pośrednio i bezpośrednio	169 916 580	40,46%	40,46%
ING OFE*	37 528 063	8,94%	8,94%
Aviva OFE Aviva BZ WBK*	36 683 460	8,73%	8,73%
OFE PZU Złota Jesień OFE*	21 419 085	5,10%	5,10%
Pozostali Akcjonariusze	154 452 812	36,77%	36,77%

*Zgodnie ze stanem portfeli OFE na dzień 31 grudnia 2010 r.

NOTA 15

KAPITAŁ ZAPASOWY (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 943	100 943
b) utworzony ustawowo	80	80
c) utworzony zgodnie ze statutem, ponad wymaganą ustawowo wartość	1 749 430	1 552 507
d) inny	22	22
e) korekty konsolidacyjne	(140 749)	(56 051)
Kapitał zapasowy, razem	1 709 726	1 597 501

Wypracowany przez spółkę "Echo Investment" S. A. w roku 2009 zysk netto wynoszący 27.641 tys. zł został uchwałą ZWZA z dnia 26 maja 2010 roku przeznaczony na kapitał zapasowy.

NOTA 16

ZMIANA STANU KAPITAŁÓW MNIJSZOŚCI (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
Stan na początek okresu	(8)	(8)
a) zwiększenia (z tytułu)		
- zmiany w udziałach	43	-
	43	-
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- wynik netto spółek	94	-
	94	-
Stan kapitałów mniejszości na koniec okresu	(59)	(8)

NOTA 17A

KREDYTY I POŻYCZKI (WG RODZAJU) (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) kredyty	1 371 341	1 294 962
b) dłużne papiery wartościowe	700 034	545 886
c) odsetki od kredytów i pożyczek	-	9
Kredyty i pożyczki, razem	2 071 375	1 840 857
- z czego część długoterminowa	1 746 175	1 664 098
- z czego część krótkoterminowa	325 200	176 759

NOTA 17B

KREDYTY I POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY (tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) do 12 miesięcy	325 200	176 759
b) powyżej 1 roku do 3 lat	371 109	351 756
c) powyżej 3 do 5 lat	519 455	452 609
d) powyżej 5 lat	855 611	859 733
Kredyty i pożyczki, razem	2 071 375	1 840 857

NOTA 17C

KREDYTY I POŻYCZKI (STRUKTURA WALUTOWA) tys. zł	31.12.2010	31.12.2009
a) w walucie polskiej	769 950	641 970
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
b1. w tys. USD	-	7 040
b1. w przeliczeniu na tys. zł	-	19 868
b2. w tys. EURO	332 046	288 991
b2. w przeliczeniu na tys. zł	1 301 425	1 179 019
	1 301 425	1 198 887
Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem	2 071 375	1 840 857

Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych:

a) dla obligacji w PLN	6,01%	6,38%
b) dla kredytów denominowanych w EUR	4,97%	4,54%
c) dla kredytów denominowanych w USD	-	2,20%

Według najlepszych informacji i danych Zarządu Grupy w trakcie roku obrotowego i do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

NOTA 17D

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys. PLN	waluta	w tys. PLN	waluta			
ING Bank Śląski S.A.	Katowice	16 752	4 230 tys. EUR	1 499	383 tys. EUR	EURIBOR 1M + marża	2012-06-30	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomościach na kwoty 3 420 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Echo - Centrum Przemysłu – Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S. k. a., - poręczenie "Echo - SPV 12" Sp. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego
Pekao S.A.	Warszawa	143 759	36 300 tys. EUR	90 594	22 981 tys. EUR	Stale oprocentowanie do 31/12/2013 na 80% wartości; EURIBOR 1M + marża	2014-02-15	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomościach do kwoty 72.600 tys. EUR, - zastaw rejestrowy na akcjach spółki "PPR – Projekt Echo - 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S. k. a., - cesję wierzytelności z umów najmu, - cesję wierzytelności z umów ubezpieczenia finansowanych nieruchomości, - zastaw rejestrowy na wierzytelności z tytułu umów rachunków bankowych
Westdeutsche ImmobilienBank AG	Mainz	125 878	31 785 tys. EUR	66 085	16 761 tys. EUR	EURIBOR + marża	2014-08-20	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowej, - zastawy rejestrowe na udziałach spółki "Malta Office Park" Sp. z o.o., - zastaw na rachunkach bankowych "Malta Office Park" Sp. z o.o.
Eurohypo AG	Eschborn	79 116	13 840 tys. EUR 8 200 tys. USD	29 051	7 340 tys. EUR	EURIBOR 1M + marża	2014-09-30	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 11 250 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu umów hedgingowych, - cesja wierzytelności z rachunków przychodów z najmu i kaucji, - zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Athina Park – Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S. k. a.

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys. PLN	waluta	w tys. PLN	waluta			
Eurohypo AG	Eschborn	63 563	16 050 tys. EUR	52 092	13 262 tys. EUR	EURIBOR 1M + marża	2016-01-29	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 48 000 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "WAN 11" Sp. z o.o., - podporządkowanie zobowiązań kredytobiorcy względem współników zobowiązaniom kredytobiorcy względem banku z tytułu udzielonego kredytu
Eurohypo AG	Eschborn	198 015	50 000 tys. EUR	195 750	49 885 tys. EUR	EURIBOR + marża	2019-11-17	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowej, - zastawy rejestrowe na udziałach spółki "Echo - Park Postępu" Sp. z o.o., - zastaw na rachunkach bankowych "Echo - Park Postępu" Sp. z o.o.
Eurohypo AG	Eschborn	396 030	100 000 tys. EUR	73 788	19 442 tys. EUR	EURIBOR 3M + marża	2020-02-22	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o.
Eurohypo AG	Eschborn	396 030	100 000 tys. EUR	354 598	90 380 tys. EUR	Stale oprocentowanie do 31/12/2015; EURIBOR 1M + marża	2022-09-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 150 000 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, polis ubezpieczeniowych i umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Galaxy Szczecin" Sp. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego, - cesja wierzytelności z tytułu transakcji typu CAP, - cesja wierzytelności z tytułu umowy dzierżawy działki, - zobowiązanie "Echo Investment" S.A. o poddaniu się egzekucji
Eurohypo AG	Eschborn	457 415	115 500 tys. EUR	437 968	111 611 tys. EUR	Stale oprocentowanie do 31/12/2015; EURIBOR 1M + marża	2022-09-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 150 000 tys. EUR, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Projekt - 62" Sp. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umów, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji, - zobowiązanie Echo Investment S.A. do pokrycia kosztów dodatkowych realizacji w wysokości przekraczającej kwotę kredytu
Razem		1 876 558		1 301 425				

NOTA 17E

OTWARTE LINIE KREDYTOWE

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta			
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000		-		WIBOR 1M + marża	2012-08-19	klauzula poręczenia z rachunku bieżącego w PKO BP S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000		-		WIBOR 1M + marża	2012-08-19	klauzula poręczenia z rachunku bieżącego w PKO BP S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Pekao S.A.	Warszawa	30 000		-		WIBOR 1M + marża	2011-06-30	- weksel własny in blanco, - pełnomocnictwo do rachunku bankowego, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Pekao S.A.	Warszawa	100 000		69 916		WIBOR 1M + marża	2010-06-30	- pełnomocnictwo do rachunku
Razem		210 000		69 916				

NOTA 17F

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH (tys. zł)

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/ zabezpieczenia
Obligacje (BRE S.A.)	35 000	WIBOR 3M + marża	2011-03-02	-
Obligacje (BRE S.A.)	150 000	WIBOR 6M + marża	2011-05-25	-
Obligacje (BRE S.A.)	115 000	WIBOR 6M + marża	2012-05-18	-
Obligacje (BRE S.A.)	100 000	WIBOR 6M + marża	2013-05-25	-
Obligacje (BRE S.A.)	300 000	WIBOR 6M + marża	2014-06-30	-
Razem	700 000			

NOTA 18

LEASING O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY (w tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) do 12 miesięcy	95	91
b) powyżej 1 roku do 3 lat	192	183
c) powyżej 3 do 5 lat	194	184
d) powyżej 5 lat	56 275	39 452
Kredyty i pożyczki, razem	56 756	39 910

NOTA 19

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE (w tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) zobowiązania handlowe, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy	75 032	54 516
- powyżej 12 miesięcy	27 518	11 354
	102 550	65 870
b) zobowiązania pozostałe:		
- otrzymane kaucje i depozyty	13	19
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	73	69
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	-	11
- rozliczenia międzyokresowe bierne	10 522	10 741
- inne zobowiązania	1 300	1 571
Zobowiązania handlowe i pozostałe, razem	114 458	78 281

Wartość godziwa zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

NOTA 20

ZMIANA STANU REZERW - WG TYTUŁÓW (w tys. zł)	31.12.2010	31.12.2009
a) stan na początek okresu	16 650	18 260
- rezerwa na przewidywane kary i straty	9 830	12 260
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów itp.	6 000	6 000
- rezerwa na sprawy sądowe	820	-
b) zwiększenia (z tytułu)		
- rezerwa na przewidywane kary i straty	271	640
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów itp.	2 153	-
- rezerwa na sprawy sądowe	-	820
	2 424	1 460
c) wykorzystanie (z tytułu)		
- poniesionych kar i strat	4 400	3 070
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów itp.	2 789	-
- poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych	320	-
	7 509	3 070
d) stan na koniec okresu		
- rezerwa na przewidywane kary i straty	5 701	9 830
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów itp.	5 364	6 000
- rezerwa na sprawy sądowe	500	820
	11 565	16 650

Rezerwa na kary obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Spółka z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%.

Rezerwa na sprawy sądowe obejmuje sprawy sądowe prowadzone przeciw spółce, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50%.

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%.

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie przeszłych doświadczeń.

Daty realizacji rezerw na kary i straty, koszty gwarancyjne i sprawy sądowe nie są możliwe do oszacowania, przy czym istnieje duże prawdopodobieństwo ich realizacji w przeciągu 12 miesięcy od daty bilansowej.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

NOTA 21A

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY Z TYTUŁU: (tys. zł)	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009
a) wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo - rozrywkowych	248 204	256 315
b) sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	82 889	113 398
c) realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	71 291	50 215
d) obrotu nieruchomościami	-	167
e) pozostałe przychody	24 012	11 331
Przychody netto ze sprzedaży, razem	426 396	431 426

NOTA 21B

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY (STRUKTURA TERYTORIALNA) (tys. zł)	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009
a) kraj	426 396	431 426
b) eksport	-	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	426 396	431 426

W oparciu o zawarte umowy Grupa oczekuje przychodów z tyt. czynszów najmu w roku 2011 w kwocie 41.283 tys. EUR, w latach 2012-2015 w kwocie 107.001 tys. EUR, w latach 2016-2020 w kwocie 39.323 tys. EUR. Kwoty te będą powiększone o poniesione koszty eksploatacyjne związane z działalnością najemców.

NOTA 22A

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU (tys. zł)	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009
a) amortyzacja	(4 011)	(4 389)
b) zużycie materiałów i energii	(138 746)	(48 459)
c) usługi obce	(264 850)	(244 023)
d) podatki i opłaty	(24 883)	(27 267)
e) wynagrodzenia	(27 887)	(25 924)
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(4 011)	(3 927)
g) pozostałe koszty rodzajowe	(8 030)	(6 237)
h) wartość sprzedanych towarów i materiałów	(447)	(74)
Koszty według rodzaju, razem	(472 865)	(360 300)
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(70 754)	75 087
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	(171 749)	(212 436)
Koszty sprzedaży	(22 088)	(18 009)
Koszty ogólnego zarządu	(40 333)	(37 225)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(167 941)	(167 717)

NOTA 22B

KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY Z TYTUŁU: (tys. zł)	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009
a) wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo - rozrywkowych	(64 468)	(63 303)
b) sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	(64 006)	(78 821)
c) realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	(26 211)	(17 754)
d) obrotu nieruchomościami	-	(600)
e) pozostałych	(13 256)	(7 239)
Koszty operacyjne, razem	(167 941)	(167 717)

NOTA 23

ZYSK (STRATA) NETTO ZE SPRZEDAŻY INWESTYCJI (tys. zł)	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	248 743	-
Koszty sprzedaży nieruchomości	(195 470)	-
Zysk (strata) netto ze sprzedaży inwestycji	53 273	-

NOTA 24A

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE (tys. zł)	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009
- przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	544	528
- aktualizacja wartości zapasów	-	2 739
- aktualizacja wartości należności	270	-
- rozwiązanie rezerw i odpisów	5 220	5 860
- odsetki z działalności operacyjnej	8 093	6 910
- kary umowne	990	2 613
- dotacje	519	506
- spisanie zobowiązań	-	51
- odszkodowania	6 200	1 061
- pozostałe	3 198	1 340
Inne przychody operacyjne, razem	25 034	21 608

NOTA 24B

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE (tys. zł)	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009
- strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(1 368)	(623)
- aktualizacja wartości należności	-	(935)
- utworzone rezerwy	(4 434)	(4 257)
- kary umowne	(750)	(1 507)
- darowizny	(344)	(140)
- spisanie należności nieściągalnych	(92)	(195)
- koszty podatku PCC	(116)	-
- straty nadzwyczajne	(410)	(449)
- VAT nieodliczalny	(237)	(25)
- odszkodowania	(617)	(1 570)
- aktualizacja wartości firmy jednostek zależnych	(61)	(163)
- zaniechane inwestycje	(2 303)	-
- przekazanie majątku	-	(40)
- pozostałe	(2 833)	(1 154)
Inne koszty operacyjne, razem	(13 565)	(11 058)

NOTA 25

PRZYCHODY FINANSOWE (tys. zł)	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009
- przychody z tyt. odsetek z działalności inwestycyjnej (pożyczki itp.)	16	772
- zysk ze zbycia inwestycji	10 426	1 703
- przychody z tyt. aktualizacji instrumentów forward	147 730	77 454
- przychody z tyt. aktualizacji opcji	4 106	4 918
- przychody z tyt. aktualizacji innych instrumentów finansowych (IRS)	852	-
- pozostałe przychody finansowe	289	1 574
Przychody finansowe, razem	163 419	86 421

Przychody z tytułu odsetek uzyskiwane są z tytułu lokowania nadwyżek pieniężnych na lokatach bankowych (głównie O/N).

NOTA 26

KOSZTY FINANSOWE (tys. zł)	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009
- koszty z tyt. odsetek	(90 631)	(101 228)
- wycena kredytów i obligacji	(1 168)	7 360
- prowizje finansowe	(3 964)	(3 548)
- strata ze zbycia inwestycji	(133 938)	(66 331)
- koszty z tyt. aktualizacji wartości opcji	-	(5 654)
- koszty z tyt. aktualizacji innych instrumentów finansowych (IRS)	(4 774)	(3 536)
- pozostałe koszty finansowe	(1 341)	(639)
Koszty finansowe, razem	(235 816)	(173 576)

W 2010 roku aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego wynosiła 1.368 tys. PLN. Stopa kapitalizacji wyniosła 3,14%.

NOTA 27

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH (tys. zł)	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009
- dodatnie różnice kursowe zrealizowane	-	-
- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane	41 184	28 653
- ujemne różnice kursowe zrealizowane	(308)	(7 987)
- ujemne różnice kursowe niezrealizowane	-	-
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych, razem	40 876	20 666

NOTA 28

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY (tys. zł)	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009
1. Zysk brutto	137 332	129 625
2. Podatek wyliczony według stawek krajowych	26 232	24 628
3. Różnice:		
Dochody niepodlegające opodatkowaniu	(15 269)	(1 320)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	11 819	3 604
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(1 457)	(2 301)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	14 570	1 032
Rozwiązanie rezerwy na podatek doch. w przekształconych spółkach osobowych	(52 679)	-
Koszty okresu spółek osobowych nie powodujące powstania różnic przejściowych	5 307	-
Korekty konsolidacyjne, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	1 165	286
	(36 544)	1 301
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu odroczonego podatku dochod.	(10 312)	25 929

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

NOTA 29

ŚRODKI PIENIĘŻNE PRZYJĘTE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (w tys. zł)	01.01 - 31.12.2010	01.01 - 31.12.2009
Stan na początek okresu, w tym		
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	169 101	321 793
- inne środki i aktywa pieniężne	-	-
	169 101	321 793
Stan na koniec okresu		
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	379 289	169 101
- inne środki i aktywa pieniężne	-	-
	379 289	169 101

Do działalności operacyjnej "Echo Investment" S.A. kwalifikuje przychody osiągnięte i koszty ponoszone w związku z prowadzeniem działalności developerskiej tzn. świadczeniem szeroko rozumianych usług związanych z rynkiem nieruchomości.

Działalność inwestycyjna obejmuje zapłatę za nabyte oraz sprzedane składniki majątku trwałego, a więc środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, lokaty finansowe, udzielanie i spłatę pożyczek wraz z korzyściami, jakie przynoszą lokaty i udzielane pożyczki.

Działalność finansowa dotyczy pozyskiwania kapitału własnego oraz obcego, zaangażowanego w postaci kredytów i pożyczek pieniężnych, zarówno krótko- jak i długoterminowych, ich zwrotu oraz obsługi (płaconych odsetek).

Różnice pomiędzy poszczególnymi pozycjami w rachunku przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej a kwotami zmian odpowiednich pozycji bilansowych widocznych w sprawozdaniu finansowym wynikają ze statycznych przekwalifikowań pomiędzy pozycjami bilansu (bez przepływu pieniężnego) oraz z korekt zmian bilansowych o przepływy dotyczące działalności inwestycyjnej i finansowej.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH

NOTA 30A

PRZYPIŚANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW (w tys. PLN)	31.12.2010	31.12.2009
- centra handlowe	2 716 435	2 654 480
- biurowce	1 104 574	901 837
- powierzchnie mieszkalne	439 201	378 386
- aktywa nieprzypisane	230 749	337 581
Razem aktywa	4 490 959	4 272 284

NOTA 30B

PRZYPIŚANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW (w tys. PLN)	31.12.2010	31.12.2009
- centra handlowe	1 091 290	1 105 925
- biurowce	412 006	353 609
- powierzchnie mieszkalne	38 973	57 866
- zobowiązania nieprzypisane	1 073 174	1 021 206
Razem zobowiązania	2 615 443	2 538 606

NOTA 30C

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW (w tys. PLN)	01.01.2010 - 31.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
- centra handlowe	248 204	256 315
- biurowce	71 291	50 215
- powierzchnie mieszkalne	82 889	113 398
- przychody nieprzypisane	24 012	11 498
Razem przychody operacyjne	426 396	431 426

NOTA 30D

PRZYPISANIE KOSZTÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW	01.01.2010 - 31.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
- centra handlowe	(64 468)	(63 303)
- biurowce	(26 211)	(17 754)
- powierzchnie mieszkalne	(64 006)	(78 821)
- koszty nieprzypisane	(13 256)	(7 839)
Razem koszty operacyjne	(167 941)	(167 717)

Dnia: 2 maja 2011 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek



Główny Księgowy



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A.

z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment
w 2010 roku

III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A. Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT W 2010 ROKU

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

Echo Investment S.A. organizuje cały proces inwestycyjny dla danego projektu, od zakupu nieruchomości, poprzez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, finansowanie, nadzór nad realizacją, aż do oddania obiektu do użytku. Czynności te wykonuje we własnym imieniu lub też, jak to ma miejsce w większości przypadków poprzez świadczenie usługi generalnego realizatora 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 cztery segmenty:

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

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

1. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA 2010 ROK

SKONSOLIDOWANY BILANS

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej na koniec 2010 roku zamknęła się kwotą **4 490 959 tys. zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec 2009 roku oznacza wzrost wartości o **5,1%**.

Aktywa

Struktura aktywów na koniec 2010 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwałe stanowią 78,8% aktywów ogółem, z czego dominującą pozycję stanowią nieruchomości inwestycyjne 79,4% aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjne w budowie 19,5% sumy aktywów trwałych,
- aktywa obrotowe stanowią 21,2% aktywów ogółem, z czego zapasy 49,8% sumy aktywów obrotowych, należności 10,1% aktywów obrotowych a środki pieniężne 39,8% sumy aktywów obrotowych.

Pasywa

- kapitał akcyjny podmiotu dominującego – Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosił 21,0 mln zł i dzielił się na 420.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F, o wartości nominalnej 0,05 zł każda,
- skonsolidowany kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosił 1 875 575 tys. zł, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2009 roku oznacza wzrost o 8,2%.
- skonsolidowana wartość księgowa netto w przeliczeniu na jedną akcję stanowi 4,47 zł,
- zobowiązania stanowiły 52,7% sumy bilansowej i zamknęły się kwotą 2 364 008 tys. zł.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

- skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży osiągnięły w 2010 roku poziom 426 396 tys. zł,

- skonsolidowany zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych na koniec grudnia 2010 zamknął się kwotą 168 691 tys. zł,
- skonsolidowany zysk brutto zamknął się kwotą 137 332 tys. zł i był wyższy w odniesieniu do 2009 roku o 6,0%,
- skonsolidowany zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej osiągnął wartość 147 738 tys. zł, w porównaniu do zysku w 2009 roku stanowi wzrost o 42,4%,
- skonsolidowany zysk netto na jedną akcję za 12 miesięcy 2010 roku wyniósł 0,35 zł.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 169 101 tys. zł,
- na działalności operacyjnej Grupa Kapitałowa odnotowała w 2010 roku wpływ środków pieniężnych na kwotę 99 923 tys. zł,
- na działalności inwestycyjnej Grupa Kapitałowa odnotowała na koniec grudnia 2010 roku wypływ środków pieniężnych na kwotę 42 394 tys. zł,
- na działalności finansowej Grupa odnotowała wpływ środków pieniężnych w kwocie 158 507 tys. zł,
- w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 216 036 tys. zł przy czym z tytułu zmiany różnic kursowych zmniejszył się o kwotę 5 848 tys. zł,
- środki pieniężne na koniec grudnia 2009 roku wyniosły 379 289 tys. zł.

2. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ Z OKREŚLENIEM W JAKIM STOPNIU GRUPA KAPITAŁOWA JEST NA NIE NARAŻONA

Do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Spółki należy zaliczyć:

- **ryzyko konkurencji** – związane z funkcjonowaniem podmiotu wśród innych deweloperów oraz umiejętnością pozyskiwania klientów. Na rynku nieruchomości w Polsce obok podmiotów krajowych działają w dużym stopniu inwestorzy zagraniczni, których przewaga konkurencyjna wyraża się w większych zasobach kapitałowych. Na korzyść Grupy przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich w praktycznie wszystkich segmentach rynku, dzięki czemu posiada ugruntowaną pozycję rynkową. Doświadczenie, znajomość rynku, jakość oraz zaufanie kontrahentów stanowi przeważający element konkurencyjności Grupy, którego znaczenie można było zauważyć podczas ostatniego kryzysu gospodarczego, kiedy to Grupa kontynuowała realizację projektów oraz skutecznie pozyskiwała finansowanie. Doświadczenia z rynku w Polsce pozwalają Grupie również skutecznie konkurować na rynkach zagranicznych. Dynamiczny rozwój, rosnąca liczba zrealizowanych i realizowanych projektów oraz posiadany portfel aktywów wskazuje, iż Grupa potrafi skutecznie funkcjonować w warunkach konkurencji rynkowej.
- **ryzyko stóp procentowych** – związane z możliwością zmiany stóp procentowych pod wpływem sytuacji ekonomicznej. Działalność Grupy oparta jest w dużej mierze na finansowaniu zewnętrznym. Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych jest ograniczane poprzez instrumenty zabezpieczające (stałe stopy, IRS).
- **ryzyko kursowe** – związane ze zmianą kursów walut. W Grupie ryzyko to związane jest przede wszystkim z zaciąganiem przez spółkę celowe kredytami wyrażonymi w walutach obcych (najczęściej w euro). Wahania kursów walut skutkują zwiększeniem ekspozycji na ryzyko walutowe. W celu jego minimalizacji umowy z najemcami danego projektu wyrażone są w walucie kredytu pozyskanego na jego finansowanie. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczane są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów znacząco ogranicza ryzyko kursowe (hedging naturalny). Dodatkowo, ze względu na znaczący wpływ zmiany kursów walutowych na wartość przyszłych przepływów pieniężnych, Spółka wykorzystuje dostępne instrumenty finansowe służące ograniczeniu ryzyka walutowego, takie jak forward lub opcje walutowe. Instrumenty te wykorzystywane są głównie do zabezpieczenia przyszłych przepływów pieniężnych związanych z nowo uzyskiwanymi kredytami walutowymi.
- **ryzyko kondycji finansowej najemców Grupy Kapitałowej** – związane z utratą płynności najemców. W ramach prowadzonej przez Grupę działalności większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych. Kluczowym aspektem jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. Najemcami powierzchni w centrach handlowych są operatorzy sieciowi (Tesco, Carrefour, NOMI, markowe sklepy odzieżowe, wieloekranowe kina, itp.). Współpraca z najemcami pozwala na podejmowanie takich działań, które stale podnoszą atrakcyjność wynajmowanych powierzchni oraz eksponują prestiż danego obiektu, przyciągając w ten sposób klientów. Kontrahentami w obiektach

biurowych są takie firmy jak: Polkomtel S.A., Tieto Poland Sp. z o.o., Lux Med Sp. z o.o., Abbott Laboratories Poland Sp. z o.o., Pekao Financial Services Sp. z o.o., Roche Polska Sp. z o.o., IKEA Shared Services Sp. z o.o. i inne.

- **ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi** - związane z jakością usług wykonawców oraz z ich kondycją finansową. Spółka występując jako inwestor danego projektu powierza jego wykonanie pomiotom zewnętrznym. Realizacja tych obiektów, terminowość, jakość, w dużej części zależy również od tych podmiotów. Czynniki te w znacznym stopniu jest wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów budowlanych oraz badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy w trakcie jego wyboru. Ponadto Spółka nadzoruje realizację projektów poprzez inspektorów lub korzysta z nadzorów specjalistycznych firm zewnętrznych, co znacząco zmniejsza opisane tu ryzyka.
- **ryzyko procedur administracyjnych** – związane ze zmianami prawnymi i opieszałością urzędów. Czasochłonność procedur administracyjnych zarówno w kraju jak i zagranicą determinuje rozpoczęcie realizacji projektów Spółki, co może skutkować opóźnieniem w ich realizacji. Jednocześnie duże uprawnienia stron trzecich do ingerencji w przebieg procedur administracyjnych niejednokrotnie wydłużają proces realizacji inwestycji, wpływając na jej rentowność. Grupa stara się zmniejszać to ryzyko dzięki doświadczeniu w uczestniczeniu w procedurach administracyjnych oraz zatrudnianiu specjalistów w tym zakresie.
- **ryzyko utraty płynności** – związane z brakiem wypłacalności. Spółka zarządza ryzykiem płynności Grupy utrzymując stale odpowiednią wielkość dostępnych środków finansowych będących gotówką zgromadzoną na rachunkach bankowych i/lub przyznanymi wolnym liniami kredytowymi jak również stale monitorując prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Na utrzymanie płynności istotne znaczenie dla Grupy Kapitałowej ma stabilny portfel projektów na wynajem, który z roku na rok generuje coraz większe wpływy z tytułu najmu powierzchni.
- **ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości** – związane ze zmianą popytu i koniunktury rynkowej. Spółka stara się minimalizować ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości poprzez etapową realizację inwestycji i dostosowywanie tempa ich realizacji do oczekiwań popytu i cen na rynkach lokalnych.
- **ryzyko społeczno - ekonomiczne** – związane z oddziaływaniem czynników społecznych i makroekonomicznych na działalność gospodarczą. Do czynników tych należą przede wszystkim: inflacja, ogólna kondycja gospodarki, zmiana sytuacji gospodarczej, zmiana realnych dochodów społeczeństwa i polityka podatkowa w krajach na których działa Spółka, a także również sytuacja na świecie. Zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów bądź na zwiększenie kosztów działalności. Ma to szczególne znaczenie w sytuacji obniżenia wzrostu PKB, pogłębiania deficytu budżetowego oraz wzrostu bezrobocia, co w konsekwencji doprowadzi do spadku realnych dochodów ludności. Sytuacja społeczno-ekonomiczna może mieć wpływ na przychody i wyniki finansowe Spółki, gdyż prowadzenie realizowanych obiektów zarówno w sektorze mieszkaniowym jak i biurowym i handlowo-rozrywkowym uzależnione jest od konsumentów i środków jakie będą w stanie przeznaczyć na wydatki. Jednak z drugiej strony programy pro rządowe jak „Rodzina na swoim” mogą spowodować wzrosty popytu. Ryzyko to jest ograniczone przez współpracę z najemcami, których klientami są z różnych grup docelowych, również takich których wydatki konsumpcyjnie nie są mocno wrażliwe na zmianę sytuacji makroekonomicznej. Również mieszkania oferowane przez Grupę są kierowane do osób o mniejszej wrażliwości wydatków na sytuację makroekonomiczną.

3. INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYM I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH GRUP PRODUKTÓW W SPRZEDAŻY GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT, A TAKŻE ZMIANACH W TYM ZAKRESIE W ROKU OBROTOWYM.

3.1. Segmenty działalności

W 2010 roku Echo Investment S.A. oraz podmioty z Grupy Kapitałowej realizowały projekty rozpoczęte w latach poprzednich oraz zaangażowały się w nowe inwestycje.

Spółka, jako odpowiedzialna za całkowity proces realizacji projektu, w celu minimalizacji ryzyka niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości, nie wyklucza etapowej realizacji planowanych inwestycji i dostosowywanie tempa realizacji inwestycji do oczekiwań

rynku i cen na rynkach lokalnych. Zarząd uważnie obserwuje rozwój sytuacji na rynku nieruchomości, w związku z czym decyzje dotyczące realizacji poszczególnych projektów podejmowane są indywidualnie na bazie oceny aktualnych warunków rynkowych. Wszelkie terminy realizacji projektów są elastycznie i racjonalnie dopasowywane do rzeczywistej sytuacji.

RYNEK POLSKI

SEGMENT CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

Stabilność rynku powierzchni handlowych wynika z dużego popytu rynkowego, możliwości adaptacyjnych do wymagań poszczególnych kontrahentów i znacznej dywersyfikacji branż.

Najemcami powierzchni komercyjnych są zarówno krajowe i międzynarodowe sieci handlowe, jak i lokalne przedsiębiorstwa. Do kluczowych najemców w centrach handlowych należą: Carrefour, C&A, Douglas, Empik, Helios, H&M, Multikino, Nomi, Real, Rossmann, RTV Euro AGD, Tesco, Saturn, ZARA oraz inne sieciowe marki.

Grupa Kapitałowa w portfelu nieruchomości posiada 11 centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych; posiadane centra na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja i nazwa projektu	Powierzchnia najmu [mkw. GLA]
Bełchatów – Galeria Echo	9 300
Jelenia Góra – Galeria Echo	19 000
Pabianice – Galeria Echo	13 500
Piotrków – Galeria Echo	17 400
Przemyśl – Galeria Echo	4 900
Radom – Galeria Echo	19 500
Tarnów – Galeria Echo	20 200
Warszawa – Alma	1 500
Razem centra handlowe	105 300
Kielce – Galeria Echo*	26 000
Szczecin – Galaxy	41 700
Wrocław – Pasaż Grunwaldzki	48 700
Razem centra handlowo – rozrywkowe	116 400
Razem projekty handlowe	221 700

* projekt w rozbudowie

Dodatkowo w posiadaniu Grupy Kapitałowej są grunty pod realizację kolejnych projektów. Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Bełchatów, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Olimpia (rozbudowa Centrum Handlowego Echo)

W Bełchatowie przy ul. Kolejowej planowana jest rozbudowa działającego centrum handlowego Echo. Istniejący obiekt zostanie zmodernizowany, a na sąsiedniej działce powstanie nowy budynek z dodatkową powierzchnią komercyjną. Po zakończeniu rozbudowy centrum będzie funkcjonowało pod nazwą Galeria Olimpia i będzie miało ok. 31.000 mkw. powierzchni na wynajem. Planowany termin oddania obiektu do użytku to rok 2012.

Kalisz, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Amber

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Kaliszu Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego. Obiekt powstanie przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej. Powierzchnia wynajmowana to ok. 30.000 mkw. Zakończenie realizacji planowane jest na pierwsze półrocze 2013 roku.

Katowice, projekt przy ul. Kościuszki

Na nieruchomości zakupionej w 2010 roku w Katowicach przy ul. Kościuszki o powierzchni ponad 54 tys. mkw. planowana jest realizacja centrum handlowego o powierzchni wynajmowanej około 50.000 mkw. Obecnie trwa proces uchwalania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru, na którym znajduje się nieruchomość.

Kielce, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Echo (rozbudowa)

W 2010 roku trwały prace realizacji rozbudowy centrum handlowo – rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach, obejmujące budowę centrum o powierzchni na wynajem ponad 70.000 mkw.. Generalnym Wykonawcą projektu jest EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEX SA. Nowa galeria zostanie otwarta w III kwartale 2011 roku.

Koszalin, centrum handlowo-rozrywkowe

W Koszalinie przy ul. Krakusa i Wandy planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni przeznaczonej na wynajem wynoszącej ok. 35.000 mkw. Zakończenie realizacji planowane jest na 2013 rok.

Lublin, centrum handlowo-rozrywkowe

W planach inwestycyjnych znajduje się realizacja centrum handlowo-rozrywkowego na Górkach Czechowskich w Lublinie. Zarząd Spółki zmierza do ustalenia z Gminą Lublin szczegółów dotyczących planowanej przez Grupę Echo Investment inwestycji.

Łomża, centrum handlowo-rozrywkowe Veneda

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych Spółki jest planowana realizacja centrum handlowego Galeria Veneda w Łomży. Obiekt zostanie wybudowany u zbiegu ulic Zawadzkiej i Sikorskiego. Galeria będzie dysponowała ok. 15.000 mkw. powierzchni handlowej. Parking zaoferuje ponad 600 miejsc postojowych. Zakończenie realizacji Galerii Veneda zaplanowane jest na 2012 rok.

Poznań, centrum handlowo-rozrywkowe Metropolis

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej Spółka planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego Metropolis, oferującego ok. 50.000 mkw. powierzchni na wynajem. Projekt jest na etapie ustalenia koncepcji architektonicznej. Zakończenie realizacji planowane jest na 2014 rok.

Słupsk, centrum handlowo-rozrywkowe Arena

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Słupsku przy ul. Grottgera planowana jest realizacja centrum handlowo-rozrywkowego Arena. Obiekt będzie oferował około 33.000 mkw. powierzchni wynajmowanej zrealizowanej w dwóch etapach. Grupa Kapitałowa uzyskała pozwolenie na budowę powyższego obiektu. Realizacja rozpocznie się po uzyskaniu finansowania.

Szczecin, Outlet Park

Outlet Park powstanie na miejscu działającego obiektu przy ul. A. Struga w Szczecinie. Powierzchnia wynajmowalna realizowanego etapowo outletu wyniesie łącznie ok. 23 000 mkw. Obecnie trwają procedury administracyjne związane z uzyskaniem wymaganych pozwoleń. Start realizacji inwestycji zaplanowano na pierwszą połowę 2011 roku.

Wrocław, centrum handlowo-rozrywkowe Pasaż Grunwaldzki (rozbudowa)

Pasaż Grunwaldzki to centrum handlowo-rozrywkowe zlokalizowane przy Placu Grunwaldzkim we Wrocławiu. Obecnie na powierzchni ok. 48.700 mkw. znajduje się blisko 200 sklepów i punktów usługowych. Grupa Kapitałowa Echo planuje rozbudowę tego obiektu. Po zakończeniu inwestycji centrum będzie miało około 65.000 mkw. powierzchni wynajmowanej. W części handlowej znajdzie się blisko 50 nowych sklepów. Rozbudowane centrum zostanie oddane do użytkowania w 2012 roku.

Pozostałe centra handlowe i handlowo-rozrywkowe

Grupa Kapitałowa Echo planuje także rozbudowę niektórych posiadanych centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych. Projekty te są na etapie pozyskiwania dodatkowych gruntów oraz decyzji administracyjnych.

Działania podmiotów z Grupy Kapitałowej skoncentrowane będą w przyszłości na realizacji nowych projektów, również projektów w mniejszych miastach Polski, oraz zwiększaniu portfela powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem, w tym rozbudowy projektów już istniejących.

SEGMENT POWIERZCHNI BIUROWYCH

W segmencie inwestycji biurowych Grupa Kapitałowa realizuje i komercjalizuje obecnie obiekty z przeznaczeniem na wynajem w Warszawie, Szczecinie oraz Poznaniu. Grupa Kapitałowa przygotowuje również nowe inwestycje, a jej oferta obejmuje biurowce o różnym standardzie, w tym również wysokiej klasy.

Pomimo dużej konkurencji w tym segmencie rynku, projekty znajdujące się w portfelu inwestycyjnym Grupy Kapitałowej, dzięki odpowiednim warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody, wynikające z długoterminowych

umów najmu. Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, takim jak: Abbott Laboratories, BNP Paribas, Główny Inspektorat Transportu Drogowego, Grand Thornton Frąckowiak, Lux Med, Medicovert, Polkomtel, Mentor Graphics, Pekao Financial Services, Polsoft, Pramerica, Roche, Tebodin-SAP, Tieto Poland i inne.

Grupa Kapitałowa w portfelu nieruchomości posiada 6 projektów biurowych; posiadane biura na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja i nazwa projektu	Powierzchnia najmu [mkw. GLA]
Warszawa – Babka Tower	6 200
Warszawa – Postępu 3*	10 200
Warszawa – Park Postępu	33 800
Poznań – Malta Office Park, etap I	6 800
Poznań – Malta Office Park, etap II	15 200
Szczecin – Oxygen	14 100
Razem projekty biurowe	86 300

* Grupa Kapitałowa posiada 50% udziałów w projekcie (wykazana w tabeli powierzchnia uwzględnia 50% udział)

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Gdańsk, projekt Tryton

Na nieruchomości znajdującej się w Gdańsku, przy ul. Jana z Kolna Spółka planuje realizację powierzchni biurowej. Budynek klasy A zaprojektowany przez biuro projektowe Arch – Deco z Gdyni obejmował będzie około 22.000 mkw. powierzchni wynajmowanej. Obecnie trwają procedury administracyjne związane z uzyskaniem wymaganych pozwoleń oraz prace projektowe. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to druga połowa 2011 roku, a udostępnienia budynku najemcom to druga połowa 2013 roku.

Katowice, projekt przy ul. Francuskiej

Na posiadanym terenie znajdującym się w Katowicach przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej planowana jest realizacja business parku o powierzchni wynajmowanej ok. 31.000 mkw. Obiekt, zaprojektowany przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne, zrealizowany zostanie w trzech etapach. Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego. Rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu inwestycji zaplanowane jest na drugą połowę 2011 roku. I etap inwestycji gotowy będzie do użytkowania w pierwszej połowie 2013 roku.

Kraków, projekt przy ul. Opolskiej

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Opolskiej i 29 Listopada planowana jest realizacja nowoczesnego projektu biurowego klasy A, o powierzchni wynajmowanej około 58.000. mkw. Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego. Obiekt realizowany będzie w trzech etapach, rozpoczęcie nastąpi w połowie 2011 roku, natomiast zakończenie I etapu planowane jest na drugą połowę 2012 roku.

Łódź, projekt Aurus

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego planowana jest realizacja dwóch budynków biurowych klasy A o łącznej powierzchni wynajmowanej ok. 19.000 mkw. Projekt realizowany będzie w dwóch etapach. Zgodnie z planami realizacja pierwszego z nich zakończy się w 2013 roku.

Poznań, projekt Malta Office Park

W 2010 roku zakończyły się prace realizacyjne II etapu kompleksu obejmującego ponad 15.000 mkw. powierzchni na wynajem. Pierwsza jego część przekazana została najemcom w grudniu 2009 roku. W październiku 2010 roku rozpoczęła się realizacja III etapu inwestycji. Przekazanie obiektu do użytkowania nastąpić ma do końca 2011 roku. Planowana powierzchnia na wynajem całego kompleksu wyniesie ok. 29.000 mkw.

Warszawa, projekt przy ul. Beethovena

Na zakupionej w październiku 2010 roku nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Beethovena Spółka planuje budowę parku biurowego o łącznej powierzchni przeznaczonej na wynajem ok. 60.000 mkw. Projekt realizowany będzie w trzech etapach. Start pierwszego z nich zaplanowany jest na pierwszą połowę 2012 roku.

Warszawa, projekt przy ul. Konstruktorskiej

Na zakupionej w sierpniu 2010 roku nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej Spółka planuje wybudować budynki biurowe o łącznej powierzchni wynajmowanej ok. 34.000 mkw. Start realizacji zaplanowano na pierwszą połowę 2012 roku.

Wrocław, projekt przy ul. Swobodnej

Na zakupionej w I kwartale 2010 roku nieruchomości położonej przy ul. Swobodnej we Wrocławiu Spółka planuje wybudować budynki biurowe o łącznej powierzchni wynajmowanej ok. 24.000 mkw. Projekt realizowany będzie etapami, start realizacji planowany jest na pierwszą połowę 2011 roku.

SEGMENT HOTELOWY

Wieloletnie doświadczenie i renomowani partnerzy stanowią stabilne podstawy działalności spółki na rynku hotelowym. W poprzednich latach Echo Investment SA zajmowała się kompleksową realizacją hoteli dla kluczowych klientów, pełniąc rolę generalnego realizatora inwestycji. Projekty Grupy Kapitałowej w sektorze hotelowym prowadzone były we współpracy z międzynarodowymi sieciami hoteli: z francuskimi grupami hoteli Accor i Envergure oraz norweską grupą Qubus. Zrealizowane hotele funkcjonują w Warszawie, Kielcach, Krakowie, Szczecinie, Łodzi, Poznaniu, Częstochowie, Zabrzu i Gliwicach. W przyszłości Spółka zamierza realizować hotele we współpracy z międzynarodowymi operatorami hoteli.

Łódź, hotel Novotel

Na nieruchomości położonej przy ul. Piłsudskiego w Łodzi, zgodnie z zawartą w 2009 roku umową GRI, zbudowany będzie hotel klasy Novotel o powierzchni ok. 7.200 mkw. Planowany termin zakończenia realizacji obiektu to pierwsza połowa 2013 roku.

SEGMENT MIESZKANIOWY

W segmencie mieszkaniowym Grupa Kapitałowa realizuje inwestycje począwszy od luksusowych apartamentowców, poprzez budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, a na osiedlach domów jednorodzinnych kończąc.

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Okolice Kielc, osiedle domów w Bilczy

W 2010 roku kontynuowano sprzedaż działek wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (Bilcza II), zaprojektowanego przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci z Kielc. Oferta obejmuje sprzedaż 122 (ok. 130 000 mkw.) uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów. Projekt jest sprzedany w 92%.

Okolice Kielc, osiedle domów w Dyminach

W 2010 roku rozpoczęto realizację infrastruktury dla pierwszego etapu projektu osiedla domów na nieruchomości znajdującej się w Dyminach k. Kielc. Osiedle zaprojektowane przez biuro projektowe StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc obejmować będzie około 180 działek (ok. 160 000 mkw.) na sprzedaż. Spółka sprzedaje działki wraz z projektami domów.

Kraków, Dom Pod Słowikiem, projekt przy ul. Krasickiego

W drugiej połowie 2010 roku rozpoczęto realizację obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ok. 5.200 mkw.). W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa budynku powstanie ok. 85 mieszkań. Zakończenie procesu realizacji zaplanowano na połowę 2012 roku.

Kraków, projekt przy ul. Korzeniowskiego

W Krakowie przy ul. Korzeniowskiego Spółka planuje realizację inwestycji mieszkaniowej. Budynek zaprojektowany przez biuro The Blok posiadać będzie powierzchnię ok. 3.000 mkw. (40 mieszkań). Projekt jest na etapie uzyskiwania pozwoleń administracyjnych. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na połowę 2011 roku, a zakończenie na koniec 2012 roku.

Kraków, projekt przy ul. Tynieckiej i ul. Czarodziejskiej

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 4.600 mkw. (około 50 mieszkań). Uzyskanie pozwoleń administracyjnych i rozpoczęcie realizacji projektu nastąpi w pierwszym półroczu 2012 roku.

Kraków, projekt przy ul. Bronowickiej

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Bronowickiej Spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3.000 mkw. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na początek 2012 roku. Proces realizacji zostanie ukończony w 2013 roku.

Kraków, projekt przy ul. Kilińskiego

Spółka jest właścicielem działki o powierzchni 1.100 mkw. przy ul. Kilińskiego w Krakowie. Koncepcja zagospodarowania działki zakładała realizację kameralnego obiektu mieszkalnego. Ze względu na małą skalę projektu Spółka zrezygnowała z jego realizacji i podjęła decyzję o sprzedaży nieruchomości po uzyskaniu decyzji administracyjnych

Łódź, projekt przy ul. Okopowej

Kontynuowano proces przygotowania do realizacji budynków mieszkalnych, które powstaną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Okopowej i Górniczej. Obecna koncepcja zabudowy zakłada, że powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 45.000 mkw. (ok. 700 mieszkań). Projekt będzie realizowany etapami. Zakładany jest pięcioletni okres realizacji inwestycji począwszy od pierwszego półrocza 2011 roku.

Łódź, projekt przy ul. Wodnej

Na należącej do Spółki nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Wodnej planowana jest realizacja budynków mieszkalnych. Nowa koncepcja zakłada wybudowanie ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni na sprzedaż blisko 14.000 mkw. Spółka uzyskała warunki zabudowy umożliwiające realizację inwestycji. Projekt jest na etapie uzgadniania koncepcji i uzyskiwania pozwolenia na budowę, co powinno nastąpić w połowie 2011 roku. Realizacja projektu nastąpi etapami. Rozpoczęcie realizacji planowane jest na drugą połowę 2011 roku, a zakończenie w 2014 roku.

Poznań, Osiedle Naramowice, Pod Klonami

W 2010 kontynuowano realizację wielorodzinnego projektu Pod Klonami. Finalizowano również przygotowania do realizacji projektu jednorodzinnego o tej samej nazwie. Powierzchnia na sprzedaż zaprojektowanego przez pracownię Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania osiedla wynosi ok. 15.000 mkw. Realizacja zabudowy wielorodzinnej zakończy się w drugiej połowie 2012 roku. Prace realizacyjne związane z zabudową jednorodziną trwać będą około dwóch lat, począwszy od trzeciego kwartału 2011 roku.

Posiadana przez Grupę Kapitałową Echo Investment rezerwa gruntu w Poznaniu pozwala na realizację kolejnych etapów Osiedla Naramowice.

Poznań, Kasztanowa Aleja, projekt przy ul. Wojskowej

Kontynuowano prace budowlane związane z realizacją projektu Kasztanowa Aleja w Poznaniu przy ul. Wojskowej (ponad 17.000 mkw. w dwóch etapach). Rozpoczęcie realizacji projektu nastąpiło na początku 2010 roku. Zakończenie I etapu inwestycji zaplanowano na drugą połowę 2011 roku natomiast II etap inwestycji zostanie zrealizowany do połowy 2013 roku.

Poznań, projekt przy ul. Litewskiej i Grudzieniec

Realizowano działania zmierzające do przygotowania sprzedaży działek wchodzących w skład nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec. Łączna powierzchnia działek, które będą oferowane to blisko 14 000 mkw. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z gotowymi projektami. Przyjęto, iż sprzedaż rozpocznie się na początku 2012 roku i będzie trwała szesnaście miesięcy.

Warszawa, Klimt House, projekt przy ulicy Kazimierzowskiej

W 2010 roku kontynuowano realizację projektu Klimt House w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia przeznaczona do sprzedaży to ok. 5.200 mkw.). Budynek mieszkalny zaprojektowany przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy zakłada realizację około 60 mieszkań wraz z kilkoma lokalami usługowymi. Realizacja projektu zostanie ukończona w połowie 2011 roku.

Warszawa, Rezydencje Leśne, Las Młociński

Pod koniec roku 2010 rozpoczęła się realizacja infrastruktury osiedla domów w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na nieruchomości o powierzchni 6,3 ha zostało wydzielone 31 działek. Szacowana powierzchnia działek na sprzedaż to blisko 53.000 mkw. Projekt został zaprojektowany przez biuro architektoniczne W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. z Warszawy i StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc. Realizacja zostanie zakończona pod koniec 2011 roku.

Warszawa, projekt przy ulicy Konstruktorskiej

W drugiej połowie 2010 roku zakupiono działkę o powierzchni ok. 74 000 mkw. Nieruchomość zlokalizowana jest w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Na zakupionej nieruchomości Spółka planuje wybudowanie kompleksu biurowo-mieszkaniowego. Powierzchnia mieszkań wyniesie ok. 44.000 mkw. (ponad 700 mieszkań). Wstępna koncepcja zakłada, że projekt realizowany będzie w trzech etapach. Realizacja I etapu rozpocznie się w końcu 2011 roku. Zakończenie realizacji całości projektu planowane jest na rok 2017.

Warszawa, projekt przy ul. Puławskiej

W 2010 roku kontynuowano prace projektowe dla projektu zlokalizowanego na Mokotowie w rejonie ul. Puławskiej i Boryszewskiej. Planowana powierzchnia tego wielokondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego o kaskadowej zabudowie wynosić będzie około 5.300 mkw. Rozpoczęcie realizacji planowane jest na pierwszą połowę 2012 roku.

Wrocław, Przy Słowiańskim Wzgórzu, projekt przy ul. Jedności Narodowej

W roku 2010 rozpoczęto realizację projektu mieszkaniowego zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej. Na nieruchomości o powierzchni 7,4 tys. mkw. powstanie ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 14.000 mkw. Zakończenie realizacji projektu planowane jest na połowę 2012 roku.

Wrocław, projekt przy ul. Grota – Roweckiego

Na należącej do Spółki nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Grota Roweckiego, o powierzchni ok. 3 ha, planowana jest realizacja projektu mieszkaniowego obejmującego blisko 300 mieszkań o powierzchni użytkowej około 19.000. mkw. Projekt będzie realizowany etapami. Pierwszy etap rozpocznie się w drugiej połowie 2011 roku, natomiast zakończenie realizacji inwestycji nastąpi w 2015 roku.

RYNEK ZAGRANICZNY**Węgry****SEGMENT CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH****Budapeszt, centrum handlowo-rozrywkowe Mundo**

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny projekt handlowo-rozrywkowy MUNDO. Obecnie trwa proces pozyskiwania pozwoleń administracyjnych oraz komercjalizacji projektu. Obiekt o powierzchni przeznaczonej na wynajem wynoszącej ok. 40.000 mkw. oddany będzie do użytku w drugiej połowie 2013 roku.

Rumunia**SEGMENT CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH****Brasov, centrum handlowo-rozrywkowe Korona**

Na posiadanym gruncie w mieście Brasov przy ul. Stadionului w Rumuni Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni wynajmowanej około 33.000 mkw. Uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa proces komercjalizacji projektu. Rozpoczęcie realizacji nastąpi po uzyskaniu odpowiedniego poziomu wynajmu i uzyskania finansowania zewnętrznego.

Ukraina**SEGMENT PROJEKTÓW BIUROWYCH****Kijów, projekt przy ul. Dehtiarivskiej**

Na posiadanej nieruchomości przy ulicy Dehtiarivskiej w Kijowie, planowana jest realizacja parku biurowego o powierzchni wynajmowanej około 100.000 mkw. Prace projektowe związane z parkiem biurowym prowadzi Kijowskie biuro projektowe Atelier. Realizacja projektu będzie etapowana. Otrzymanie pozwolenia na budowę planowane jest na połowę 2012 roku.

3.2. Struktura przychodów

Struktura osiągniętych przychodów netto ze sprzedaży [w mln zł] w latach 2009-2010 roku przez Grupę Kapitałową:

Wyszczególnienie	01.01.2010 - 31.12.2010	udział %	01.01.2009 - 31.12.2009	udział %
Wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych	248,2	58,2%	256,3	59,4%
Sprzedaż i wynajem powierzchni mieszkaniowej	82,9	19,5%	113,4	26,3%
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	71,3	16,7%	50,2	11,6%
Obrót nieruchomościami	0,0	0,0%	0,2	0,04%
Pozostałe przychody	24,0	5,6%	11,3	2,6%
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	426,4	100%	431,4	100%

4. INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU, W PODZIALE NA KRAJOWE I ZAGRANICZNE ORAZ O ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI, ZE WSKAZANIEM UZALEŻNIENIA OD JEDNEGO LUB KILKU ODBIORCÓW I DOSTAWCÓW, A W PRZYPADKU, GDY UDZIAŁ JEDNEGO ODBIORCY LUB DOSTAWCY OSIĄGA CO NAJMNIEJ 10% PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY OGÓŁEM - NAZWY DOSTAWCY LUB ODBIORCY, JEGO UDZIAŁY W SPRZEDAŻY LUB ZAOPATRZENIU ORAZ JEGO FORMALNE POWIĄZANIA Z GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

Rynki zbytu

W 2010 roku wszystkie realizowane przez Grupę Kapitałową projekty były zlokalizowane wyłącznie na polskim rynku.

Zmiany w źródłach zaopatrzenia

Pod względem zakupu usług dokonywanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej, dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi Grupa Kapitałowa współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów deweloperskich. W 2010 roku obroty z trzema kontrahentami przekroczyły próg 10% wartości przychodów Grupy Kapitałowej, wszystkie nie są powiązane kapitałowo z Grupą.

Najwięksi dostawcy Grupy Kapitałowej w 2010 roku:

Kontrahent	Wartość obrotów [w mln zł.]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Eiffage Budownictwo MITEX S.A.	103,4	24,2%
BRJ Invest Panikowski Kubiak Drozd S.J.	64,3	15,1%
PBU Warszawa - Północ	63,2	14,8%

Zmiany wśród odbiorców

Klientami Echo Investment S.A. oraz podmiotów zależnych są najemcy powierzchni komercyjnych oraz podmioty na rzecz których świadczone są usługi realizacji inwestycji. W przypadku sprzedaży projektów w całości klientami Grupy są firmy inwestujące w nieruchomości.

W 2010 roku obroty z dwoma kontrahentami (niepowiązanymi kapitałowo z Grupą) przekroczyły próg 10% wartości przychodów Grupy Kapitałowej. Transakcje te dotyczyły sprzedaży projektów Avatar i Athina Park i wykazane są w rachunku wyników w pozycji „Zysk ze sprzedaży nieruchomości”.

Najwięksi odbiorcy Grupy Kapitałowej w 2010 roku:

Odbiorca	Wartość obrotów [w mln zł.]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
„PB 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A.	154,8	36,3%
„Kasteli” Sp. z o.o.	148,5	34,8%

5. INFORMACJE O UMOWACH ZNAČĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM ZNANYCH PODMIOTOM Z GRUPY KAPITAŁOWEJ UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI ORAZ UMOWACH UBEZPIECZENIA, WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI, ZAWARTYCH W 2010 ROKU.

5.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej

W dniu 18 marca 2010 roku spółka Echo Investment S.A. zawarła w trybie obiegowym z BRE Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie aneksy (Aneksy) do umów w sprawie Programu Emisji Obligacji (Obligacje) zawartych w dniu 15 kwietnia 2004 roku, o których Emitent informował w raporcie bieżącym nr 19/2004 w dniu 16 kwietnia 2004 r. (Umowy).

Aneksy do powyższych Umów przewidują wielokrotne emisje obligacji dokonywane przez Emitenta w trybie zlecenia emisji transzy. Na podstawie Aneksów zwiększono maksymalną łączną wartość nominalną wszystkich możliwych do wyemitowania obligacji do kwoty 700 mln zł i zmieniono czas trwania Umów na czas nieokreślony.

BRE Bank S.A. w ramach zawartych Aneksów do Umów będzie organizował i przeprowadzał kompleksową obsługę emisji obligacji Spółki na rynku niepublicznym. Obligacje będą niezabezpieczone i będą emitowane jako papiery wartościowe na okaziciela. Oprocentowanie obligacji może być stałe lub zmienne. Obligacje nie będą uprawniały do żadnych świadczeń pieniężnych. Warunki emisji ustalane będą przed dokonaniem emisji, w trakcie trwania Umowy Programu Emisji Obligacji.

W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji (RB nr 19/2004 z dnia 16 kwietnia 2004 roku i RB nr 4/2010 z dnia 19 marca 2010 roku), Spółka wyemitowała w dniu 19 maja 2010 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 115 mln PLN.

Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 2 lat, tj. dzień wykupu obligacji przypada na dzień 18 maja 2012 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.

W ocenie Zarządu Spółki Echo Investment S.A. w okresie ważności wyemitowanych obligacji, ogólne zobowiązania Spółki będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie.

Środki pieniężne pochodzące z emisji obligacji stanowią podstawę do kontynuacji strategii rozwoju Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Echo Investment.

W dniu 30 czerwca 2010 roku pomiędzy Echo Investment SA (Kredytobiorca), a Bankiem PeKaO SA z siedzibą w Warszawie (Kredytodawca, Bank) zawarte zostały aneksy do umów kredytowych.

Na podstawie aneksu z dnia 30 czerwca 2010 roku do umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 25 marca 2003 roku wraz z późniejszymi zmianami, zawartej pomiędzy spółką Echo Investment SA (Kredytobiorca) a Bankiem BPH PBK SA (Kredytodawca, obecnie następcą prawnym jest Bank PeKaO SA), kredyt obrotowego w rachunku bieżącym w wysokości 30 mln PLN udzielony został do dnia 30 czerwca 2011 roku. Oprocentowanie naliczane będzie w oparciu o zmienną stopę procentową 1M WIBOR powiększoną o marżę Banku. O zawartej umowie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 7/2003 w dniu 26 marca 2003 roku.

Zgodnie z postanowieniami aneksu z dnia 30 czerwca 2010 roku do umowy kredytu obrotowego z dnia 07 marca 2002 roku wraz z późniejszymi zmianami, zawartej pomiędzy spółką Echo Investment SA (Kredytobiorca) a Bankiem PeKaO SA (Kredytodawca), kredyt w wysokości 100 mln PLN udostępniony został do dnia 30 czerwca 2011 roku. Środki pieniężne udzielone zostały na finansowanie celowe zakupu nieruchomości, gruntów związanych z nowymi projektami inwestycyjnymi oraz finansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z projektowaniem, przygotowywaniem, realizacją i eksploatacją projektów inwestycyjnych realizowanych przez Kredytobiorcę. Oprocentowanie naliczane będzie w oparciu o zmienną stopę procentową 1M WIBOR powiększoną o marżę Banku. O powyższej umowie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 11/2002 w dniu 8 marca 2002 roku.

Jednocześnie Zarząd Emitenta informuje, że łączna wartość umów podpisanych bądź aneksowanych przez Emitenta i jednostkę zależną z Bankiem i jednostką zależną Banku w okresie ostatnich 12 miesięcy wyniosła 131.170.691,75 PLN. Powyższe umowy są umowami o najwyższej wartości.

Zarząd Echo Investment S.A. (Emitent, Spółka), informuje, iż w dniu 3 sierpnia 2010 roku pomiędzy spółką AVATAR - Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna (Zbywający), a spółką Kasteli Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Nabywający), zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży (Umowa przedwstępna).

Zgodnie z postanowieniami Umowy przedwstępnej Strony zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży (Umowa przyrzeczona), na podstawie której Zbywający zbywa na rzecz Nabywającego:

- prawo własności działki o powierzchni 248 mkw. i prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 5.017 mkw., położonych w Krakowie przy ulicy Armii Krajowej, wraz z prawem odrębnej własności posadowionego na niej budynku biurowego AVATAR z garażem podziemnym (Budynek biurowy) (łącznie zwane dalej Nieruchomością),
- majątkowe prawa autorskie,
- gwarancje budowlane,
- prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu i umów o świadczenie usług,

Powierzchnia całkowita Budynku biurowego to ok. 21.000 mkw. Budynek biurowy został w 100% wynajęty przez Fortis Bank Polska SA z siedzibą w Warszawie (Najemca).

Wartość Umowy przyrzeczonej wyniesie ok. 30,51 mln EUR (co, na dzień zawarcia Umowy przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość ok. 121,66 mln PLN).

Umowa przyrzeczona zawarta zostanie najpóźniej do dnia 22 grudnia 2010 roku, po spełnieniu się poniższych warunków:

- ujawnieniu Budynku biurowego w księdze wieczyste,
- ujawnieniu zmiany formy prawnej Zbywającego w księgach wieczystych Nieruchomości (poprzednio: Projekt Echo – 63 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach),
- rozliczenia opłat wspólnych pomiędzy Zbywającym a Najemcą za okres do 30 czerwca 2010 roku,
- dokonania ostatecznego pomiaru powierzchni pod wynajem w Budynku biurowym i przedstawieniu ich Najemcy, zgodnie z obowiązującą umową najmu.

Powyższe warunki są zastrzeżone na rzecz Nabywającego, co oznacza, że może on żądać zawarcia Umowy przyrzeczonej w sytuacji braku spełnienia się któregokolwiek z warunków.

W przypadku niespełnienia się powyższych warunków i niezawarcia Umowy Przyrzeczonej, Umowa przedwstępna ulegnie zawieszeniu.

Zawarta Umowa przedwstępna przewiduje zapłatę kar umownych z tytułu odstąpienia od Umowy przedwstępnej z winy leżącej po którejkolwiek ze stron. Wysokość kary umownej to 400.000 EUR (co, na dzień zawarcia Umowy przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 1,595 mln PLN). Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnień do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar.

Zawarta Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości pozwoli na uzyskanie środków pieniężnych, które przeznaczone zostaną na finansowanie realizacji planowanych inwestycji na rynku nieruchomości w Polsce.

W dniu 19 sierpnia 2010 roku, w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 37/2009 z dnia 16 października 2009 roku, pomiędzy spółką Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji, GRI) zawarty został aneks nr 2 (Aneks) do warunkowej umowy o generalną realizację inwestycji z dnia 4 września 2008 roku (Umowa GRI).

Na podstawie Umowy GRI, Generalny Realizator Inwestycji zobowiązał się do wybudowania, zgodnie ze standardami ACCOR, hotelu klasy Novotel o powierzchni netto wynoszącej ok. 7.200 mkw. i dostarczenia go Inwestorowi w stanie pod klucz (Inwestycja). Inwestycja ma zostać zrealizowana na nieruchomości posiadanej przez spółkę zależną Emitenta, „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego.

Zgodnie z postanowieniami zawartego Aneksu realizacja Inwestycji zakończyć ma się nie później niż do 8 czerwca 2012 roku. Cena netto za realizację Inwestycji została ustalona na poziomie 40.583.760,00 PLN.

Jednocześnie Zarząd Emitenta informuje, że w dniu 19 sierpnia 2010 roku spółka zależna Emitenta, „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Sprzedający) przekazała spółce Orbis SA z siedzibą w Warszawie (Kupujący), ofertę (Oferta) dotyczącą zmiany przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (Umowa), zaś Kupujący ją zaakceptował.

Na mocy złożonych oświadczeń strony Umowy ustaliły m.in., że w przypadku, gdy Sprzedający w terminie do 15 grudnia 2010 roku nie spełni jednego z warunków zawarcia Umowy Przyrzeczonej, tj. nie zawrze stosowanych umów z właścicielami nieruchomości sąsiednich, potrzebnych do realizacji inwestycji, to Sprzedający i Kupujący zawrą Umowę Przyrzeczoną w terminie do dnia 15 stycznia 2011 roku. Warunki zawarcia Umowy Przyrzeczonej wskazane zostały w raporcie bieżącym nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 roku i w raporcie nr 37/2009 z dnia 16 października 2009 roku.

W dniu 10 września 2010 roku pomiędzy spółką Athina Park – Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (Zbywający), a spółką Pridehold Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie (Nabywający), zawarta została umowa sprzedaży nieruchomości (Umowa).

Przedmiotem Umowy jest sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Wybrzeże Gdyńskie (Żoliborz) w Warszawie, o powierzchni 11.870 mkw., wraz z prawem własności posadowionych na gruncie budynków biurowych o powierzchni całkowitej netto ok. 22.170 mkw. W wyniku zawarcia Umowy sprzedaży przeniesieniu ulegną także wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane, w tym prawa i obowiązki wynikające z umów najmu budynków biurowych, prawa i wierzytelności z gwarancji bankowych najemców oraz prawa z polis ubezpieczeniowych.

Cena netto sprzedaży wyniosła 32.129.483,67 EUR (co, na dzień zawarcia Umowy przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 126.320.278,00 PLN).

Wartość ewidencyjna powyższych aktywów w księgach rachunkowych jednostki zależnej Emitenta to 60.141.593,20 PLN.

Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta a Nabywającym i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

Środki pozyskane ze sprzedaży zespołu budynków biurowych Athina Park przeznaczone zostaną na finansowanie nabywania nowych i realizacji planowanych inwestycji na rynku nieruchomości w Polsce.

W dniu 29 września 2010 roku Emitent otrzymał zawartą w trybie korespondencyjnym pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo – Oxygen” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna, Kredytobiorca) a Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (Bank, Kredytodawca), umowę kredytową z dnia 27 września 2010 roku (Umowa).

Na mocy postanowień Umowy Kredytodawca udziela kredytu do wysokości 17 mln EUR (co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 67.289.400 PLN). Kredyt uruchamiany będzie w dwóch transzach:

- transzy budowlanej do maksymalnej kwoty 14,6 mln EUR (co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 57.789.720 PLN),
- transzy inwestycyjnej do maksymalnej kwoty 17 mln EUR (co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 67.289.400 PLN).

Kredyt oprocentowany będzie w oparciu roczną stopę procentową EURIBOR powiększoną o marżę. Ostateczny termin spłaty kredytu to 27 marca 2017 roku.

Środki pozyskane na podstawie Umowy przeznaczone zostaną na finansowanie i refinansowanie kosztów budowy budynku biurowo-usługowego Oxygen w Szczecinie (Inwestycja), o powierzchni najmu ok. 14.119 mkw. wraz z 181 miejscami parkingowymi (Budynek biurowy), posadowionego na działce położonej przy ul. Malczewskiego w Szczecinie (Nieruchomość). Spółka zależna jest właścicielem powyższego budynku, natomiast w odniesieniu do działki użytkownikiem wieczystym.

Zabezpieczeniem spłaty wszelkich wierzytelności Kredytodawcy z tytułu udzielonego kredytu są przede wszystkim:

- hipoteka kaucyjna na Nieruchomości Kredytobiorcy;
- zastawy rejestrowe na udziałach w kapitale zakładowym Spółki zależnej, będących własnością Emitenta i spółki zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o.;
- poręczenie Echo Investment (Poręczyciel) na rzecz Banku, udzielone do kwoty 14,6 mln EUR (co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 57.789.720 PLN), które obowiązywać będzie do czasu zakończenia Inwestycji i wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie Budynku biurowego, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2013 roku. Spółka z tytułu udzielonego poręczenia otrzyma od Kredytobiorcy – spółki bezpośrednio zależnej - wynagrodzenie, które określone zostanie w oparciu o stawkę procentową liczoną od kwoty udzielonego poręczenia;
- cesja wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów najmu i polis ubezpieczeniowych;
- zastaw na rachunkach bankowych Kredytobiorcy;
- zastaw na zbiorze rzeczy i praw Kredytobiorcy;
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy.

Jednocześnie strony Umowy, zawrą umowę zabezpieczającą, na podstawie której dokonywane będą transakcje typu swap, cap, lub inne podobne instrumenty, w celu zabezpieczenia przed ryzykiem zmiany stóp procentowych, dla całości lub części transz pozostałych do spłaty.

W związku z zawarciem w dniu 22 października 2010 roku pomiędzy Emitentem a spółką Eiffage Budownictwo Mitex S.A. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca) umowy o Generalne Wykonanie Obiektu - Kompleks Mieszkaniowy – Kraków ul. Krasickiego, łączna wartość umów zawartych przez Emitenta i podmioty od niego zależne z Wykonawcą w okresie ostatnich 12-miesięcy przekroczyła wartość 10% kapitałów własnych Emitenta i wyniosła 64.570.991,44 mln zł netto. Umową o najwyższej wartości jest umowa z dnia

2 lipca 2010 roku zawarta pomiędzy Spółką a Wykonawcą o Generalne Wykonanie Obiektu – Kompleks Mieszkaniowy – Wrocław ul. Jedności Narodowej (Umowa).

Na podstawie zawartej Umowy Wykonawca zobowiązał się do realizacji robót polegających na generalnym wykonaniu budowy kompleksu mieszkaniowego wraz z infrastrukturą zewnętrzną, uzbrojeniem podziemnym, parkingami i zagospodarowaniem terenu, na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej (Obiekt), w tym m.in. na:

- generalnym wykonaniu Obiektu,
- uzyskaniu niezbędnych odbiorów przez odpowiednie służby,
- uzyskaniu prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie Obiektu.

Powierzchnia Obiektu na sprzedaż wynosić będzie ok. 14.200 mkw. Realizacja Obiektu zakończyć ma się do dnia 09 kwietnia 2012 roku. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie Obiektu jest ryczałtowe i wynosi 43,19 mln zł netto. Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR, lecz nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto z tytułu wykonania Obiektu. Podstawą naliczania kar umownych będzie nie wykonanie lub nienależyte wykonanie prac związanych z realizacją Obiektu. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnień do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar.

W związku z zawarciem w dniu 28 października 2010 roku pomiędzy spółką zależną Echo-Veneda Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Wynajmujący), a spółką Tesco (Polska) Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (Najemca) umowy najmu (Umowa), łączna wartość umów zawartych i aneksowanych przez podmioty zależne od Emitenta z Najemcą w okresie ostatnich 12-miesięcy przekroczyła wartość 10% kapitałów własnych Emitenta i wyniosła 121.740.285 PLN netto (w tym 17,69 mln EUR, co na dzień zawarcia niniejszej Umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 70.273.525 PLN). Umową o najwyższej wartości jest wskazana powyżej Umowa z dnia 28 października 2010 roku zawarta pomiędzy Wynajmującym a Najemcą.

Na podstawie zawartej Umowy Wynajmujący zobowiązał się do wynajęcia ok. 7.591 mkw. powierzchni handlowej w przygotowywanym do realizacji centrum handlowym Galeria Veneda w Łomży przy ul. Zawadzkiej i Gen. W. Sikorskiego (Centrum). Najemca prowadzić będzie w Centrum działalność handlową i/lub usługową w postaci hipermarketu spożywczo-przemysłowego o nieograniczonym asortymencie towarów dla analogicznych sklepów sieci Tesco w Polsce.

Centrum oddane zostanie Najemcy na okres 10 lat liczony od dnia jego otwarcia. Szacunkowa wartość Umowy wynosi 26,03 mln PLN. Data otwarcia Centrum nastąpi w terminie nie później niż 22 miesiące od dnia uzyskania przez Wynajmującego pozwolenia na budowę Centrum i uzyskania finansowania na jego realizację.

Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie do 30 lipca 2012 roku w przypadku nie uzyskania przez Wynajmującego środków na finansowanie budowy Centrum przez bank lub nieuzyskania przez Wynajmującego pozwolenia na budowę w terminie do 30 czerwca 2012 roku. Najemca może rozwiązać umowę, jeśli Wynajmujący nie uzyska ostatecznego pozwolenia na budowę w terminie do dnia 30 listopada 2012 roku. W przypadku nie uzyskania przez Wynajmującego pozwolenia na budowę Centrum do dnia 30 czerwca 2013 roku niniejsza umowa ulegnie rozwiązaniu.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych, których wysokość może wynieść 1,5 mln PLN. Podstawą do naliczenia kary umownej dla Najemcy jest odstąpienie przez Najemcę od Umowy z winy Wynajmującego, zaś dla Wynajmującego odstąpienie przez Wynajmującego od Umowy z winy Najemcy. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnień do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar.

Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta.

Planowana realizacja centrum handlowego Galeria Veneda w Łomży wynika z przyjętej strategii, zgodnie z którą Grupa Kapitałowa Echo Investment realizuje projekty w sektorze centrów handlowo-rozrywkowych. Obiekt oferował będzie ok. 15.400 mkw. powierzchni na wynajem.

W dniu 10 grudnia 2010 roku spółka zależna Emitenta, „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Sprzedający) przekazała spółce Orbis SA z siedzibą w Warszawie (Kupujący), ofertę (Oferta) dotyczącą zmiany przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (Umowa), zaś Kupujący w dniu 13 grudnia 2010 roku ją zaakceptował.

Na mocy złożonych oświadczeń strony Umowy ustaliły m.in., że Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 15 stycznia 2011 roku, zaś w przypadku, gdy Sprzedający w terminie do 15 stycznia 2011 roku nie spełni jednego z warunków zawarcia Umowy Przyrzeczonej, tj. nie zawrze stosowanych umów z właścicielami nieruchomości sąsiednich, potrzebnych do realizacji inwestycji, to Sprzedający i Kupujący zawrą Umowę Przyrzeczoną w terminie do dnia 31 stycznia 2011 roku. Ponadto, jeśli w terminie do dnia 31 stycznia 2011 roku Sprzedający nie zawrze ww. umów nabycia nieruchomości, to Umowa ulegnie wygaśnięciu bez ponoszenia konsekwencji przez którąkolwiek ze stron, z zastrzeżeniem postanowień o karach umownych.

W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 21/2010 z dnia 4 sierpnia 2010 roku, informuje, że warunki wskazane w warunkowej przedwstępnej umowie sprzedaży (Umowa Przedwstępna), zawartej w dniu 3 sierpnia 2010 roku, pomiędzy spółką Avatar – Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (Zbywający), a spółką Kasteli Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Nabywający), zostały spełnione.

Zgodnie z postanowieniami Umowy Przedwstępnej Strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży (Umowę Przyrzeczoną) obejmującą:

- prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o powierzchni całkowitej 5.017 mkw. położonych w Krakowie przy ul. Armii Krajowej wraz z prawem odrębnej własności posadowionego na nich budynku biurowego o siedmiu kondygnacjach wraz z garażem podziemnym (Budynek biurowy),
- prawo własności działki o powierzchni 248 mkw. położonej w Krakowie przy ul. Armii Krajowej,
- majątkowe prawa autorskie do dokumentacji i projektów Budynku biurowego.

W związku ze spełnieniem się warunków wskazanych w Umowie Przedwstępnej, tj.:

- ujawnieniem Budynku biurowego w księdze wieczystej,
- ujawnieniem zmiany formy prawnej Zbywającego w księgach wieczystych Nieruchomości (poprzednio: Projekt Echo – 63 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach),
- rozliczeniem opłat wspólnych pomiędzy Zbywającym a najemcą za okres do 30 czerwca 2010 roku,
- dokonaniem ostatecznego pomiaru powierzchni pod wynajem w Budynku biurowym i przedstawieniem ich najemcy, zgodnie z obowiązującą umową najmu,
- zakończeniem prac wykończeniowych w Budynku biurowym oraz złożeniem zawiadomienia do właściwego organu administracji,

w dniu 21 grudnia 2010 roku pomiędzy spółką Avatar – Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna) a spółką Kasteli Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarta została Umowa Przyrzeczonej.

Na podstawie Umowy Przyrzeczonej Zbywający zbył na rzecz Nabywającego:

- prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o powierzchni całkowitej 5.017 mkw. położonych w Krakowie przy ul. Armii Krajowej wraz z prawem odrębnej własności posadowionego na nich budynku biurowego o siedmiu kondygnacjach wraz z garażem podziemnym,
- prawo własności działki o powierzchni 248 mkw. położonej w Krakowie przy ul. Armii Krajowej,
- majątkowe prawa autorskie do dokumentacji i projektów Budynku biurowego.

Powierzchnia całkowita Budynku biurowego wynosi 20.984,31 mkw., powierzchnia biurowa obejmuje 11.239,83 mkw. Budynek biurowy został w 100% wynajęty przez Fortis Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie.

Cena sprzedaży powyższych składników majątkowych wynosi 30.410.362,88 EUR netto (co, na dzień zawarcia Umowy Przyrzeczonej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość ok. 121.471.153,48 PLN). Wartość ewidencyjna zbywanych aktywów w księgach rachunkowych Spółki zależnej, prowadzonych zgodnie z zasadami PSR, to 77.634.950,06 PLN, zaś wartość tych aktywów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment, wycenionych zgodnie ze standardami MSR, wynosi 110.411.070 PLN.

Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta a Nabywającym aktywa i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

Umowa Przyrzeczonej oraz zbywane aktywa uznane zostały za znaczące na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta.

Zawarta Umowa Przyrzeczonej pozwoli na uzyskanie środków pieniężnych, które przeznaczone zostaną na finansowanie realizacji planowanych inwestycji na rynku nieruchomości w Polsce.

5.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Emitent nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jego działalności umów zawartych w 2010 roku umów pomiędzy akcjonariuszami.

5.3. Umowy ubezpieczenia Grupy Kapitałowej

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [w tys. zł]
polisy majątkowe - obiekty	TU Compensa S.A., Chartis S.A., Generali TU S.A., TU Allianz Polska S.A.	1 538 611
polisy majątkowe - wyposażenie	TU Compensa S.A., Chartis S.A., Generali TU S.A., TU Allianz Polska S.A.	10 151
polisy odpowiedzialności cywilnej	TU Compensa S.A., PZU SA., STU Ergo Hestia S.A., Generali TU SA	34 032
polisy ryzyk budowlano-montażowych	Tu Compensa S.A., Generali TU S.A., PTU S.A.	518 528
polisy utraty zysku	Generali TU S.A, TU Compensa S.A.	249 023
polisy inne	PZU S.A.	4 528
	RAZEM	2 354 873

5.4. Umowy współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa w 2010 roku nie zawierała istotnych umów współpracy lub kooperacji.

6. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA WRAZ Z PODANIEM ICH PRZYCZYŃ ORAZ INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH EMITENTA Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ OKREŚLENIEM JEGO GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH (PAPIERY WARTOŚCIOWE, INSTRUMENTY FINANSOWE I NIERUCHOMOŚCI), W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA JEGO GRUPĄ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni Echo Investment SA, 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 Echo Investment na dzień 31 grudnia 2010 roku wchodzi 71 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną i jedna spółka współzależna konsolidowana metodą proporcjonalną.

Jednostki zależne:

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
„ACC - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej „ACC - Projekt Echo – 17 Sp. z o.o.” Sp. kom.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Athina Park - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Barconsel Holdings” Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
„Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC	Kijów	100%	Yevrobudgarant LLC
"Centrum Handlowe PHS" SA	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
"Echo – Arena" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Arena Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Aurus" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Bełchatów" Sp. z o.o. (dawniej „Echo – Galeria Olimpia” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o. o.	Szczecin	100%	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.
"Echo – Galeria Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Echo – Galeria Sudecka” Sp. z o.o.	Jelenia Góra	100%	XXIX FIZ Forum
"Echo – Galeria Tarnów” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
" Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Kielce 1” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Klimt House” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. z kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Metropolis” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Echo – Oxygen” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"Echo – Park Postępu” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Project Management Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Property Poznań 1” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o. (dawniej "Projekt Echo - 45” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej "Projekt Echo - 45 Sp. z o.o." Sp. kom.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
"Echo – SPV 7" Sp. z o.o. (dawniej „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – SPV 12" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Veneda" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito" Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Project 1" S.R.L.	Bukareszt	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Project Management" S.R.L.	Bukareszt	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Ukraine" LLC	Kijów	100%	Echo Investment S.A.
"EI – Project Cyp - 1" Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
"Est-On – Grupa Echo Sp. z o.o." Sp. kom. (dawniej " Est-On - Projekt Echo – 17 Sp. z o.o." Sp. kom.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Grupa Echo" Sp. z o.o. (dawniej "Projekt Echo - 17" Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Malta Office Park" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"MDP" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. „ S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 30" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 39" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 43" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 47" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Projekt Echo - 53" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Projekt Echo - 55" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Projekt Echo - 57" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 58" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Projekt Echo - 62" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.
"Projekt Echo - 67" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 70" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 77" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 93" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 94" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 94 Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 95" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
"Projekt Echo - 96" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 97" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 98" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 99" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Naramowice" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Zakłady Ogrodnicze Naramowice Sp. z o.o.
"Projekt Naramowice Poznań" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Projekt Naramowice Sp. z o.o.
"SPV – 1" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Projekt S" Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
"Ultra Marina" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Yevrobudgarant" LLC	Kijów	100%	EI – Project Cyp - 1 Ltd
"Zakłady Ogrodnicze Naramowice" Sp. z o.o.	Poznań	100%	Echo Investment S.A.

Jednostka współzależna to „Wan 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wszystkie certyfikaty wyemitowane przez XXIX FIZ Forum są w posiadaniu spółek z Grupy Kapitałowej Echo Investment.

6.1. Opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn

I. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zwiększył się o 6 spółek:

- rejestracja w dniu 22 czerwcu br. przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki Projekt Echo – 94 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN,
- rejestracja w dniach 10.11.2010 r. oraz 18.11.2010 r. przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonych spółek:
 - Projekt Echo – 95 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 25 tys. PLN,
 - Projekt Echo – 96 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 25 tys. PLN,
 - Projekt Echo – 97 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 25 tys. PLN,
 - Projekt Echo – 98 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 25 tys. PLN,
 - Projekt Echo – 99 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 25 tys. PLN,

II. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zmniejszył się o 5 spółek:

- zbycie w dniu 8 lutego 2010 r. 100% udziałów w spółce Projekt Echo – 68 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Cena sprzedaży 35,6 tys. PLN,
- zbycie w dniu 30 marca 2010 r. 100% udziałów w spółce Projekt Echo – 44 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Cena sprzedaży 35,9 tys. PLN,
- zbycie w dniu 9 czerwca 2010 r. 50% udziałów w spółce WAN – Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Cena sprzedaży 500 tys. PLN,
- zbycie w dniu 22 czerwca 2010 r. 43,45% udziałów w spółce WA Hotele Sp. z o.o.. Cena sprzedaży 1.022,6 tys. PLN,
- zbycie w dniu 27 grudnia 2010 r. 100% udziałów w spółce Projekt Echo – 59 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Cena sprzedaży 1,0 tys. PLN.

III. Zmiany w strukturze kapitału zakładowego innych spółek tworzących Grupę Kapitałową Emitenta

W dniu 7 kwietnia 2010 roku pomiędzy Echo Investment S.A. (Zbywający) a Magellan Holding Sarl z siedzibą w Luksemburgu (Nabywający) zawarta została umowa sprzedaży 490 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach o łącznej wartości nominalnej 24.500 PLN, stanowiące 49% kapitału zakładowego. Cena sprzedaży to 18.514,71 PLN.

W dniu 7 kwietnia 2010 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA (Zbywający) a Projekt Echo – 93 Sp. z o.o. (Nabywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki zależnej Echo Investment – Centrum Handlowe Przemysł Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,001% kapitału zakładowego. Cena sprzedaży to 202,08 PLN.

W dniu 7 kwietnia 2010 roku pomiędzy spółką Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. (Zbywający) a Projekt Echo – 93 Sp. z o.o. (Nabywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki zależnej Projekt Echo – 63 Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,0004% kapitału zakładowego. Cena sprzedaży to 50,00 PLN.

W dniu 7 kwietnia 2010 roku pomiędzy spółką Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. (Zbywający) a Projekt Echo – 93 Sp. z o.o. (Nabywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki zależnej Athina Park Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 PLN, stanowiący 0,008% kapitału zakładowego. Cena sprzedaży to 3.708,02 PLN.

W dniu 7 kwietnia 2010 roku pomiędzy spółką Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. (Zbywający) a Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. (Nabywający) zawarta została umowa sprzedaży 125 udziałów w kapitale zakładowym spółki zależnej Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 PLN każdy, stanowiące 0,02% kapitału zakładowego. Cena sprzedaży to 47.620,00 PLN.

W dniu 26 kwietnia 2010 roku pomiędzy Spółką (Nabywający) a spółką Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym Projekt Echo – 58 Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 PLN, za cenę 50 PLN.

W dniu 20 maja 2010 roku pomiędzy Spółką (Zbywający), a spółką zależną Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Nabywający), zawarte zostały umowy przeniesienia własności udziałów.

1. Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna I) Spółka zbywana rzecz Nabywcy 655.321 udziałów o wartości nominalnej 32.766.050 PLN. Wartość umowy wyniosła 34.444.165 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 141.761.849,89 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 48.404.533,64 PLN (zgodnie ze stanem na dzień 31 marca 2010 roku).
2. Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Athina Park Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna II) Spółka zbywa na rzecz Nabywcy 11.998 udziałów o wartości nominalnej 5.999.000 PLN. Wartość umowy wyniosła 5.202.812 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 21.413.213,35 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 6.007.858,34 PLN (zgodnie ze stanem na dzień 31 marca 2010 roku).
3. Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo – Centrum Przemysł Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna III) Spółka zbywa na rzecz Nabywcy 75.673 udziałów o wartości nominalnej 3.783.650 PLN. Wartość umowy wyniosła 2.709.093 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 11.149.814,06 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 1.279.312,59 PLN (zgodnie ze stanem na dzień 31 marca 2010 roku).
4. Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Projekt Echo - 63 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna IV) Spółka zbywa na rzecz Nabywcy 255.886 udziałów o wartości nominalnej 12.794.300 PLN. Wartość umowy wyniosła 1.322.930 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 5.444.783,00 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 10.327.776,91 PLN (zgodnie ze stanem na dzień 31 marca 2010 roku).

Powyższe udziały stanowią wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki Barconsel Holdings Limited w ilości 1.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 1EUR każdy. Nowo utworzone udziały objęte zostaną w całości przez spółkę Echo Investment SA. Cena nabycia nowo utworzonych udziałów to 43.679.000 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 179.769.660,30 PLN. Nowo utworzone udziały stanowią 35,7% kapitału zakładowego po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Nabywającego i uprawniać będą do 1.000 głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 31 maja 2010 roku pomiędzy Spółką (Zbywający) a spółką Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. (Nabywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym SPV - 1 Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 PLN, za cenę 50 PLN.

W dniu 1 czerwca 2010 roku pomiędzy Spółką (Zbywający) a spółką Magellan Holding z siedzibą w Luksemburgu (Nabywający) zawarta została umowa sprzedaży 490 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 70 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach o łącznej wartości nominalnej 24.500 PLN, stanowiące 49% kapitału zakładowego. Cena sprzedaży to 17.500,00 PLN.

W dniu 9 czerwca 2010 roku pomiędzy Spółką (Nabywający) a spółką Projekt Echo – 17 Sp. z o.o.

(Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 70 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiące 0,1% kapitału zakładowego. Cena sprzedaży to 50,00 PLN.

W dniu 22 czerwca 2010 r. pomiędzy Echo Investment S.A. i Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. a Panem Mariuszem Gromkiem zawarte zostały umowy zbycia 100% udziałów w spółce Projekt Echo – 67 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Cena sprzedaży wyniosła łącznie 35,4 tys. PLN.

W dniu 21 lipca 2010 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian spółki „Echo ACC” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, polegających na przekształceniu spółki ze spółki z o.o. na spółkę komandytową. Zmianie uległa także nazwa spółki i obecnie brzmi: „ACC Projekt Echo – 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach. Wysokość sumy komandytowej wynosi 50.000 PLN. Spółka wniosła wkład w wysokości 49.500 PLN, zaś spółka Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. w wysokości 500 PLN.

W dniu 21 lipca 2010 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian spółki „Est-On Property Management” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, polegających na przekształceniu spółki ze spółki z o.o. na spółkę komandytową. Zmianie uległa także nazwa spółki i obecnie brzmi: „Est-On Projekt – 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach. Wysokość sumy komandytowej wynosi 50.000 PLN. Spółka wniosła wkład w wysokości 49.500 PLN, zaś spółka Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. w wysokości 500 PLN.

W dniu 22 lipca 2010 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału w spółce "Echo - Kasztanowa Aleja Sp. z o.o." Sp. K. (poprzednio działającą pod firmą Projekt Echo – 41 Sp. z o.o. Sp. K.) poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego w kwocie 21 645 tys. zł. W zamian za wkład Echo Investment S.A. objęła udziały o łącznej wartości 21 645 tys. zł, wartość ewidencyjna udziałów wynosi 15 890 tys. zł.

W dniu 23 lipca 2010 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian spółki „Athina Park” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, polegających na przekształceniu spółki ze spółki z o.o. na spółkę komandytowo-akcyjną. Zmianie uległa także nazwa spółki i obecnie brzmi: „Athina Park - Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy wynosi 5.999.500 PLN. Struktura własnościowa kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji zmian przedstawia się następująco: Spółka (Akcjonariusz) posiada 10.000 akcji zwykłych imiennych o łącznej wartości nominalnej 500 PLN, FORUM XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (Akcjonariusz) 119.980.000 akcji uprzywilejowanych imiennych (niemych) o łącznej wartości nominalnej 5.999.000 PLN. Spółka Projekt Echo – 93 Sp. z o.o. (Komplementariusz) posiada wkład w wysokości 500 PLN.

W dniu 23 lipca 2010 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian spółki „Projekt Echo - 63 ” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, polegających na przekształceniu spółki ze spółki z o.o. na spółkę komandytowo-akcyjną. Zmianie uległa także nazwa spółki i obecnie brzmi: „AVATAR - Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy wynosi 12.794.350 PLN. Struktura własnościowa kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji zmian przedstawia się następująco: Spółka (Akcjonariusz) posiada 1.000 akcji zwykłych imiennych o łącznej wartości nominalnej 50 PLN, FORUM XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (Akcjonariusz) 255.886.000 akcji uprzywilejowanych imiennych (niemych) o łącznej wartości nominalnej 12.794.300 PLN. Spółka Projekt Echo – 93 Sp. z o.o. (Komplementariusz) posiada wkład w wysokości 50 PLN.

W dniu 26 lipca 2010 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian spółki „Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, polegających na przekształceniu spółki ze spółki z o.o. na spółkę komandytowo-akcyjną. Zmianie uległa także nazwa spółki i obecnie brzmi: „PPR - Projekt Echo – 77 Spółka

z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy wynosi 32.766.100 PLN. Struktura własnościowa kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji zmian przedstawia się następująco: Spółka (Akcjonariusz) posiada 1.000 akcji zwykłych imiennych o łącznej wartości nominalnej 50 PLN, FORUM XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (Akcjonariusz) 655.321.000 akcji uprzywilejowanych imiennych (niemych) o łącznej wartości nominalnej 32.766.050 PLN. Spółka Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. (Komplementariusz) posiada wkład w wysokości 6.250 PLN.

W dniu 26 lipca 2010 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian spółki „Echo - Centrum Przemysł ” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, polegających na przekształceniu spółki ze spółki z o.o. na spółkę komandytowo-akcyjną. Zmianie uległa także nazwa spółki i obecnie brzmi: „Echo - Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy wynosi 3.783.700 PLN. Struktura własnościowa kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji zmian przedstawia się następująco: Spółka (Akcjonariusz) posiada 1.000 akcji zwykłych imiennych o łącznej wartości nominalnej 50 PLN, FORUM XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (Akcjonariusz) 3.783.700 akcji uprzywilejowanych imiennych (niemych) o łącznej wartości nominalnej 3.783.650 PLN. Spółka Projekt Echo – 93 Sp. z o.o. (Komplementariusz) posiada wkład w wysokości 50 PLN.

W dniu 11 sierpnia 2010 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału w spółce "Echo - Klimt House Sp. z o.o." Sp. K. (poprzednio działającą pod firmą Projekt Echo – 42 Sp. z o.o. Sp. K.) poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 490 tys. zł. W zamian za wkład Echo Investment S.A. objęła udziały o łącznej wartości 490 tys. zł.

W dniu 11 sierpnia 2010 roku pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający) a Glemarco Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży 490 udziałów w kapitale zakładowym Projekt Echo – 70 Sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 24.500 PLN, stanowiących 49% w kapitale zakładowym. Wartość Umowy wyniosła 4.976.715,45 PLN.

W dniu 20 sierpnia 2010 roku Spółka otrzymała z Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS postanowienie, na podstawie którego w dniu 12 sierpnia 2010 roku zarejestrowano zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Z dniem rejestracji spółka zależna „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. („Spółka przejmująca”) połączyła się ze spółkami zależnymi Emitenta:

- „Echo - SPV 6” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo - Centrum Tarnów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo - Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Bau” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 46” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo - Centrum Rzeszów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,

(zwane dalej „Spółkami przejmowanymi”).

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.

Wartość ewidencyjna udziałów Spółek przejmowanych w księgach rachunkowych Emitenta i jednostek od niego zależnych wynosiły:

- „Echo - SPV 6” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 21.030 tys. PLN,
- „Echo - Centrum Tarnów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 13.829 tys. PLN,
- „Echo - Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 5.401 tys. PLN,
- „Echo Bau” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 52 tys. PLN,
- „Projekt Echo - 46” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 50 tys. PLN,
- „Echo - Centrum Rzeszów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 1.009 tys. PLN,
- „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 39.384 tys. PLN.

Nowo utworzone udziały w spółce „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. z dniem powyższej rejestracji wydane zostały:

- Echo Investment SA w ilości 131.065 udziałów o łącznej wartości 68.532.500 PLN, uprawniających do 131.065 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 95,60% kapitału zakładowego,
- spółce zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 23 udziały o łącznej wartości 11.500 PLN, uprawniających do 23 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,01% kapitału zakładowego,

- spółce zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 37” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 1 udział o wartości 500 PLN, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0007% kapitału zakładowego.

Nowo utworzone udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej.

Wartość ewidencyjna przeniesionego majątku Spółek przejmowanych w księgach rachunkowych Emitenta lub jednostek od niego zależnych zgodnie z planem połączenia, to odpowiednio:

- „Echo - SPV 6” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 66.776 tys. PLN,
- „Echo - Centrum Tarnów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 67.952 tys. PLN,
- „Echo - Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 67.022 tys. PLN,
- „Echo Bau” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 45 tys. PLN,
- „Projekt Echo - 46” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: -7,416 tys. PLN,
- „Echo - Centrum Rzeszów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 531 tys. PLN,
- „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: -85 tys. PLN.

Majątek Spółek przejmowanych wykorzystywany był w działalności deweloperskiej i finansowej. Spółka przejmująca będzie kontynuować działalność Spółek przejmowanych i dotychczasowe wykorzystanie przeniesionych aktywów.

Z dniem rejestracji powyższych zmian, wysokość kapitału zakładowego spółki „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. wynosi 68.545.000 zł i dzieli się na 137.090 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 137.090 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Struktura własnościowa spółki „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- Echo Investment SA w ilości 137.066 udziałów o łącznej wartości 68.533.000 PLN, uprawniających do 137.066 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,98% kapitału zakładowego,
- spółce zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 23 udziały o łącznej wartości 11.500 PLN, uprawniających do 23 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,01% kapitału zakładowego,
- spółce zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 37” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 1 udział o wartości 500 PLN, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0007% kapitału zakładowego.

Osoby zarządzające w Spółce przejmującej i spółkach nabywających aktywa o znacznej wartości do czasu rejestracji połączenia pełniły jednocześnie funkcje zarządzające w Spółkach przejmowanych.

Nowo utworzone udziały oraz wartość przeniesionych składników majątkowych uznane zostały za aktywa o znacznej wartości w oparciu o kryterium aktywów finansowych o znacznej wartości i kapitałów własnych Emitenta.

Zarząd Emitenta informuje również, iż w dniu 12 sierpnia 2010 roku zmianie uległa nazwa Spółki przejmującej, „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Obecna nazwa to „Echo – SPV 12” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W dniu 26 sierpnia 2010 roku pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający) a Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w spółce Projekt Echo – 70 Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,1% kapitału zakładowego. Wartość Umowy wyniosła 10.156,56 PLN.

W dniu 21 września 2010 roku pomiędzy Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. (Zbywający) a Projekt Echo – 43 Sp. z o.o. zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki Echo – Galeria Sudecka Sp. z o.o. Wartość nominalna udziału to 50 PLN, zaś wartość Umowy wyniosła 57 PLN.

W dniu 21 września 2010 roku pomiędzy Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. (Zbywający) a Projekt Echo – 93 Sp. z o.o. zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki Echo - Park Postępu Sp. z o.o. Wartość nominalna udziału to 50 PLN, zaś wartość Umowy wyniosła 50 PLN.

W dniu 22 września 2010 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział KRS dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki Projekt Echo – 58 Sp. z o.o. Wartość kapitału uległa zwiększeniu z kwoty 50.000 PLN do kwoty 20.050.000 PLN. Kapitał zakładowy dzieli się na 401.000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Z dniem rejestracji struktura własnościowa uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- Echo Investment SA posiada 302.510 udziałów o łącznej wartości nominalnej 15.125.500 PLN, stanowiące 75,44% kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Magellan Holding Societe a ResponsabiliteLimitee posiada 98.490 udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.924.500 PLN, stanowiące 24,56% kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników.

Źródłem finansowania objętych udziałów są środki własne Echo Investment SA.

W dniu 23 września 2010 roku pomiędzy Echo Investment SA (Kupujący) a Glemarco Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) (Sprzedający) zawarta została umowa sprzedaży 98.490 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna), o wartości nominalnej 4.924.500 zł, stanowiących 24,56% kapitału zakładowego Spółki zależnej. Wartość Umowy wyniosła 1.951.025 EUR, co na dzień zawarcia Umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 7.767.615,83 PLN.

W dniu 30 września 2010 roku Emitent powziął informację o dokonaniu w dniu 21 września 2010 roku przez Ministry Of Commerce, Industry and Turism Department of Registrar of Companies and Official Receiver Nicosia rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Spółka zależna).

Z dniem rejestracji powyższych zmian, wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej uległa zwiększeniu o 1.000 EUR (co, na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółki zależnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 3.945,80 PLN) do kwoty 2.800 EUR (co, na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółki zależnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 11.048,24 PLN) i dzieli się obecnie na 2.800 udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy (co, na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółki zależnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 3,9458 PLN). Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 2.800 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Nowo utworzone udziały, w ilości 1.000 sztuk, objęte zostały w całości przez spółkę Echo Investment SA. Po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki zależnej Emitent posiada 2.800 udziałów w kapitale, stanowiących 100% aktualnego kapitału zakładowego Spółki zależnej. Rejestracja zmian w kapitale zakładowym Spółki zależnej dokonana została wskutek wniesienia przez spółkę Echo Investment SA wkładów niepieniężnych, stanowiących udziały w spółkach zależnych Spółki, o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 11/2010 w dniu 21 maja 2010 roku, tj.:

- Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 655.321 udziałów o wartości nominalnej 32.766.050 PLN,
- Athina Park Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 11.998 udziałów o wartości nominalnej 5.999.000 PLN,
- Echo – Centrum Przemysł Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 75.673 udziałów o wartości nominalnej 3.783.650 PLN,
- Projekt Echo - 63 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 255.886 udziałów o wartości nominalnej 12.794.300 PLN.

Cena nabycia nowo utworzonych udziałów to 43.679.000 EUR, co, na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółki zależnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 172.348.598,20 PLN.

Nowo utworzone udziały stanowią 35,7% kapitału zakładowego po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki zależnej i uprawniają do 1.000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Objęte udziały Spółka zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

Dnia 5 października 2010 roku zawarte zostały poniższe umowy przeniesienia własności udziałów i akcji:

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Projekt Echo - 53 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna I) spółka Echo-Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Zbywca I) w dniu 5 października 2010 roku zbywa na rzecz Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) (Nabywca) 1.029.279 udziałów o wartości nominalnej 51.463.950 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej I, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 1.029.279 udziałów o wartości nominalnej 32.766.050 PLN, stanowiących 51,96% kapitału zakładowego, uprawniających do 1.029.279 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka Echo – SPV 12 Sp. z o.o. posiada 950.466 udziałów o wartości nominalnej 47.523.300 PLN, stanowiących 47,99% kapitału zakładowego, uprawniających do 950.466 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Spółka posiada 999 udziałów o wartości nominalnej 49.950 PLN, stanowiący 0,05% kapitału zakładowego, uprawniający do 999 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. posiada 1 udział o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiących 0,0001% kapitału zakładowego, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo – Galeria Sudecka Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna II) spółka Echo – SPV 12 Sp. z o.o. (Zbywający II) w dniu 5 października 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 1.483.000 udziałów o wartości nominalnej 74.150.000 PLN. Wartość umowy wyniosła 21.423.032,08 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 85.139.414 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Zbywającego II wynosi 74.150.000 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej II, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 1.483.000 udziałów o wartości nominalnej 74.150.000 PLN, stanowiących 99,93% kapitału zakładowego, uprawniających do 1.483.000 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Spółka posiada 999 udziałów o wartości nominalnej 49.950 PLN, stanowiących 0,07% kapitału zakładowego, uprawniających do 999 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka Projekt Echo – 43 Sp. z o.o. posiada 1 udział o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,0001% kapitału zakładowego, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo – Oxygen Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna III) Spółka (Zbywca III) w dniu 5 października 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 192.399 udziałów o wartości nominalnej 9.619.950 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej III, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 192.399 udziałów o wartości nominalnej 9.619.950 PLN, stanowiących 99,999% kapitału zakładowego, uprawniających do 192.399 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Spółka posiada 1 udział o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,001% kapitału zakładowego, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników,
- spółka Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. posiada 1 udział o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,001% kapitału zakładowego, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.

Na podstawie umowy przeniesienia własności akcji w spółce Centrum Handlowe PHS S.A. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna IV) Spółka (Zbywca IV) w dniu 5 października 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 25.184 akcji o wartości nominalnej 2.518.400 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej IV, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 25.184 akcji o wartości nominalnej 2,518.400 PLN, stanowiących 100% kapitału zakładowego, uprawniających do 40.368 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo – Galeria Tarnów Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna V) spółka Echo – SPV 12 Sp. z o.o. (Zbywca V) w dniu 5 października 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 1.533.107 udziałów o wartości nominalnej 76.655.350 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej V, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 1.533.107 udziałów o wartości nominalnej 76.105.350 PLN, stanowiących 99,93% kapitału zakładowego, uprawniających do 1.533.107 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Spółka posiada 999 udziałów o wartości nominalnej 49.950 PLN, stanowiących 0,07% kapitału zakładowego, uprawniających do 999 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. posiada 1 udział o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,0001% kapitału zakładowego, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo – Park Postępu Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna VI) Spółka (Zbywca VI) w dniu 5 października 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 1.065.655 udziałów o wartości nominalnej 53.282.750 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej VI, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 1.065.655 udziałów o wartości nominalnej 53.282.750 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego, uprawniających do 1.065.655 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Spółka posiada 1 udział o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,0001% kapitału zakładowego, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników,
- spółka Projekt Echo – 93 Sp. z o.o. posiada 1 udział o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,0001% kapitału zakładowego, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo – Metropolis Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna VII) Spółka (Zbywca VII) w dniu 5 października 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 1.213.238 udziałów o wartości nominalnej 60.661.900 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej VII, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 1.213.238 udziałów o wartości nominalnej 60.661.900 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego, uprawniających do 1.213.238 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka Echo – SPV 12 Sp. z o.o. posiada 1 udział o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,0001% kapitału zakładowego, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.
- spółka Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. posiada 1 udział o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,0001% kapitału zakładowego, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo – Galeria Olimpia Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna VIII) Spółka (Zbywca VIII) w dniu 5 października 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 17.045 udziałów o wartości nominalnej 8.522.500 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej VIII, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 17.045 udziałów o wartości nominalnej 8.522.500 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego, uprawniających do 17.045 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Spółka posiada 1 udział o wartości nominalnej 500 PLN, stanowiący 0,01% kapitału zakładowego, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.
- spółka Projekt Echo – 93 Sp. z o.o. posiada 1 udział o wartości nominalnej 500 PLN, stanowiący 0,01% kapitału zakładowego, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.

Przenoszone aktywa, przed zawarciem powyższych umów, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej i finansowej. Nabywca zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie. Nabyte udziały w Spółce zależnej I, Spółce zależnej II, Spółce zależnej III, Spółce zależnej IV, Spółce zależnej V, Spółce zależnej VI, Spółce zależnej VII i Spółce zależnej VIII spółka Barconsel Holdings Limited zamierza traktować jako krótkoterminową lokatę kapitałową.

Powyższe udziały stanowią wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki Barconsel Holdings Limited w ilości 7.200 udziałów o łącznej wartości nominalnej 1 EUR każdy. Cena nabycia nowo utworzonych udziałów to 90.049.248 EUR, co, na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 357.873.721,40 PLN. Nowo utworzone udziały stanowią 72% kapitału zakładowego po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Nabywającego i uprawniać będą do 7.200 głosów na zgromadzeniu wspólników. Nowo utworzone udziały objęte zostaną przez poniższe spółki:

- Echo Investment SA obejmie 2.664 udziałów o wartości nominalnej 2.664 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 10.587,27 PLN, stanowiących 26,64% kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału, uprawniających do 2.664 głosów na zgromadzeniu wspólników.
- spółka Echo – SPV 12 obejmie 3.456 udziałów o wartości nominalnej 3.456 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 13.734,84 PLN, stanowiących 34,56% kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału, uprawniających do 3.456 głosów na zgromadzeniu wspólników.
- spółka Echo – Centrum Biznesu Łódź obejmie 1.080 udziałów o wartości nominalnej 1.080 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 4.292,14 PLN, stanowiących 10,8% kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału, uprawniających do 1.080 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Obecnie Echo Investment SA posiada 2.800 udziałów w kapitale zakładowym Barconsel Holdings Limited, stanowiących 100% aktualnego kapitału zakładowego.

W dniu 6 października 2010 r. została dokonana przez właściwy Sąd rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego w spółce „Projekt Echo -55” Sp. z o.o. z kwoty 50.000 PLN do 16.320.550 PLN. Emitent objął 325.411 nowych udziałów w drodze wniesienia aportu niepieniężnego (nieruchomość w Bełchatowie).

Dnia 19 października 2010 roku spółka zależna Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Barconsel, Obejmujący) dokonała zapisu na certyfikaty inwestycyjne emitowane przez FORUM XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie (Emitent FIZ).

W ramach zapisów Barconsel objęła 5.018 certyfikatów inwestycyjnych serii C FORUM XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (FIZ). Łączna cena emisyjna certyfikatów to 250.930.108 PLN. Spółka Barconsel dokonała opłacenia powyższych certyfikatów wnosząc wkład niepieniężny do FIZ w postaci posiadanych udziałów w kapitale zakładowym poniżej wskazanych spółek zależnych w ilości:

- 17.045 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galeria Olimpia Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka I), o wartości nominalnej 500 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 8.522.500 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki I.
- 1.483.000 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galeria Sudecka Sp. z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze (Spółka II), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 74.150.000 PLN, stanowiących 99,93% kapitału zakładowego Spółki II.
- 192.399 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Oxygen Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółki III), o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 9.619.950 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki III.
- 1.065.655 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Park Postępu Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka IV), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 53.282.750 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki IV.
- 1.533.107 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galeria Tarnów Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka V), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 76.655.350 PLN, stanowiących 99,93% kapitału zakładowego Spółki V.
- 25.184 akcji spółki Centrum Handlowe PHS S.A. z siedzibą w Szczecinie (Spółka VI), o wartości nominalnej 100 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 2.518.400 PLN, stanowiących 100% kapitału zakładowego Spółki VI.

W dniu 20 października 2010 r. pomiędzy Echo Investment SA a Panem Mariuszem Gromkiem oraz Grupa Echo Sp. z o.o. a Panem Michałem Sołowow zawarte zostały umowy nabycia 100% udziałów w spółce Projekt Echo – 67 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Cena nabycia wyniosła łącznie 94 tys. PLN.

W dniu 20 października 2010 roku pomiędzy Grupa Echo Sp. z o.o. (Zbywający) a Projekt Echo – 43 Sp. z o.o. zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału spółki Echo –Galeria Tarnów Sp. z o.o. Wartość nominalna udziału to 50 PLN.

W dniu 20 października 2010 roku pomiędzy Echo Investment S.A.(Zbywający) a Grupa Echo Sp. z o.o. zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału spółki Projekt Echo –58 Sp. z o.o. Wartość nominalna udziału to 50 PLN.

W dniu 20 października 2010 roku pomiędzy Echo Investment S.A.(Zbywający) a Grupa Echo Sp. z o.o. zawarta została umowa sprzedaży 2 akcji imiennych uprzywilejowanych (podwójny głos) serii A spółki PHS. Wartość nominalna 1 akcji to 100 PLN.

W dniu 19 listopada 2010 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału "Echo - Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o." Sp. K. (poprzednio działającą pod firmą Projekt Echo – 45 Sp. z o.o. Sp. K.) poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego w kwocie 22 663 tys. zł. W zamian za wkład Echo Investment S.A. objęła udziały o łącznej wartości 22 663 tys. zł.

W dniu 24 listopada 2010 roku pomiędzy Echo – Kielce 1(Zbywający) a Grupa Echo Sp. z o.o. zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału spółki Princess Boryszewska. Wartość nominalna udziału to 500 PLN

W dniu 24 listopada 2010 roku pomiędzy Echo – Kielce 1(Zbywający) a Echo Investment S.A. zawarta została umowa sprzedaży 1.799 udziałów spółki Princess Boryszewska. Wartość nominalna udziału to 500 PLN.

W dniu 24 listopada 2010 roku pomiędzy Projekt Echo – 93(Zbywający) a Echo Investment S.A. zawarta została umowa sprzedaży 6 udziałów spółki Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o.. Wartość nominalna udziału to 500 PLN.

W dniu 24 listopada 2010 roku pomiędzy Echo Investment S.A.(Zbywający) a Grupa Echo Sp. z o.o. zawarta została umowa sprzedaży 19 udziałów spółki Projekt Echo – 62 Sp. z o.o.. Wartość nominalna udziału to 50 PLN.

W dniu 7 grudnia 2010 roku pomiędzy Grupa Echo Sp. z o.o. (Zbywający) a Projekt Echo – 95 Sp. z o.o. zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału spółki Echo – Oxygen Sp. z o.o.. Wartość nominalna udziału to 50 PLN.

W dniu 7 grudnia 2010 roku pomiędzy Grupa Echo Sp. z o.o. (Zbywający) a Projekt Echo – 43 Sp. z o.o. zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału spółki Echo – Galeria Tarnów Sp. z o.o.. Wartość nominalna udziału to 50 PLN.

Dnia 15 grudnia 2010 roku zawarte zostały poniższe umowy przeniesienia własności udziałów i akcji:

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna I) spółka Echo – Kielce 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Zbywca I) w dniu 15 grudnia 2010 roku zbywa na rzecz Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) (Nabywca) 27.382 udziały o wartości nominalnej 13.691.000 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej I, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 27.382 udziały o wartości nominalnej 13.691.000 PLN, stanowiących 99,97% kapitału zakładowego, uprawniających do 27.382 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Spółka posiada 6 udziałów o wartości nominalnej 3.000 PLN, stanowiących 0,02% kapitału zakładowego, uprawniający do 6 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka Projekt Echo – 93 Sp. z o.o. posiada 2 udziały o wartości nominalnej 1000 PLN, stanowiących 0,01% kapitału zakładowego, uprawniających do 2 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Projekt Echo - 47 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna II) Spółka (Zbywający II) w dniu 15 grudnia 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 999.990 udziałów o wartości nominalnej 49.999.500 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej II, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 999.990 udziałów o wartości nominalnej 49.999.500 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego, uprawniających do 999.990 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Spółka posiada 9 udziałów o wartości nominalnej 450 PLN, stanowiących 0,001% kapitału zakładowego, uprawniających do 9 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka Grupa Echo Sp. z o.o. posiada 1 udział o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,0001% kapitału zakładowego, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Projekt Echo -53 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna III) spółka Echo – SPV 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Zbywca III) w dniu 15 grudnia 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 950.466 udziałów o wartości nominalnej 47.523.300 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej III, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 1.979.745 udziałów o wartości nominalnej 98.987.250 PLN, stanowiących 99,95% kapitału zakładowego, uprawniających do 1.979.745 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Spółka posiada 999 udziałów o wartości nominalnej 49.950 PLN, stanowiących 0,05% kapitału zakładowego, uprawniających do 999 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka Grupa Echo Sp. z o.o. posiada 1 udział o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,0001% kapitału zakładowego, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.

Na podstawie umowy przeniesienia własności akcji w spółce Projekt Echo – 55 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna IV) Spółka (Zbywca IV) w dniu 15 grudnia 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 326.400 udziałów o wartości nominalnej 16.320.000 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej IV, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 326.400 udziałów o wartości nominalnej 16.320.000 PLN, stanowiących 99,997% kapitału zakładowego, uprawniających do 326.400 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy,
- Spółka posiada 10 udziałów o wartości nominalnej 500 PLN, stanowiących 0,003% kapitału zakładowego, uprawniających do 10 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka Grupa Echo Sp. z o.o. posiada 1 udział o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,0003% kapitału zakładowego, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Projekt Echo - 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna V) Spółka (Zbywca V) w dniu 15 grudnia 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 400.990 udziałów o wartości nominalnej 20.049.500 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej V, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 400.990 udziałów o wartości nominalnej 20.049.500 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego, uprawniających do 400.990 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Spółka posiada 9 udziałów o wartości nominalnej 450 PLN, stanowiących 0,0022% kapitału zakładowego, uprawniających do 9 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka Grupa Echo Sp. z o.o. posiada 1 udział o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,0002% kapitału zakładowego, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce SPV - 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna VI) Spółka (Zbywca VI) w dniu 15 grudnia 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 990 udziałów o wartości nominalnej 49.500 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej VI, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 990 udziałów o wartości nominalnej 49.500 PLN, stanowiących 99,00% kapitału zakładowego, uprawniających do 990 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Spółka posiada 9 udziałów o wartości nominalnej 450 PLN, stanowiących 0,9% kapitału zakładowego, uprawniających do 9 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka Grupa Echo Sp. z o.o. posiada 1 udział o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,1% kapitału zakładowego, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo – Metropolis Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna VII) spółka Echo – SPV 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Zbywca VII) w dniu 15 grudnia 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 796.760 udziałów o wartości nominalnej 39.838.000 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej VII, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 2.009.998 udziałów o wartości nominalnej 100.499.900 PLN, stanowiących 99,9999% kapitału zakładowego, uprawniających do 2.009.998 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Spółka posiada 1 udział o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,00005% kapitału zakładowego, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.
- spółka Grupa Echo Sp. z o.o. posiada 1 udział o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,00005% kapitału zakładowego, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo – Veneda Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna VIII) Spółka (Zbywca VIII) w dniu 15 grudnia 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 13.560 udziałów o wartości nominalnej 6.780.000 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej VIII, przedstawia się następująco:

- Baronsel Holdings Limited posiada 13.560 udziałów o wartości nominalnej 6.780.000 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego, uprawniających do 13.560 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Spółka posiada 1 udział o wartości nominalnej 500 PLN, stanowiący 0,01% kapitału zakładowego, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.
- spółka Grupa Echo Sp. z o.o. posiada 1 udział o wartości nominalnej 500 PLN, stanowiący 0,01% kapitału zakładowego, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna IX) Spółka (Zbywca IX) w dniu 15 grudnia 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 1.248 udziałów o wartości nominalnej 1.248.000 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej IX, przedstawia się następująco:

- Baronsel Holdings Limited posiada 1.248 udziałów o wartości nominalnej 1.248.000 PLN, stanowiących 99,84% kapitału zakładowego, uprawniających do 1.248.000 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Spółka posiada 2 udziały o wartości nominalnej 2.000 PLN, stanowiący 0,16% kapitału zakładowego, uprawniających do 2 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Przenieszone aktywa, przed zawarciem powyższych umów, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej i finansowej. Nabywca zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie. Nabyte udziały w Spółce zależnej I, Spółce zależnej II, Spółce zależnej III, Spółce zależnej IV, Spółce zależnej V, Spółce zależnej VI, Spółce zależnej VII, Spółce zależnej VIII I Spółce IX spółka Baronsel Holdings Limited zamierza traktować jako krótkoterminową lokatę kapitałową.

Powyższe udziały stanowią wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki Baronsel Holdings Limited w ilości 1.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 1 EUR każdy. Cena nabycia nowo utworzonych udziałów to 64.388.500 EUR, co, na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 256.762.021,45 PLN. Nowo utworzone udziały stanowią 9,09% kapitału zakładowego po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Nabywającego i uprawniać będą do 1.000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Nowo utworzone udziały objęte zostaną przez poniższe spółki:

- Echo Investment SA obejmie 363 udziałów o wartości nominalnej 363 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 1.447,54 PLN, stanowiących 0,33% kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału, uprawniających do 363 głosów na zgromadzeniu wspólników.
- spółka Echo – SPV 12 Sp. z o.o. obejmie 350 udziałów o wartości nominalnej 350 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 1.395,69 PLN, stanowiących 3,18% kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału, uprawniających do 350 głosów na zgromadzeniu wspólników.
- spółka Echo – Kielce 1 Sp. z o.o. obejmie 287 udziałów o wartości nominalnej 287 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 4.563,76 PLN, stanowiących 2,6% kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału, uprawniających do 287 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Obecnie udziały w kapitale zakładowym Baronsel Holdings Limited posiadają odpowiednio:

- Echo Investment SA posiada 5.464 udziałów o wartości nominalnej 5.464 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 21.788,79 PLN, stanowiących 54,64% aktualnego kapitału zakładowego, uprawniających do 5.464 głosów na zgromadzeniu wspólników.
- spółka Echo – SPV 12 Sp. z o.o. posiada 3.456 udziałów o wartości nominalnej 3.456 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 13.781,49 PLN, stanowiących 34,56% aktualnego kapitału zakładowego, uprawniających do 3.456 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka Echo – Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o. posiada 1.080 udziałów o wartości nominalnej 1.080 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 4.306,71 PLN, stanowiących 10,8% aktualnego kapitału zakładowego, uprawniających do 1.080 głosów na zgromadzeniu wspólników.
-

W dniu 30 grudnia 2010 roku Emitent otrzymał z Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS postanowienie, na podstawie którego w dniu 30 grudnia 2010 roku zarejestrowano zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Z dniem rejestracji spółka zależna „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. („Spółka przejmująca”) połączyła się ze spółkami zależnymi Emitenta:

- „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 54” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo – Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach,

- „Echo – Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach, (zwane dalej „Spółkami przejmowanymi”).

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.

Nowo utworzone udziały w spółce „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. z dniem powyższej rejestracji wydane zostały:

- Echo Investment SA, w ilości 293.381 udziałów o łącznej wartości nominalnej 146.690.500 PLN, uprawniających do 293.391 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 98,22% kapitału zakładowego,
- spółce zależnej Emitenta, „Grupa Echo” Sp. z o.o. (poprzednio działająca pod firmą „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o.) z siedzibą w Kielcach, w ilości 2 udziały o łącznej wartości nominalnej 1.000 PLN, uprawniających do 2 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0006% kapitału zakładowego,
- spółce zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 43” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 1 udział o wartości 500 PLN, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0003% kapitału zakładowego,
- spółce zależnej Emitenta, „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 1 udział o wartości 500 PLN, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0003% kapitału zakładowego,
- spółce zależnej Emitenta, „Echo – Galaxy” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 1 udział o wartości 500 PLN, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0003% kapitału zakładowego,
- spółce zależnej Emitenta, „Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 1 udział o wartości 500 PLN, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0003% kapitału zakładowego,

Z dniem rejestracji powyższych zmian, wysokość kapitału zakładowego spółki „Echo – SPV 7” Sp. z o.o. (przed zmianą firmy: „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. wynosi 149.347.500 zł i dzieli się na 298.695 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 298.695 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Struktura własnościowa spółki „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- Echo Investment SA posiada 298.688 udziałów o łącznej wartości 149.344.000 PLN, uprawniających do 298.688 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego,
- spółka zależna Emitenta, „Grupa Echo” Sp. z o.o. (poprzednio działająca pod firmą „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, posiada 3 udziały o łącznej wartości 1.500 PLN, uprawniających do 3 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,001% kapitału zakładowego,
- spółka zależna Emitenta, „Projekt Echo – 43” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, posiada 1 udział o wartości 500 PLN, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0003% kapitału zakładowego,
- spółka zależna Emitenta, „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, posiada 1 udział o wartości 500 PLN, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0003% kapitału zakładowego,
- spółka zależna Emitenta, „Echo – Galaxy” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, posiada 1 udział o wartości 500 PLN, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0003% kapitału zakładowego,
- spółka zależna Emitenta, „Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, posiada 1 udział o wartości 500 PLN, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0003% kapitału zakładowego.

Zmianie uległy nazwy spółek:

- „Echo - Centrum Bełchatów: Sp. z o.o. na „Echo – Galeria Olimpia” Sp. z o.o.
- „Projekt Echo – 56” Sp. z o.o. na „Echo – Galeria Sudecka” Sp. z o.o.
- „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o. na „Echo – Galeria Tarnów” Sp. z o.o.
- „Projekt Echo – 41” Sp. z o.o. na „Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o.
- „Projekt Echo – 42” Sp. z o.o. na „Echo – Klimt House” Sp. z o.o.
- „Echo - Galeria Olimpia” Sp. z o.o. na „Echo – Bełchatów” Sp. z o.o.
- „Projekt Echo - 17 Sp. z o.o. na „Grupa Echo” Sp. z o.o.
- „ACC Projekt Echo – 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. na „ACC Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k.
- „Est-On Projekt Echo – 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. na „Est-On Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k.
- „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. na „Echo – SPV 7” Sp. z o.o.
- „Projekt Echo – 45 Sp. z o.o. na „Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o.
- „Projekt Echo – 45 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. na „Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k.
- „Projekt Echo – 41” Sp. z o.o. na „Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o.
- „Projekt Echo – 41” Sp. k. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. k.

6.2. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

Nieruchomości

W dniu 8 kwietnia 2010 roku pomiędzy spółką Projekt Echo – 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (podmiot, w którym Emitent posiada 51% udziału w kapitale zakładowym) (Nabywający), a BRJ Invest - Panikowski, Kubiak z siedzibą w Warszawie, Drozd – Sp. J. i BP Inwestycje – Panikowski i Przybylski Sp. J. z siedzibą w Warszawie (Zbywający) zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży (Umowa przedwstępna).

Przedmiotem Umowy przedwstępnej jest nabycie prawa własności nieruchomości stanowiących niezabudowane działki, położone w Warszawie w obrębie ulic Sikorskiego i Witosza, o łącznej powierzchni 34.271 mkw. (Nieruchomość). Cenę nabycia Nieruchomości ustalono na poziomie 70 mln PLN netto. Zapłata ma nastąpić w IV ratach, płatnych do dnia 1 kwietnia 2013 roku.

Strony Umowy przedwstępnej ustaliły, że zawrą w terminie 1 października 2010 roku umowę przyrzeczoną (Umowa przyrzeczona), po łącznym spełnieniu się do dnia 29 września 2010 roku poniższych warunków:

- braku obciążenia Nieruchomości długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi ujawnionymi bądź nieujawnionymi w księdze wieczystej,
- braku roszczeń do Nieruchomości poprzednich właścicieli,
- braku umów najmu, dzierżawy Nieruchomości bądź innych umów o podobnym charakterze związanych z Nieruchomością,
- okazaniu przez Sprzedających zaświadczeń o niezaleganiu z zapłatą należności publicznoprawnych.

Powyższe warunki mają charakter rozwiązujący.

Przedwstępna Umowa nie zawiera postanowień umożliwiających naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR (co na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowiło równowartość 770.520 PLN). Brak kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Umowa przedwstępna uznana została za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta.

Zawarta przedwstępna umowa nabycia nieruchomości wynika z przyjętej strategii, zgodnie z którą Grupa Kapitałowa Echo Investment rozwija działalność na rynku nieruchomości w Polsce. Na powyższej nieruchomości planowana jest realizacja zespołu budynków biurowych o powierzchni biurowej ok. 60.000 mkw. wraz z podziemnym i naziemnym parkingiem. Plany zakładają III-etapową realizację projektu.

W dniu 24 czerwca 2010 roku pomiędzy spółką Projekt Echo – 70 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (podmiot, w którym Emitent posiada 51% udziału w kapitale zakładowym) (Kupujący), a spółką Accor Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Sprzedający), zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży (Umowa przedwstępna).

Zgodnie z postanowieniami Umowy przedwstępnej Strony zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży (Umowa przyrzeczona), na podstawie której Sprzedający sprzeda na rzecz Kupującego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ulicach Grzybowska i Jana Pawła II, składającej się z działki o obszarze 3.260 mkw. wraz z prawem odrębnej własności posadowionego na niej budynku hotelu stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość (Nieruchomość).

Cena nabycia Nieruchomości wyniesie co najmniej 31 mln EUR (co, na dzień zawarcia Umowy przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 126.718.700 PLN). Na poczet zapłaty ceny Kupujący zapłaci Sprzedającemu zaliczkę w wysokości 6,25 mln EUR netto (co, na dzień zawarcia Umowy przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 25.548.125 PLN). Zaliczka będzie płatna w dwóch częściach, tj. 1,25 mln EUR netto (co, na dzień zawarcia Umowy przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 5.109.625 PLN) w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej i 5 mln EUR netto (co, na dzień zawarcia Umowy przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 20.438.500 PLN) do dnia 31 grudnia 2011 roku.

Umowa przyrzeczona zawarta zostanie najpóźniej do dnia 31 grudnia 2012 roku, pod warunkiem łącznego spełnienia się poniższych warunków:

- uzyskaniu przez Kupującego do dnia 30 czerwca 2011 roku ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy umożliwiających wybudowanie na Nieruchomości (grunt) budynku biurowego wraz z parkingiem podziemnym o powierzchni ok. 63.000 mkw. z miejscami parkingowymi w ilości 1 miejsce parkingowe na 100 mkw. powierzchni biurowej,
- uzyskaniu do dnia 31 grudnia 2011 roku wyniku pozytywnego z przeprowadzenia badania prawnego i technicznego „due diligence” Nieruchomości,
- nabyciu przez Sprzedającego prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości (gruntu) oraz prawa własności budynku hotelu posadowionego na nieruchomości gruntowej,
- wykreśleniu z księgi wieczystej prowadzonej na Nieruchomości hipoteki umownej zwykłej do dnia 31 lipca 2012 roku.

W przypadku niespełnienia się powyższych warunków i niezawarcia Umowy Przyrzeczonej, Umowa przedwstępna ulegnie rozwiązaniu.

Zawarta Umowa przedwstępna przewiduje zapłatę kar umownych z tytułu niezawarcia Umowy przyrzeczonej (w tym z uwagi na niespełnienie się warunków Umowy przedwstępnej):

- z przyczyn leżących po stronie Kupującego na rzecz Sprzedającego do maksymalnej kwoty 8 mln EUR (co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 32.701.600 PLN), bądź
- z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego na rzecz Kupującego do kwoty 6,25 mln EUR (co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 25.548.125 PLN).

Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnień do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar.

Zawarta Umowa przedwstępna nabycia nieruchomości wynika z przyjętej strategii, zgodnie z którą Grupa Kapitałowa Echo Investment rozwija działalność na rynku nieruchomości w Polsce. Na powyższej nieruchomości planowana jest realizacja budynku biurowego o powierzchni biurowej ok. 45.000 mkw. wraz z podziemnym parkingiem.

Zarząd spółki Echo Investment SA (Emitent) informuje, iż w dniu 22 lipca 2010 roku, w wyniku rozstrzygnięcia przetargu przez Komisję Przetargową Przedsiębiorstwa Budownictwa Uprzemysłowanego Warszawa Północ z siedzibą w Warszawie (Zbywający), spółka Echo Investment SA (Nabywający) została wybrana jako nabywca prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej o powierzchni 73.596 mkw. wraz prawem własności znajdujących się na nieruchomości budynków, budowli i innych urządzeń. Cena nabycia to 63 mln PLN. Data zawarcia umowy sprzedaży to termin do 30 dni licząc od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

Na powyższej nieruchomości planowana jest zabudowa mieszana mieszkaniowo-biurowa o łącznej powierzchni ok. 60.000 mkw. przeznaczonej do sprzedaży i na wynajem.

W dniu 20 sierpnia 2010 roku, w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 20/2010 z dnia 23 lipca 2010 roku, pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający), a Przedsiębiorstwem Budownictwa Uprzemysłowanego Warszawa Północ z siedzibą w Warszawie (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży nieruchomości (Umowa).

Przedmiotem Umowy jest nabycie przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej o powierzchni 73.596 mkw. wraz prawem własności znajdujących się na nieruchomości budynków, budowli i innych urządzeń (Nieruchomość). Cena nabycia Nieruchomości to 63 mln PLN. Źródłem finansowania zakupu Nieruchomości są środki własne Emitenta.

Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta, a Zbywającym i osobami nimi zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

Przed zawarciem Umowy Nieruchomość wykorzystywana była do działalności usługowej. Na powyższej Nieruchomości planowana jest realizacja budynków spełniających funkcje mieszkalne i biurowe. Łączna powierzchnia przeznaczona do sprzedaży (mieszkania) i na wynajem (biura) wyniesie ok. 60.000 mkw.

W dniu 29 września 2010 roku, w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 5/2010 z dnia 9 kwietnia 2010 roku, spełniły się warunki przedwstępnej warunkowej Umowy nabycia nieruchomości (Umowa przedwstępna) zawartej w dniu 8 kwietnia 2010 roku pomiędzy spółką Projekt Echo – 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (podmiot, w którym Emitent posiada 100% udziału w kapitale zakładowym) (Nabywający), a BRJ Invest - Panikowski, Kubiak z siedzibą w Warszawie, Drozd – Sp. J. i BP Inwestycje – Panikowski i Przybylski Sp. J. z siedzibą w Warszawie (Zbywający).

Przedmiotem Umowy przedwstępnej było nabycie prawa własności nieruchomości stanowiących niezabudowane działki, położone w Warszawie w obrębie ulic Sikorskiego i Witosa, o łącznej powierzchni 34.271 mkw. (Nieruchomość).

Strony Umowy przedwstępnej ustaliły, że zawrą w terminie 1 października 2010 roku umowę przyrzeczoną (Umowa przyrzeczona), po łącznym spełnieniu się poniższych warunków:

- braku obciążenia Nieruchomości długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi ujawnionymi bądź nieujawnionymi w księdze wieczystej,
- braku roszczeń do Nieruchomości poprzednich właścicieli,
- braku umów najmu, dzierżawy Nieruchomości bądź innych umów o podobnym charakterze związanych z Nieruchomością,
- okazaniu przez Sprzedających zaświadczeń o niezaleganiu z zapłatą należności publicznoprawnych.

Powyższe warunki zostały spełnione.

Zarząd spółki Echo Investment SA (Emitent, Spółka), w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 5/2010 z dnia 9 kwietnia 2010 roku, informuje, że dnia 4 października 2010 roku Emitent powziął informację o zawarciu w dniu 1 października 2010 roku pomiędzy spółką Projekt Echo – 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (podmiot, w którym Emitent posiada 100% udziału w kapitale zakładowym) (Nabywający), a BRJ Invest - Panikowski, Kubiak z siedzibą w Warszawie, Drozd – Sp. J. i BP Inwestycje – Panikowski i Przybylski Sp. J. z siedzibą w Warszawie (Zbywający) umowy sprzedaży nieruchomości (Umowa).

Przedmiotem Umowy jest nabycie prawa własności nieruchomości stanowiących niezabudowane działki, położone w Warszawie w obrębie ulic Sobieskiego i Witosa, o łącznej powierzchni 34.271 mkw. (Nieruchomość). Cenę nabycia Nieruchomości ustalono na poziomie 69.915.000 PLN netto. Zapłata ma nastąpić w IV ratach, płatnych do dnia 1 kwietnia 2013 roku. Tytułem zabezpieczenia zapłaty ostatniej ceny sprzedaży Nabywający ustanowi na Nieruchomości hipoteki kaucyjne umowne do łącznej kwoty 26 mln PLN. Źródłem finansowania nabycia Nieruchomości będą środki pochodzące z zawieranych przez Spółkę zależną umów pożyczek.

Zgodnie z postanowieniami Umowy Nabywający ma prawo w terminie do 22 lipca 2011 roku odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku nie uchwalenia przez Radę m.st. Warszawy w terminie do 31 marca 2011 roku uchwały w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającej zagospodarowanie Nieruchomości obiektami biurowo-administracyjnymi z usługami, z dopuszczalną funkcją mieszkaniową, o powierzchni użytkowej ponad 50 tys. mkw. W celu wykonania prawa odstąpienia od Umowy Nabywający w terminie do 15 kwietnia 2011 roku powiadomi Zbywającego o zamiarze odstąpienia i jednocześnie wezwie do zapłaty wpłaconej do tej pory kwoty na poczet ceny wraz z odsetkami.

Nieruchomość przed zawarciem niniejszej Umowy nie była wykorzystywana do żadnej działalności.

Umowa nie zawiera postanowień umożliwiających naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR (co na dzień zawarcia Umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowiło równowartość 789.300 PLN). Brak kar umownych nie wyłącza uprawnień do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Umowa uznana została za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta.

Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta a Zbywającym aktywa i osobami nimi zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

Nabycie powyższej nieruchomości wynika z przyjętej strategii, zgodnie z którą Grupa Kapitałowa Echo Investment rozwija działalność na rynku nieruchomości w Polsce. Na powyższej nieruchomości planowana jest realizacja zespołu budynków biurowych o powierzchni biurowej ok. 60.000 mkw. wraz z podziemnym i naziemnym parkingiem. Plany zakładają III-etapową realizację projektu.

Instrumenty finansowe

Dnia 17 czerwca 2010 roku spółka zależna Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Barconsel, Obejmujący) dokonała zapisu na certyfikaty inwestycyjne emitowane przez FORUM XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie (Emitent FIZ).

W ramach zapisów Barconsel objęła 6.672 certyfikatów inwestycyjnych serii B FORUM XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (FIZ). Łączna cena emisyjna certyfikatów to 166.809.984 PLN. Spółka Barconsel dokonała opłacenia powyższych certyfikatów wnosząc wkład niepieniężny do FIZ w postaci posiadanych udziałów w kapitale zakładowym poniżej wskazanych spółek zależnych w ilości:

- 11.998 udziałów w kapitale zakładowym spółki Athina Park Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka I), o wartości nominalnej 500 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 5.999.000 PLN, stanowiących 99,98% kapitału zakładowego Spółki I. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 5.202.812 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 21.233.196,05 PLN.
- 75.673 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Centrum Przemysł Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka II), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 3.783.650 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki II. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 2.709.093 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 11.056.079,44 PLN.
- 255.886 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 63 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka III), o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 12.794.300 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki III. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 1.322.930 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 5.399.009,62 PLN.
- 655.321 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka IV), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 32.766.050 PLN, stanowiących 99,98% kapitału zakładowego Spółki IV. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych

Barconsel wynosi 34.444.165 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 140.570.081,78 PLN.

Nabyte certyfikaty FIZ Barconsel zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta a Emitentem FIZ i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

Prokurent Emitenta pełni jednocześnie funkcje zarządzające w spółce Barconsel.

W okresie ostatnich 12 miesięcy pomiędzy Emitentem i jednostką zależną Emitenta, a Emitentem FIZ zawarte zostały transakcje na łączną kwotę 167.389.984 PLN. Powyższa transakcja jest transakcją o najwyższej wartości.

Powyższą transakcją objęcia certyfikatów oraz wartość przenoszonych aktywów uznano za znaczące na podstawie kryterium wartości kapitałów własnych Emitenta.

Przeniesienie powyższych aktywów jest elementem restrukturyzacji Grupy Kapitałowej Echo Investment, która pozwoli na optymalne pod względem kosztowym i podatkowym zarządzanie projektami z portfela Grupy Kapitałowej Echo Investment oraz akwizycję i realizację nowych projektów. W założeniu Zarządu Spółki fundusz inwestycyjny zamknięty będzie atrakcyjną platformą do pozyskiwania inwestorów zewnętrznych zainteresowanych finansowaniem istniejących i nowych projektów.

Dnia 19 października 2010 roku spółka zależna Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Barconsel, Obejmujący) dokonała zapisu na certyfikaty inwestycyjne emitowane przez FORUM XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie (Emitent FIZ).

W ramach zapisów Barconsel objęła 5.018 certyfikatów inwestycyjnych serii C FORUM XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (FIZ). Łączna cena emisyjna certyfikatów to 250.930.108 PLN. Spółka Barconsel dokonała opłacenia powyższych certyfikatów wnosząc wkład niepieniężny do FIZ w postaci posiadanych udziałów w kapitale zakładowym poniżej wskazanych spółek zależnych w ilości:

- 17.045 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galeria Olimpia Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka I), o wartości nominalnej 500 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 8.522.500 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki I. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 6.575.660,17 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 25.853.523,09 PLN.
- 1.483.000 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galeria Sudecka Sp. z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze (Spółka II), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 74.150.000 PLN, stanowiących 99,93% kapitału zakładowego Spółki II. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 21.423.032,08 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 84.228.935,23 PLN.
- 192.399 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Oxygen Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka III), o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 9.619.950 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki III. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 1.620.309,89 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 6.370.572,39 PLN.
- 1.065.655 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Park Postępu Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka IV), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 53.282.750 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki IV. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 5.466.282,43 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 21.491.782,63 PLN.
- 1.533.107 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galeria Tarnów Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka V), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 76.655.350 PLN, stanowiących 99,93% kapitału zakładowego Spółki V. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 22.003.104,42 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 86.509.605,65 PLN.
- 25.184 akcje spółki Centrum Handlowe PHS S.A. z siedzibą w Szczecinie (Spółka VI), o wartości nominalnej 100 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 2.518.400 PLN, stanowiących 100% kapitału zakładowego Spółki VI. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 4.514.840,57 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 17.750.998,67 PLN.

Nabyte certyfikaty FIZ Barconsel zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta a Emitentem FIZ i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

Prokurent Emitenta pełni jednocześnie funkcje zarządzające w spółce Barconsel.

W okresie ostatnich 12 miesięcy pomiędzy Emitentem i jednostką zależną Emitenta, a Emitentem FIZ zawarte zostały transakcje na łączną kwotę 418.320.092 PLN. Powyższa transakcja jest transakcją o najwyższej wartości.

Przeniesienie powyższych aktywów jest elementem restrukturyzacji Grupy Kapitałowej Echo Investment, która pozwoli na optymalne pod względem kosztowym i podatkowym zarządzanie projektami z portfela Grupy Kapitałowej Echo Investment oraz akwizycję i realizację nowych projektów. W założeniu Zarządu Spółki fundusz inwestycyjny zamknięty będzie atrakcyjną platformą do pozyskiwania inwestorów zewnętrznych zainteresowanych finansowaniem istniejących i nowych projektów.

7. CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Polityka i kierunki rozwoju Grupy wyznacza jej strategia która, uwzględnia zmieniające się warunki gospodarcze i pojawiające się szanse rozwoju na rynku nieruchomości. Zakłada ona umacnianie pozycji na rynku deweloperskim. Jej głównym celem jest konsekwentne powiększanie portfela nieruchomości i budowanie wartości firmy w oparciu o stabilny wzrost przychodów prowadzonej działalności Grupy. Dzięki dotychczasowemu doświadczeniu Spółki, sukcesywnemu wykorzystaniu swojej przewagi konkurencyjnej i budowie optymalnego portfela nieruchomości jest dobrze przygotowana do dalszego rozwoju w zmieniającym się otoczeniu rynkowym.

W roku 2010 działania Grupy skoncentrowane były nad kontynuowaniem prac z kryzysowego roku 2009 dotyczących przygotowania inwestycji do realizacji. Dzięki temu Grupa szybko i bez problemów rozpoczęła realizację kolejnych projektów inwestycyjnych oraz ma przygotowane projekty do uruchomienia na rok 2011. Rok 2010 upłynął również pod znakiem budowy wielu projektów, takich jak rozbudowywana Galeria Echo w Kielcach oraz Osiedle Południowe w Dyminach koło Kielc, Park Postępu i Klimt House w Warszawie, Malta Office, Kasztanowa Aleja i Pod Klonami w Poznaniu, Oxygen w Szczecinie, Avatar i Dom pod Słowikiem w Krakowie, Przy Słowiańskim Wzgórzu we Wrocławiu.

Spółka pracuje nad optymalizacją procesów deweloperskich poszczególnych inwestycji. Uważnie obserwuje rozwój sytuacji na rynku nieruchomości, a decyzje dotyczące realizacji konkretnych projektów podejmowane są indywidualnie, na bazie aktualnych analiz. W celu minimalizacji ryzyka niekorzystnych zmian rynkowych, nie wyklucza się etapowania planowanych inwestycji.

W roku 2010 Grupa koncentrowała się na komercjalizacji projektów biurowych i handlowych co w efekcie poskutkowało wysokimi współczynnikami wynajmu projektów biurowych w Warszawie, Poznaniu i Szczecinie, a także handlowego w Kielcach. W związku planowaną w następnych latach dalszą realizacją projektów na wynajem, proces komercjalizacji będzie kontynuowany w latach przyszłych dla projektów wchodzących do realizacji.

Spółka nie tylko będzie kontynuować rozpoczęte projekty mieszkaniowe, ale pod wpływem obserwacji ożywienia na rynku mieszkań zamierza uruchomić kolejne inwestycje. Ich ilość i realizacja w poszczególnych latach będzie uzależniona od czynników popytowo-podażowych, takich jak siła nabywcza, dostęp do kredytów, poziom wynagrodzeń, ceny rynkowe mieszkań. Pozytywna obserwacja zmian w ostatnich miesiącach poskutkowała planami uruchomienia kolejnych. W optymalizacji procesów realizacyjnych spółka zmieniła również sposób finansowania projektów mieszkaniowych. Rok 2010 przyniósł pierwsze umowy kredytowe dotyczące tych projektów.

Realizacja hoteli jest w dużej mierze uzależniona od sytuacji w branży turystycznej oraz od skłonności sieci hotelowych do podejmowania nowych inwestycji. Obecna działalność Echo Investment S.A. w tym sektorze skupiona jest na rynku polskim, gdzie Spółka współpracuje z międzynarodowymi operatorami sieci hoteli.

Zarząd spółki planuje rozwój działalności na rynkach zagranicznych w Europie Środkowo-Wschodniej. Obecnie przygotowana jest realizacja wielofunkcyjnego centrum handlowo-usługowo-biurowego w Budapeszcie, handlowo-rozrywkowego w rumuńskim Braszowie oraz kontynuowane są działania w celu realizacja parku biurowego na Ukrainie. W najbliższym czasie te trzy rynki zagraniczne i projekty z nimi związane będą stanowiły obszar działalności Grupy. Spółka nie poszukuje aktywnie dalszych terenów na rynku zagranicznym.

Rok 2010 upłynął również nad obserwacją rynku w celu pozyskania kolejnych terenów inwestycyjnych, czego zwieńczeniem było zwiększenie „banku ziemi” o kolejne zakupy dokonane w roku 2010 i na początku roku 2011. Spółka nadal zamierza prowadzić obserwację rynku w celu wyszukiwania dobrych lokalizacji pod projekty inwestycyjne. W poszukiwaniu nowych terenów inwestycyjnych ukierunkowania Grupy zależne są od poszczególnych segmentów rynku. Dla projektów mieszkaniowych są to duże miasta ze szczególnym naciskiem na Warszawę. Projekty mieszkaniowe będą to przede wszystkim projekty budynków zlokalizowanych w niedalekiej odległości od centrum miasta lub w nim samym, o wyższej od przeciętnej klasie standardu z większą liczbą mieszkań lub też projekty luksusowe w z niewielką ilością lokali w sprzedaży.

Dla powierzchni biurowych kierunkiem rozwoju również będą duże miasta jak Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, gdzie biznes szybko się rozwija i można zauważyć wciąż niedobór tego typu projektów. Biurowce budowane przez Spółkę będą się charakteryzować nie tylko ciekawą architekturą, ale również bardzo dobrą funkcjonalnością i nowatorskimi rozwiązaniami technicznymi.

Kierunkiem pozyskiwania gruntów pod centra handlowe są duże i średnie miasta. Przy czym w tych pierwszych działania będą skupione w obrębie dużych centrów handlowo-rozrywkowych, natomiast w tych drugich wielkość i rodzaj obiektu uzależniony będzie od specyfiki i potrzeb lokalnego rynku.

Duży „bank ziemi” pozwalający na realizację projektów we wszystkich segmentach rynkowych Spółki stwarza Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju na przyszłość, a wykonane już częściowo prace przygotowawcze będą pozwalać na ciągłe uruchamianie kolejnych projektów w latach następnych, dzięki czemu Spółka będzie mogła się szybko i stabilnie rozwijać. Grupa na posiadanych gruntach zamierza uruchomić do 2016 roku realizację 22 projektów biurowych, 1 hotelu, 16 centrów handlowych i 24 projektów mieszkaniowych, gdzie powierzchnia wynajmowana to 880 tys. mkw., a sprzedawana 290 tys. mkw.

8. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE, WRAZ Z ICH KWOTAMI ORAZ INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKcjI

W 2010 roku Echo Investment SA lub jednostki od niej zależne nie zawierały umów z podmiotami powiązanyimi na warunkach innych niż rynkowe.

9. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK

9.1. Umowy kredytowe podmiotu dominującego

Zobowiązania Echo Investment S.A. z tytułu zaciągniętych kredytów według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter zobowiązań	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys. zł]	Stan wykorzystania kredytu na dzień 31.12.2010 r. [w tys. zł]	Rodzaj stopy %	Ostateczny termin spłaty
PeKaO SA	Kredyt obrotowy	PLN	100 000	69 916	1M WIBOR + marża	30.06.2011
PeKaO S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	30 000	0	1M WIBOR + marża	30.06.2011
PKO BP SA	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	40 000	0	3M WIBOR + marża	19.08.2012
PKO BP SA	Kredyt obrotowy	PLN	40 000	0	3M WIBOR + marża	19.08.2012
RAZEM			210 000	69 916		

9.2. Umowy kredytowe podmiotów zależnych

Zobowiązania Grupy Kapitałowej z tytułu zaciągniętych kredytów wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Podmiot zaciągający kredyt	Nazwa banku	Charakter zobowiązań	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys.]	Stan wykorzystania kredytu [w tys.] na dzień 31.12.2010 r.*	Rodzaj stopy %	Ostateczny termin spłaty
Athina Park - Projekt Echo 93 Sp. z o.o. S.K.A.***	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	13 840	7 340	1M EURIBOR	2014-09-30
Malta Office Park Sp. z o.o.	Westdeutsche ImmobilienBank AG	Kredyt długoterminowy	EUR	31 785	16 761	1M/3M EURIBOR	2014-08-20
Echo-Park Postępu Sp. z o.o.	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	50 000	49 885	3M EURIBOR	2019-11-17
Wan 11 Sp. z o.o.	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	32 100**	26 525	1M EURIBOR	2016-01-29
Echo - Galeria Kielce Sp. z o.o.	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	100 000	19 442	3M EURIBOR	2020-02-22
PPR Projekt - Echo 77 Sp. z o.o. S.K.A.	Pekao S.A	Kredyt długoterminowy	EUR	36 300	22 981	1M EURIBOR	2014-02-15
Echo - Centrum Przemysł Projekt Echo-93 Sp. z o.o. S.K.A.	ING Bank Śląski SA	Kredyt długoterminowy	EUR	4 230	383	1M EURIBOR	2012-06-30
Echo - Galaxy Szczecin Sp. z o.o.	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	100 000	90 380	1M/3M EURIBOR	2022-09-30
Echo-Oxygen Sp. z o.o.	Nordea Bank Polska SA	Kredyt długoterminowy	EUR	17 000	0	1M/3M EURIBOR	2017-03-27
Projekt Echo 62 Sp. z o.o.	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	115 500	111 611	1M/3M EURIBOR	2022-09-30
Echo - Kasztanowa Aleja Sp. o.o. Spółka komandytowa Dół formularza	Pekao S.A	Kredyt długoterminowy	PLN	35 798	0	1M WIBOR	2013-07-31

*Stan wykorzystania kredytu wg wartości nominalnej;

** 100% zadłużenia wynikającego z umowy kredytowej; w posiadaniu Grupy Echo jest 50% projektu,

*** Część kredytu w wysokości 3 979 tys. EUR oraz 6 833 tys. USD została spłacona w dniu 09 września 2010 r.

Zmiany umów kredytowych w roku 2010:

- Umowa kredytowa zawarta w dniu 28 czerwca 2000 r. pomiędzy Bankiem Polska Kasa Opieki SA, a Echo – Bełchatów Sp. z o.o. (nazwa na moment podpisania umowy kredytowej: Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów Sp. z o.o.). Ostateczny termin spłaty przypadł na 30 kwietnia 2010 r.
- Umowa kredytowa zawarta w dniu 30 maja 2000 r. pomiędzy Eurohypo AG, a Echo - Galeria Tarnów Sp. z o.o. (nazwa na moment podpisania umowy kredytowej: Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów Sp. z o.o.). Ostateczny termin spłaty przypadł na 15 lipca 2010 r.
- Umowa kredytowa zawarta w dniu 09 lutego 2000 r. pomiędzy Bankiem Polska Kasa Opieki SA, a Echo - Galeria Sudecka Sp. z o.o. (na na dzień podpisania umowy kredytowej: Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra Sp. z o.o.). Ostateczny termin spłaty przypadł na 31 sierpnia 2010 r.

9.3. Umowy pożyczek

Grupa Kapitałowa w 2010 roku nie zaciągała pożyczek.

9.4. Umowy instrumentów dłużnych

Bieżąca działalność Echo Investment SA, poza środkami własnymi, pożyczkami i kredytami, finansowana jest również poprzez emisję dłużnych instrumentów finansowych. W chwili obecnej Spółka posiada aktywny program emisji długu i krótkoterminowych instrumentów dłużnych (obligacje).

W ramach zawartej umowy w sprawie Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem w 2004 roku spółka Echo Investment S.A. posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych przez Echo Investment SA obligacji na dzień 31 grudnia 2010 roku nie mogła przekroczyć 700 mln zł. Zgodnie z Umową Gwarancji Sprzedaży oraz Umową o Ustalenie stopy Gwarantowania podpisanych w ramach Programu Emisji z BRE Bankiem S.A., bank zobowiązuje się do nabycia obligacji wyemitowanych przez Spółkę, a nie objętych przez innych inwestorów do kwoty 35 mln PLN.

Stan zobowiązań z tytułu obligacji na koniec 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter instrumentu	Kwota wykorzystana [w tys. zł]	Termin wykupu obligacji	Warunki oprocentowania
BRE Bank S.A.	Obligacje	150 000	25.05.2011	WIBOR 6 M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	100 000	25.05.2013	WIBOR 6 M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	300 000	30.06.2014	WIBOR 6 M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	115 000	18.05.2012	WIBOR 6 M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje*	35 000	02.03.2011	WIBOR 3 M + marża

*z programu gwarantowanego do kwoty 35 mln PLN.

Dnia 27 stycznia 2011 roku Echo Investment S.A. podpisało z BRE Bankiem S.A. aneks do umowy w sprawie Programu Emisji Obligacji z 2004 roku podwyższający maksymalną łączną wartość nominalną wszystkich wyemitowanych przez Echo Investment SA obligacji do kwoty 1 miliarda PLN.

W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji Spółka wyemitowała w dniu 11 lutego 2011 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 145 mln PLN. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 5 lat, tj. dzień wykupu obligacji przypada na dzień 11 luty 2016 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.

W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji Spółka dokonała kolejnej emisji w dniu 31 marca 2011 roku na łączną kwotę 150 mln PLN. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 2 lat, tj. dzień wykupu obligacji przypada na dzień 29 marca 2013 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.

10. INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCZKACH

Należności Grupy Kapitałowej z tytułu udzielonych pożyczek wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Podmiot	Kwota pożyczki do spłaty [w tys. zł]	Ostateczny termin spłaty
Projekt Echo – 59 Sp. z o.o.	800	30.06.2011
Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.	200	31.12.2011
Osoby fizyczne	30	-

11. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANÝCH W DANYM ROKU OBROTOWYM PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

11.1. Umowy poręczeń

I. Udzielone poręczenia na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
EUROHYPO AG	396.030 PLN	obowiązywać będzie do czasu otrzymania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie rozbudowywanego centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach.	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej zawartej z dnia 6 października 2009 roku z Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy)
NORDEA BANK POLSKA SA	57.820 PLN	obowiązywać będzie do czasu wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynku biurowego, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2013 roku	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo-Oxygen Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej zawartej dnia 27 września 2010 roku z Bankiem Nordea Bank Polska SA

II. Zmiany umów poręczeń udzielonych przez Echo Investment S.A. w roku 2010:

W związku ze spłatą w dniu 30 kwietnia 2010 r. kredytu udzielonego przez Bank PeKaO SA na rzecz spółki będącej właścicielem obiektu handlowego w Bełchatowie wygasło poręczenie na kwotę 740 tys. PLN będące zabezpieczeniem powyższej transakcji.

Uzyskano w 2010 r. prawomocny wpis zastawów rejestrowych do rejestru zastawów przez co wygasło poręczenie w wysokości 100 mln EUR za zobowiązania spółki Echo-Galeria Kielce Sp. z o.o. wynikające z Umowy kredytowej zawartej w dniu 6 października 2009 r. z Bankiem Eurohypo AG.

W dniu 4 lipca 2010 r. wygasło poręczenie na kwotę 1.361 tys. USD za zobowiązania z tytułu naprawienia szkody wobec spółki Projekt Echo 49 Sp. z o.o.

W dniu 27 września 2010 r. udzielone poręczenie na kwotę 57.820 tys. PLN na rzecz Nordea Bank Polska SA za zobowiązania spółki Echo – Oxygen Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej zawartej w dniu 27 września 2010 r. Poręczenie będzie obowiązywać do Daty Zakończenia Inwestycji zdefiniowanej w przedmiotowej umowie kredytowej, jednakże nie później niż do 31 grudnia 2013 roku.

III. Wartość, obowiązujących na dzień 31 grudnia 2010 roku, poręczeń otrzymanych z tytułu:

- umów najmu to 26,93 mln PLN; 2,15 mln EUR i 33,95 tys. USD,
- realizacji projektów to 25,49 mln PLN.

11.2. Umowy gwarancji

I. Obowiązujące umowy gwarancji na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Gwarant	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment SA	7.300 PLN	do dnia spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej z dnia 22 czerwca 2009 roku	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji II etapu Malta Office Park
PKO BP SA	1.100 PLN	do dnia 31.12.2011 roku	Zabezpieczenie zapłaty zasądzonych kwot na rzecz Master Serwis Opon Sp. z o.o.
Echo Investment SA	17.768 PLN	obowiązywać będzie do czasu zakończenia Inwestycji jednakże nie później niż do 31 grudnia 2013 r.	Zabezpieczenie pokrycia niedoboru środków lub przekroczenia kosztów realizacji budynku biurowego Oxygen w Szczecinie

II. Zmiany umów gwarancji udzielonych przez Echo Investment S.A. w roku 2010:

W dniu 15 lutego 2010 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej w kwocie 200 tys. PLN na rzecz Nova Technologie Obiektowe R. Niemyjski & P. Aninowski Sp. J. jako zabezpieczenie płatności w związku z umową z dnia 15 września 2009 r. o wykonanie dostawy i montażu wykładzin obiektu biurowego Malta Office Park. Gwarancja obowiązywała do 30.06.2010 r.

W dniu 30 września 2010 r. wygasła gwarancja bankowa w kwocie 38 tys. EUR udzielona przez Bank PKO BP SA na rzecz J&P Sp. z o.o. jako zabezpieczenie nie wypełnienia wymagalnych zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 24 września 2009 r.

W dniu 27 września 2010 r. Echo Investment SA udzieliło gwarancji w kwocie 17.768 tys. PLN na rzecz Nordea Bank Polska SA jako zabezpieczenie pokrycia niedoboru środków lub przekroczenia kosztów realizacji budynku biurowego Oxygen w Szczecinie. Gwarancja będzie obowiązywać do Daty Zakończenia Inwestycji zdefiniowanej w przedmiotowej umowie kredytowej, jednakże nie później niż do 31 grudnia 2013 roku.

III. Wartość otrzymanych gwarancji, obowiązujących na dzień 31 grudnia 2010 roku, to:

- z tytułu zawartych umów najmu: 4,33 mln PLN; 10,62 mln EUR,
- z tytułu umów realizacji projektów: 54,40 mln PLN; 71,36 tys. USD i 17,64 tys. EUR.

12. W PRZYPADKU EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM - OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI

W 2010 roku podmiot dominujący, Echo Investment S.A. nie pozyskiwała środków pieniężnych w wyniku emisji akcji. Informacje na temat wykorzystania wpływów z tytułu emisji obligacji patrz punkt 9.4. Sprawozdania.

13. WYJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM, A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI NA DANY ROK

Zarówno Grupa Kapitałowa, jak i podmiot dominujący, Echo Investment S.A., nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2010 rok.

14. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI GRUPY KAPITAŁOWEJ, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZDOLNOŚCI WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE EMITENT PODJĄŁ LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej w 2010 roku, w związku z pozyskiwaniem nowych terenów pod inwestycje oraz prowadzonym procesem inwestycyjnym (budowy obiektów komercyjnych i mieszkań) koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów oraz na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności i założonej struktury finansowania. W tym roku Grupa również rozpoczęła pozyskiwanie finansowania celowego dla projektów mieszkaniowych, co jeszcze bardziej poprawia jej kondycję finansową.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki na koniec grudnia 2010 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej, czego dowodem są poniższe wskaźniki.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

1. **Wskaźnik marży zysku operacyjnego** (zysk operacyjny/przychody ze sprzedaży) – spadek wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany spadkiem zysku operacyjnego (wyższe tempo spadku kursu walut w 2010 roku w stosunku do jego spadku w roku 2009 spowodowało, że wycena wartości godziwej wraz z zyskiem ze sprzedaży nieruchomości miała wyższą ujemną wartość w roku 2010 w porównaniu do roku 2009); w przypadku wyeliminowania różnic kursowych wskaźniki w roku 2010 jest wręcz wyższy od wskaźnika w roku 2009.
2. **Wskaźnik marży zysku bilansowego netto** (zysk netto/przychody netto ze sprzedaży) – wzrost tego wskaźnika wynika ze wzrostu wyniku netto, (przede wszystkim efektywna stopa podatkowa zadziałała bardziej in plus w roku 2010 niż 2009).
3. **Stopa zwrotu z aktywów ROA** (zysk netto / aktywa ogółem) – wzrost tego wskaźnika wynika ze wzrostu wyniku netto, spowodowanego dodatnią efektywną stopą podatkową. Wzrost tego wskaźnika pokazuje iż tempo wzrostu zysku netto przewyższa tempo wzrostu aktywów w Grupie Kapitałowej.
4. **Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE** (zysk netto / kapitał własny) – wzrost wskaźnika wynika z szybszego tempa wzrostu wyniku netto w stosunku do tempa wzrostu kapitałów własnych. Pokazuje to, iż Grupa Kapitałowa stale i systematycznie podnosi swoją wartość i rentowność kapitałów.

Wartości poszczególnych wskaźników obrazuje tabela.

Wskaźniki rentowności	2010	2009
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	39,6%	45,5%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	34,6%	24,0%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	3,3%	2,4%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	7,9%	6,0%

WSKAŹNIKI ROTACJI

Przed analizą zmian tych wskaźników należy podać kilka cech charakterystycznych dla nich, bez względu na okres jakiego dotyczą a mianowicie do ich poziomów. Należy pamiętać że rotacja uwarunkowana jest specyfiką prowadzonej działalności, która to wiąże się ze stosunkowo długim cyklem realizacji projektów w stosunku do innych branż. Ze względu na fakt, iż do zapasów w Grupie Kapitałowej a tym samym i w samej jednostce zalicza się nabyte prawa własności, prawa wieczystego użytkowania oraz nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych na sprzedaż projektów deweloperskich, należy pamiętać że cykl ten zawsze będzie długi w porównaniu z innymi branżami, np. takimi jak produkujących dóbr szybko zbywalnych.

1. **Rotacja zapasów w dniach** (stan zapasów *360 / przychody netto ze sprzedaży) – wzrost wskaźnika w stosunku do roku poprzedniego spowodowany jest wzrostem wartości zapasów przy jednoczesnym spadku przychodów ze sprzedaży. Wzrost tego wskaźnika pokazuje dalsze rozpoczęcie realizacji nowych projektów mieszkaniowych. Prace te zwiększają zapasy do momentu oddania projektu do użytkowania i ich okres realizacji w naturalny sposób przekłada się na tempo rotacji zapasów, wydłużając go. W momencie oddania projektu do użytkowania i rozpoczęciu podpisywania umów ostatecznych i księgowania zysków, w naturalny sposób wartość tego wskaźnika ulegnie skróceniu. Jest to efekt specyfiki branży.
2. **Rotacja należności krótkoterminowych w dniach** (stan należności krótkoterminowych* 360 / przychody netto ze sprzedaży) - spadek tego wskaźnika spowodowany jest szybszym tempem spadku należności w stosunku do tempa spadku przychodów ze sprzedaży netto w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim. Spadek tego wskaźnika oznacza, że Grupa Kapitałowa nie ma problemu z windykacją swoich należności i w krótszym terminie kredytuje (kredytem kupieckim) swoich odbiorców.
3. **Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług** (stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług *360 / przychody ze sprzedaży – wzrost wskaźnika spowodowany jest wzrostem zobowiązań krótkoterminowych przy jednoczesnym spadku przychodów ze sprzedaży w stosunku do okresu analogicznego w roku poprzednim. Wzrost wskaźnika świadczy, że Spółka zwiększa realizację inwestycji, rozwijając się oraz, że umie korzystać z kredytu kupieckiego. Finansowanie się kapitałami obcymi przy bezpiecznych poziomach wskaźników płynności i zadłużenia obrazuje efektywne zarządzanie przez wykorzystywanie dźwigni finansowej w celu poprawiania rentowności.

Wartości poszczególnych wskaźników obrazuje tabela.

Wskaźniki rotacji	2010	2009
Rotacja zapasów w dniach	401	351
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach	83	111
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach	87	55

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

1. **Wskaźnik bieżący current ratio (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)** – wzrost tego wskaźnika jest spowodowany wolniejszym wzrostem zobowiązań w stosunku do wzrostu aktywów obrotowych w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim. Wzrost tego wskaźnika nadal jest w granicy przedziału wzorcowego (od 1,2 do 2,0) co świadczy, że Grupa nie ma problemów płynnościowych oraz że nadal efektywnie zarządza wolnymi środkami, tak aby przy zachowaniu pewności spłaty zobowiązań nie utrzymywać niepotrzebnie zbyt wysokich wolnych środków.
2. **Wskaźnik szybki quick ratio ((aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe)** – wzrost tego wskaźnika jest spowodowany wolniejszym tempem wzrostu zobowiązań w stosunku do wzrostu aktywów obrotowych z wyłączeniem zapasów. Jest on w przedziale wzorcowym, tj. od 0,6 do 1,0, co świadczy o efektywnym zarządzaniu wolnymi środkami Grupy.
3. **Wskaźnik natychmiastowy cash ratio (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe)** – wzrost tego wskaźnika jest spowodowany z wolniejszym tempem wzrostu zobowiązań w stosunku do tempa wzrostu środków pieniężnych. Wysoki poziom tego wskaźnika świadczy, że Spółka nie ma problemów z płynnością a ni w okresie długi, średnioterminowym ani w okresie bardzo krótkim.

Wartości poszczególnych wskaźników obrazuje tabela.

Wskaźniki płynności	2010	2009
Wskaźnik bieżący (current ratio)	1,87	1,48
Wskaźnik szybki (quick ratio)	0,94	0,62
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)	0,74	0,35

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA:

1. **Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi** (kapitał własny / aktywa ogółem) – utrzymanie się tego wskaźnika na zbliżonym poziomie (41,8% w roku 2010 i 40,6% w roku 2009) wynika z podobnego tempa wzrostu kapitałów własnych w stosunku do tempa wzrostu aktywów ogółem.
2. **Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi** (kapitał własny / aktywa trwale) – niewielki wzrost wskaźnika wynika z szybszego wzrostu kapitałów własnych w stosunku do niewielkiego spadku aktywów trwałych. Niewielka zmiana tego wskaźnika wskazuje, że sprzedaż Athiny Park i Avatara został „uzupełniony” innymi aktywami przeznaczonymi na wynajem, a Grupa dalej dąży do wzrostu portfela, tak aby mieć stałe bezpieczne przychody z najmu.

Podobne poziomy tych wskaźników wskazują przyrost wartości aktywów Grupy Kapitałowej wynikające z jej działalności operacyjnej a nie ze wzrostu wartości nieruchomości ze względu na zmianę kursu EUR/PLN (mimo spadku kursu oraz sprzedaży nieruchomości aktywa Grupy Kapitałowej wzrosły a aktywa trwale pozostały praktycznie na podobnym poziomie).

3. **Wskaźnik ogólnego zadłużenia** (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) – praktycznie ten sam poziom wskaźnika wynika z podobnego przyrostu zobowiązań co wzrost aktywów ogółem.
4. **Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego** (zobowiązania ogółem / kapitał własny) – niewielki spadek tego wskaźnika wynika z wolniejszego przyrostu zobowiązań w stosunku do wzrostu kapitału własnego. Świadczy to o wykorzystywaniu przez Grupę efektu dźwigni finansowej.

Wartości poszczególnych wskaźników obrazuje tabela.

Wskaźniki zadłużenia	2010	2009
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	41,8%	40,6%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	53,0%	48,8%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	52,6%	52,3%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	126,0%	128,9%

Praktycznie podobne wskaźniki zadłużenia Spółki w roku 2010 i 2009 mówią o jej stabilnej i dobrej kondycji finansowej, a w zestawieniu ze wzorcowymi wskaźnikami płynności świadczą, że Grupa nie ma żadnych problemów finansowych oraz że efektywnie zarządza płynnością finansową wykorzystując mechanizm dźwigni.

15. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, W PORÓWNANIU DO WIELKOŚCI POSIADANYCH ŚRODKÓW Z UWZGLĘDNIENIEM MOŻLIWYCH ZMIAN W STRUKTURZE FINANSOWANIA TEJ DZIAŁALNOŚCI

Spółka posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Wykorzystuje do tego środki pochodzące z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji obligacji. Projekty przeznaczone na wynajem (centra handlowych, handlowo-rozrywkowe oraz biura) finansowane są z reguły poprzez pozyskanie finansowania (kredyty celowe) w powołanych do ich realizacji spółkach.

W roku 2010 do grupy projektów finansowanych za pomocą kredytów celowych dołączyły również duże projekty mieszkaniowe. Projekty te zgodnie z polityką Spółki finansowane są w specjalnie powołanych do tego spółkach zależnych.

Pozyskiwanie nowych nieruchomości pod przyszłe projekty odbywa się ze środków własnych Grupy lub z kredytów niecelowych (linie kredytowe w rachunkach, kredyty obrotowe, obligacje) pozyskiwanych przez Spółkę.

16. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE OSIĄGNIĘTE W 2010 ROKU Z OKREŚLENIEM STOPNIA WPŁYWU TYCH CZYNNIKÓW LUB NIETYPOWYCH ZDARZEŃ NA OSIĄGNIĘTY WYNIK

1. Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w roku 2010:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie (os. Bemowo, ul. Inflancka, ul. Zwycięzców, Poznań Naramowice Rynek), działek z projektami domów (Bilcza k. Kielc),
- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych,
- usługi księgowe i zarządzania nieruchomościami,
- dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę Kapitałową Echo Investment nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmiany kursów walut (EUR i USD), zmianę stóp kapitalizacji (yield), indeksacja czynszów, zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto oraz aktualizacja wartości godziwej nieruchomości w budowie,
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu w kwocie 62,4 mln PLN,
- sprzedaż projektów Athina Park i Avatar,
- wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek w skorygowanej cenie nabycia,
- wycena i realizacja korekty wartości kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych,
- wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce,
- aktualizacja wartości zapasów,
- odsetki od lokat i udzielonych pożyczek,
- dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

2. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w roku 2010:

- nie wystąpiły.

Grupa Kapitałowa dokonuje transakcji zabezpieczających kursy walutowe na podstawie umów zawartych z bankami. Transakcje te zawierane są w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń, w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z przewalutowania transz kredytów w walucie EUR oraz przychodów operacyjnych.

Wskutek otwartych pozycji na rynku walutowym Grupa Kapitałowa Echo Investment na dzień 31 grudnia 2010 roku zabezpieczona była dla części przepływów pieniężnych przypadających w roku:

- 2011: 99,5 mln EUR,
- 2012: 53,0 mln EUR.

Wycena bilansowa otwartych pozycji na instrumentach pochodnych na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi odpowiednio:

- forwardy -1,1 mln PLN,
- opcje walutowe -8,9 mln PLN.

Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostających otwartych transakcji to 3,9832 EUR/PLN.

Okresy zapadalności otwartych pozycji zabezpieczających (stan na dzień 31 grudnia 2010 roku):

Instrument finansowy	Waluta	Rodzaj	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2010 (mln PLN)	Nominał (mln EUR)	I połowa 2011	II połowa 2011	I połowa 2012
					nominał (mln EUR)	nominał (mln EUR)	nominał (mln EUR)
Forward	EUR/PLN		-1,1	136,5	71,1	12,4	53,0
Opcje	EUR/PLN	call	-8,5	16,0	16,0	0,0	0,0
	EUR/PLN	put	-0,4	16,0	16,0	0,0	0,0

17. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CO NAJMNIEJ DO KOŃCA ROKU OBROTOWEGO, Z UWZGLĘDNIENIEM ELEMENTÓW STRATEGII RYNKOWEJ.

17.1. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej

Do najważniejszych **zewnętrznych** czynników wpływających na rozwój Spółki można zaliczyć:

Czynniki pozytywne:

- coraz większa aktywność inwestycyjna podmiotów gospodarczych zarówno polskich jak i zagranicznych i wynikające z tego zapotrzebowanie na usługi świadczone przez podmioty z Grupy,
- utrzymujący się na niższym poziomie niż w Europie Zachodniej wskaźnik powierzchni biur i centrów handlowych na 1000 mieszkańców w Polsce, Rumuni, na Węgrzech i na Ukrainie,
- deficyt powierzchni mieszkaniowych,
- utrzymujący się wzrost gospodarczy w Polsce,
- dobra kondycja polskiego sektora finansowego,
- działania Rządu wspierające wzrost gospodarczy, m.in. program „Rodzina na swoim”.

Czynniki negatywne:

- niejasny status prawny wielu nieruchomości wynikający m.in. z braku precyzyjnych planów zagospodarowania przestrzennego w wielu miastach i gminach,
- długotrwałe procedury sądowe i administracyjne w zakresie regulowania stanu prawnego i nabywania praw do nieruchomości,
- wejście na rynek dużych międzynarodowych firm inwestycyjno-deweloperskich,
- przepisy prawne powodujące znaczne utrudnienia w budowie obiektów wielkopowierzchniowych, protesty lokalnych organizacji kupieckich, ograniczające możliwość inwestowania w budowę centrów handlowych,
- spadek tempa wzrostu gospodarczego i pogorszenie się sytuacji gospodarczej w Polsce oraz krajach, gdzie Grupa prowadzi działalność,
- zmienność kursów walut obcych (EUR i USD),
- zmienność poziomów stóp procentowych,
- wzrost stawek VAT,
- niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej i monetarnej w Polsce oraz krajach, gdzie Grupa prowadzi działalność.

Najważniejszymi **wewnętrznymi** czynnikami istotnymi dla rozwoju Spółki są:

Czynniki pozytywne:

- jasno sprecyzowana strategia rozwoju,
- stabilny akcjonariat Spółki o sprecyzowanej i konsekwentnej polityce właścicielskiej,
- zdefiniowana grupa produktowa,
- ugruntowana pozycja Grupy na rynku deweloperskim oraz duża wiarygodność potwierdzona obecnością Echo Investment S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych oraz uzyskaniem Certyfikatem Dewelopera,
- aktywna współpraca z największymi bankami,
- dobra współpraca ze stabilnymi i renomowanymi partnerami,
- struktura organizacyjna uwzględniająca istnienie centrów zysków odpowiedzialnych za poszczególne segmenty aktywności,
- uregulowana sfera prawna (brak postępowań sądowych zagrażających Spółce),
- duża ilość gruntów w posiadaniu, przeznaczonych pod inwestycje.

Czynniki negatywne:

- specyfika działalności wyrażająca się w dużym uzależnieniu od skomplikowanych i długotrwałych procedur prawnych,
- duże zapotrzebowanie na środki obrotowe szczególnie związane z dużą ilością realizowanych projektów.

17.2. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej co najmniej do końca 2010 roku, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej.

W roku 2010 Grupa Echo była znacznie bardziej aktywna niż przed rokiem. Oddano do użytkowania 4 projekty biurowe: kolejne etapy Parku Postępu w Warszawie i II-go etapu Malta Office Park w Poznaniu, Avatar w Krakowie, oraz Oxygen w Szczecinie.

Rozpoczęto realizację 6 projektów mieszkaniowych: Osiedle Południowe w Dyminach pod Kielcami, Dom Pod Słowikiem w Krakowie, Kasztanowa Aleja i Pod Klonami w Poznaniu, Przy Słowiańskim Wzgórzu we Wrocławiu oraz Rezydencje Leśne w Warszawie. Wystartowała również realizacja III etapu projektu biurowego na Malcie w Poznaniu.

Dodatkowo kontynuowano realizację apartamentowca Klimt House w Warszawie oraz rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach.

Spółka nie tylko będzie kontynuować rozpoczęte projekty, ale pod wpływem obserwacji ożywienia na rynku zamierza uruchamiać kolejne inwestycje.

Grupa w roku 2011 zamierza oddać do użytkowania 1 projekt biurowy, 1 centrum handlowo-rozrywkowe i 6 projektów mieszkaniowych, w których powierzchnia wynajmowana to 52 tys. mkw., a powierzchnia sprzedawana 119 tys. mkw. oraz uruchomić realizację 5 projektów biurowych, 1 hotelu, 5 centrów handlowych i 9 projektów mieszkaniowych, gdzie powierzchnia wynajmowana to 200 tys. mkw. i 59 tys. mkw. powierzchni sprzedawanej.

Rok 2010 upłynął również nad obserwacją rynku w celu pozyskania kolejnych terenów inwestycyjnych, czego zwieńczeniem było zwiększenie „banku ziemi” o kolejne zakupy dokonane w roku 2010 i na początku roku 2011. Spółka w kolejnym roku nadal zamierza aktywnie poszukiwać dobrych lokalizacji pod projekty inwestycyjne.

18. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

W 2010 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego Grupą Kapitałową.

19. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA SPÓŁKI PRZEZ PRZEJĘCIE

W 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku nie istniały umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące ww. rekompensatę.

20. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD I KORZYŚCI, W TYM WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMÓW MOTYWACYJNYCH LUB PREMIOWYCH OPARTYCH NA KAPITALE EMITENTA, W TYM PROGRAMÓW OPARTYCH NA OBLIGACJACH Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA, ZAMIENNYCH, WARRANTACH SUBSKRYPCYJNYCH (W PIENIĄDZU, NATURZE LUB JAKIEJKOLWIEK INNEJ FORMIE), WYPŁACONYCH, NALEŻNYCH LUB POTENCJALNIE NALEŻNYCH, ODRĘBNI DLA KAŻDEJ Z OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA, BEZ WZGLĘDU NA TO CZY BYŁY ONE ZALICZANE W KOSZTY, CZY TEŻ WYNIKAŁY Z PODZIAŁU ZYSKU ORAZ WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ I NAGRÓD OTRZYMYWANYCH Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI WE WŁADZACH JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH.

20.1. Wynagrodzenie osób zarządzających

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2009r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych odpowiednio:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 818 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 774 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Pozostałym osobom zarządzającym spółkami zależnymi, współzależnymi i stowarzyszonymi z Echo Investment S.A. (poza osobami wymienionymi powyżej) wypłacono łącznie 285 tysięcy złotych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

20.2. Wynagrodzenie osób nadzorujących

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w 2010 roku pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 84 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 45 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

Pozostałe osoby nadzorujące inne spółki zależne, współzależne i stowarzyszone z Echo Investment S.A. (poza osobami wymienionymi powyżej) nie pobrały wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

21. ŁĄCZNA LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA WSZYSTKICH AKCJI EMITENTA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH EMITENTA, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

21.1. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące, na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Osoba nadzorująca	Stan na 31.12.2010 [szt.]	Wartość nominalna jednej akcji	Łączna wartość nominalna	% kapitału akcyjnego
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	1.200.000	0,05 zł	60.000 zł	0,29%
Andrzej Majcher - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	98.800	0,05 zł	4.940 zł	0,02%
Mariusz Waniółka – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	–	–
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	–	–
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	–	–
Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	–	–

21.2. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające, na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Osoba zarządzająca	Stan na 31.12.2010 [szt.]	Wartość nominalna jednej akcji	łącznie wartość nominalna	% kapitału akcyjnego
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	0,05 zł	–	–
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-

22. INFORMACJA O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH (W TYM RÓWNIEŻ ZAWARTYCH PO DNIU BILANSOWYM), W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY

Spółce nie są znane umowy w wyniku których mogą w przyszłości wystąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

23. INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

24. INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, O DOKONANIE BADANIA LUB PRZEGLĄDU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO LUB SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 5 sierpnia 2008 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie z §13 ust. 1 lit. b) Statutu Spółki oraz §2 pkt. 1) rozdziału IV Regulaminu Rady Nadzorczej Spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki jest spółka PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Armii Ludowej 14, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 144 (Biegły Rewident), z którym zawarta została umowa o badanie i przegląd sprawozdań Echo Investment w roku 2008 i 2009.

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Emitenta i Grupy Kapitałowej Echo Investment, wypłacone lub należne za rok obrotowy to:

- należne z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania za 2010 rok: 120.000 zł, natomiast wynagrodzenie zapłacone za badanie analogicznych sprawozdań za 2009 rok to 115.000 zł.
- z tytułu innych usług poświadczających, w tym należne z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 rok 105.000 zł oraz zapłacone z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2009 rok: 95.000 zł.
- z tytułu usług doradztwa podatkowego, w tym zapłacone w 2010 roku 0 zł oraz w 2009 roku 0 zł netto.
- z tytułu pozostałych usług, w tym zapłacone lub należne za 2010 rok 140.000 zł oraz w 2009 roku 150.000 zł.

25. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE EMITENTA SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.

I. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.

Zarząd Spółki odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19

lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2009, nr 33, poz. 259).

Efektywność i prawidłowe działanie systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem zapewniają następujące cechy:

- ustalona i przejrzysta struktura organizacyjna,
- kompetencje, wiedza i doświadczenie osób uczestniczących w procesie kontroli wewnętrznej,
- nadzór kierownictwa nad systemem oraz regularna ocena działalności Spółki,
- weryfikacja sprawozdań finansowych przez niezależnego biegłego rewidenta.

Wzajemne przenikanie się i zaszczepianie cech kontroli wewnętrznej w kilku obszarach takich jak:

- działalność operacyjna,
- działalność finansowa,
- proces raportowania (w tym sporządzania sprawozdań finansowych),
- proces analiz kosztów i nakładów związanych z projektami, kosztami i wydatkami ogólnego zarządu i sprzedaży oraz kosztami i wydatkami dotyczącymi eksploatacji powierzchni wynajmowanych,
- zarządzanie ryzykiem,

nie tylko gwarantuje sprawność systemu kontroli wewnętrznej ale również wspomaga zarządzanie całą Grupą.

Aby proces ten był bardziej optymalny i wydajny Spółka wprowadziła pewną automatyzację procesu kontroli wewnętrznej w postaci:

- limitów decyzyjnych (akceptacji kosztów, nakładów, płatności, wyboru kontrahenta, księgowania kosztów),
- nadzoru nad limitami odpowiednich pracowników, niezależnych od osób dysponujących limitami, konfiguracja kont księgowych (uniemożliwienie ręcznych księgowiań na kontaktach automatycznych, przejrzystość i łatwość przenoszenia informacji do raportowania),
- automatyzacja płatności (generowanie planu płatności z systemu księgowego do systemów bankowości elektronicznej),
- systemu eKOD (elektroniczna Karta Obiegu Dokumentu) ułatwiająca proces obiegu faktur kosztowych, akceptacji wydatków i kosztów oraz wstępnej dekretacji.

II. Szczegółowy opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Główne cechy systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych to przede wszystkim:

- przejrzysta struktura organizacyjna,
- wykwalifikowana kadra,
- bezpośredni nadzór kierownictwa,
- weryfikacja sprawozdań przez biegłego.

Osoby odpowiedzialne za przygotowanie sprawozdań finansowych w ramach sprawozdawczości finansowej i zarządczej Spółki tworzą wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Pionu Finansowego zarządzanego bezpośrednio przez Dyrektora Finansowego i pośrednio Zarząd Spółki. W Pionie Finansowym w procesie tym uczestniczą przede wszystkim pracownicy Działu Księgowości, przy wsparciu pracowników Działu Budżetowania i Analiz, Działu Finansowania, a całość tego procesu nadzorowana jest przez kierownictwo średniego szczebla Pionu Finansowego.

Zdarzenia gospodarcze w ciągu roku ewidencjonowane są przez Zespół Ewidencji Działu Księgowości. W ramach kontroli wewnętrznej nad ich poprawnością czuwają pracownicy Zespołu Sprawozdawczości Działu Księgowości, którzy wszyscy posiadają certyfikaty Ministra Finansów do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych (tzw. samodzielni księgowi). Po wykonaniu wszystkich, z góry określonych procesów zamknięcia ksiąg pracownicy tego Zespołu przygotowują sprawozdania finansowe.

Wyceny ujmowane w sprawozdaniach sporządzane i przekazywane są do Działu Sprawozdawczości przez pracowników Zespołu Budżetowania i Prognoz. Pracownicy tego Zespołu posiadają wiedzę z zakresu rachunkowości finansowej (część również posiada tytuły samodzielnych księgowych), jak również ponadto z zakresu rachunkowości zarządczej i analiz finansowych. Sprawują również kontrolę nad prawidłowym zaksięgowaniem tych wycen.

Nad całym procesem sporządzania sprawozdań czuwają kierownicy Działu Księgowości oraz Działu Budżetowania i Analiz. Uzgodnienie sald rozrachunków z bankami należy do zadań Zespołu Ubezpieczeń i Płatności. Dzięki szerokiemu procesowi kontroli

wewnętrznej, w który zaangażowani są pracownicy poszczególnych zespołów, a także nadzoru nad tym procesem kierowników Pionu Finansowego ewentualne błędy są korygowane na bieżąco w księgach Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

Przygotowane sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu audytorowi, sprawdzane są przez Dyrektora Finansowego Spółki. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Spółka poddaje swoje sprawozdania finansowe odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o rynkowej renomie i wysokich kwalifikacjach. W trakcie badania przez niezależnego audytora pracownicy Działów uczestniczących w procesie sporządzania sprawozdania służą wszelkimi wyjaśnieniami.

III. Opis pozostałego wykorzystania systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w Spółce z uwzględnieniem znaczenia systemu finansowo-księgowego

Proces kontrolingu w Spółce, którego podstawowym i znaczącym elementem jest kontrola wewnętrzna, oparty jest na systemie budżetów. W Spółce przeprowadzany jest coroczny proces aktualizacji planów krótko, średnio i długoterminowych, przy czym w bardzo szczegółowym stopniu tworzy się budżety na najbliższy rok w zakresie:

- projektów budowlanych,
- projektów eksploatacyjnych,
- wydatków i kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży.

Na ich podstawie aktualizowane są prognozy sprawozdań finansowych oraz prognozy cash flow, które są niezbędne w procesie zarządzania ryzykiem. Proces budżetowania oparty jest na istniejących w Spółce sformalizowanych zasadach i ściśle nadzorowany przez Dyrektora Finansowego. W procesie uczestniczy kierownictwo średniego i wyższego szczebla Spółki odpowiedzialne za poszczególne obszary budżetów. Za przygotowanie i prezentację odpowiedzialny jest Pion Finansowy oraz w zakresie kosztów eksploatacyjnych pracownicy Zespołu Zarządzania Nieruchomościami. Ci sami pracownicy odpowiedzialni są następnie za kontrolę wewnętrzną ponoszonych wydatków i raportowanie realizacji budżetów. Za budżet projektów budowlanych odpowiedzialni są pracownicy Zespołu Analizy i Kontrolingu Projektów, za budżet projektów eksploatacyjnych analitycy finansowi EST-ON, a za budżet kosztów i wydatków ogólnego zarządu i sprzedaży pracownicy Zespołu Budżetowania i Prognoz. Ci ostatni również odpowiedzialni są za sporządzanie prognoz sprawozdań finansowych i cash flow. Przygotowywany corocznie budżet na kolejny rok jest zatwierdzany przez Zarząd Spółki.

System finansowo-księgowy Spółki jest źródłem danych dla całego systemu sprawozdawczości Spółki, to jest:

- dla procesu sporządzania sprawozdań finansowych,
- raportów okresowych,
- systemu sprawozdawczości zarządczej.

Cały system sprawozdawczości wykorzystuje stosowaną w Spółce rachunkowość finansową i zarządczą zbudowaną w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Spółki (Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej). Dzięki temu sprawozdawczość zarządcza nie jest oderwana od sporządzanych sprawozdań finansowych i uwzględnia format oraz szczegółowość danych w nich prezentowanych. Proces sporządzania sprawozdań finansowych opisany został w punkcie powyżej. Natomiast proces raportowania okresowego oraz sprawozdawczości zarządczej jest pochodną, kontynuacją procesu budżetowania opisanego powyżej. Po zamknięciu ksiąg sporządzane są raporty z realizacji budżetów i prognoz. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Spółki w porównaniu do założeń budżetowych jak również do prognoz wykonanych w miesiącu poprzedzającym analizowany okres sprawozdawczy.

Kluczowym elementem tego procesu jest monitorowanie odchyłań realizacji od planu oraz wyjaśnienia przyczyn ich powstawania. Ich obserwacja i poznawanie przyczyn pomaga optymalizować działalność Spółki i zminimalizować potencjalne ryzyka. Raporty z miesięcznych realizacji w pierwszych etapach analizowane są szczegółowo przez kierownictwo średniego i wyższego szczebla poszczególnych komórek organizacyjnych Działu Księgowości i Dział Budżetowania i Analiz. Z uwagi na specyfikę branży, analizy prowadzone są na wielu płaszczyznach, to znaczy analizowane są nie tylko poszczególne grupy kosztów, ale również odrębnie poszczególne projekty inwestycyjne, segmenty, czy pozycje wynikowe. Na podstawie tych raportów w trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe porównując je z przyjętymi budżetami.

IV. Zarządzanie ryzykiem w Spółce.

Skuteczna kontrola wewnętrzna i w ramach niej istniejący system sprawozdawczości z procesem raportowania jest podstawowym etapem identyfikacji ryzyk oraz zarządzania zmianami. Skuteczne zarządzanie ryzykiem to poza systemem sprawozdawczości także analiza ryzyk. Dlatego kluczowym dla Spółki działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na nie jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji. W tym celu wykorzystuje się modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie

jest przedmiotem szczególnej uwagi Zespołu Analiz i Kontrolingu Projektów, Dyrektora Finansowego Spółki oraz Zarządu. Ponadto wszelkie wnioski i ewentualne zmiany w budżetach projektów inwestycyjnych przenoszone są do modeli prognozy wyników i prognozy cash flow, tak aby na problem spojrzeć globalnie i wyeliminować nie tylko ryzyka związane z projektami, ale również ryzyka płynnościowe, kursowe itp. Takie ponad obszarowe zarządzanie i monitorowanie ryzyk oraz kontrola wewnętrznych we wszystkich obszarach istotnych dla organizacji w dużym stopniu eliminuje większość ryzyk, na które narażona jest Grupa.

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 2 maja 2011 roku

IV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2010 rok i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 rok został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 2 maja 2011 r.

Echo Investment S.A.
25-323 Kielce, al. Solidarności 36
tel. +48 41 33 33 333, fax +48 41 33 32 333
e-mail: biuro@echo.com.pl

echo
I N V E S T M E N T