

Grupa Kapitałowa Echo Investment

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
na dzień i za okres dwunastu miesięcy, zakończony 31 grudnia 2009 roku



Kielce, 1 marca 2010 roku

1. Skrócony skonsolidowany bilans w tys. PLN

	stan na 2009.12.31 koniec kwartału	stan na 2008.12.31 koniec poprzedniego roku
A k t y w a		
1. Aktywa trwałe		
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1 053	1 002
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	18 613	19 899
1.3. Należności długoterminowe	40	58
1.4. Nieruchomości inwestycyjne	2 781 444	2 481 014
1.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	705 449	711 555
1.6. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	406	24 119
1.7. Udzielone pożyczki	12	13
1.8. Pochodne instrumenty finansowe	8 225	1 287
1.9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
	3 515 242	3 238 947
2. Aktywa obrotowe		
2.1. Zapasy	419 490	486 655
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	4 936	3 478
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	29 926	46 944
2.4. Należności handlowe i pozostałe	94 282	56 679
2.5. Udzielone pożyczki	82	638
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	1 558	357
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	169 129	321 793
	719 403	916 544
A k t y w a r a z e m	4 234 645	4 155 491

1. Skrócony skonsolidowany bilans w tys. PLN c.d.

	stan na 2009.12.31 koniec kwartału	stan na 2008.12.31 koniec poprzedniego roku
P a s y w a		
1. Kapitał własny		
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 731 434	1 640 600
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 597 501	1 493 280
1.1.3. Zakumulowany zysk (strata)	109 971	112 750
1.1.4. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	2 962	13 570
1.2. Kapitały mniejszości	(8)	(8)
	1 731 426	1 640 592
2. Zobowiązania długoterminowe		
2.1. Kredyty i pożyczki	1 663 328	1 589 154
2.2. Pochodne instrumenty finansowe	3 246	174 123
2.3. Otrzymane kaucje	39 940	37 871
2.4. Leasing	39 909	34 235
2.5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	244 574	233 040
	1 990 997	2 068 423
3. Zobowiązania krótkoterminowe		
3.1. Kredyty i pożyczki	177 549	125 010
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	171 668	65 833
3.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	5 649	256
3.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	8 276	13 199
3.5. Zobowiązania handlowe i pozostałe	79 781	112 528
3.6. Otrzymane zaliczki	54 649	111 390
3.7. Rezerwy na zobowiązania	14 650	18 260
	512 222	446 476
P a s y w a r a z e m	4 234 645	4 155 491
<hr/>		
Wartość księgowa (w tys. zł)	1 731 434	1 640 600
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	4,12	3,91
Rozwodniona liczba akcji	420 000 000	420 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	4,12	3,91

POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN	stan na 2009.12.31 koniec kwartału	stan na 2008.12.31 koniec poprzedniego roku
1. Należności pozabilansowe	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	3 911	22 870

2. Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat w tys. PLN

	4 kwartał okres od 2009.10.01 do 2009.12.31	4 kwartały okres od 2009.01.01 do 2009.12.31	4 kwartał okres od 2008.10.01 do 2008.12.31	4 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.12.31
Przychody operacyjne	100 591	429 161	165 124	438 189
Koszty operacyjne	(45 037)	(168 320)	(62 080)	(177 789)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	55 554	260 841	103 044	260 400
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	-	-	(63)	(63)
Aktualizacji wartości nieruchomości	(62 608)	(22 059)	455 854	458 138
Koszty sprzedaży	(6 114)	(18 009)	(5 360)	(21 345)
Koszty ogólnego zarządu	(14 357)	(37 209)	(12 149)	(48 291)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	3 960	10 005	7 584	22 813
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	(23 565)	193 569	548 910	671 652
Przychody finansowe	59 994	91 233	(20 513)	13 316
Koszty finansowe	(53 028)	(178 488)	(289 789)	(372 192)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	33 188	20 566	(188 805)	(167 387)
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	(67)	(67)	(26)	(24)
Zysk (strata) brutto	16 522	126 813	49 777	145 365
Podatek dochodowy	278	(25 371)	(19 830)	(41 154)
Zysk (strata) netto	16 800	101 442	29 947	104 211
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	-	-	-	(10)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	16 800	101 442	29 947	104 221
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		101 442		104 221
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata)zanualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,24		0,25
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,24		0,25

3. Skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym w tys. PLN

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulowany zysk (strata)	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszo m jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 4 kwartały (rok bieżący) okres od 2009.01.01 do 2009.12.31							
Stan na początek okresu, 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)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	101 442	(10 608)	90 834	-	90 834
Stan na koniec okresu	21 000	1 597 501	109 971	2 962	1 731 434	(8)	1 731 426
Za 4 kwartały (rok poprzedni) okres od 2008.01.01 do 2008.12.31							
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	1 174 241	327 568	(3 744)	1 519 065	19	1 519 084
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	319 039	(319 039)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	(17)	(17)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	104 221	17 314	121 535	(10)	121 525
Stan na koniec okresu	21 000	1 493 280	112 750	13 570	1 640 600	(8)	1 640 592

4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	4 kwartały okres od 2009.01.01 do 2009.12.31	4 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.12.31
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	101 442	104 211
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	26	26
2. Amortyzacja środków trwałych	3 538	4 846
3. Aktualizacja wartości firmy	-	-
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(20 566)	187 995
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	84 871	37 805
6. Podatek dochodowy bieżący	25 371	41 154
7. Podatek dochodowy zapłacony	(9 901)	(19 460)
8. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	5 338	(225 130)
9. Zmiana stanu rezerw	(3 610)	58 624
10. Zmiana stanu zapasów	68 477	21 484
11. Zmiana stanu należności	(20 566)	16 349
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(51 033)	(193 715)
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-	(493)
14. Inne korekty	-	-
	81 945	(70 515)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	183 387	33 696
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	605	1 417
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	27
3. Z aktywów finansowych	6 964	64 811
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	7 569	66 255
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3 138)	-
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(357 462)	(327 650)
3. Na aktywa finansowe	(38 633)	(56 747)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	(2 714)
	(399 233)	(387 111)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(391 664)	(320 856)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	231 797	320 344
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	100 897	-
4. Inne wpływy finansowe	-	600
	332 694	320 944

4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN c.d.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych c.d.	4 kwartały okres od 2009.01.01 do 2009.12.31	4 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.12.31
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	(79 075)	(39 662)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(105 000)	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	5 675	-
8. Odsetki	(91 090)	(89 661)
9. Inne wydatki finansowe	-	(1)
	(269 490)	(129 324)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	63 204	191 620
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(145 073)	(95 540)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(152 664)	(72 253)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(7 591)	23 287
F. Środki pieniężne na początek okresu	321 793	394 046
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	169 129	321 793
- o ograniczonej możliwości dysponowania	8 759	8 885

5. Informacja dodatkowa do skróconego skonsolidowanego raportu**5.1 Informacje podstawowe**

Echo Investment SA (zwana dalej Spółką), działająca wcześniej jako „Echo Press” Sp. z o.o. została zarejestrowana w Kielcach 23 lipca 1992 roku. Siedzibą Spółki są Kielce, Al. Solidarności 36.

Podstawową działalność Grupy Kapitałowej Echo Investment (zwanej dalej Grupą Kapitałową) można podzielić na cztery główne 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.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz 31 grudnia 2008 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 304 i 345 osoby.

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

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres dwunastu miesięcy, zakończony 31 grudnia 2009 roku, z danymi porównywalnymi za okres dwunastu miesięcy, zakończony 31 grudnia 2008 roku. Sprawozdanie sporządzono w tysiącach polskich złotych, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską.

Akcje podmiotu dominującego - Echo Investment SA - notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA od 1996 roku. Liczba akcji spółki Echo Investment SA wynosi 420.000.000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela.

5.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 roku oraz dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku (w przypadku bilansu i zestawienia zmian w kapitale własnym). 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 jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską. Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego przyjęto jak na dzień bilansowy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych wg wartości godziwej i instrumentów finansowych wycenianych zgodnie z MSR 39. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

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

Grupa przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała nowe interpretacje wydane przez Komisję ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2009 roku. Zastosowane wytyczne nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

Grupa wprowadziła następujące interpretacje:

Zmieniony MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Zmieniony MSR 1 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 6 września 2007 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie. Wprowadzone zmiany dotyczą głównie kwestii prezentacyjnych w zakresie zmian kapitałów własnych i miały na celu poprawę zdolności użytkowników sprawozdań finansowych do analizy i porównań informacji w nich zawartych.

Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: Prezentacja” i MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Zmiany do MSR 32 i MSR 1 zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 14 lutego 2008 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie. Zmiany odnoszą się do podejścia księgowego dla niektórych instrumentów finansowych, które charakteryzują się podobieństwem do instrumentów kapitałowych, ale są klasyfikowane jako zobowiązania finansowe. Zgodnie z nowym wymogiem Standardu instrumenty finansowe, takie jak instrumenty finansowe z opcją sprzedaży oraz instrumenty, które nakładają na spółkę obowiązek wypłaty udziału w aktywach netto tylko w przypadku likwidacji spółki, po spełnieniu określonych warunków, są prezentowane jako kapitał własny.

Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”

Zmiany do MSR 40 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają między innymi zmianę dotyczącą nieruchomości w budowie, dla których istnieje intencja ich użytkowania jako nieruchomości inwestycyjna w przyszłości. Pozycje takie w następstwie zmian do MSR 40 będą również wykazywane jako nieruchomości inwestycyjne. W wypadku gdy jednostka stosuje model wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, zgodnie ze zmienionym MSR 40, takie składniki będą również wyceniane do wartości godziwej. Jednakże, w wypadku gdy wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej nie może zostać wiarygodnie szacowana w sposób ciągły, nieruchomości inwestycyjna będzie wyceniana według modelu kosztu historycznego do wcześniejszej daty z dwóch: daty zakończenia procesu budowy lub do momentu, w którym będzie istniała możliwość wiarygodnego oszacowania wartości godziwej. Zastosowanie zmienionego Standardu nie miało wpływu na prezentowane porównywalne wyniki finansowe Grupy.

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” i MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”

Zmiany do MSSF 1 i MSR 27 zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 22 maja 2008 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie. Zmiany pozwalają na zastosowanie jako „domniemany koszt” albo wartość godziwą albo wartość bilansową ustaloną według dotychczasowych zasad rachunkowości dla jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Ponadto wyeliminowano definicję *metody kosztowej* i zastąpiono zasadą rozpoznania przychodu w związku z otrzymanymi dywidendami w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Zmiana do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”

Zmiana do MSSF 2 została opublikowana przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 17 stycznia 2008 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie. Zmiana do Standardu dotyczy dwóch kwestii: wyjaśnia, że warunkami nabycia uprawnień są tylko warunek świadczenia usługi oraz warunek związany z wynikami operacyjnymi jednostki. Pozostałe cechy

programu płatności w formie akcji nie są uznawane jako warunki nabycia uprawnień. Standard wyjaśnia, że ujęcie księgowe anulowania programu przez jednostkę lub inną stronę transakcji powinno być takie samo.

Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji

Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 5 marca 2009 roku i obowiązują od dnia 1 stycznia 2009 roku. Zmiany wprowadzają trzystopniową hierarchię na potrzeby ujawniania wyceny wartości godziwej oraz wymóg zamieszczania dodatkowych ujawnień dotyczących względnej wiarygodności wyceny wartości godziwej. Ponadto zmiany wyjaśniają i rozszerzają istniejące wcześniej wymagania w zakresie ujawnień dotyczących ryzyka płynności.

Nowy MSSF 8 „Segmenty operacyjne”

Standard MSSF 8 został wydany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 30 listopada 2006 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie. MSSF 8 zastępuje MSR 14 „Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności”. Standard ten określa nowe wymagania wobec ujawnień informacji dotyczących segmentów działalności, a także informacji dotyczących produktów i usług, obszarów geograficznych, w których prowadzona jest działalność oraz głównych klientów. MSSF 8 wymaga „podejścia zarządczego” do sprawozdawczości o wynikach finansowych segmentów działalności.

Interpretacja KIMSF 13 „Programy lojalnościowe dla klientów”

Interpretacja KIMSF 13 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 27 czerwca 2007 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2008 roku lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie ujęcia księgowego transakcji wynikających z wdrożonych przez jednostkę programów lojalnościowych dla swoich klientów takich jak np. karty lojalnościowe czy programy punktowe. W szczególności, KIMSF 13 wskazuje prawidłowy sposób ujęcia zobowiązań wynikających z konieczności dostarczenia darmowych lub po obniżonych cenach produktów bądź usług klientom realizującym uzyskane przez siebie „punkty”.

Interpretacja KIMSF 15 „Umowy w zakresie sektora nieruchomości”

Interpretacja KIMSF 15 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 3 lipca 2008 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne jak należy dokonać oceny umowy o usługi budowlane, aby określić, czy jej skutki powinny być prezentowane w sprawozdaniu finansowym zgodnie z MSR 11 Umowy o usługę budowlaną czy MSR 18 Przychody. Ponadto, KIMSF 15 wskazuje, w którym momencie należy rozpoznać przychód z tytułu wykonania usługi budowlanej.

Interpretacja KIMSF 16 „Rachunkowość zabezpieczeń inwestycji netto w jednostkę zagraniczną”

Interpretacja KIMSF 16 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 3 lipca 2008 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 października 2008 roku lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne dotyczące określenia, czy istnieje ryzyko zmian kursów walutowych w zakresie waluty funkcjonalnej jednostki zagranicznej i waluty prezentacji na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostki dominującej. Ponadto, KIMSF 16 objaśnia, która jednostka w grupie kapitałowej może wykazać instrument zabezpieczający w ramach zabezpieczenia inwestycji netto w jednostkę zagraniczną, a w szczególności czy jednostka dominująca utrzymująca inwestycję netto w jednostkę zagraniczną musi utrzymywać także instrument zabezpieczający. KIMSF 16 objaśnia także, jak jednostka powinna określać kwoty podlegające reklasyfikacji z kapitału własnego do rachunku zysków i strat dla zarówno instrumentu zabezpieczającego, jak i pozycji zabezpieczanej, gdy jednostka zbywa inwestycję.

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

Zmieniony MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”

Zmieniony MSR 27 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 roku 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. Grupa planuje zastosować zmieniony MSR 27 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

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 Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 31 lipca 2008 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie. Zmiany zawierają wyjaśnienie jak należy w szczególnych okolicznościach stosować zasady określające, czy zabezpieczane ryzyko lub część przepływów pieniężnych spełnia kryteria uznania za pozycję zabezpieczaną. Wprowadzono zakaz wyznaczania 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. Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 39 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Poprawki do MSSF 2009

Rada ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała 16 kwietnia 2009 roku "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 roku. Grupa planuje zastosować zmiany od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmieniony MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”

Zmieniony MSSF 3 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 roku i obowiązuje prospektywnie dla połączeń jednostek gospodarczych z datą nabycia przypadającą na 1 lipca 2009 roku 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. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmieniony MSSF 3 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmieniony MSSF 3 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiany do KIMSF 9 i MSSF 7 „Instrumenty wbudowane”

Zmiany do KIMSF 9 i MSSF 7 „Instrumenty wbudowane” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 marca 2009 roku i obowiązują dla okresów rocznych zakończonych 30 czerwca 2009 roku lub po tej dacie. Zmiany precyzują zmiany do MSSF 7 i MSR 39 wydane w październiku 2008 roku w zakresie instrumentów wbudowanych. Zmiany uściślają, że w ramach reklasyfikacji aktywa finansowego z kategorii wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat wszystkie instrumenty wbudowane muszą zostać ocenione i, jeżeli to konieczne, odrębnie zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do KIMSF 9 i MSSF 7 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmiany do KIMSF 9 i MSSF 7 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

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

Interpretacja KIMSF 17 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 27 listopada 2008 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 roku 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. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego interpretacja KIMSF 16 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować Interpretację KIMSF 16 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Interpretacja KIMSF 18 „Przeniesienie aktywów od klientów”

Interpretacja KIMSF 18 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 29 stycznia 2009 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie ujęcia przeniesienia aktywów od klientów, mianowicie, sytuację, w której spełniona jest definicja aktywa, identyfikację oddzielnie identyfikowalnych usług (świadczonych usług w zamian za przeniesione aktywa), ujęcie przychodu i ujęcie środków pieniężnych uzyskanych od klientów. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego interpretacja KIMSF 16 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować Interpretację KIMSF 16 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

5.3 Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości (przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy) z opisem

W IV kwartale 2009 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment nie zmieniała zasad rachunkowości. Szczegółowa polityka rachunkowości została przedstawiona w raporcie półrocznym za I półrocze 2009 roku.

5.4 Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni spółka 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 jej skład 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 2009 roku wchodzi 81 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną; 1 spółka współzależna, konsolidowana metodą proporcjonalną i 2 spółki wyceniane metodą praw własności.

Jednostki konsolidowane metodą pełną:

- „Athina Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Centrum Handlowe PHS” Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie
- „Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC z siedzibą w Kijowie
- „Echo – Arena” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Arena Sp. z o.o.” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Aurus” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Building Ingatlanhasznosito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Belchatów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Jelenia Góra” Spółka z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze
- „Echo – Centrum Poznań” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Przemysł” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Rzeszów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Tarnów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Galaxy” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie
- „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Metropolis” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Oxygen” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (poprzednio „Projekt Echo - 65” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach)
- „Echo – Park Postępu” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Project – Management Ingatlanhasznosito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo – Project 1” LLC z siedzibą w Kijowie
- „Echo – Project 2” LLC z siedzibą w Kijowie
- „Echo – Property Poznań 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – SPV 6” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Veneda” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo ACC” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Bau” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito Kft.” z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo Investment Project 1” S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie
- „Echo Investment Project Management” S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie
- „Echo Investment Ukraine” LLC z siedzibą w Kijowie
- „EI Project Cyp – 1” Limited z siedzibą w Nikozji
- „Est On Property Management” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Malta Office Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „MDP” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Princess Boryszewska” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Princess Investment” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 17” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 30” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 37” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 39” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 41” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 41 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 42” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 42 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 43” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 44” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 45” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 45 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 46” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 47” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 53” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 54” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 55” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 56” Spółka z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze

- „Projekt Echo - 57” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 58” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 59” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 61” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 62” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 63” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 67” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 68” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 69” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 70” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 77” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 93” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „SPV - 1” Sp. z o.o.
- „Projekt S” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Ultra Marina” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Yevrobudgarant” LLC z siedzibą w Kijowie
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu

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

Jednostki wyceniane metodą praw własności:

- „W.A. Hotele” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „WAN Invest” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie

Konsolidacją objęte są wszystkie spółki zależne, współzależne i stowarzyszone. Spółka dominująca bezpośrednio lub pośrednio posiada we wszystkich spółkach zależnych konsolidowanych metodą pełną 100% kapitału podstawowego.

W jednostkach z udziałem udziałowców mniejszościowych Spółka Echo Investment posiada odpowiednio:

- „WAN 11” Sp. z o.o. - 50% kapitału podstawowego i 50% praw głosów na walnym zgromadzeniu;
- „Projekt S” Sp. z o.o. - 95% kapitału podstawowego i 95% praw głosów na walnym zgromadzeniu.

Powiązania kapitałowe wewnątrz Grupy Kapitałowej dotyczą:

- „MDP” Sp. z o.o., która posiada 1,84% kapitału podstawowego „Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o., która posiada 99,8% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
- „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o., która posiada:
 - 99,97% kapitału podstawowego „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o.;
 - 100% kapitału podstawowego „Princess Boryszewska” Sp. z o.o.
- „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o., która posiada 0,001% kapitału podstawowego „Echo - SPV 6” Sp. z o.o.;
- „Echo - Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Echo - Arena” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Arena Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Echo - Galaxy” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Echo - Galaxy Szczecin” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo - 93” Sp. z o.o., która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o.;
- „Projekt Echo - 41” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt Echo - 41 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo - 42” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt Echo - 42 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo - 43” Sp. z o.o., która posiada 0,01% wkładu „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo - 45” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt Echo - 45 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o., która posiada 47,98% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.;
- „Echo - Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o., która posiada 51,96% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.;
- „Echo - Centrum Tarnów” Sp. z o.o., która posiada 99,93% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 61” Sp. z o.o.;
- „Echo - Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o., która posiada 99,93% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o.;
- „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Sp. k., która posiada 99,99% kapitału podstawowego „Echo - Galaxy Szczecin” Sp. z o.o.;
- „Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Sp. k., która posiada 99,99% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 62” Sp. z o.o.;
- „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o., która posiada 39,64% kapitału podstawowego „Echo - Metropolis” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Echo Investment Ukraine” LLC, która posiada:
 - 100% kapitału podstawowego „Echo - Projekt 1” LLC
 - 99,99% kapitału podstawowego „Echo - Projekt 2” LLC
 - 1,00% kapitału podstawowego „Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC
- „Echo - Projekt 1” LLC, która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo - Projekt 2” LLC;
- „EI Project Cyp - 1” Limited, która posiada 100% kapitału podstawowego „Yevrobudgarant” LLC;
- „Yevrobudgarant” LLC, która posiada 99% kapitału podstawowego „Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC;
- „Echo Investment Project 1” SRL, która posiada 0,007% kapitału podstawowego „Echo Investment Project Management” SRL;
- „Projekt Naramowice” Sp. z o.o., która posiada 99,97% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o.

- „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o., która posiada odpowiedni udział w kapitale podstawowym spółek:
 - 1,00% kapitału „Echo Aurus” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 39” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo ACC” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 30” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo - Galaxy” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo - Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Est On Property Management” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 41” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 42” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 44” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 45” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 93” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 46” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 55” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 57” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 58” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 59” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 67” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 68” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 69” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.;
 - 0,05% kapitału „Echo - Arena” Sp. z o.o.;
 - 0,05% kapitału „EI Project Cyp - 1” Limited;
 - 0,03% kapitału „Malta Office Park” Sp. z o.o.;
 - 0,03% kapitału „Echo - SPV 6” Sp. z o.o.;
 - 0,02% kapitału „Echo - Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.;
 - 0,02% kapitału „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
 - 0,008% kapitału „Athina Park” Sp. z o.o.;
 - 0,007% kapitału „Echo - Centrum Veneda” Sp. z o.o.;
 - 0,006% kapitału „Echo - Centrum Bełchatów” Sp. z o.o.;
 - 0,006% kapitału „Echo - Centrum Rzeszów” Sp. z o.o.;
 - 0,005% kapitału „Echo - Property Poznań 1” Sp. z o.o.;
 - 0,004% kapitału „Echo - Centrum Tarnów” Sp. z o.o.;
 - 0,002% kapitału „MDP” Sp. z o.o.;
 - 0,002% kapitału „Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;
 - 0,002% kapitału „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o.;
 - 0,001% kapitału „Echo - Galaxy Szczecin” Sp. z o.o.;
 - 0,001% kapitału „Echo - Oxygen” Sp. z o.o. (poprzednio: „Projekt Echo - 65” Spółka z o.o.)
 - 0,001% kapitału „Echo Park Postępu” Spółka z o.o.;
 - 0,001% kapitału „Echo - Metropolis” Spółka z o.o.;
 - 0,001% kapitału „Projekt Echo - 47” Sp. z o.o.;
 - 0,001% kapitału „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.;
 - 0,001% kapitału „Projekt Echo - 54” Sp. z o.o.;
 - 0,001% kapitału „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o.;
 - 0,001% kapitału „Projekt Echo - 61” Sp. z o.o.;
 - 0,001% kapitału „Projekt Echo - 62” Sp. z o.o.;
 - 0,001% kapitału „Projekt Echo - 63” Sp. z o.o.;

Pozostałe udziały w ww. spółkach posiada „Echo Investment” S.A.

5.5 Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment w prezentowanym okresie

Działalność Grupy Kapitałowej Echo Investment obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Posiadany portfel aktywów przeznaczonych na wynajem, systematyczna realizacja i sprzedaż projektów mieszkaniowych, zarządzanie nieruchomościami, w dużym stopniu zapewniają porównywalne przychody w każdym kwartale. Natomiast przychody z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji, obrotu nieruchomościami oraz inna działalność o mniejszym znaczeniu, może cechować sezonowość lub cykliczność. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

5.6 Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

Bieżąca działalność Grupy Kapitałowej, poza środkami własnymi, pożyczkami i kredytami, finansowana jest również poprzez emisję dłużnych instrumentów finansowych. W chwili obecnej podmiot dominujący – Echo Investment SA – posiada aktywny program emisji zarówno długo jak i krótkoterminowych instrumentów dłużnych (obligacje).

W ramach zawartych umów w sprawie Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem SA w 2004 roku, spółka Echo Investment SA posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Stan tych zobowiązań na dzień przekazania niniejszego sprawozdania przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter instrumentu	Kwota wykorzystana [w tys. zł]	Termin wykupu obligacji
BRE Bank SA	Obligacje	150.000	25.05.2011
BRE Bank SA	Obligacje	100.000	25.05.2013
BRE Bank SA	Obligacje	300.000	30.06.2014

Echo Investment SA, w ramach umowy zawartej z BRE Bankiem SA, może wyemitować obligacje do kwoty 600 mln zł.

5.7 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane

Podmiot dominujący – Echo Investment SA – nie wypłacała w latach poprzednich dywidendy oraz nie deklarowała jej wypłaty w bieżącym i najbliższym okresie.

W dniu 12 maja 2009 roku Zarząd Spółki przedstawił Radzie Nadzorczej Echo Investment SA propozycję przeznaczenia zysku netto wykazanego w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok kończący się 31 grudnia 2008 roku.

Zarząd Spółki zaproponował, aby zysk netto za 2008 rok oraz zysk z lat ubiegłych wyłączyć w całości z podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczyć na kapitał zapasowy Echo Investment SA celem finansowania bieżącej działalności Spółki. Rada Nadzorcza Echo Investment SA dokonała pozytywnej oceny propozycji Zarządu.

W dniu 28 maja 2009 roku, ZWZA Echo Investment SA, na podstawie podjętej uchwały nr 6 w sprawie podziału zysku, postanowiło zysk netto osiągnięty przez spółkę Echo Investment SA w zakończonym roku obrotowym 2008 wyłączyć z podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczyć w całości na zasilenie kapitału zapasowego celem finansowania bieżącej działalności Spółki.

5.8 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment

W dniu 25 stycznia 2010 roku spółka zależna SPV-1 SP. z o.o. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynków położonej w Katowicach przy ul. Kościuszki o powierzchni ponad 54 tys. mkw. Cena zapłaty wyniosła 19 mln PLN netto.

Do dnia 25 lutego 2010 Spółka "Echo-Aurus" Sp. z o. o. zawarła transakcje terminowej wymiany walut (forward) zamykające część otwartych pozycji (27,5 mln EUR). Data rozliczenia transakcji 22 czerwca 2010 roku.

Do 25 lutego 2010 Spółka "Echo - Arena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S. k. zawarła transakcje terminowej wymiany walut (forward) zamykające część otwartych pozycji (26,0 mln EUR). Data rozliczenia transakcji 22 czerwca 2010 roku.

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

I. Skład Grupy Kapitałowej zmniejszył się o 7 spółek:

W skutek nabycia w dniu 15 października 2009 roku udziałów w spółce „YEVROBYDGARANT” LLC z siedzibą w Kijowie (Ukraina) przez spółkę zależną EI Project Cyp-1 Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) (99% udziałów w kapitale zakładowym) i przez spółkę zależną Echo Investment Ukraine LLC z siedzibą w Kijowie (Ukraina), nabyto 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki BUDIVELNUY SOYUZ MONOLIT LLC z siedzibą w Kijowie (Ukraina). Patrz opis pkt. 5.11.11 niniejszego Raportu.

Likwidacji uległy spółki:

- „Projekt Echo - 23” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 71” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 89” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach.

Struktura Grupy Kapitałowej zmniejszyła się w wyniku połączenia się ze spółką MDP Sp. z o.o. (spółka przejmująca) spółek zależnych (spółki przejmowane):

- „Piomot Auto” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 28” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 34” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 48” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 80” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo - Property Poznań 2” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

II. Zmianie uległa struktura własnościowa kapitału zakładowego spółek zależnych:

W dniu 10 grudnia 2009 roku Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy KRS w Kielcach dokonał rejestracji zmiany w wysokości kapitału zakładowego spółki zależnej, „Echo - Metropolis” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna). Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższona została o kwotę 60.612.000 PLN i wynosi obecnie 100.500.000 PLN i dzieli się na 2.010.000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Podwyższenia kapitału dokonano poprzez utworzenie nowych 1.212.240 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN. Jeden udział uprawnia do jednego głosu na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej. Z dniem rejestracji spółka Echo Investment SA objęła całość podwyższonego kapitału zakładowego Spółki zależnej, stanowiącego 60,31% obecnego kapitału zakładowego. Nowo utworzone udziały pokryte zostały wkładem pieniężnym. Źródłem finansowania objętych udziałów są środki własne spółki Echo Investment SA. Objęte udziały Echo Investment SA zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

Struktura własnościowa po dokonaniu rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółki zależnej przedstawia się następująco:

- Echo Investment SA posiada aktualnie 1.213.239 udziałów, stanowiących 60,36% kapitału zakładowego, uprawniających do 60,36% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej,
- spółka zależna „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o., posiada 796.760 udział, stanowiący 39,64% kapitału zakładowego, uprawniających do 39,64% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej.
- spółka zależna „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o., posiada 1 udział, stanowiący 0,00005% kapitału zakładowego, uprawniających do 0,00005% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej.

W dniu 10 grudnia 2009 roku Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy KRS w Kielcach dokonał rejestracji zmiany w wysokości kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo Projekt - 47” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna). Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższona została o kwotę 49.950.000 PLN i wynosi obecnie 50.000.000 PLN i dzieli się na 1.000.000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Podwyższenia kapitału dokonano poprzez utworzenie nowych 999.999 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN. Jeden udział uprawnia do jednego głosu na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej. Z dniem rejestracji spółka Echo Investment SA objęła całość podwyższonego kapitału zakładowego Spółki zależnej, stanowiącego 99,9% obecnego kapitału zakładowego. Nowo utworzone udziały pokryte zostały wkładem pieniężnym. Źródłem finansowania objętych udziałów są środki własne spółki Echo Investment SA. Objęte udziały Echo Investment SA zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

Struktura własnościowa po dokonaniu rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółki zależnej przedstawia się następująco:

- Echo Investment SA posiada aktualnie 999.999 udziałów, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego, uprawniających do 99,99% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej,
- spółka zależna „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o., posiada 1 udział, stanowiący 0,0001% kapitału zakładowego, uprawniających do 0,0001% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej.

W dniu 10 grudnia 2009 roku Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy KRS w Kielcach dokonał rejestracji zmiany w wysokości kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo Projekt - 81” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna). Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższona została o kwotę 39.838.000 PLN i wynosi obecnie 39.888.000 PLN i dzieli się na 797.760 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Podwyższenia kapitału dokonano poprzez utworzenie nowych 796.760 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN. Jeden udział uprawnia do jednego głosu na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej.

Z dniem rejestracji spółka zależna „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o. objęła całość podwyższonego kapitału zakładowego Spółki zależnej, stanowiącego 99,87% obecnego kapitału zakładowego. Nowo utworzone udziały pokryte zostały wkładem niepieniężnym w postaci

przedsiębiorstwa spółki „Echo – Centrum Poznań” Sp. z o.o. w rozumieniu art. 55.1 kodeksu cywilnego obejmującego zespół składników materialnych i niematerialnych, stanowiącego zarazem zakład pracy w rozumieniu art. 23.1 kodeksu pracy, o wartości 39.838.000 PLN, w skład którego w szczególności wchodzi prawa własności niezabudowanych nieruchomości położonych w Poznaniu przy ul. Krauthofera o powierzchni 90.655 mkw. i ul. Dmowskiego o powierzchni 9.832 mkw. Objęte udziały spółka „Echo – Centrum Poznań” Sp. z o.o. zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

Struktura własnościowa po dokonaniu rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółki zależnej przedstawia się następująco:

- spółka zależna „Echo – Centrum Poznań” Sp. z o.o. posiada 796.760 udziałów, stanowiących 99,87% kapitału zakładowego, uprawniających do 99,87% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej,
- Echo Investment SA posiada aktualnie 999 udziałów, stanowiących 0,12% kapitału zakładowego, uprawniających do 0,12% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej,
- spółka zależna „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o., posiada 1 udział, stanowiący 0,0002% kapitału zakładowego, uprawniających do 0,0002% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej.

W dniu 29 grudnia 2009 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej MDP Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Z dniem rejestracji spółka zależna, MDP Sp. z o.o. (Spółka przejmująca) połączyła się ze spółkami zależnymi: Piomot Auto Sp. z o.o., Projekt Echo – 28 Sp. z o.o., Projekt Echo – 34 Sp. z o.o., Projekt Echo – 48 Sp. z o.o., Projekt Echo – 80 Sp. z o.o. i Echo – Property Poznań 2 Sp. z o.o. (Spółki przejmowane).

Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku Spółek przejmowanych na Spółkę przejmującą z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki przejmującej, poprzez utworzenie udziałów, które przyznane zostały dotychczasowym udziałowcom Spółek przejmowanych w zamian za ich dotychczasowe udziały w Spółkach przejmowanych.

Nowo utworzone udziały w spółce MDP Sp. z o.o. z dniem powyższej rejestracji wydane zostały w całości spółce Echo Investment SA w ilości 14.465 udziałów o łącznej wartości 7.232.500 PLN, uprawniających do 14.464 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 31,13% kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji niniejszego połączenia.

Nowo utworzone udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej.

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 MDP Sp. z o.o. wynosi 23.236.500 PLN i dzieli się na 46.473 udziały o wartości nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 46.473 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Struktura własnościowa spółki MDP Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka Echo Investment SA posiada 46.472 udziałów o łącznej wartości 23.236.000 PLN, uprawniających do 46.472 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji niniejszego połączenia
- spółka zależna „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udział w Spółce przejmującej o łącznej wartości 500 zł, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiący 0,0022% kapitału zakładowego.

W dniu 30 grudnia 2009 roku pomiędzy spółką zależną, MDP Sp. z o.o. (Zbywający) a Echo Investment SA (Nabywający) zawarta została umowa sprzedaży 24.227 udziałów w kapitale zakładowym spółki zależnej Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł każdy. Cena sprzedaży to 9,55 mln PLN.

III. Zmiana nazwy spółek:

Zmianie uległa nazwa spółki „Projekt Echo – 65” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Oxygen” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

5.10 Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego wystąpiły zmiany w zobowiązaniach warunkowych:

5.10.1 Umowy poręczeń

Obowiązujące umowy poręczeń Echo Investment SA na dzień 31 grudnia 2009 roku przedstawia poniższa tabela:

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
Bank PeKaO SA	740 PLN	do dnia zawarcia umowy przelewu praw z bankowej gwarancji dobrego wykonania na rzecz Banku PeKaO SA	Poręczenie za zobowiązania Echo Investment – Centrum Bełchatów Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank PeKaO SA
Projekt – Echo 49 Sp. z o.o.	3.880 PLN	do dnia 4 lipca 2010 roku	Poręczenie za zobowiązania z tytułu naprawienia szkody wobec spółki Projekt – Echo 49 Sp. z o.o.
EUROHYPO AG	821.640 PLN	obowiązywać będzie do czasu prawomocnego wpisu hipoteki kaucyjnej na nieruchomości i wpisu zastawów rejestrowych do rejestru zastawów (w odniesieniu do kwoty 100 mln EUR) oraz do czasu otrzymania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie rozbudowywanego centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach (w odniesieniu do kwoty 100 mln EUR).	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)

1. Patrz pkt. 5.20 niniejszego Raportu.

2. W dniu 15 grudnia 2009 roku wygasło poręczenie osoby fizycznej za zobowiązania spółki zależnej na kwotę 18 807 tys. PLN.

5.10.2 Umowy gwarancji

Obowiązujące gwarancje na dzień 31 grudnia 2009 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	157 PLN	do dnia 30.09.2010 roku	Zabezpieczenie nie wypełnienia wymagalnych zobowiązań na rzecz J&P Sp. z o.o. wynikających z Umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 24.09.2009 roku
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.

1. W dniu 13 stycznia 2009 roku Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz PKP SA z siedzibą w Warszawie jako zabezpieczenie zapłaty kosztów doradztwa do wysokości 1,8 mln PLN. W dniu 09 listopada 2009 roku gwarancja wygasła.
2. W dniu 22 czerwca 2009 roku Echo Investment SA udzieliła gwarancji na rzecz Westdeutsche ImmobilienBank AG jako zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji II etapu Malta Office Park w Poznaniu. Gwarancja obowiązywać będzie do dnia spłaty wszelkich zobowiązań wynikających z zawartej pomiędzy spółką Malta Office Park Sp. z o.o. a Bankiem Westdeutsche ImmobilienBank AG (Niemcy) umowy kredytowej z dnia 22 czerwca 2009 roku. Wartość gwarancji to 7,3 mln PLN.
3. W dniu 22 października 2009 roku Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz J&P Sp. z o.o. jako zabezpieczenie nie wypełnienia przez Centrum Handlowe PHS SA (spółka zależna) wymagalnych i należnych zobowiązań wynikających z Umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 24 września 2009 roku. Wysokość gwarancji to 38,19 tys. EUR.
4. W dniu 03 listopada 2009 roku Bank PKO BP SA udzielił gwarancji na rzecz Master Serwis Opon Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zapłaty zasądzonych kwot na rzecz Beneficjenta. Wysokość gwarancji to 1,1 mln PLN.

5.11 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w IV kwartale 2009 roku

5.11.1 Najważniejsze zdarzenia w IV kwartale 2009 roku

W dniu 6 października 2009 roku pomiędzy spółkami zależnymi Echo Investment SA, „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Kredytobiorca), „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Gwarant) a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), (Bank, Kredytodawca), zawarta została umowa kredytu (Umowa). Na mocy postanowień Umowy Kredytodawca udziela kredytu w wysokości 100 mln EUR (co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 417,8 mln PLN). Kredyt uruchamiany będzie w dwóch transzach do dnia 31 marca 2012 roku włącznie. Kredyt oprocentowany będzie w oparciu roczną stopę procentową EURIBOR powiększoną o marżę. Ostateczny termin spłaty kredytu to 31 marca 2020 roku. Środki pozyskane na podstawie Umowy przeznaczone zostaną na finansowanie kosztów rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach przy skrzyżowaniu al. Solidarności i ul. Świętokrzyskiej (Centrum). Całkowita powierzchnia najmu Centrum po rozbudowie wynosiła będzie ok. 67.000 mkw. wraz z ok. 2.200 miejscami parkingowymi.

Zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności Kredytodawcy z tytułu udzielonego kredytu to przede wszystkim:

- hipoteka kaucyjna ustanowiona przez Kredytobiorcę na nieruchomości położonej w Kielcach przy ul. Świętokrzyskiej o łącznej powierzchni ok. 5,7951 ha,
- zastawy rejestrowe na udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, będących własnością spółek zależnych Echo Investment SA, „Echo Kielce 1” Sp. z o.o. i „Projekt Echo – 93” Sp. z o.o.,
- cesja wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów najmu i polisy ubezpieczeniowej,
- zastaw na rachunkach bankowych Kredytobiorcy,
- hipoteka kaucyjna ustanowiona przez Gwaranta na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy Placu Grunwaldzkim o łącznej powierzchni ok. 3,4758 ha, która obowiązywać będzie nie później niż do 31 marca 2012 roku,
- zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym Gwaranta, będących własnością spółek zależnych, Echo Investment SA, „Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością” Sp.k. i „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o., który obowiązywać będzie nie później niż do 31 marca 2012 roku,
- zastaw na rachunkach bankowych Kredytobiorcy Gwaranta, który obowiązywać będzie nie później niż do 31 marca 2012 roku,
- poręczenie Echo Investment SA, które obowiązywać będzie od dnia wykorzystania pierwszej transzy kredytu do czasu uprawomocnienia się postanowienia o wpisie zastawów rejestrowych,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy.

Jednocześnie Kredytobiorca zobowiązany został do zawarcia umów zabezpieczających z Bankiem w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej, na podstawie których dokonywane będą transakcje typu swap, forward swap lub transakcje na instrumenty pochodne, dla całości lub części transz pozostałych do spłaty.

W dniu 8 października 2009 roku pomiędzy Echo Investment SA a spółką Eiffage Budownictwo Mitex SA z siedzibą w Warszawie (Wykonawca) zawarta została umowa o Generalne Wykonanie Obiektu (Umowa).

Na podstawie zawartej Umowy Wykonawca zobowiązuje się do realizacji robót polegających na generalnym wykonaniu rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo (Centrum) wraz z infrastrukturą zewnętrzną i zagospodarowaniem terenu, na nieruchomości położonej w Kielcach u zbiegu ulicy Świętokrzyskiej i Alei Solidarności (Obiekt), w tym m.in. na:

- rozbiorce i modernizacji części istniejącego Centrum,
- generalnym wykonaniu rozbudowy Obiektu,
- uzyskaniu niezbędnych odbiorów przez odpowiednie służby,
- uzyskaniu prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie Obiektu,

Całkowita powierzchnia najmu Centrum po rozbudowie wynosić będzie ok. 67.000 mkw.

Realizacja Obiektu zakończyć ma się do dnia 09 maja 2011 roku.

Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie Obiektu jest ryczałtowe i wynosi 161,3 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, w tym m.in. opóźnienie w zakończeniu realizacji w ustalonym terminie, bądź odstąpienie od Umowy przez Echo Investment SA lub Wykonawcę z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi druga strona Umowy. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar.

W dniu 16 października 2009 roku, Zarząd spółki Echo Investment SA, w wykonaniu obowiązku o którym mowa w art. 57 ust.3 ustawy o ofercie i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku (Dz. U. nr 184 poz.1539 z późn. zm.), przekazał do publicznej wiadomości poniższe informacje poufne, których przekazanie do wiadomości publicznej zostało opóźnione na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13 kwietnia 2006 roku w sprawie rodzaju informacji, które mogą naruszyć słuszny interes emitenta, oraz sposobu postępowania emitenta w związku z opóźnieniem przekazania do publicznej wiadomości informacji poufnych (Dz. U. z 2006 roku Nr 67 poz. 476).

W dniu 28 lipca 2008 roku, pomiędzy spółką zależną Echo Investment SA, Wlementor Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) – aktualna nazwa EI Project Cyp-1 Limited (Spółka Zależna lub Kupujący), a spółką Janisola Investments Limited z siedzibą w Limassol (Cypr) (Sprzedający) zawarta została umowa przedwstępna z warunkami zawieszającymi (Umowa Przedwstępna).

Przedmiotem Umowy Przedwstępnej było nabycie przez Kupującego 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Budivelnuy Soyuz „Monolit” LLC z siedzibą Kijowie (Ukraina) (Spółka Monolit), o wartości nominalnej 52.000 UAH (co na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowiło równowartość 25.261,60 PLN), uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Warunkiem zawarcia ostatecznej umowy zakupu udziałów w Spółce Monolit było m.in.:

- nabycie przez Spółkę Monolit prawa własności nieruchomości położonej w Kijowie o powierzchni ok. 43.000 mkw. (Nieruchomość),
- uzyskanie przez Kupującego pozytywnych wyników procesów due diligence prawnego, finansowego i technicznego Spółki Monolit oraz Nieruchomości. Strony Umowy Przedwstępnej uzgodniły, iż zawarcie ostatecznej umowy zakupu udziałów nastąpi po spełnieniu ww. warunków w terminie do 31 marca 2009 roku.

Warunki miały charakter zawieszający.

Cenę nabycia 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Monolit ustalono jako równowartość 1.000 USD za mkw. Nieruchomości (co na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi równowartość 2.268,80 PLN za mkw.), pomniejszoną o 1 mln USD (co na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi równowartość 2.268.800 PLN). Sprzedający miał prawo do wynagrodzenia dodatkowego w przypadku, gdyby Spółka Monolit nabyła prawo własności Nieruchomości po cenie niższej niż 2 000 UAH za mkw. Nieruchomości (co na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowiło równowartość 971,60 PLN za mkw.).

Na podstawie Umowy Przedwstępnej Kupujący zapłacił Sprzedającemu zaliczkę w wysokości 8 mln USD (co na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowiło równowartość 18.150.400 PLN).

Przedwstępna Umowa zawierała postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość mogła przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR (co na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowiło równowartość 641.600 PLN) oraz 10% wartości Umowy Przedwstępnej. W przypadku niezawarcia umowy ostatecznej z winy Sprzedającego, Kupujący miał prawo żądania zapłaty kary umownej w wysokości 10 mln USD (co na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowiło równowartość 22.688.000 PLN). W przypadku niezawarcia umowy ostatecznej z winy Kupującego, Sprzedający miał prawo zatrzymania zaliczki oraz żądania zapłaty kary umownej w wysokości 2 mln USD (co na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowiło równowartość 4.537.600 PLN).

W dniu 28 października 2008 roku, ze względu na niesatysfakcjonujące wyniki kalkulacji finansowych planowanej inwestycji spowodowane nadzwyczajnym pogorszeniem sytuacji ekonomicznej na świecie, Kupujący wypowiedział Sprzedającemu Umowę Przedwstępną, która na skutek oświadczenia Kupującego uległa rozwiązaniu. Rozwiązanie Umowy Przedwstępnej nie miało negatywnych skutków finansowych dla Spółki Zależnej.

W związku z rozwiązaniem Umowy Przedwstępnej strony rozpoczęły proces negocjacji zmierzający do zawarcia umowy sprzedaży udziałów w Spółce Monolit na nowych warunkach. Ze względu na okoliczności i poufny charakter prowadzonych negocjacji pomiędzy stronami Umowy Przedwstępnej, Zarząd Echo Investment SA uznał, że podanie do publicznej wiadomości informacji dotyczących zawarcia i rozwiązania Umowy Przedwstępnej, mogłoby negatywnie wpłynąć na dalszy przebieg i wynik prowadzonych negocjacji, a w konsekwencji naruszyć słuszny interes emitenta.

W dniu 15 października 2009 roku, pomiędzy spółką zależną Echo Investment SA, EI Project Cyp-1 Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) (Spółka Zależna lub Kupujący), a spółką Janisola Investments Limited z siedzibą w Limassol (Cypr) (Sprzedający), zawarta została umowa nabycia udziałów w spółce „YEVROBUDGARANT” LLC z siedzibą w Kijowie (Ukraina) (Spółka YBG) (Umowa).

Przedmiotem powyższej Umowy jest nabycie przez Kupującego 99% udziałów kapitale zakładowym Spółki YBG, o wartości nominalnej 62.370 UAH (co na dzień zawarcia Umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi równowartość 21.810,79 PLN), uprawniających do 99% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Pozostały 1% udziałów w Spółce YBG, o wartości nominalnej 630 UAH (co na dzień zawarcia Umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi równowartość 220,31 PLN), uprawniających do 1% głosów na zgromadzeniu wspólników, nabyła spółka zależna Echo Investment SA – Echo Investment Ukraine LLC z siedzibą w Kijowie (Ukraina).

Spółka YBG jest 100% udziałowcem w Spółce Monolit. Na dzień zawarcia Umowy Spółka Monolit ma zapewnione prawo zakupu od Miasta Kijów prawa własności Nieruchomości oraz prawo do zawarcia umowy dzierżawy Nieruchomości, która będzie obowiązywać do czasu przeniesienia prawa własności Nieruchomości na Spółkę Monolit. Tytuł własności do Nieruchomości będzie uprawniać Spółkę Monolit do zabudowania Nieruchomości parkiem biurowym.

Cena nabycia udziałów w Spółce YBG wynosi 26 mln USD (co na dzień zawarcia Umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi równowartość 72.995.000 PLN), przy czym będzie ona pomniejszona o równowartość w USD ceny wykupu prawa własności Nieruchomości przez Spółkę Monolit oraz równowartość ewentualnych niezaspokojonych zobowiązań Spółki YBG oraz Spółki Monolit. Na poczet ceny za udziały w Spółce YBG zostanie zaliczona zaliczka w wysokości 8 mln USD (co na dzień zawarcia Umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi równowartość 22,46 mln PLN), którą Kupujący zapłacił na podstawie Umowy Przedwstępnej.

Echo Investment SA udzieliła gwarancji korporacyjnej zapłaty ceny za udziały w Spółce YBG do wysokości 13 mln USD (co na dzień zawarcia Umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi równowartość 36.497.500 PLN). Jednocześnie Spółka YBG ustanowiła na rzecz Sprzedającego zastaw na udziałach w Spółce Monolit do czasu zapłaty przez Kupującego całej ceny za udziały w Spółce YBG.

Źródłem finansowania nabytych aktywów są środki własne Kupującego i Echo Investment Ukraine LLC. Spółki te zamierzają traktować nabyte aktywa jako długoterminową lokatę finansową.

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 stanowi równowartość 839.160 PLN) lub 10% wartości Umowy.

Zakup udziałów w kapitale zakładowym Spółki YBG, 100% udziałowca w Spółce Monolit posiadającej nieruchomość w Kijowie wynika z przyjętej strategii, zgodnie z którą Echo Investment SA rozwija działalność na rynku nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Na zakupionym terenie planowana jest realizacja zespołu budynków biurowych o powierzchni wynajmowanej około 100.000 mkw.

W dniu 16 października 2009 roku pomiędzy spółką Orbis SA z siedzibą w Warszawie (Inwestor), a spółką Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji, GRI) zawarty został aneks nr 1 (Aneks) do warunkowej umowy o generalną realizację inwestycji z dnia 4 września 2008 roku (Umowa GRI). Zgodnie z postanowieniami zawartego Aneksu Umowa GRI wchodzi w życie z dniem 16 października 2009 roku. Na podstawie Umowy GRI, Generalny Realizator Inwestycji zobowiązuje 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 Echo Investment SA, „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego. GRI podejmie wszelkie czynności prawne, administracyjne i finansowe zmierzające do realizacji Inwestycji, w tym m.in. do:

- uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie dla wybudowanego hotelu,
- wydania przez właściwy organ administracyjny decyzji stwierdzającej przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy na Inwestora,
- zawarcia pomiędzy Inwestorem (Kupujący) a spółką zależną Echo Investment SA, „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Sprzedający), przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (Umowa Przyrzeczona).

Realizacja Inwestycji zakończyć ma się nie później niż do 12 grudnia 2012 roku. W przypadku nie uzyskania przez GRI ostatecznego pozwolenia na budowę Inwestycji na rzecz Inwestora w terminie do 14 kwietnia 2011 roku niniejsza umowa ulegnie rozwiązaniu. Ponadto Inwestor ma prawo do rozwiązania Umowy GRI w przypadku nie dostarczenia Inwestycji w ww. terminie realizacji Inwestycji, bądź jej niewłaściwej realizacji. Cena netto za realizację Inwestycji to 40,32 mln PLN. Umowa GRI zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR (co na dzień zawarcia Aneksu, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 841.560 PLN) oraz może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto z tytułu wykonania przedmiotu Umowy. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar. Podstawą naliczania kar umownych będzie m.in. nie uzyskanie pozwolenia na budowę, opóźnienia w realizacji Inwestycji, bądź rozwiązanie Umowy GRI.

W dniu 16 października 2009 roku pomiędzy spółką zależną Echo Investment SA, „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Sprzedający), a spółką Orbis Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Kupujący), zawarty został aneks do przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości (Przedwstępna Warunkowa Umowa Sprzedaży).

Na mocy złożonych oświadczeń strony ustaliły, że Sprzedający i Kupujący zawrą Przyrzeczoną Umowę po spełnieniu się, oprócz warunków wskazanych w raporcie bieżącym nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 roku, do dnia 15 grudnia 2010 roku dodatkowego warunku tj. przedłożenia Kupującemu przez Sprzedającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestycji oraz wszelkich wymaganych do realizacji Inwestycji decyzji administracyjnych dotyczących infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego i niezbędnej drogi pożarowej.

Przedmiotem Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości - działek położonych w Łodzi przy ul. Piłsudskiego, o łącznej powierzchni ok. 1.450 mkw. (Nieruchomość). Wartość umowy wynosi 5 mln PLN netto.

Ponadto Strony aneksowanej Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży postanowiły, że, w przypadku, gdy realizacja Inwestycji na podstawie Umowy GRI okaże się niemożliwa, Kupujący może nie przystąpić do zawarcia Umowy Przyrzeczonej, a w przypadku, gdy Kupujący uzyska informację o niemożliwości realizacji Inwestycji po zawarciu Umowy Przyrzeczonej, ma on prawo w terminie do 31 maja 2011 roku do odstąpienia od Umowy Przyrzeczonej i/lub żądania odkupienia Nieruchomości.

W dniu 4 listopada 2009 roku pomiędzy spółką zależną Echo - Arena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach (Wydzierżawiający, Spółka zależna) a spółką Tesco (Polska) Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (Dzierżawca) zawarty został aneks (Aneks) do przedwstępnej umowy dzierżawy (Umowa) z dnia 27 listopada 2007 roku z późniejszymi zmianami. Zgodnie z postanowieniem zawartego Aneksu zmianie ulega termin zawarcia umowy dzierżawy i obecnie jest to data nie później niż do 15 lutego 2012 roku. Umowa dotyczy dzierżawy ok. 8.900 mkw. powierzchni handlowej w przygotowywanym do realizacji centrum handlowo-rozrywkowym Arena w Słupsku przy ul. Grottgera (Centrum). Dzierżawca prowadzić będzie w Centrum działalność handlowo-usługową w postaci sklepu spożywczo - przemysłowego o nieograniczonym asortymencie w zakresie towarów standardowych dla tego typu obiektów Tesco w Polsce. Okres najmu powierzchni w planowanym Centrum wyniesie 30 lat.

Dnia 26 listopada 2009 roku, pomiędzy spółką zależną Projekt Echo - 62 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Kredytobiorca, Spółka zależna), a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) (Kredytodawca, Bank), zawarty został aneks (Aneks) do umowy kredytu z dnia 10 marca 2006 roku z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z postanowieniami zawartego Aneksu Bank udziela dodatkowej kwoty kredytu do wysokości 15,5 mln EUR (co na dzień zawarcia Aneksu, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 64.078.550,00 PLN). Kredyt przeznaczony zostanie na finansowanie bieżącej działalności Spółki zależnej. Ostateczny termin spłaty kredytu to 30 września 2022 roku.

Kredyt oprocentowany będzie według zmiennej stopy procentowej, w oparciu o EURIBOR, powiększonej o marżę Banku.

Zabezpieczeniem spłaty wszelkich wierzytelności Kredytodawcy z tytułu udzielonego kredytu, o którym mowa powyżej, będą:

- hipoteka kaucyjna na prawie własności zabudowanej nieruchomości Kredytobiorcy, położonej we Wrocławiu przy zbiegu ulic Piastowskiej, Grunwaldzkiej, M.Reja, M.Curie-Skłodowskiej i Pl. Grunwaldzkiego,
- zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym Spółki zależnej.

5.11.2 Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej Echo Investment

W IV kwartale 2009 roku Echo Investment SA oraz podmioty z Grupy Kapitałowej Echo realizowały projekty rozpoczęte w okresach poprzednich oraz zaangażowały się w nowe inwestycje w opisanych poniżej segmentach.

W celu minimalizacji ryzyka niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości, Grupa Kapitałowa Echo nie wyklucza etapowej realizacji planowanych inwestycji i dostosowywanie tempa realizacji inwestycji do oczekiwań rynku i cen na rynkach lokalnych. Grupa 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

Centra handlowe zrealizowane przez Grupę funkcjonują w kilkunastu większych miastach w całej Polsce. 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, Tesco, Real, Nomi, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Rossman oraz inne sieciowe marki.

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Bełchatów, centrum handlowe Galeria Echo (rozbudowa)

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. W sumie po rozbudowie centrum będzie miało ok. 26 000 mkw. powierzchni wynajmowanej, a do dyspozycji klientów zostanie oddane łącznie ponad 750 miejsc parkingowych. Planowanym terminem oddania obiektu do użytku to druga połowa 2011 roku.

Kalisz, centrum handlowo-rozrywkowe

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. 32.000 mkw. Zakończenie realizacji planowane jest na drugie półrocze 2012 roku.

Kielce, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Echo – rozbudowa

W sierpniu 2009 roku zakończyły się prace przy realizacji I etapu rozbudowy centrum handlowo – rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach, obejmujące budowę siedmiokondygnacyjnego parkingu. W październiku 2009 roku podpisano umowę z Generalnym Wykonawcą kolejnych etapów realizacji projektu EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEK SA Trzykrotnie większa galeria handlowa o powierzchni wynajmowanej około 65.000 mkw. zostanie otwarta w 2011 roku.

Koszalin, centrum handlowo-rozrywkowe

W Koszalinie przy ul. Krakusa i Wandy planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego. Powierzchnia wynajmowana obiektu wyniesie ok. 22.500 mkw. Zakończenie realizacji planowane jest na pierwszą połowę 2013 roku.

Lublin, centrum handlowo-rozrywkowe

W planach inwestycyjnych znajduje się realizacja Parku Echo na Górkach Czechowskich w Lublinie. Na nieruchomości Spółka zamierza zrealizować:

- centrum handlowo-rozrywkowo-usługowe (Centrum), o łącznej powierzchni sprzedaży do 80.000 mkw., którego realizacja połączona będzie z przebudową układu komunikacyjnego wokół planowanego obiektu, jako niezbędnego elementu obsługi Centrum,
- zespół obiektów usługowo-biurowych, jako dopełnienie funkcjonalne oferty Centrum,
- park rekreacyjno-krajobrazowy o charakterze miejskim.

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 budowy centrum handlowego w Łomży. Obiekt zostanie wybudowany u zbiegu ulic Zawadzkiej i Sikorskiego. Galeria będzie dysponowała ok. 14 000 mkw. powierzchni handlowej. Rada Miasta w połowie 2009 roku uchwaliła Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego centrum co pozwoliło na podjęcie kolejnych kroków w realizacji projektu. Zakończenie realizacji Galerii Veneda zaplanowane jest na drugą połowę 2011 roku.

Poznań, centrum handlowo-rozrywkowe Metropolis

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego Metropolis, oferującego ok. 80.000 mkw. powierzchni na wynajem. Grupa jest na etapie ustalenia koncepcji architektonicznej projektu. Zakończenie realizacji planowane jest na drugą połowę 2013 roku.

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 38.000 mkw. powierzchni wynajmowanej. Projekt został w 94% wynajęty. Grupa Kapitałowa uzyskała pozwolenie na budowę powyższego obiektu. Realizacja ruszy po uzyskaniu finansowania, planowane zakończenie druga połowa 2011.

Szczecin, centrum handlowe Astra

Centrum handlowe Astra powstanie na miejscu działającego obiektu przy ul. A. Struga w Szczecinie. Całkowita powierzchnia wynajmowalna galerii wyniesie ok. 25 000 mkw. Kolejny etap projektu, którego realizacja planowana jest w późniejszych latach zakłada również część rozrywkową. Centrum handlowe Astra zostanie oddane do użytku w drugiej połowie 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. 52 000 mkw. znajduje się blisko 200 sklepów i punktów usługowych. Grupa Kapitałowa Echo planuje rozbudowę tego obiektu, po zakończeniu inwestycji centrum będzie miało ponad 68 000 mkw. powierzchni wynajmowanej. W części handlowej znajdzie się blisko 50 nowych sklepów, a do dyspozycji klientów zostanie oddane łącznie blisko 1 600 miejsc parkingowych. Rozbudowane centrum zostanie oddane na przełomie 2011 i 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 Echo Investment posiada obiekty z przeznaczeniem na wynajem w Warszawie oraz Poznaniu. Grupa realizuje 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 Echo, dzięki odpowiednim warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody, wynikające z długoterminowych umów najmu. Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, takim jak: Polkomtel SA, Deutsche Leasing, Impel SA, Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska i inne.

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Gdańsk, projekt przy ul. Jana z Kolna

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 23.000 mkw. powierzchni wynajmowanej. Obecnie trwają

procedury administracyjne związane z uzyskaniem wymaganych pozwoleń oraz prace projektowe. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to pierwsza połowa 2011 roku, a udostępnienia budynku najemcom to druga połowa 2012 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. 50.000 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 2010 roku. I etap inwestycji gotowy będzie do użytkowania w połowie 2012 roku.

Kraków, projekt przy ul. Lea

W IV kwartale 2008 roku rozpoczęto realizację nowoczesnego budynku biurowego klasy A wraz z naziemnym i podziemnym parkingiem w Krakowie przy ul. Lea. Koncepcja architektoniczna przygotowana została przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. z Krakowa. Wykonawcą stanu surowego jest spółka Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z Warszawy. Obiekt w całości został wynajęty przez Fortis Bank Polska SA z siedzibą w Krakowie. Powierzchnia wynajmowana to ok. 11.000 mkw. W styczniu 2010 oddano do użytkowania około 1/3 powierzchni budynku. Planowany termin zakończenia realizacji całego projektu to koniec pierwszego kwartału 2010 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 ponad 60.000. mkw. Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego. Obiekt realizowany będzie w trzech etapach, rozpoczęcie nastąpi w pierwszej połowie 2011 roku, natomiast zakończenie I etapu planowane jest w drugą połowę 2012 roku.

Łódź, projekt AURUS

W celu optymalizacji procesu inwestycyjnego, projekt budynków biurowych klasy A na działce znajdującej w Łodzi przy ul. Piłsudskiego znajduje się w trakcie przeprojektowania. Planowane zmiany pozwolą na bardziej elastyczne dostosowanie się do zaistniałej sytuacji na rynku nieruchomości oraz umożliwią etapową realizację i sprzedaż projektu. Powierzchnia wynajmowalna to ok. 21.000 mkw. Zgodnie z planami zakończenie realizacji I etapu projektu nastąpić ma w pierwszej połowie 2012 roku.

Poznań, Malta Office Park

W IV kwartale 2009 roku trwały prace realizacyjne kolejnego, II etapu kompleksu obejmującego ok. 15.000 mkw. powierzchni na wynajem. Pierwsza jego część przekazana została najemcom w grudniu 2009 roku, kolejna gotowa będzie do użytkowania w drugiej połowie 2010 roku. W czerwcu 2009 r. uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę III etapu inwestycji, którego rozpoczęcie zaplanowane jest na I połowę 2010 roku, przekazanie obiektu do użytkowania nastąpić ma do końca 2011 roku. Planowana powierzchnia na wynajem całego kompleksu wyniesie ok. 31.000 mkw.

Szczecin, projekt Oxygen

Na posiadanej działce w Szczecinie przy ul. Malczewskiego prowadzone są prace realizacyjne nowoczesnego budynku biurowego Oxygen. Około 14.000 mkw. powierzchni budynku przeznaczone zostanie na wynajem dla firm specjalizujących się w technologiach informatycznych i telekomunikacyjnych. Projekt architektoniczny obiektu powstał w gdyńskiej pracowni Arch-Deco. Zakończenie realizacji projektu planowane jest na połowę 2010 roku.

Warszawa, Park Postępu

We wrześniu 2009 roku uzyskano prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie 3 z 4 budynków parku biurowego wybudowanego na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21. W ostatnim budynku prowadzone są jeszcze prace wykończeniowe. Projekt o powierzchni wynajmowanej blisko 34.000 mkw. zaprojektowany został przez biuro APA Wojciechowski z Warszawy. Wykonawcą stanu surowego oraz generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z Warszawy. Planowany termin zakończenia II etapu to pierwsza połowa 2010 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

W trzecim kwartale b.r. Grupa Kapitałowa Echo Investment zakończyła rozmowy ze spółką Orbis SA ustalając ostateczny harmonogram inwestycji. Zgodnie z obowiązującą umową GRI, na nieruchomości położonej przy ul. Piłsudskiego w Łodzi, której warunki sprzedaży ustalone zostały w odrębnej umowie przedwstępnej, zbudowany będzie hotel klasy Novotel o powierzchni ok. 7.200 mkw. Planowany termin zakończenia realizacji obiektu to pierwsza połowa 2012 roku.

Segment mieszkaniowy

Grupa Kapitałowa Echo realizuje inwestycje mieszkaniowe w pełnym zakresie asortymentowym tj. począwszy od luksusowych apartamentowców, poprzez budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, a na osiedlach domów jednorodzinnych kończąc.

Wobec trudnej sytuacji na rynku mieszkaniowym Spółka dopuszcza możliwość etapowej realizacji planowanych inwestycji, wstrzymania realizacji projektów mieszkaniowych i dostosowywania harmonogramów realizacji inwestycji do rzeczywistej sytuacji rynkowej.

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Okolice Kielc, osiedle domów w Bilczy

W czwartym kwartale 2009 roku kontynuowano sprzedaż działek wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (Bilcza II), zaprojektowanego przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci z Kielc, znajdujących się w Bilczy k. Kielc. Oferta obejmuje sprzedaż uzbrojonych działek, których łączna powierzchnia wynosi 125.000 mkw, wraz z gotowymi projektami domów.

Okolice Kielc, osiedle domów w Dyminach

Trwają prace przygotowawcze do realizacji osiedla domów na nieruchomości znajdującej się w Dyminach k. Kielc. Osiedle zaprojektowane przez biuro projektowe StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc obejmować będzie ok. 160.000 mkw. powierzchni całkowitej działek na sprzedaż. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Obecnie projekt jest na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, a rozpoczęcie realizacji inwestycji nastąpi w pierwszej połowie 2010 roku. Zakończenie robót budowlanych zaplanowano na koniec 2013 roku.

Kraków, projekt przy ul. Kilińskiego

Grupa Kapitałowa Echo jest właścicielem działki o powierzchni 1.000 mkw. przy ul. Kilińskiego w Krakowie. Pierwotna koncepcja zagospodarowania działki zakładała realizację 2,5 kondygnacyjnego obiektu mieszkalnego. W chwili obecnej, ze względu na małą skalę projektu, Spółka rozważa możliwości sprzedaży działki.

Kraków, projekt przy ul. Korzeniowskiego

W Krakowie przy ul. Korzeniowskiego Spółka planuje realizację inwestycji mieszkaniowej. Budynek zaprojektowany przez biuro The Blok posiadał będzie powierzchnię ok. 3.000 mkw. (40 mieszkań). Projekt jest na etapie uzyskiwania pozwoleń administracyjnych. Spodziewana data otrzymania pozwoleń to pierwsza połowa 2010 roku. Rozpoczęcie realizacji inwestycji nastąpi na początku drugiej połowy 2010 roku i trwać będzie do końca roku 2011.

Kraków, projekt przy ul. Krasickiego

W IV kwartale 2009 roku trwał proces przygotowania do realizacji obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ok. 4.700 mkw.). W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S - Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa budynku powstanie ok. 80 mieszkań. Planowane rozpoczęcie realizacji inwestycji to początek drugiej połowy 2010 roku. Zakończenie procesu realizacji zaplanowano nie później niż na początek 2012 roku.

Kraków, projekt przy ul. Tynieckiej

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 4.500 mkw. (43 mieszkania). Uzyskanie pozwoleń administracyjnych na realizację projektu nastąpi w połowie drugiego półrocza 2010 roku. Realizacja inwestycji rozpocznie się w końcu 2010 roku i zakończy się na początku 2012 roku.

Kraków, projekt przy ul. Bronowickiej

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Bronowickiej Spółka planowała realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3.300 mkw. Ze względu na małą skalę projektu Spółka rozważa możliwość sprzedaży nieruchomości po uzyskaniu wymaganych pozwoleń administracyjnych na realizację tego projektu.

Łódź, projekt przy ul. Okopowej i Górniczej

Spółka kontynuuje proces przygotowania do realizacji budynków mieszkalnych, które powstaną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Okopowej i Górniczej. Szacowana powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 45.000 mkw. (700 mieszkań). Spółka jest na etapie pozyskiwania decyzji

administracyjnych wymaganych do realizacji projektu. Projekt będzie realizowany etapami. Okres realizacji inwestycji zaplanowano na ponad pięć lat, tj. od drugiego półrocza 2010 roku do końca 2015 roku.

Łódź, projekt przy ul. Wodnej

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Wodnej Spółka planuje zrealizować budynki mieszkalne obejmujące ok. 300 mieszkań (ok. 20.000 mkw. powierzchni na sprzedaż). Spółka uzyskała warunki zabudowy umożliwiające realizację inwestycji. Projekt jest na etapie uzgadniania koncepcji i uzyskiwania pozwolenia na budowę. Realizacja projektu nastąpi etapami. Rozpoczęcie realizacji nastąpi na początku 2011 roku, zaś proces realizacji trwać będzie nie dłużej niż do 2014 roku.

Poznań, Osiedle Naramowice

W przygotowaniu znajduje się realizacja kolejnych, IV i V etapu, Osiedla Naramowice w Poznaniu (powierzchnia na sprzedaż wynosi ok. 15.000 mkw.), zaprojektowanego przez Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania. Planowany czas realizacji IV etapu obejmie okres od początku 2010 roku do końca 2011 roku. Etap V trwać będzie ok. dwóch lat, od połowy 2010 roku.

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

Poznań, projekt przy ul. Wojskowej, Kasztanowa Aleja

Po okresie zawieszenia Spółka podjęła decyzję o wznowieniu projektu Kasztanowa Aleja w Poznaniu przy ul. Wojskowej (ponad 17.000 mkw. w dwóch etapach). W związku ze zmianami zachodzącymi na rynku została podjęta decyzja o zmianie harmonogramu realizacji. Ponowne rozpoczęcie realizacji projektu wyznaczono na początek 2010 roku., Zakończenie I etapu inwestycji zaplanowano na połowę 2011 roku a II etap zostanie zrealizowany do końca 2012 roku.

Poznań, projekt przy ul. Litewskiej i Grudzieniec

W czwartym kwartale 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 11.000 mkw.. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z gotowymi projektami. Przyjęto, iż sprzedaż rozpocznie się na początku 2011 roku a jej termin nie przekroczy dwunastu miesięcy.

Warszawa, projekt przy ulicy Kazimierzowskiej, Klimt House

W związku ze zmianami zachodzącymi na rynku podjęta została decyzja o zmianie harmonogramu realizacji i sprzedaży projektu w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia netto ok. 5.200 mkw.). Budynek mieszkalny zaprojektowany przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy zakłada realizację 60 mieszkań wraz z kilkoma lokalami usługowymi. Termin wznowienia projektu to początek 2010 roku. Realizacja potrwa do końca 2010 roku.

Warszawa, osiedle domów na Bielanych

W przygotowaniu znajduje się projekt realizacji 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. Założono, iż pozwolenie na budowę Spółka uzyska do końca półrocza 2010 roku. Okres realizacji przyjęto na około jeden rok.

Wrocław, projekt przy ul. Jedności Narodowej

We Wrocławiu na nieruchomości o powierzchni 7,4 tys. mkw. położonej przy ul. Jedności Narodowej Spółka zamierza zrealizować projekt mieszkaniowy, w którym znajdzie się ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 14.000 mkw. Spółka uzyskała warunki zabudowy umożliwiające realizację inwestycji. Rozpoczęto prace projektowe. Termin rozpoczęcia realizacji ustalono na pierwsze półrocze 2010 roku, zaś zakończenie budowy planuje się w pierwszym półroczu 2012 roku.

Wrocław, projekt przy ul. Grota - Roweckiego

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Grota Roweckiego, o powierzchni ok. 3 ha, planowana jest realizacja projektu mieszkaniowego obejmującego blisko 280 mieszkań o powierzchni użytkowej około 20.000. mkw. Projekt będzie realizowany etapami. Pierwszy etap rozpocznie się w pierwszej połowie 2011 roku, natomiast zakończenie realizacji inwestycji nastąpi w pierwszej połowie 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 wielofunkcyjny projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy Mundo. Budynek centrum zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architekci Sp. z o.o. z Krakowa. Uzyskano wstępne pozwolenie na budowę centrum. Powierzchnia wynajmowana projektu wyniesie ok. 60.000 mkw. Obecnie trwa proces komercjalizacji projektu, rozpoczęcie realizacji natomiast nastąpi po uzyskaniu odpowiedniego poziomu wynajmu i uzyskania finansowania zewnętrznego.

Segment projektów biurowych

Budapeszt, projekt Mundo

W przygotowaniu znajduje się realizacja parku biurowego wchodzącego w skład budapesztańskiego projektu Mundo. Powierzchnia wynajmowana wyniesie ok. 37.000 mkw. Park zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architekci Sp. z o.o. z Krakowa. Uzyskano wstępne pozwolenie na budowę kompleksu biurowego.

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 50.000 mkw. Projekt centrum opracowany został przez biuro projektowe IMB Asymetria z Polski wraz z rumuńskim biurem architektonicznym Dico si Tiganas. Uzyskano pozwolenie na budowę. Rozpoczęto proces komercjalizacji projektu przez specjalistów spółki Echo w ścisłej współpracy z rumuńskim przedstawicielstwem agencji Jones Lang LaSalle. Rozpoczęcie realizacji projektu nastąpi po uzyskaniu odpowiedniego poziomu wynajmu i uzyskania finansowania zewnętrznego.

Ukraina

Segment projektów biurowych

Kijów, projekt przy ul. Dehtiarivskiej

W październiku 2009 roku spółka zależna Echo Investment SA nabyła prawa do dysponowania nieruchomością przy ulicy Dehtiarivskiej w Kijowie. Na nieruchomości tej planowana jest realizacja parku biurowego o powierzchni wynajmowanej około 100.000 mkw. Teren posiada zgodę Rady Miasta Kijowa na wykup prawa własności nieruchomości. Prace projektowe związane z parkiem biurowym rozpoczną się w bieżącym roku. Realizacja projektu będzie etapowana. Rozpoczęcie budowy I etapu planowane jest na I połowę 2011, a jej zakończenie na II połowę 2012 roku.

5.12 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Istotnym czynnikiem mającym znaczący wpływ na osiągnięty w IV kwartale 2009 roku wynik było:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Warszawie przy ul. Inflanckiej (III etap) i ul. Zwycięzców (II etap),
 - w Poznaniu projektu mieszkaniowego Naramowice (III etap) oraz
 - działek z projektami domów wchodzących w skład osiedla Bilcza II koło Kielc,
- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biurowych i handlowych,
- dokonywana co kwartał, aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę Kapitałową Echo Investment nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmiany kursów walut (EUR i USD) i zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto,
- wycena nieruchomości, zgodnie z MSR 40, dotycząca projektów:
 - Avatar w Krakowie (w budowie),
 - Park Postępu w Warszawie (częściowo oddany do użytkowania),
 - Malta Office Park Etap II w Poznaniu (częściowo oddany do użytkowania),
- wycena zobowiązań kredytowych oraz środków pieniężnych w walutach obcych,
- wycena finansowych instrumentów zabezpieczających kursy walutowe i stopy procentowe,
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

W związku z uchyleniem decyzji o ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania na rzecz „Projekt S” Sp. z o.o. i nieznanym terminem ponownego rozstrzygnięcia sprawy przez właściwy organ dokonano:

- w spółce Echo Investment S.A. odpisu aktualizacyjnego udziałów spółki posiadającej roszczenie („Projekt S” Sp. z o.o.) i wszelkich należności i nakładów, co powoduje zmniejszenie wyniku jednostkowego brutto o ok. 23 mln PLN,
- w spółce posiadającej roszczenie odpisu aktualizacyjnego wartości aktywów (roszczenia), co powoduje zmniejszenie wyniku skonsolidowanego brutto o ok. 16 mln PLN (w latach poprzednich dokonano już odpisu aktualizującego pozostałej części).

Grupa 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 2009 roku zabezpieczona była dla części przepływów pieniężnych przypadających w 2010 roku (265,9 mln EUR, z tego 137,4 mln EUR w I półroczu 2010 roku). Transakcje, dokonane na podstawie umów zawartych z bankami, zawierane były w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń, w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z tytułu przychodów operacyjnych oraz z tytułu przewalutowania transz kredytów w walucie EUR. Wycena bilansowa otwartych pozycji na instrumentach pochodnych na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosi odpowiednio: forwardy -148,8 mln PLN, opcje walutowe -13,1 mln PLN. Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostających otwartych transakcji to 3,5525 EUR/PLN.

Wpływ na wyżej opisany stan transakcji zabezpieczających kursy walutowe miały w IV kw. 2009 roku następujące transakcje:

W dniu 13 listopada 2009 i 14 grudnia 2009 roku Park Postępu Sp. z o.o. dokonała rozliczenia otwartych pozycji walutowych forwardy o wartości nominalnej 30 mln EUR (koszt zamknięcia transakcji 19.656 tys. PLN) i równocześnie w dniu 14 grudnia 2009 roku zawarła transakcję forward na 5,9 mln EUR z datą rozliczenia 17 marca 2010.

W dniu 15 grudnia 2009 Malta Office Park Sp. z o.o. dokonała rozliczenia otwartych pozycji walutowych forwardy o wartości nominalnej 21 mln EUR (koszt zamknięcia transakcji 14.878 tys. PLN) i równocześnie w dniu 15 grudnia 2009 roku zawarła transakcję forward na 21,0 mln EUR z datą rozliczenia 14 grudnia 2010.

W dniu 29 grudnia Echo Investment S.A. dokonała rozliczenia otwartych pozycji walutowych: opcja call o wartości nominalnej 2,1 mln EUR (koszt zamknięcia 1.459 tys. PLN) i opcji put o wartości nominalnej 3,0 mln EUR (opcja wygasła bez kosztów).

W dniu 14 października 2009 roku Projekt Echo 63 Sp. z o.o. dokonała zamiany pary opcji call i put wygasających 16 października 2009 roku na parę opcji call i put z terminem realizacji 14 kwietnia 2010 roku. Kwota nominalna transakcji to 21,0 mln EUR (na dzień zamiany transakcji – transakcja nie była zawierana z kosztami, koszty transakcji pojawiają się w dniu rozliczenia).

Wycenę zabezpieczających instrumentów finansowych wykazuje się w pozycji należności / zobowiązania w bilansie a zmianę wyceny w pozycji przychody / koszty finansowe rachunku zysków i strat.

Okresy zapadalności otwartych pozycji zabezpieczających kursy walutowe:

Instrument finansowy	Waluta	Rodzaj	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2009 (mln PLN)	Nominał (mln EUR)	I połowa 2010 nominał (mln EUR)	II połowa 2010 nominał (mln EUR)
Forward	EUR/PLN		- 148,8	244,9	116,4	128,5
Opcje	EUR/PLN	call	-13,1	21,0	21,0	0,0
	EUR/PLN	put	0,05	21,0	21,0	0,0

5.13 Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej Echo Investment

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

– wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych. Skonsolidowane przychody z tego tytułu na koniec IV kwartału 2009 roku stanowiły 59,6% przychodów netto ze sprzedaży.

– sprzedaż powierzchni mieszkaniowej:

Głównym źródłem przychodów w tym segmencie jest sprzedaż mieszkań, a w mniejszym stopniu sprzedaż powierzchni komercyjnej (powierzchnie handlowe, biura oraz inne lokale usytuowane w wielofunkcyjnych projektach mieszkaniowych). Uzyskane z tego tytułu przychody stanowiły 26,4% całości skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów.

– realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w budynkach biurowych i hotelowych, których właścicielami są poszczególne podmioty zależne. Skonsolidowane przychody z tego tytułu oraz z tytułu realizacji inwestycji stanowiły na koniec IV kwartału 2009 roku 11,7% przychodów netto ze sprzedaży.

– pozostałe przychody:

Źródłem pozostałych przychodów są przychody z tytułu usług zarządzania nieruchomościami i innych. W skład pozostałych przychodów wchodzi również obrót nieruchomościami. Na koniec IV kwartału 2009 roku przychody te stanowiły 2,3%.

Zrealizowane wyniki operacyjne w ciągu czterech kwartałów 2009 roku w podziale na segmenty:

Wyszczególnienie	Przychody [w mln PLN]	Koszty [w mln PLN]
Centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	255,9	63,0
Powierzchnie mieszkaniowe	113,4	79,9
Obiekty biurowe i hotelowe	49,8	17,7
Nieprzypisane do ww. segmentów	10,0	7,7
Wyniki operacyjne, razem	429,1	123,3

W IV kwartale 2009 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment nie zmieniała podstawy wyodrębnienia segmentów, suma aktywów segmentów nie uległa istotnej zmianie w stosunku do danych zaprezentowanych w raporcie za I półrocze 2009 roku.

5.14 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	4 kwartały narastająco okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	4 kwartały narastająco okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	4 kwartały narastająco okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	4 kwartały narastająco okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
I. Przychody operacyjne	429 161	438 189	98 871	124 052
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	193 569	671 652	44 595	190 146
III. Zysk (strata) brutto	126 813	145 365	29 216	41 153
IV. Zysk (strata) netto	101 442	104 221	23 371	29 505
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	183 387	33 696	42 249	9 539
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(391 664)	(320 856)	(90 233)	(90 835)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	63 204	191 620	14 561	54 248
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(145 073)	(95 540)	(33 423)	(27 048)
IX. Aktywa razem	4 234 645	4 155 491	1 030 779	995 947
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 731 434	1 640 600	421 458	393 203
XI. Zobowiązania długoterminowe	1 990 997	2 068 423	484 640	495 739
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	512 222	446 476	124 683	107 007
XIII. Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000	420 000 000
XIV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,24	0,25	0,06	0,07
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,24	0,25	0,06	0,07
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	4,12	3,91	1,00	0,94
XVII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	4,12	3,91	1,00	0,94

5.15 Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA

Akcjonariuszami posiadającymi, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment SA, na dzień 1 marca 2010 roku byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji [szt.]	% kapitału zakładowego Echo Investment SA	Liczba głosów na WZA Echo Investment SA	% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment SA
Michał Solowow (bezpośrednio i pośrednio)	169 916 580	40,46%	169 916 580	40,46%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK*	47 340 018	11,27%	47 340 018	11,27%
ING OFE*	37 898 195	9,02%	37 898 195	9,02%
PZU Złota Jesień OFE *	37 655 236	8,97%	37 655 236	8,97%

* na podstawie rocznej struktury portfeli inwestycyjnych OFE na dzień 31 grudnia 2009 roku.

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

Akcje spółki Echo Investment SA notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych SA w Warszawie od marca 1996 roku.

Na dzień 1 marca 2009 roku w obrocie giełdowym znajduje się 420.000.000 akcji Spółki (Kod ISIN PLECHPS00019). Wszystkie akcje dają te same prawa. Jedna akcja daje prawo jednego głosu na WZA Spółki. Wartość nominalna jednej akcji to 0,05 zł.

Informacje dotyczące emisji akcji spółki Echo Investment:

Seria	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna	Rodzaj akcji	Data rejestracji akcji przez sąd	Data debiutu akcji na GPW
A	1.600.000	80.000	Akcje zwykłe na okaziciela	30.06.1994	10.08.2006
B	38.400.000	1.920.000	Akcje zwykłe na okaziciela	30.06.1994	21.02.1996
C	20.000.000	1.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	13.11.1995	21.02.1996
D	60.000.000	3.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	18.02.1997	27.03.1997
E	20.000.000	1.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	30.12.1997	02.03.1998
F	280.000.000	14.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	26.11.2002	20.12.2002
Razem:	420.000.000	21.000.000			

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

Osoby Zarządzające	stan na 01.03.2010	stan na 13.11.2009
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

Osoby Nadzorujące	stan na 01.03.2010	stan na 13.11.2009
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	1 440 000 akcji	1 440 000 akcji
Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	100 800 akcji	100 800 akcji
Mariusz Waniółka – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej	14 860 akcji	14 860 akcji

W dniu 20 listopada 2009 roku Spółka otrzymała zawiadomienia, na podstawie których trzech Członków Rady Nadzorczej Echo Investment SA informuje, iż osoba blisko z nimi związana, w dniu 20 listopada 2009 roku, w wyniku transakcji pakietowej pozasesyjnej z dnia 19 listopada 2009 roku dokonanej na Gieldzie Papierów Wartościowych SA, nabyła na rynku regulowanym 17.884.050 akcji zwykłych na okaziciela spółki Echo Investment SA po cenie 4,39 zł za akcję.

Informujący wniesli o utajnienie danych osobowych powołując się na treść §3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2005 roku w sprawie przekazywania i udostępniania informacji, o niektórych transakcjach instrumentami finansowymi oraz zasad sporządzania i prowadzenia listy osób posiadających dostęp do określonych informacji poufnych (Dz. U. Nr 229 poz. 1950).

5.17 Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku nie prowadzono przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowań, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment SA i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Echo Investment SA.

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

Zarząd Echo Investment SA nie publikował prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i Grupy Kapitałowej.

5.19 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

W IV kwartale 2009 roku Echo Investment SA lub jednostka od niej zależna nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W dniu 25 listopada 2009 roku spółka Echo Investment SA udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki zależnej, „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Kredytobiorca), wynikające z umowy kredytu zawartej w dniu 6 października 2009 roku z Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) (Kredytodawca). Kwota udzielonego kredytu to 100 mln EUR (co na dzień udzielenia poręczenia, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość kwoty 411,43 mln PLN). Poręczenie zostało udzielone do kwoty nie większej niż 200 mln EUR (co na dzień udzielenia poręczenia, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość kwoty 822,86 mln PLN) i obowiązywać będzie do czasu prawomocnego wpisu hipoteki kaucyjnej na nieruchomości i wpisu zastawów rejestrowych do rejestru zastawów (w odniesieniu do kwoty 100 mln EUR) oraz do czasu otrzymania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie rozbudowywanego centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach (w odniesieniu do kwoty 100 mln EUR).

Spółka z tytułu udzielonego poręczenia otrzyma od Kredytobiorcy wynagrodzenie, które określone zostanie w oparciu o stawkę procentową liczoną od kwoty udzielonego poręczenia. Echo Investment SA jest powiązana z Kredytobiorcą bezpośrednio i pośrednio, poprzez podmioty zależne, „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. i „Projekt Echo – 93” Sp. z o.o.

Patrz także pkt. 5.10.

5.21 Inne informacje, które zdaniem Zarządu Echo Investment SA są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Echo Investment

W dniu 25 listopada 2009 roku pomiędzy Echo Investment SA a spółką Imptech Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarta została umowa o wykonanie instalacji sanitarnych obiektu – kompleksu biurowego Oxygen w Szczecinie. Wartość umowy to 9,05 mln PLN.

W dniu 17 grudnia 2009 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział VII Rejestru Zastawów dokonał wpisu w rejestrze zastawów, zastawu na 999 udziałach spółki Projekt Echo - 62 Sp. z o.o., będących własnością Echo Investment SA, o wartości nominalnej 50 zł każdy, o wartości nominalnej łącznej 49.950 PLN, stanowiących 0,013% kapitału zakładowego, uprawniających do 999 głosów na zgromadzeniu wspólników. Wartość ewidencyjna udziałów, na których ustanowiono zastaw rejestrowy, w księgach rachunkowych spółki Echo Investment SA, wynosi 49.950 PLN. Udziały te spółka Echo Investment SA traktuje jako długoterminową lokatę kapitałową. Ustanowiony zastaw na udziałach stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej, zawartej pomiędzy spółkami zależnymi Projekt Echo - 62 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Kredytobiorca) a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) (Bank, Kredytodawca), o której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 41/2009 w dniu 26 listopada 2009 roku. Wysokość wierzytelności zabezpieczona zastawem rejestrowym to 23,25 mln EUR.

W dniu 17 grudnia 2009 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział VII Rejestru Zastawów dokonał wpisu w rejestrze zastawów, zastawu na 1 udziale spółki Projekt Echo - 62 Sp. z o.o., będących własnością Projekt Echo -17 Sp. z o.o., o wartości nominalnej 50 zł każdy, o wartości nominalnej łącznej 50 PLN, stanowiących 0,0001% kapitału zakładowego, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników. Wartość ewidencyjna udziału, na którym ustanowiono zastaw rejestrowy, w księgach rachunkowych spółki Projekt Echo -17 Sp. z o.o., wynosi 50 PLN. Udział ten spółka Projekt Echo -17 Sp. z o.o. traktuje jako długoterminową lokatę kapitałową. Ustanowiony zastaw na udziale stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej, zawartej pomiędzy spółkami zależnymi Projekt Echo - 62 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Kredytobiorca) a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) (Bank, Kredytodawca), o której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 41/2009 w dniu 26 listopada 2009 roku. Wysokość wierzytelności zabezpieczona zastawem rejestrowym to 23,25 mln EUR.

W dniu 18 grudnia 2009 roku Sąd Rejonowy w Kielcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu do ksiąg wieczystych hipoteki umownej łącznej kaucyjnej na nieruchomościach, których użytkownikiem wieczystym i właścicielem jest spółka zależna „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna). Aktywa, na których ustanowiono hipotekę stanowią nieruchomości gruntowe o powierzchni 5,7951 ha, znajdujące się w Kielcach przy ul. Świętokrzyskiej, na których posadowione jest centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Echo, stanowiąca odrębny od gruntu przedmiot własności. Ustanowiona hipoteka stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej z dnia 6 października 2009 roku, do kwoty 150 mln EUR (co na dzień, ustanowienia wpisu w księdze wieczystej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 627,09 mln PLN). Wartość ewidencyjna aktywów, na których ustanowiono hipotekę, w księgach rachunkowych Spółki zależnej, wynosi 40.245.299,63 PLN (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2009 roku).

Dnia 23 grudnia 2009 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA a Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarta została umowa o generalne wykonanie obiektu – kompleksu mieszkaniowego w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej. Wartość umowy to 19,8 mln PLN. Termin realizacji umowy to 31 grudnia 2010 roku.

Patrz także pkt. 5.8, 5.9, 5.11 i 5.12 niniejszego Raportu.

5.22 Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Echo Investment SA będą miały wpływ na osiągnięcie przez Grupę Kapitałową Echo Investment wyników w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

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

- zawieranie ostatecznych umów sprzedaży projektów mieszkaniowych:
 - w Warszawie przy ul. Inflanckiej (III etap) i ul. Zwycięzców (II etap),
 - w Poznaniu Naramowice (III etap),
 - w Kielcach osiedle Bilcza (II etap) – sprzedaż działek z projektami domów,
- wycena wartości godziwej projektów:
 - Malta Office Park (II etap) w Poznaniu (segment biurowy),
 - Oxygen w Szczecinie (segment biurowy),
 - Avatar w Krakowie (segment biurowy),
 - rozbudowa Galerii Echo w Kielcach (centrum handlowo-rozrywkowe),
- dokonywana co kwartał, aktualizacja wartości godziwej posiadanych nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmiany kursów walut (EUR i USD),
- systematyczne przychody z umów najmu,
- wycena zobowiązań kredytowych oraz środków pieniężnych w walutach obcych,
- wycena finansowych instrumentów zabezpieczających kursy walutowe i stopy procentowe,
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

6. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe w tys. PLN na dzień i za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2009 roku

Bilans (w tys. PLN)	stan na 2009.12.31 koniec kwartału	stan na 2008.12.31 koniec poprzedniego roku
Aktywa		
1. Aktywa trwałe		
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1 051	1 001
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	10 669	11 636
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	11 612	12 959
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	611 227	463 779
1.5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	50	62
1.6. Udzielone pożyczki	359	12 909
1.7. Inne aktywa finansowe	-	50
	634 968	502 396
2. Aktywa obrotowe		
2.1. Zapasy	365 693	410 935
2.2. Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 195	1 890
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	57	4 000
2.4. Należności handlowe i pozostałe	122 731	138 599
2.5. Udzielone pożyczki	124 363	192 772
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	-	295
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	53 878	39 608
	668 917	788 099
Aktywa razem	1 303 885	1 290 495
Pasywa		
1. Kapitał własny		
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	477 859	437 943
1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	6 401	6 401
1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	27 641	39 916
	532 901	505 260
2. Zobowiązania długoterminowe		
2.1. Rezerwy	10 930	10 290
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 300	2 919
	19 230	13 209
3. Zobowiązania długoterminowe		
3.1. Kredyty i pożyczki	513 948	509 151
	513 948	509 151
4. Zobowiązania krótkoterminowe		
4.1. Kredyty i pożyczki	128 017	78 854
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	-	8 257
4.3. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatków dochodowego	-	-
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	3 839	5 965
4.5. Zobowiązania handlowe	38 034	75 160
4.6. Otrzymane zaliczki	53 759	85 508
4.7. Pozostałe zobowiązania	14 157	9 131
	237 806	262 875
Pasywa razem	1 303 885	1 290 495

	stan na 2009.12.31 koniec kwartału	stan na 2008.12.31 koniec poprzedniego roku
Wartość księgowa (w tys. zł)	532 901	505 260
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,27	1,20

Zobowiązania pozabilansowe (w tys. PLN)	stan na 2009.12.31 koniec kwartału	stan na 2008.12.31 koniec poprzedniego roku
1. Należności pozabilansowe	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	834 848	23 610
Razem pozycje pozabilansowe	834 848	23 610

Rachunek zysków i strat (w tys. PLN)	4 kwartał okres od 2009.10.01 do 2009.12.31	4 kwartały okres od 2009.01.01 do 2009.12.31	4 kwartał okres od 2008.10.01 do 2008.12.31	4 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.12.31
Przychody operacyjne	77 864	329 874	223 258	408 167
Koszty operacyjne	(61 953)	(260 835)	(160 186)	(286 814)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	15 911	69 039	63 072	121 353
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	(2)	145	(21)	82
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(1 095)	(900)	1 897	4 543
Koszty sprzedaży	(6 100)	(17 866)	(6 316)	(22 203)
Koszty ogólnego zarządu	(10 836)	(27 066)	(10 727)	(36 807)
Pozostałe przychody operacyjne	18 672	27 544	10 764	26 623
Pozostałe koszty operacyjne	(7 433)	(13 022)	3 428	(2 729)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	9 117	37 874	62 097	90 862
Przychody finansowe	15 640	50 915	(14 010)	43 005
Koszty finansowe	(12 059)	(55 433)	(47 711)	(94 319)
Zysk (strata) brutto	12 698	33 356	376	39 548
Podatek dochodowy	(2 725)	(5 715)	2 493	368
Zysk (strata) netto	9 973	27 641	2 869	39 916
Zysk (strata) netto (zanalizowany)		27 641		39 916
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,07		0,10
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,07		0,10

Zestawienie zmian w kapitale własnym (w tys. PLN)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Kapitały własny razem
Za 4 kwartały (rok bieżący) okres od 2009.01.01 do 2009.12.31					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	437 943	46 317	-	505 260
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych		39 916	(39 916)		0
Zysk (strata) netto danego okresu				27 641	27 641
Zmiany razem	-	39 916	(39 916)	27 641	27 641
Stan na koniec okresu	21 000	477 859	6 401	27 641	532 901
Za 4 kwartały (rok poprzedni) okres od 2008.01.01 do 2008.12.31					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	378 967	65 377	-	465 344
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych		58 976	(58 976)		-
Zysk (strata) netto danego okresu				39 916	39 916
Zmiany razem	-	58 976	(58 976)	39 916	39 916
Stan na koniec okresu	21 000	437 943	6 401	39 916	505 260

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN)	4 kwartały okres od 2009.01.01 do 2009.12.31	4 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.12.31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	27 641	39 916
II. Korekty:		
1. Amortyzacja	3 613	4 384
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(3 249)	(11 778)
4. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	315	313
5. Podatek dochodowy zapłacony	(620)	5 831
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	2 070	17 982
7. Zmiana stanu rezerw	(1 771)	2 318
8. Zmiana stanu zapasów	44 717	29 529
9. Zmiana stanu należności	18 511	(93 567)
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(62 381)	(80 623)
11. Inne korekty	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	28 846	(85 695)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	182	260
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	27
3. Z aktywów finansowych	226 132	105 440
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	226 314	105 727
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 732)	(2 724)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	(20)
3. Na aktywa finansowe	(240 951)	(121 605)
4. Inne wydatki inwestycyjne	332	(2 693)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(16 037)	(21 315)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	90 482	39 132
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	100 897	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	191 379	39 132

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN) c.d.	4 kwartały okres od 2009.01.01 do 2009.12.31	4 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.12.31
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	(33 029)	(463)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(105 000)	-
6. Odsetki	(51 889)	(40 757)
	(189 918)	(41 220)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 461	(2 088)
Przepływy pieniężne netto, razem	14 270	(109 098)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	14 270	(109 098)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	39 608	148 706
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	53 878	39 608
- o ograniczonej możliwości dysponowania	8 759	8 885

Kielce, dnia 1 marca 2010 roku

Osoby reprezentujące Spółkę:

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Główny Księgowy

Piotr Gromniak

Artur Langner

Tomasz Sulek