



Raport kwartalny za IV kwartał 2010 roku

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
na dzień i za okres dwunastu miesięcy, zakończony 31 grudnia 2010 roku

echo
I N V E S T M E N T

SPIS TREŚCI:

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Wybrane skonsolidowane dane finansowe | 3 |
| 2. | Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej | 4 |
| 3. | Skonsolidowany śródroczny rachunek zysków i strat | 6 |
| 4. | Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z całkowitych dochodów | 7 |
| 5. | Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym | 7 |
| 6. | Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych | 8 |
| 7. | Informacja dodatkowa do skróconego skonsolidowanego raportu | 9 |
| 7.1. | Informacje podstawowe | 9 |
| 7.2. | Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego | 10 |
| 7.3. | Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości (przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy) z opisem | 10 |
| 7.4. | Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w IV kwartale 2010 roku | 10 |
| 7.5. | Czynniki i zdarzenia mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe | 18 |
| 7.6. | Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej | 19 |
| 7.7. | Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie | 20 |
| 7.8. | Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych | 20 |
| 7.9. | Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy | 20 |
| 7.10. | Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej | 20 |
| 7.11. | Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego | 24 |
| 7.12. | Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment | 25 |
| 7.13. | Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności | 27 |
| 7.14. | Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych | 32 |
| 7.15. | Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA | 33 |
| 7.16. | 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 | 33 |
| 7.17. | Informacje o postępowaniu przed sądem | 34 |
| 7.18. | Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe | 34 |
| 7.19. | Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki | 34 |
| 7.20. | Inne informacje, które zdaniem Zarządu Echo Investment SA są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Echo Investment | 34 |
| 7.21. | Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału | 36 |
| 8. | Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień i za okres 12 miesięcy zakończonych 31.12.2010 r. | 37 |

1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

| | w tys. PLN | | w tys. EURO | |
|---|---|---|---|---|
| | okres od 2010.01.01 do 2010.12.31 | okres od 2009.01.01 do 2009.12.31 | okres od 2010.01.01 do 2010.12.31 | okres od 2009.01.01 do 2009.12.31 |
| I. Przychody operacyjne | 427 753 | 431 426 | 106 821 | 99 393 |
| II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych | 167 594 | 196 140 | 41 852 | 45 187 |
| III. Zysk (strata) brutto | 137 534 | 129 625 | 34 346 | 29 863 |
| IV. Zysk (strata) netto | 146 864 | 103 696 | 36 676 | 23 890 |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 118 287 | 185 026 | 29 539 | 42 627 |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (62 509) | (393 400) | (15 610) | (90 633) |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 159 855 | 63 275 | 39 920 | 14 577 |
| VIII. Przepływy pieniężne netto, razem | 215 633 | (145 099) | 53 849 | (33 428) |
| IX. Aktywa razem | 4 488 799 | 4 228 272 | 1 133 449 | 1 029 227 |
| X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej | 1 874 608 | 1 720 284 | 473 350 | 418 744 |
| XI. Zobowiązania długoterminowe | 1 853 728 | 1 700 048 | 468 078 | 413 818 |
| XII. Zobowiązania krótkoterminowe | 508 180 | 511 418 | 128 319 | 124 487 |
| XIII. Liczba akcji | 420 000 000 | 420 000 000 | 420 000 000 | 420 000 000 |
| XIV. XIV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR) | 0,35 | 0,25 | 0,09 | 0,06 |
| XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR) | 0,35 | 0,25 | 0,09 | 0,06 |
| XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR) | 4,46 | 4,10 | 1,13 | 1,00 |
| XVII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR) | 4,46 | 4,10 | 1,13 | 1,00 |

2. Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

| w tys. PLN | stan na 2010.12.31 | stan na 2009.12.31 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| A k t y w a | | |
| 1. Aktywa trwałe | | |
| 1.1. Wartości niematerialne i prawne | 1 227 | 1 051 |
| 1.2. Rzeczowe aktywa trwałe | 25 409 | 18 615 |
| 1.3. Należności długoterminowe | 39 | 40 |
| 1.4. Nieruchomości inwestycyjne | 2 807 023 | 2 780 096 |
| 1.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie | 712 868 | 705 577 |
| 1.6. Inwestycje finansowe | 504 | 337 |
| 1.7. Udzielone pożyczki | 21 | 12 |
| 1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 15 083 | 42 545 |
| | 3 562 174 | 3 548 273 |
| 2. Aktywa obrotowe | | |
| 2.1. Zapasy | 457 054 | 420 525 |
| 2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego | 2 051 | 4 969 |
| 2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków | 41 980 | 30 005 |
| 2.4. Należności handlowe i pozostałe | 44 881 | 96 420 |
| 2.5. Udzielone pożyczki | 1 039 | 82 |
| 2.6. Pochodne instrumenty finansowe | 828 | 1 558 |
| 2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 378 792 | 169 101 |
| | 926 625 | 722 660 |
| A k t y w a r a z e m | 4 488 799 | 4 270 933 |

2. Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej c.d.

| w tys. PLN | stan na 2010.12.31 | stan na 2009.12.31 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| P a s y w a | | |
| 1. Kapitał własny | | |
| 1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej | 1 874 608 | 1 733 686 |
| 1.1.1. Kapitał zakładowy | 21 000 | 21 000 |
| 1.1.2. Kapitał zapasowy | 1 709 726 | 1 597 501 |
| 1.1.3. Zakumulowany zysk (strata) | 146 864 | 112 225 |
| 1.1.4. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych | (2 982) | 2 960 |
| 1.2. Udziały niekontrolujące | (58) | (8) |
| | 1 874 550 | 1 733 678 |
| 2. Rezerwy | | |
| 2.1. Rezerwy na zobowiązania | 11 395 | 16 650 |
| 2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 240 946 | 287 760 |
| | 252 341 | 304 410 |
| 3. Zobowiązania długoterminowe | | |
| 3.1. Kredyty i pożyczki | 1 746 110 | 1 664 098 |
| 3.2. Pochodne instrumenty finansowe | 10 310 | 2 705 |
| 3.3. Otrzymane kaucje | 40 452 | 39 939 |
| 3.4. Leasing | 56 856 | 38 559 |
| | 1 853 728 | 1 745 301 |
| 4. Zobowiązania krótkoterminowe | | |
| 4.1. Kredyty i pożyczki | 325 203 | 176 759 |
| 4.2. Pochodne instrumenty finansowe | 8 586 | 163 984 |
| 4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 2 729 | 5 600 |
| 4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków | 37 462 | 8 284 |
| 4.5. Zobowiązania handlowe | 102 160 | 65 870 |
| 4.6. Zobowiązania pozostałe | 13 392 | 12 411 |
| 4.7. Otrzymane zaliczki | 18 648 | 54 636 |
| | 508 180 | 487 544 |
| P a s y w a r a z e m | 4 488 799 | 4 270 933 |
| Wartość księgowa (w tys. zł) | 1 874 608 | 1 733 686 |
| Liczba akcji | 420 000 000 | 420 000 000 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | 4,46 | 4,13 |
| Rozwodniona liczba akcji | 420 000 000 | 420 000 000 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | 4,46 | 4,13 |

| POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN | stan na 2010.12.31 | stan na 2009.12.31 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. Należności pozabilansowe | - | - |
| 2. Zobowiązania pozabilansowe | 600 | 3 911 |

3. Skonsolidowany śródroczny rachunek zysków i strat

| w tys. PLN | okres od 2010.10.01 do 2010.12.31 | okres od 2010.01.01 do 2010.12.31 | okres od 2009.10.01 do 2009.12.31 | okres od 2009.01.01 do 2009.12.31 |
|--|---|---|---|---|
| Przychody operacyjne | 101 271 | 427 753 | 102 856 | 431 426 |
| Koszty operacyjne | (40 729) | (174 820) | (44 434) | (167 717) |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 60 542 | 252 933 | 58 422 | 263 709 |
| Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości | 14 974 | 52 903 | - | - |
| Aktualizacji wartości nieruchomości | (24 011) | (90 436) | (63 434) | (22 885) |
| Koszty sprzedaży | (7 025) | (21 184) | (6 114) | (18 009) |
| Koszty ogólnego zarządu | (13 178) | (40 353) | (14 373) | (37 225) |
| Pozostałe przychody (koszty) operacyjne | 3 091 | 13 731 | 4 505 | 10 550 |
| Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych | 34 393 | 167 594 | (20 994) | 196 140 |
| Przychody finansowe | 17 246 | 178 444 | 55 182 | 86 421 |
| Koszty finansowe | (37 024) | (250 610) | (48 116) | (173 576) |
| Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych | 17 067 | 42 167 | 33 288 | (20 666) |
| Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych | 6 | (61) | (26) | (26) |
| Zysk (strata) brutto | 31 688 | 137 534 | 19 334 | 129 625 |
| Podatek dochodowy | (732) | 9 236 | (280) | (25 929) |
| Zysk (strata) netto | 30 958 | 146 770 | 19 054 | 103 696 |
| Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące | (2) | (94) | - | - |
| Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 30 958 | 146 864 | 19 054 | 103 696 |
| Zysk (strata) netto (zanualizowany) | | 146 864 | | 103 696 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych | | 420 000 000 | | 420 000 000 |
| Zysk (strata)zanualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł) | | 0,35 | | 0,25 |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych | | 420 000 000 | | 420 000 000 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) | | 0,35 | | 0,25 |

4. Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z całkowitych dochodów

| w tys. PLN | okres od 2010.10.01 do 2010.12.31 | okres od 2010.01.01 do 2010.12.31 | okres od 2009.10.01 do 2009.12.31 | okres od 2009.01.01 do 2009.12.31 |
|--|---|---|---|---|
| Zysk netto | 30 956 | 146 770 | 19 054 | 103 696 |
| Inne całkowite dochody: | | | | |
| - różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych | (3 628) | (5 942) | (5 652) | (10 610) |
| Inne całkowite dochody netto | (3 628) | (5 942) | (5 652) | (10 610) |
| Całkowity dochód za okres, w tym: | 27 328 | 140 828 | 13 402 | 93 086 |
| Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 27 330 | 140 922 | 13 402 | 93 086 |
| Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące | (2) | (94) | - | - |

5. Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

| w tys. PLN | Kapitał zakładowy | Kapitał zapasowy | Zakumulowany zysk (strata) | Różnice kursowe z przeliczenia | Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej | Kapitały mniejszości | Kapitał własny razem |
|---|----------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Za 4 kwartały (rok bieżący) okres od 2010.01.01 do 2010.12.31 | | | | | | | |
| Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych | 21 000 | 1 597 501 | 112 225 | 2 960 | 1 733 686 | (8) | 1 733 678 |
| Podział wyniku z lat ubiegłych | - | 112 225 | (112 225) | - | - | - | - |
| Zmiany w udziałach mniejszościowych | - | - | - | - | - | 44 | 44 |
| Inne całkowite dochody netto | - | - | - | (5 942) | (5 942) | - | (5 942) |
| Zysk (strata) netto danego okresu | - | - | 146 864 | - | 146 864 | (92) | 146 770 |
| Stan na koniec okresu | 21 000 | 1 709 726 | 146 864 | (2 982) | 1 874 608 | (58) | 1 874 550 |
| Za 4 kwartały (rok poprzedni) 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 | - | - | - | - | - | - | - |
| Inne całkowite dochody netto | - | - | - | (10 610) | (10 610) | - | (10 610) |
| Zysk (strata) netto danego okresu | - | - | 103 696 | - | 103 696 | - | 103 696 |
| Stan na koniec okresu | 21 000 | 1 597 501 | 112 225 | 2 960 | 1 733 686 | (8) | 1 733 678 |

6. Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych [w tys. PLN] | okres od 2010.01.01 do 2010.12.31 | okres od 2009.01.01 do 2009.12.31 |
|--|---|---|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia | | |
| I. Zysk (strata) netto | 146 770 | 103 696 |
| II. Korekty razem | | |
| 1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych | (162) | 26 |
| 2. Amortyzacja środków trwałych | 2 050 | 4 389 |
| 3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | (42 167) | (20 665) |
| 4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 106 746 | 84 879 |
| 5. Podatek dochodowy bieżący | (9 236) | 25 929 |
| 6. Podatek dochodowy zapłacony | (10 068) | (9 901) |
| 7. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej | (68 838) | 6 166 |
| 8. Zmiana stanu rezerw | (5 255) | (1 610) |
| 9. Zmiana stanu zapasów | (35 162) | 67 441 |
| 10. Zmiana stanu należności | 39 565 | (22 785) |
| 11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | (5 956) | (52 539) |
| | (28 483) | 81 330 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) | 118 287 | 185 026 |
| B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| I. Wpływy | | |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 1 275 | 605 |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | 248 373 | - |
| 3. Z aktywów finansowych | 9 811 | 6 964 |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne | - | - |
| | 259 459 | 7 569 |
| II. Wydatki | | |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | (28 296) | (3 989) |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | (187 147) | (358 417) |
| 3. Na aktywa finansowe | (106 525) | (38 563) |
| 4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości | - | - |
| 5. Inne wydatki inwestycyjne | - | - |
| | (321 968) | (400 969) |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | (62 509) | (393 400) |
| 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 | 290 931 | 231 797 |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych | 150 000 | 100 897 |
| 4. Inne wpływy finansowe | - | 5 675 |
| | 440 931 | 338 369 |

6. Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych c.d.

| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych c.d. [w tys. PLN] | okres od 2010.01.01 do 2010.12.31 | okres od 2009.01.01 do 2009.12.31 |
|--|---|---|
| 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 | (170 441) | (79 004) |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych | - | (105 000) |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych | - | - |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | (111) | - |
| 8. Odsetki | (110 524) | (91 090) |
| 9. Inne wydatki finansowe | - | - |
| | (281 076) | (275 094) |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | 159 855 | 63 275 |
| D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III) | 215 633 | (145 099) |
| E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | 209 691 | (152 692) |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | (5 942) | (7 593) |
| F. Środki pieniężne na początek okresu | 169 101 | 321 793 |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym: | 378 792 | 169 101 |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania | 38 923 | 12 992 |

7. Informacja dodatkowa do skróconego skonsolidowanego raportu

7.1. Informacje podstawowe

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

Echo Investment S.A. organizuje cały proces inwestycyjny dla danego projektu, od zakupu nieruchomości, poprzez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, finansowanie, nadzór nad realizacją, aż do oddania obiektu do użytku. Czynności te wykonuje we własnym imieniu lub też, jak to ma miejsce w większości przypadków, poprzez świadczenie usługi generalnego realizatora dla specjalnie powołanej do tego celu spółki zależnej. Realizacja projektów deweloperskich przez spółki zależne znacząco ułatwia organizację prowadzonych procesów i zapewnia przejrzystość struktury Grupy. Podmioty te zajmują się głównie wynajmem powierzchni komercyjnych (centra handlowo-rozrywkowe, biura), w mniejszym stopniu realizacją i sprzedażą mieszkań oraz usługami zarządzania nieruchomościami. Usługi generalnego realizatora inwestycji Spółka świadczy również dla inwestorów zewnętrznych.

Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej dzieli się na cztery segmenty:

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

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

Na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz 31 grudnia 2009 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 308 i 304 osoby.

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres dwunastu miesięcy, zakończonych 31 grudnia 2010 roku, z danymi porównywalnymi za okres dwunastu miesięcy, zakończonych 31 grudnia 2009 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.

7.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

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

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

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

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

Grupa przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała zasady rachunkowości tożsame z zasadami przyjętymi i opisanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2009 rok. Nowe interpretacje wydane przez Komisję ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2010 roku nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

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

W IV kwartale 2010 roku Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad rachunkowości. Szczegółowa polityka rachunkowości została przedstawiona w raporcie rocznym za 2009 rok.

7.4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w IV kwartale 2010 roku

7.4.1. Najważniejsze zdarzenia w IV kwartale 2010 roku

4 października 2010 roku Emitent powziął informację o zawarciu w dniu 1 października 2010 roku pomiędzy spółką Projekt Echo – 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (podmiot, w którym Emitent posiada 100% udziału w kapitale zakładowym) (Nabywający), a BRJ Invest - Panikowski, Kubiak z siedzibą w Warszawie, Drozd – Sp. J. i BP Inwestycje – Panikowski i Przybylski Sp. J. z siedzibą w Warszawie (Zbywający) umowy sprzedaży nieruchomości (Umowa).

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

Zgodnie z postanowieniami Umowy Nabywający ma prawo w terminie do 22 lipca 2011 roku odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku nie uchwalenia przez Radę m.st. Warszawy w terminie do 31 marca 2011 roku uchwały w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającej zagospodarowanie Nieruchomości obiektami biurowo-administracyjnymi z usługami, z dopuszczalną funkcją mieszkaniową, o powierzchni użytkowej ponad 50 tys. mkw. W celu wykonania prawa odstąpienia od Umowy Nabywający w terminie do

15 kwietnia 2011 roku powiadomi Zbywającego o zamiarze odstąpienia i jednocześnie wezwie do zapłaty wpłaconej do tej pory kwoty na poczet ceny wraz z odsetkami.

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

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

Na powyższej nieruchomości planowana jest realizacja zespołu budynków biurowych o powierzchni biurowej ok. 60.000 mkw. wraz z podziemnym i naziemnym parkingiem. Plany zakładają III-etapową realizację projektu.

Zarząd spółki Echo Investment S.A. (Emitent, Spółka) informuje, iż dnia 19 października 2010 roku spółka zależna Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Barconsel, Obejmujący) dokonała zapisu na certyfikaty inwestycyjne emitowane przez FORUM XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie (Emitent FIZ). W ramach zapisów Barconsel objęła 5.018 certyfikatów inwestycyjnych serii C FORUM XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (FIZ). Łączna cena emisyjna certyfikatów to 250.930.108 PLN. Spółka Barconsel dokonała opłacenia powyższych certyfikatów wnosząc wkład niepieniężny do FIZ w postaci posiadanych udziałów w kapitale zakładowym poniżej wskazanych spółek zależnych w ilości:

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

Nabyte certyfikaty FIZ Barconsel zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

W okresie ostatnich 12 miesięcy pomiędzy Emitentem i jednostką zależną Emitenta, a Emitentem FIZ zawarte zostały transakcje na łączną kwotę 418.320.092 PLN.

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

W związku z zawarciem w dniu 22 października 2010 roku pomiędzy Emitentem a spółką Eiffage Budownictwo Mitex S.A. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca) umowy o Generalne Wykonanie Obiektu – Kompleks Mieszkaniowy – Kraków ul. Krasickiego, łączna wartość umów zawartych przez Emitenta i podmioty od niego zależne z Wykonawcą w okresie ostatnich 12-miesięcy przekroczyła wartość 10% kapitałów własnych Emitenta i wyniosła 64.570.991,44 mln zł netto. Umową o najwyższej wartości jest umowa z dnia 2 lipca 2010 roku zawarta pomiędzy Spółką a Wykonawcą o Generalne Wykonanie Obiektu – Kompleks Mieszkaniowy – Wrocław ul. Jedności Narodowej (Umowa).

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

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

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

W związku z zawarciem w dniu 28 października 2010 roku pomiędzy spółką zależną Echo-Veneda Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Wynajmujący), a spółką Tesco (Polska) Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (Najemca) umowy najmu (Umowa), łączna wartość umów zawartych i aneksowanych przez podmioty zależne od Emitenta z Najemcą w okresie ostatnich 12-miesięcy przekroczyła wartość 10% kapitałów własnych Emitenta i wyniosła 121.740.285 PLN netto (w tym 17,69 mln EUR, co na dzień zawarcia niniejszej Umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 70.273.525 PLN). Umowa o najwyższej wartości jest wskazana powyżej Umowa z dnia 28 października 2010 roku zawarta pomiędzy Wynajmującym a Najemcą. Na podstawie zawartej Umowy Wynajmujący zobowiązał się do wynajęcia ok. 7.591 mkw. powierzchni handlowej w przygotowywanym do realizacji centrum handlowym Galeria Veneda w Łomży przy ul. Zawadzkiej i Gen. W. Sikorskiego (Centrum). Najemca prowadzić będzie w Centrum działalność handlową i/lub usługową w postaci hipermarketu spożywczo-przemysłowego o nieograniczonym asortymencie towarów dla analogicznych sklepów sieci Tesco w Polsce. Centrum oddane zostanie Najemcy na okres 10 lat liczony od dnia jego otwarcia. Szacunkowa wartość Umowy wynosi 26,03 mln PLN. Data otwarcia Centrum nastąpi w terminie nie później niż 22 miesiące od dnia uzyskania przez Wynajmującego pozwolenia na budowę Centrum i uzyskania finansowania na jego realizację. Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie do 30 lipca 2012 roku w przypadku nie uzyskania przez Wynajmującego środków na finansowanie budowy Centrum przez bank lub nieuzyskania przez Wynajmującego pozwolenia na budowę w terminie do 30 czerwca 2012 roku. Najemca może rozwiązać umowę, jeśli Wynajmujący nie uzyska ostatecznego pozwolenia na budowę w terminie do dnia 30 listopada 2012 roku. W przypadku nie uzyskania przez Wynajmującego pozwolenia na budowę Centrum do dnia 30 czerwca 2013 roku niniejsza umowa ulegnie rozwiązaniu. Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych, których wysokość może wynieść 1,5 mln PLN. Podstawą do naliczenia kary umownej dla Najemcy jest odstąpienie przez Najemcę od Umowy z winy Wynajmującego, zaś dla Wynajmującego odstąpienie przez Wynajmującego od Umowy z winy Najemcy. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar. Planowana realizacja centrum handlowego Galeria Veneda w Łomży wynika z przyjętej strategii, zgodnie z którą Grupa Kapitałowa Echo Investment realizuje projekty w sektorze centrów handlowo-rozrywkowych. Obiekt oferował będzie ok. 15.400 mkw. powierzchni na wynajem.

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

Na mocy złożonych oświadczeń strony Umowy ustaliły m.in., że Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 15 stycznia 2011 roku, zaś w przypadku, gdy Sprzedający w terminie do 15 stycznia 2011 roku nie spełni jednego z warunków zawarcia Umowy Przyrzeczonej, tj. nie zawrze stosowanych umów z właścicielami nieruchomości sąsiednich, potrzebnych do realizacji inwestycji, to Sprzedający i Kupujący zawrą Umowę Przyrzeczoną w terminie do dnia 31 stycznia 2011 roku. Ponadto, jeśli w terminie do dnia 31 stycznia 2011 roku Sprzedający nie zawrze ww. umów nabycia nieruchomości, to Umowa ulegnie wygaśnięciu bez ponoszenia konsekwencji przez którąkolwiek ze stron, z zastrzeżeniem postanowień o karach umownych. Warunki zawarcia Umowy Przyrzeczonej wskazane zostały w raporcie bieżącym nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 roku i w raporcie nr 37/2009 z dnia 16 października 2009 roku.

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

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

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

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

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

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

Na podstawie Umowy Przyrzeczonej Zbywający zbył na rzecz Nabywającego:

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

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

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

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

7.4.2. Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej

W celu minimalizacji ryzyka niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości, Grupa Kapitałowa nie wyklucza etapowej realizacji planowanych inwestycji i dostosowywanie tempa realizacji inwestycji do oczekiwań rynku i cen na rynkach lokalnych. Grupa Kapitałowa uważnie obserwuje rozwój sytuacji na rynku nieruchomości, w związku z czym decyzje dotyczące realizacji poszczególnych projektów podejmowane są indywidualnie na bazie oceny aktualnych warunków rynkowych. Wszelkie terminy realizacji projektów są elastycznie i racjonalnie dopasowywane do rzeczywistej sytuacji.

RYNEK POLSKI

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

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

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

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

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

* projekt w rozbudowie

Dodatkowo w posiadaniu Grupy Kapitałowej są grunty pod realizację kolejnych projektów.

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

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

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

Kalisz, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Amber

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

Katowice, projekt przy ul. Kościuszki

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

Kielce, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Echo (rozbudowa)

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

Koszalin, centrum handlowo-rozrywkowe

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

Lublin, centrum handlowo-rozrywkowe

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

Łomża, centrum handlowo-rozrywkowe Veneda

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

Poznań, centrum handlowo-rozrywkowe Metropolis

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

Słupsk, centrum handlowo-rozrywkowe Arena

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

Szczecin, Outlet Park

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

Wrocław, centrum handlowo-rozrywkowe Pasaż Grunwaldzki (rozbudowa)

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

Pozostałe centra handlowe i handlowo-rozrywkowe

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

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

Segment powierzchni biurowych

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

Pomimo dużej konkurencji w tym segmencie rynku, projekty znajdujące się w portfelu inwestycyjnym Grupy Kapitałowej, dzięki odpowiednim warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody, wynikające z długoterminowych umów najmu. Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, takim jak: Abbott Laboratories, BNP Paribas, Główny Inspektorat Transportu Drogowego, Grand Thornton Frąckowiak, Lux Med, Medcover, Polkomtel, Mentor Graphics, Pekao Financial Services, Polsoft, Pramerica, Roche, Tebodin-SAP, Tieto Poland i inne.

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

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

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

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Gdańsk, projekt Tryton

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

Katowice, projekt przy ul. Francuskiej

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

Kraków, projekt przy ul. Opolskiej

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

Łódź, projekt Aurus

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

Poznań, projekt Malta Office Park

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

Warszawa, projekt przy ul. Beethovena

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

Warszawa, projekt przy ul. Konstruktorskiej

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

Wrocław, projekt przy ul. Swobodnej

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

Segment hotelowy

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

Łódź, hotel Novotel

Na nieruchomości położonej przy ul. Piłsudskiego w Łodzi, zgodnie z zawartą w 2009 roku umową GRI, zbudowany będzie hotel klasy Novotel o powierzchni ok. 7.200 mkw. Planowany termin zakończenia realizacji obiektu to druga połowa 2012 roku.

Segment mieszkaniowy

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

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Okolice Kielc, osiedle domów w Bilczy

W IV kwartale 2010 roku kontynuowano sprzedaż działek wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (Bilcza II), zaprojektowanego przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci z Kielc. Oferta obejmuje sprzedaż 122 (ok. 130 000 mkw.) uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów. Projekt jest sprzedany w 91%.

Okolice Kielc, osiedle domów w Dyminach

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

Kraków, projekt przy ul. Kilińskiego

Spółka jest właścicielem działki o powierzchni 1 100 mkw. przy ul. Kilińskiego w Krakowie. Koncepcja zagospodarowania działki zakładała realizację kameralnego obiektu mieszkalnego. Ze względu na małą skalę projektu Spółka zrezygnowała z jego realizacji i podjęła decyzję o sprzedaży nieruchomości po uzyskaniu decyzji administracyjnych.

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. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na pierwszą połowę 2011 roku, a zakończenie na koniec 2012 roku.

Kraków, Dom Pod Słowikiem, projekt przy ul. Krasickiego

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

Kraków, projekt przy ul. Tynieckiej i ul. Czarodziejskiej

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 4.600 mkw. (około 50 mieszkań). Uzyskanie pozwoleń administracyjnych na realizację projektu nastąpi w pierwszym półroczu 2011 roku. Realizacja inwestycji rozpocznie się w połowie 2011 roku.

Kraków, projekt przy ul. Bronowickiej

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Bronowickiej Spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3.000 mkw. Uzyskanie pozwoleń administracyjnych na realizację projektu i rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na koniec 2011 roku. Proces realizacji zostanie ukończony w 2013 roku.

Łódź, projekt przy ul. Okopowej

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

Łódź, projekt przy ul. Wodnej

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

Poznań, Osiedle Naramowice, Pod Klonami

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

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

Poznań, Kasztanowa Aleja, projekt przy ul. Wojskowej

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

Poznań, projekt przy ul. Litewskiej i Grudzieniec

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

Warszawa, Klimt House, projekt przy ulicy Kazimierzowskiej

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

Warszawa, osiedle domów na Bielanych, Las Młociński

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

Warszawa, projekt przy ulicy Konstruktorskiej

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

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

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

Wrocław, projekt przy ul. Grota - Roweckiego

Na należącej do Spółki nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Grota Roweckiego, o powierzchni ok. 3 ha, planowana jest realizacja projektu mieszkaniowego obejmującego blisko 300 mieszkań o powierzchni użytkowej około 19.000. mkw. Projekt będzie realizowany etapami. Pierwszy etap rozpocznie się w drugiej połowie 2011 roku, natomiast zakończenie realizacji inwestycji nastąpi w 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 – Zugló (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny projekt handlowo-rozrywkowy MUNDO. Obecnie trwa proces pozyskiwania pozwoleń administracyjnych oraz komercjalizacji projektu. Obiekt realizowany będzie w dwóch etapach, pierwszy o powierzchni przeznaczonej na wynajem wynoszącej ok. 36.000 mkw. oddany będzie do użytku w drugiej połowie 2013 roku.

RUMUNIA

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Brasov, centrum handlowo-rozrywkowe Korona

Na posiadanym gruncie w mieście Brasov przy ul. Stadionului w Rumuni Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni wynajmowanej około 40.000 mkw. Uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa proces komercjalizacji projektu. Rozpoczęcie realizacji nastąpi po uzyskaniu odpowiedniego poziomu wynajmu i uzyskania finansowania zewnętrznego.

UKRAINA

Segment projektów biurowych

Kijów, projekt przy ul. Dehtiarivskiej

Na posiadanej nieruchomości przy ulicy Dehtiarivskiej w Kijowie, planowana jest realizacja parku biurowego o powierzchni wynajmowanej około 100.000 mkw. Prace projektowe związane z parkiem biurowym prowadzi Kijowskie biuro projektowe Atelier. Realizacja projektu będzie etapowana. Otrzymanie pozwolenia na budowę planowane jest na koniec 2011 roku.

7.5. Czynniki i zdarzenia mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Istotnym czynnikiem mającym znaczący wpływ na osiągnięty w IV kwartale 2010 roku wynik było:

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

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 2010 roku zabezpieczona była dla części przepływów pieniężnych przypadających w roku:

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

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, sprzedaży projektów oraz przewalutowania transz kredytów w walucie EUR. Wycena bilansowa otwartych pozycji na instrumentach pochodnych na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi odpowiednio:

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

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

Wpływ na wyżej opisany stan transakcji zabezpieczających kursy walutowe miały w IV kw. 2010 roku następujące transakcje:

W dniach od 08 października 2010 roku do 29 października 2010 roku "Echo - Arena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Spółka komandytowa zawarła transakcje terminowe typu Forward (otwierając pozycję 16,0 mln EUR) z datą zamknięcia 28 czerwca 2011 roku, 27 września 2011 roku i 15 grudnia 2011.

W dniu 20 października 2010 roku "Echo - Galeria Kielce" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dokonała zamknięcia i rozliczenia części otwartych pozycji (19,0 mln EUR) z zyskiem 870 tys PLN. Jednocześnie zawarła transakcje terminowe typu Forward (otwierając pozycję 19,0 mln EUR) z datą zamknięcia 12 listopada 2010 roku (1,5 mln EUR), 22 marca 2011 roku (7,5 mln EUR) i 26 maja 2011 (10 mln EUR). Transakcja z datą wygaśnięcia listopadową zamknięta została z zyskiem w wysokości 11,5 tys. PLN

W dniu 20 października 2010 roku "Echo-Aurus" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dokonała zamknięcia i rozliczenia otwartych pozycji (11,0 mln EUR) z zyskiem 806 tys PLN.

W dniu 16 listopada 2010 roku "Echo - Oxygen" Spółka z o. o. dokonała zamknięcia transakcji 17 mln EUR z zyskiem 2 086 tys. PLN otwierając jednocześnie transakcje typu Forward na kwotę 5 mln EUR z datą rozliczenia na 5 kwietnia 2011 roku oraz na kwotę 11 mln EUR z datą 15 grudnia 2010 roku zamkniętą ze stratą 425,7 tys. PLN oraz jednocześnie zawierając transakcję Forward na kwotę 11 mln EUR z datą rozliczenia 20 stycznia 2011 roku.

W dniu 09 grudnia 2010 roku „AVATAR - Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo - akcyjna przesunęła datę terminu wygaśnięcia par opcji CALL i PUT na kwotę 21 mln EUR na 19 stycznia 2011 roku. 26 listopada 2010 roku Spółka zawarła transakcje Forward na kwotę 5 mln EUR z datą rozliczenia 19 stycznia 2011 roku oraz na kwotę 1,5 mln EUR z datą rozliczenia na 19 stycznia 2012 roku. 23 grudnia 2010 roku dokonała częściowego zamknięcia otwartych pozycji na kwotę 5 mln EUR z terminem rozliczenia 19 stycznia 2010 roku.

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 31.12.2010 (mln PLN) | Nominał (mln EUR) | I połowa 2011 | II połowa 2011 | I połowa 2012 |
|----------------------|---------|--------|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | | | | nominał (mln EUR) | nominał (mln EUR) | nominał (mln EUR) |
| Forward | EUR/PLN | | -1,1 | 136,5 | 71,1 | 12,4 | 53,0 |
| Opcje | EUR/PLN | call | -8,5 | 16,0 | 16,0 | 0,0 | 0,0 |
| | EUR/PLN | put | -0,4 | 16,0 | 16,0 | 0,0 | 0,0 |

7.6. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej

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

Zrealizowane wyniki operacyjne w ciągu czterech kwartałów 2010 roku w podziale na segmenty:

| Wyszczególnienie | Przychody [w mln PLN] | Udział % | Koszty [w mln PLN] | Udział % |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------|--------------------|---------------|
| centra handlowe i handlowo-rozrywkowe | 247,2 | 57,8% | 64,3 | 36,8% |
| powierzchnie mieszkaniowe | 81,0 | 18,9% | 64,5 | 36,9% |
| obiekty biurowe i hotelowe | 70,0 | 16,4% | 25,2 | 14,4% |
| nieprzypisane do ww. segmentów | 29,6 | 6,9% | 20,8 | 11,9% |
| wyniki operacyjne, razem | 427,8 | 100,0% | 174,8 | 100,0% |

W IV kwartale 2010 roku Grupa Kapitałowa nie zmieniała podstawy wyodrębnienia segmentów, suma aktywów segmentów nie uległa istotnej zmianie w stosunku do danych zaprezentowanych w raporcie za I półrocze 2010 rok.

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

Działalność Grupy Kapitałowej obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Posiadany portfel aktywów przeznaczonych na wynajem, 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 występować mogą w sposób nieregularny. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

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

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

W ramach zawartych umów Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem SA w 2004 roku wraz z późniejszymi aneksami, Spółka wyemitowała obligacje, z tytułu których na dzień sporządzenia sprawozdania posiada zobowiązania w wielkościach przedstawionych w tabeli poniżej:

| 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 | 115.000 | 18.05.2012 |
| BRE Bank SA | Obligacje | 100.000 | 25.05.2013 |
| BRE Bank SA | Obligacje | 300.000 | 30.06.2014 |
| BRE Bank SA | Obligacje | 35.000 | 02.03.2011 |

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Echo Investment SA, w ramach umowy zawartej z BRE Bankiem SA, może wyemitować obligacje do kwoty 700 mln zł, z czego 35 mln zł jest programem gwarantowanym do sierpnia 2011.

7.9. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

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

7.10. 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

Dnia 3 stycznia 2011 roku zawarte zostały poniższe umowy przeniesienia własności udziałów:

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo - Galaxy Szczecin Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie (Spółka zależna I) spółka Echo - SPV 7 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Zbywca) w dniu 3 stycznia 2011 roku zbywa na rzecz Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) (Nabywca) 7.651.001 udziałów o łącznej wartości nominalnej 382.550.050 PLN. Wartość umowy wyniosła 121.848.495 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 482.788.106,89 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Zbywcy wynosi 382.550.058 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej I, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 7.651.001 udziały o łącznej wartości nominalnej 382.550.050 PLN, stanowiących 99,9869% kapitału zakładowego, uprawniających do 7.651.001 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Spółka posiada 979 udziałów o wartości nominalnej 48.950 PLN, stanowiących 0,0128% kapitału zakładowego, uprawniający do 979 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka Grupa Echo Sp. z o.o. posiada 20 udziałów o wartości nominalnej 1.000 PLN, stanowiących 0,0003 % kapitału zakładowego, uprawniających do 20 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Projekt Echo - 62 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna II) Zbywca w dniu 3 stycznia 2011 roku zbywa na rzecz Nabywcy 7.731.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 386.550.000 PLN. Wartość umowy wyniosła 93.899.505 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 372.048.618,71 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Zbywcy wynosi 386 550 000 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej II, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 7.731.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 386.550.000 PLN, stanowiących 99,9871% kapitału zakładowego, uprawniających do 7.731.000 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Spółka posiada 980 udziałów o łącznej wartości nominalnej 49.000 PLN, stanowiących 0,0127% kapitału zakładowego, uprawniających do 980 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka Grupa Echo Sp. z o.o. posiada 20 udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.000 PLN, stanowiący 0,0003% kapitału zakładowego, uprawniających do 20 głosów na zgromadzeniu wspólników.

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

Powyższe udziały stanowią wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki Barconsel Holdings Limited w ilości 12.000 udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy. Cena nabycia nowo utworzonych udziałów to 215.748.000 EUR, co, na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 854.836.725,60 PLN. Nowo utworzone udziały stanowią 52,1739% kapitału zakładowego po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Nabywającego i uprawniać będą do 12.000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Nowo utworzone udziały objęte zostaną przez spółkę Echo - SPV 7 Sp. z o.o.

Obecnie udziały w kapitale zakładowym Barconsel Holdings Limited posiadają odpowiednio:

- Echo Investment SA posiada 5.827 udziałów o wartości nominalnej 5.827 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 23.087,74 PLN, stanowiących 25,33% aktualnego kapitału zakładowego, uprawniających do 5.827 głosów na zgromadzeniu wspólników.
- spółka zależna, Echo - SPV 12 Sp. z o.o., posiada 3.806 udziałów o wartości nominalnej 3.806 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 15.080,13 PLN, stanowiących 16,55% aktualnego kapitału zakładowego, uprawniających do 3.806 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka zależna, Echo - SPV 7 Sp. z o.o. (dawniej: Echo - Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.), posiada 13.080 udziałów o wartości nominalnej 13.080 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 51.825,58 PLN, stanowiących 56,87% aktualnego kapitału zakładowego, uprawniających do 13.080 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka zależna, Echo - Kielce 1 Sp. z o.o., posiada 287 udziałów o wartości nominalnej 287 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 1.137,15 PLN, stanowiących 1,25% aktualnego kapitału zakładowego, uprawniających do 287 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 24 stycznia 2011 roku spółka zależna Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Barconsel, Obejmujący) dokonała zapisów na certyfikaty inwestycyjne emitowane przez FORUM XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie (Emitent FIZ I) i przez FORUM XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie (Emitent FIZ II).

W ramach zapisów Barconsel objęła 26.079 certyfikatów inwestycyjnych serii B FORUM XXXIV Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (FIZ I). Łączna cena emisyjna certyfikatów to 651.975.000 PLN. Spółka Barconsel dokonała opłacenia powyższych certyfikatów wnosząc wkład niepieniężny do FIZ w postaci posiadanych udziałów w kapitale zakładowym poniżej wskazanych spółek zależnych w ilości:

- 3.825.012 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo - Galaxy Szczecin Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie (Spółka I), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 191.250.600 PLN, stanowiących 49,99% kapitału zakładowego Spółki I. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 60.916.467,74 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 236.142.687,19 PLN.
- 3.865.012 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo - 62 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka II), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 193.250.600 PLN, stanowiących 49,99% kapitału zakładowego Spółki II. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 46.943.825,33 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 181.977.738,89 PLN.
- 200.495 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo - 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka III), o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 10.024.750 PLN, stanowiących 49,99% kapitału zakładowego Spółki III. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 2.527.854,50 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 9.799.227,97 PLN.
- 624 udziałów w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka IV), o wartości nominalnej 1.000 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 624.000 PLN, stanowiących 49,92% kapitału zakładowego Spółki IV. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 23.047 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 89.341,70 PLN.
- 13.691 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo - Galeria Kielce Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka V), o wartości nominalnej 500 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 6.845.500 PLN, stanowiących 49,98% kapitału zakładowego Spółki V. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 9.215.904 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 35.725.451,86 PLN.

- 999.990 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 47 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka VI), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 49.999.500 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki VI. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 12.349.343 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 47.872.228,14 PLN.
- 950.466 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 53 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka VII), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 47.523.300 PLN, stanowiących 47,98% kapitału zakładowego Spółki VII. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 12.537.775 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 48.602.684,79 PLN.
- 326.400 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 55 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka VIII), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 16.320.000 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki VIII. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 4.111.136 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 15.936.818,70 PLN.
- 796.760 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo - Metropolis Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka IX), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 39.838.000 PLN, stanowiących 39,64% kapitału zakładowego Spółki IX. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 10.013.283 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 38.816.491,55 PLN.
- 13.560 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Veneda Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka X), o wartości nominalnej 500 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 6.780.000 PLN, stanowiących 99,98% kapitału zakładowego Spółki X. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 1.605.933 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 6.225.399,27 PLN.
- 14.998 udziałów w kapitale zakładowym spółki Malta Office Park Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka XI), o wartości nominalnej 500 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 7.499.000 PLN, stanowiących 99,98% kapitału zakładowego Spółki XI. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 117.548 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 455.674,82 PLN.

W ramach zapisów na certyfikaty inwestycyjne emitowane przez Emitenta FIZ II Barconsel objęła 11.502 certyfikatów inwestycyjnych serii D FORUM XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (FIZ II). Łączna cena emisyjna certyfikatów to 480.783.600 PLN. Spółka Barconsel dokonała opłacenia powyższych certyfikatów wnosząc wkład niepieniężny do FIZ w postaci posiadanych udziałów w kapitale zakładowym poniżej wskazanych spółek zależnych w ilości:

- 3.825.989 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galaxy Szczecin Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie (Spółka XII), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 191.299.450 PLN, stanowiących 49,99% kapitału zakładowego Spółki XII. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 60.932.027,26 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 236.203.003,67 PLN.
- 3.825.988 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 62 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka XIII), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 191.299.400 PLN, stanowiących 49,48% kapitału zakładowego Spółki XIII. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 46.469.845,99 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 180.140.357,98 PLN.
- 200.495 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka XIV), o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 10.024.750 PLN, stanowiących 49,99% kapitału zakładowego Spółki XIV. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 2.527.854,5 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 9.799.227,97 PLN.
- 624 udziałów w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka XV), o wartości nominalnej 1.000 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 624.000 PLN, stanowiących 49,92% kapitału zakładowego Spółki XV. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 23.047 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 89.341,70 PLN.
- 13.691 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka XVI), o wartości nominalnej 500 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 6.845.500 PLN, stanowiących 49,98% kapitału zakładowego Spółki XVI. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 9.215.904 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 35.725.451,86 PLN.
- 990 udziałów w kapitale zakładowym spółki SPV – 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka XVII), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 49.500 PLN, stanowiących 99,00% kapitału zakładowego Spółki XVII. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 50.896 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 197.298,34 PLN.

Nabyte certyfikaty FIZ I i FIZ II Barconsel zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

W okresie ostatnich 12 miesięcy pomiędzy Emitentem i jednostką zależną Emitenta, a Forum Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA z siedzibą w Krakowie, zawarte zostały transakcje na łączną kwotę 1.551.078.692 PLN. Objęcie certyfikatów FIZ II jest transakcją o najwyższej wartości.

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

W dniu 31 stycznia 2011 roku spółka Echo Investment S.A. zawarła w trybie obiegowym z BRE Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie (BRE Bank) aneksy (Aneksy) do umów w sprawie Programu Emisji Obligacji (Obligacje) zawartych w dniu 15 kwietnia 2004 roku, o których Emitent informował w raporcie bieżącym nr 19/2004 w dniu 16 kwietnia 2004 roku (Umowy).

Aneksy do powyższych Umów przewidują wielokrotne emisje obligacji dokonywane przez Emitenta w trybie zlecenia emisji transzy. Na podstawie Aneksów zwiększono maksymalną łączną wartość nominalną wszystkich możliwych do wyemitowania obligacji o kwotę 300 mln PLN do kwoty 1 mld PLN.

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

Aneksy do Umów zostały uznane za znaczące na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta. Łączna wartość umów aneksowanych w okresie ostatnich 12 miesięcy zawartych pomiędzy Emitentem a BRE Bankiem wyniosła 700 mln PLN.

Pozyskanie z emisji obligacji środków pieniężnych stanowi uzupełnienie posiadanych limitów kredytowych i umożliwia Spółce finansowanie realizacji planowanych inwestycji oraz rozwój dotychczasowych obszarów działalności na rynku nieruchomości w Polsce.

Zarząd spółki Echo Investment S.A. (Emitent, Spółka) informuje, iż w ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji (RB nr 7/2011 z dnia 1 lutego 2011 roku), Spółka wyemitowała w dniu 11 lutego 2011 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 145 mln PLN.

Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 5 lat, tj. dzień wykupu obligacji przypada na dzień 11 lutego 2016 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, tj. 30 września 2010 r. wynosi 902 mln PLN.

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

Wyemitowane w dniu 11 lutego 2011 roku obligacje stanowią 25,1% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 30 września 2010 roku.

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

Środki pieniężne pochodzące z emisji obligacji zostaną przeznaczone na spłatę zadłużenia z tytułu obligacji w wysokości 150 mln PLN, których termin wykupu przypada na maj 2011.

W dniu 19 stycznia 2011 roku w „AVATAR - Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo – akcyjna dokonała się realizacja i rozliczenie transakcji opcji na kwotę nominalną 16 mln EUR oraz realizacja i rozliczenie transakcji Forward na kwotę 5 mln EUR.

W dniu 19 stycznia 2011 roku w "Echo - Oxygen" Spółka z o. o. dokonała się realizacja i rozliczenie transakcji Forward na kwotę 11 mln EUR.

W dniu 04 lutego 2011 roku Spółka "Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o. zawarła transakcję terminową typu Forward na kwotę 4,6 mln EUR domykającą częściowo transakcję z datą rozliczenia 22 marca 2011 roku. Równocześnie dokonała wymiany waluty na kwotę 4,6 mln EUR.

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

7.11.1. Umowy poręczeń

Obowiązujące umowy poręczeń Echo Investment SA na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

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

*Patrz także pkt. 7.19 niniejszego Raportu.

7.11.2. Umowy gwarancji

Obowiązujące gwarancje na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

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

7.12. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni Echo Investment SA, która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego projektu, a następnie świadczenia usług najmu składników majątku już zrealizowanych lub innych usług.

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

Jednostki zależne:

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

| Nazwa spółki | Siedziba | % posiadanego kapitału | Jednostka dominująca |
|---|-----------|------------------------|-------------------------|
| „Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej "Projekt Echo - 45 Sp. z o.o." Sp. kom.) | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Echo – SPV 7" Sp. z o.o. (dawniej „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.) | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Echo – SPV 12” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Echo – Veneda” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Barconsel Holdings Ltd |
| "Echo Investment Hungary Ingtatlanhasznosito" Kft. | Budapeszt | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Echo Investment Project 1” S.R.L. | Bukareszt | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Echo Investment Project Management” S.R.L. | Bukareszt | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Echo Investment Ukraine” LLC | Kijów | 100% | Echo Investment S.A. |
| "EI – Project Cyp - 1" Ltd | Nikozja | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Est On – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej " Est On - Projekt Echo – 17 Sp. z o.o.” Sp. kom.) | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Grupa Echo” Sp. z o.o. (dawniej "Projekt Echo - 17” Sp. z o.o.) | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Malta Office Park” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "MDP” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| „PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. „ S.k.a. | Kielce | 100% | XXIX FIZ Forum |
| "Princess Boryszewska” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Princess Investment” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Projekt Echo - 30” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Projekt Echo - 39” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Projekt Echo - 43” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Projekt Echo - 47” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Barconsel Holdings Ltd |
| "Projekt Echo - 53” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Barconsel Holdings Ltd |
| "Projekt Echo - 55” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Barconsel Holdings Ltd |
| "Projekt Echo - 57” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Projekt Echo - 58” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Barconsel Holdings Ltd |
| "Projekt Echo - 62” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo – SPV 7 Sp. z o.o. |
| "Projekt Echo - 67” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Projekt Echo - 70” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Projekt Echo - 77” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Projekt Echo - 93” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Projekt Echo - 94” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Projekt Echo - 94 Sp. z o.o.” Sp. kom. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Projekt Echo - 95” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Projekt Echo - 96” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Projekt Echo - 97” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Projekt Echo - 98” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| "Projekt Echo - 99” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |

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

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

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

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

Zarząd spółki Echo Investment S.A. (Emitent, Spółka) informuje, iż dnia 5 października 2010 roku zawarte zostały poniższe umowy przeniesienia własności udziałów i akcji:

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Projekt Echo - 53 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna I) spółka Echo-Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Zbywca I) w dniu 5 października 2010 roku zbywa na rzecz Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) (Nabywca) 1.029.279 udziałów o wartości nominalnej 51.463.950 PLN. Wartość umowy wyniosła 13.204.445,99 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 52.477.109,25 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Zbywającego I wynosi 51.463.974,57 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej I, przedstawia się następująco:

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

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

Struktura własnościowa Spółki zależnej II, przedstawia się następująco:

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

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo - Oxygen Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna III) Spółka (Zbywca III) w dniu 5 października 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 192.399 udziałów o wartości nominalnej 9.619.950 PLN. Wartość umowy wyniosła 1.620.309,89 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 6.439.435,56 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 5.251.976 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej III, przedstawia się następująco:

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

Na podstawie umowy przeniesienia własności akcji w spółce Centrum Handlowe PHS S.A. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna IV) Spółka (Zbywca IV) w dniu 5 października 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 25.184 akcji o wartości nominalnej 2.518.400 PLN. Wartość umowy wyniosła 4.514.840,57 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 17.942.879,39 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych akcji w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 4.776.335,30 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej IV, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 25.184 akcji o wartości nominalnej 2.518.400 PLN, stanowiących 100% kapitału zakładowego, uprawniających do 40.368 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo – Galeria Tarnów Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna V) spółka Echo – SPV 12 Sp. z o.o. (Zbywca V) w dniu 5 października 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 1.533.107 udziałów o wartości nominalnej 76.655.350 PLN. Wartość umowy wyniosła 22.003.104,42 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 87.444.737,59 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Zbywcy V wynosi 76.655.350 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej V, przedstawia się następująco:

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

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo – Park Postępu Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna VI) Spółka (Zbywca VI) w dniu 5 października 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 1.065.655 udziałów o wartości nominalnej 53.282.750 PLN. Wartość umowy wyniosła 5.466.282,43 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 21.724.099,63 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 53.282.800 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej VI, przedstawia się następująco:

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

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo – Metropolis Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna VII) Spółka (Zbywca VII) w dniu 5 października 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 1.213.238 udziałów o wartości nominalnej 60.661.900 PLN. Wartość umowy wyniosła 15.241.575,26 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 60.572.068,40 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 60.661.950 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej VII, przedstawia się następująco:

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

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo – Galeria Olimpia Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna VIII) Spółka (Zbywca VIII) w dniu 5 października 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 17.045 udziałów o wartości nominalnej 8.522.500 PLN. Wartość umowy wyniosła 6.575.660,17 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 26.132.988,65 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 2.082.667,05 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej VIII, przedstawia się następująco:

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

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

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

- Echo Investment SA obejmie 2.664 udziałów o wartości nominalnej 2.664 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 10.587,27 PLN, stanowiących 26,64% kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału, uprawniających do 2.664 głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia udziałów to 33.418.665 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 126.797.098,74 PLN.
- spółka Echo – SPV 12 obejmie 3.456 udziałów o wartości nominalnej 3.456 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 13.734,84 PLN, stanowiących 34,56% kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału, uprawniających do 3.456 głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia udziałów to 43.426.135 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 164.767.441,42 PLN.
- spółka Echo – Centrum Biznesu Łódź obejmie 1.080 udziałów o wartości nominalnej 1.080 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 4.292,14 PLN, stanowiących 10,8% kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału, uprawniających do 1.080 głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia udziałów to 13.204.445 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 50.100.305,22 PLN.

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

Zarząd spółki Echo Investment S.A. (Emitent, Spółka) informuje, iż dnia 15 grudnia 2010 roku zawarte zostały poniższe umowy przeniesienia własności udziałów i akcji:

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna I) spółka Echo – Kielce 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Zbywca I) w dniu 15 grudnia 2010 roku zbywa na rzecz Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) (Nabywca) 27.382 udziały o wartości nominalnej 13.691.000 PLN. Wartość umowy wyniosła 18.431.808 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 73.500.520,8 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Zbywającego I wynosi 13.691.000 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej I, przedstawia się następująco:

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

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Projekt Echo – 47 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna II) Spółka (Zbywający II) w dniu 15 grudnia 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 999.990 udziałów o wartości nominalnej 49.999.500 PLN. Wartość umowy wyniosła 12.349.343 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 49.245.475 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Zbywającego II wynosi 49.796.355 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej II, przedstawia się następująco:

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

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Projekt Echo – 53 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna III) spółka Echo – SPV 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Zbywca III) w dniu 15 grudnia 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 950.466 udziałów o wartości nominalnej 47.523.300 PLN. Wartość umowy wyniosła 12.537.775 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 49.996.885 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 47.523.341,95 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej III, przedstawia się następująco:

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

Na podstawie umowy przeniesienia własności akcji w spółce Projekt Echo – 55 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna IV) Spółka (Zbywca IV) w dniu 15 grudnia 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 326.400 udziałów o wartości nominalnej 16.320.000 PLN. Wartość umowy wyniosła 4.111.136 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 16.393.977 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych akcji w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 16.306.176 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej IV, przedstawia się następująco:

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

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Projekt Echo - 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna V) Spółka (Zbywca V) w dniu 15 grudnia 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 400.990 udziałów o wartości nominalnej 20.049.500 PLN. Wartość umowy wyniosła 5.055.709 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 20.160.651 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Zbywcy V wynosi 22.959.485 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej V, przedstawia się następująco:

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

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce SPV - 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna VI) Spółka (Zbywca VI) w dniu 15 grudnia 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 990 udziałów o wartości nominalnej 49.500 PLN. Wartość umowy wyniosła 50.896 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 202.958 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 42.495 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej VI, przedstawia się następująco:

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

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo – Metropolis Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna VII) spółka Echo – SPV 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Zbywca VII) w dniu 15 grudnia 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 796.760 udziałów o wartości nominalnej 39.838.000 PLN. Wartość umowy wyniosła 10.013.283 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 39.929.969 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Emitenta wynosi -1.078.249 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej VII, przedstawia się następująco:

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

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo – Veneda Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna VIII) Spółka (Zbywca VIII) w dniu 15 grudnia 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 13.560 udziałów o wartości nominalnej 6.780.000 PLN. Wartość umowy wyniosła 1.605.933 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 6.403.979 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 6.132.752 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej VIII, przedstawia się następująco:

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

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna IX) Spółka (Zbywca IX) w dniu 15 grudnia 2010 roku zbywa na rzecz Nabywcy 1.248 udziałów o wartości nominalnej 1.248.000 PLN. Wartość umowy wyniosła 46.094 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 183.809 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 11.872.440 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej IX, przedstawia się następująco:

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

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

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

- Echo Investment SA obejmie 363 udziałów o wartości nominalnej 363 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 1.447,54 PLN, stanowiących 0,33% kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału, uprawniających do 363 głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia udziałów to 23.373.025,50 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 93.204.613,79 PLN.
- spółka Echo - SPV 12 Sp. z o.o. obejmie 350 udziałów o wartości nominalnej 350 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 1.395,69 PLN, stanowiących 3,18% kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału, uprawniających do 350 głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia udziałów to 22.535.975 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 89.866.707,50 PLN.
- spółka Echo - Kielce 1 Sp. z o.o. obejmie 287 udziałów o wartości nominalnej 287 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 4.563,76 PLN, stanowiących 2,6% kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału, uprawniających do 287 głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia udziałów to 18.479.499,5 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 73.690.700,15 PLN.

Obecnie udziały w kapitale zakładowym Barconsel Holdings Limited posiadają odpowiednio:

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

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

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

- „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 54” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo - Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo - Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach, (zwane dalej „Spółkami przejmowanymi”).

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

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

- „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 51,5 tys. PLN,
- „Projekt Echo - 54” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 11,1 tys. PLN,
- „Echo - Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach: 35.883,9 tys. PLN,
- „Echo - Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach: 110.147,0 tys. PLN.

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

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

Nowo utworzone udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej.

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

- „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 43 tys. PLN,
- „Projekt Echo - 54” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 120.039 tys. PLN,
- „Echo – Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach: 369.956 tys. PLN,
- „Echo – Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach: 372.846 tys. PLN.

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

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

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

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

W dniu 30 grudnia 2010 roku zmianie uległa nazwa Spółki przejmującej, „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Obecna nazwa to „Echo – SPV 7” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

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

Zarząd Spółki nie publikował prognoz finansowych.

7.15. 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 24 lutego 2011 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 Sołowow (bezpośrednio i pośrednio) | 169 916 580 | 40,46% | 169 916 580 | 40,46% |
| AVIVA OFE AVIVA BZ WBK* | 36 683 460 | 8,73% | 36 683 460 | 8,73% |
| ING OFE* | 37 528 063 | 8,94% | 37 528 063 | 8,94% |
| PZU Złota Jesień OFE* | 21 419 085 | 5,1% | 21 419 085 | 5,1% |

* na podstawie rocznej struktury portfeli inwestycyjnych OFE na dzień 31 grudnia 2010 roku.

W okresie od publikacji ostatniego raportu kwartalnego tj. 15.11.2010 do dnia publikacji niniejszego raportu spółka nie otrzymała żadnych informacji o zmianach w stanie posiadania akcji znaczących akcjonariuszy.

7.16. 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 2011 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 Spółkę w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu kwartalnego prezentują poniższe tabele:

| Osoby Zarządzające | stan na 24.02.2011 | stan na 15.11.2010 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Piotr Gromniak – Prezes Zarządu | nie posiadał akcji | nie posiadał akcji |
| Artur Langner – Wiceprezes Zarządu | nie posiadał akcji | nie posiadał akcji |

| Osoby Nadzorujące | stan na 24.02.2011 | stan na 15.11.2010 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej | 1 200 000 akcji | 1 200 000 akcji |
| Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej | 98 800 akcji | 100 800 akcji |
| Mariusz Waniółka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej | nie posiadał akcji | nie posiadał akcji |
| Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej | nie posiadał akcji | nie posiadał akcji |
| Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej | nie posiadał akcji | nie posiadał akcji |
| Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej | nie posiadał akcji | nie posiadał akcji |

W dniu 17 stycznia 2011 roku Emitent otrzymał zawiadomienie z dnia 17 stycznia 2011 roku, na podstawie którego osoba wchodząca w skład Rady Nadzorczej Emitenta, działając zgodnie z art. 160 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz. U. Nr 183 poz. 1538) w związku z §2 ust. 5 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), informuje o dokonaniu w 2010 roku transakcji zbycia akcji spółki Echo Investment SA, której wartość nie przekroczyła 5.000 EUR.

Zawarcie transakcji zbycia 2.000 akcji zwykłych na okaziciela po cenie 5,30 zł/szt. nastąpiło na rynku regulowanym w ramach transakcji sesyjnej zwykłej na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie w dniu 22 listopada 2010 roku.

Informujący wniósł o utajnienie danych osobowych powołując się na treść §3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2005 r. w sprawie przekazywania i udostępniania informacji, o niektórych transakcjach instrumentami finansowymi oraz zasad sporządzania i prowadzenia listy osób posiadających dostęp do określonych informacji poufnych.

7.17. Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku nie prowadzono przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowań, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

W IV kwartale 2010 roku Spółka lub jednostka od niej zależna nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W IV kwartale 2010 roku Grupa Kapitałowa nie udzielała poręczeń kredytu lub pożyczki oraz nie udzielała gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Patrz także pkt. 7.11.

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

Echo Investment powiększyła swój bank ziemi

Echo Investment nabyła teren w obrębie ulic Sobieskiego i Witosza oraz ulic Beethovena i Idzikowskiego w Warszawie, na którym planuje realizację kolejnej inwestycji. Działka o powierzchni ponad 34 000 mkw. została wykupiona od właścicieli gruntu, którymi są firmy BRJ Invest i BP Inwestycje. Wartość zakupu nieruchomości to 70 mln złotych netto. Obecnie teren nie jest zabudowany. Zgodnie z zapisami umowy Echo Investment będzie miało możliwość realizacji na zakupionej działce obiektu biurowo - administracyjnego z usługami z dopuszczalną funkcją mieszkaniową o łącznej

powierzchni ponad 50 000 mkw. Nabycie nieruchomości przy ul. Beethovena i Sikorskiego wpisuje się w realizowaną przez Echo Investment strategię budowy portfela nieruchomości biurowych na rynku warszawskim. Planowany zespół budynków biurowych zostanie zrealizowany w etapach, co istotnie ogranicza ryzyka związane z wahaniami koniunktury po stronie popytowej, a także pozwala na uzyskanie lepszych warunków finansowania projektu. Planowanym terminem rozpoczęcia realizacji pierwszego etapu inwestycji jest II połowa 2011 roku. Obecnie trwają prace związane z przygotowaniem koncepcji architektonicznej obiektu, którą opracowuje biuro JEMS Architekci z Warszawy.

Nowe apartamenty w Krakowie

Spółka Echo Investment rozpoczyna sprzedaż nowoczesnego projektu mieszkaniowego „Dom pod słowikiem” przy ul. Krasickiego w Krakowie, w dzielnicy Stare Podgórze. „Dom pod słowikiem” to kompleks mieszkaniowy składający się z dwóch sześciokondygnacyjnych budynków wielorodzinnych. Projekt budynku został wykonany przez architektów z pracowni Maarte z Sopotu. W „Domu pod słowikiem” dostępnych jest 78 mieszkań o powierzchni od 38 do 96 mkw. Realizacja obiektu rozpoczęła się we wrześniu 2010 roku, natomiast planowanym terminem jej zakończenia jest III kwartał 2012.

Oficjalne otwarcie biurowca Oxygen w Szczecinie

4 listopada 2010 roku uroczyste otwarto Oxygen – biurowiec zrealizowany przez Echo Investment w centrum Szczecina.

Oxygen jest nowoczesnym, 9-kondygnacyjnym biurowcem, zlokalizowanym w ścisłym centrum Szczecina, przy skrzyżowaniu ul. Malczewskiego z al. Wyzwolenia oferującym łącznie około 14 000 mkw. powierzchni pod wynajem. Do dyspozycji pracowników i klientów biurowca będzie 181 miejsc postojowych na parkingach naziemnym i podziemnym.

Wśród firm, które wynajęły biura w Oxygenie są m.in. Nordea Bank Polska, Coloplast Shared Services, Tieto Poland, Vorwerk Polska, Isabel Studio, Medicover, Subway, Yummie i Columbus Coffee. Obiekt realizowany jest przez spółkę Echo Investment, natomiast projekt architektoniczny został opracowany w gdyńskim biurze architektonicznym Arch-Deco.

Budowa biurowca Oxygen rozpoczęła się we wrześniu 2008 roku. W lipcu 2010 roku obiekt uzyskał pozwolenie na użytkowanie. Obecnie trwają roboty instalacyjne wewnątrz budynku. Część najemców już rozpoczęła działalność, kolejni są w trakcie odbierania i zagospodarowania powierzchni. Przewidywanym terminem rozpoczęcia działalności wszystkich najemców jest koniec I kwartału 2011 roku.

Hipermarkety TESCO W Galerii Olimpia i Galerii Veneda

Podczas targów MAPIC w Cannes we Francji Echo Investment i Tesco poinformowały o podpisaniu umów najmu powierzchni handlowych w Galerii Olimpia w Bełchatowie i Galerii Veneda w Łomży. Hipermarket Tesco w Galerii Veneda zajmie powierzchnię 7 350 mkw., natomiast w Galerii Olimpia sklep sieci zajmie blisko 7 800 mkw.

GALERIA OLIMPIA to centrum handlowo-rozrywkowe, które zostanie zlokalizowane przy ul. Kolejowej i Armii Krajowej w Bełchatowie. Na powierzchni GLA 30 500 mkw. powstanie około 80 sklepów i 6-salowe kino, którego operatorem będzie sieć Multikino. Do dyspozycji klientów oddane zostanie około 1 100 miejsc parkingowych. Koncepcję architektoniczną przygotowała pracownia MOFO architektki. Projekt budowlany jest w trakcie opracowywania przez to samo biuro projektowe. Planowany termin rozpoczęcia realizacji Galerii Olimpia to II kwartał 2011, natomiast zakończenia III kwartał 2012 roku.

GALERIA VENEDA zostanie zrealizowane u zbiegu ulic Zawadzkiej i Sikorskiego w Łomży. Na powierzchni GLA ok. 16 000 mkw. powstanie galeria ok. 80 sklepów i hipermarket. Klienci centrum będą mieli do dyspozycji ponad 600 miejsc parkingowych. Koncepcja architektoniczna powstała w warszawskiej pracowni projektowej Mąka Sojka Architekci we współpracy z zespołem architektów Echo Investment.

Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na II kwartał 2011 roku, a zakończenie realizacji na IV kwartał 2012 roku.

Kino Helios w Outlet Park Szczecin

Helios i Echo Investment zawarły umowę najmu powierzchni ponad 2 300 mkw. w Outlet Park Szczecin, którą zajmie 6-salowe kino.

Outlet Park Szczecin to pierwsze w województwie zachodniopomorskim centrum wyprzedażowe - realizowane przez Echo Investment przy ul. Struga w Szczecinie. Powierzchnia Outlet Park Szczecin przeznaczona pod wynajem wyniesie ponad 23 000 mkw. Do dyspozycji klientów będzie około 1 400 miejsc parkingowych. Outlet zostanie zrealizowany w trzech etapach. W pierwszej fazie powstanie galeria handlowa o powierzchni najmu około 10 000 mkw., w której znajdzie się 70 lokali handlowych. W drugim etapie powstanie kino, supermarket i sklep elektroniczny, natomiast w trzeciej zrealizowane zostanie 9 000 mkw. na których znajdzie się ok. 60 sklepów. W całym obiekcie będzie około 120-130 najemców.

Koncepcja architektoniczna Outlet Park Szczecin powstała w biurze projektowym Vsf - Creative. Realizacja pierwszego etapu projektu rozpocznie się już w I kwartale 2011 roku. Faza ta zostanie oddana do użytku w IV kwartale 2011 roku.

Umowa kredytowa na realizację „Kasztanowej Alei”

19 listopada 2010 roku Spółka Echo Kasztanowa Aleja Sp. z o.o. SK (Spółka z Grupy Echo) podpisała z Bankiem Pekao S.A. umowę kredytową na łączną kwotę około 35,7 mln PLN. Środki z kredytu przeznaczone będą na realizację projektu mieszkalnego położonego w Poznaniu przy ulicy Wojskowej pod nazwą „Kasztanowa Aleja”

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

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

- zawieranie ostatecznych umów sprzedaży projektów mieszkaniowych:
 - w Warszawie przy ul. Inflanckiej (III etap), ul. Zeusa, ul. Kazimierzowska
 - w Poznaniu Naramowice Rynek,
 - w Kielcach osiedle Bilcza (II etap) - sprzedaż działek z projektami domów,
- wycena wartości godziwej projektów w trakcie budowy oraz/lub po ich oddaniu do użytkowania:
 - Oxygen w Szczecinie (segment biurowy),
 - Galerii Echo w Kielcach (centrum handlowo-rozrywkowe),
- aktualizacja wartości godziwej posiadanych nieruchomości,
- 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.

8. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień i za okres 12 miesięcy zakończonych 31.12.2010 r.

| Bilans (w tys. PLN) | stan na 2010.12.31 | stan na 2009.12.31 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Aktywa | | |
| 1. Aktywa trwałe | | |
| 1.1. Wartości niematerialne i prawne | 1 227 | 1 051 |
| 1.2. Rzeczowe aktywa trwałe | 17 841 | 10 669 |
| 1.3. Nieruchomości inwestycyjne | 11 631 | 11 612 |
| 1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych | 768 628 | 611 227 |
| 1.5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych | 50 | 50 |
| 1.6. Udzielone pożyczki | 8 | 359 |
| 1.7. Inne aktywa finansowe | 14 915 | - |
| 1.8. Inne należności | 12 532 | - |
| | 826 832 | 634 968 |
| 2. Aktywa obrotowe | | |
| 2.1. Zapasy | 330 111 | 365 693 |
| 2.2. Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 335 | 2 195 |
| 2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków | - | 57 |
| 2.4. Należności handlowe i pozostałe | 91 127 | 122 731 |
| 2.5. Udzielone pożyczki | 144 538 | 124 363 |
| 2.6. Pochodne instrumenty finansowe | - | - |
| 2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 65 827 | 53 878 |
| | 631 938 | 668 917 |
| Aktywa razem | 1 458 770 | 1 303 885 |
| Pasywa | | |
| 1. Kapitał własny | | |
| 1.1. Kapitał zakładowy | 21 000 | 21 000 |
| 1.2. Kapitał zapasowy | 511 901 | 477 859 |
| 1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych | - | 6 401 |
| 1.4. Zysk (strata) netto | 39 371 | 27 641 |
| | 572 272 | 532 901 |
| 2. Rezerwy | | |
| 2.1. Rezerwy na zobowiązania | 6 530 | 10 930 |
| 2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 12 053 | 8 300 |
| | 18 583 | 19 230 |
| 3. Zobowiązania długoterminowe | | |
| 3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje | 484 907 | 513 948 |
| | 484 907 | 513 948 |
| 4. Zobowiązania krótkoterminowe | | |
| 4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje | 285 043 | 128 017 |
| 4.2. Pochodne instrumenty finansowe | - | - |
| 4.3. Zobowiązania z tytułu bieżących podatków dochodowego | - | - |
| 4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków | 7 449 | 3 839 |
| 4.5. Zobowiązania handlowe | 57 656 | 38 034 |
| 4.6. Otrzymane zaliczki | 24 111 | 53 759 |
| 4.7. Pozostałe zobowiązania | 8 749 | 14 157 |
| | 383 008 | 237 806 |
| Pasywa razem | 1 458 770 | 1 303 885 |

| Wartość księgowa (w tys. PLN) | stan na 2010.12.31 | stan na 2009.12.31 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Wartość księgowa | 572 272 | 532 901 |
| Liczba akcji | 420 000 000 | 420 000 000 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | 1,36 | 1,27 |

| Zobowiązania pozabilansowe (w tys. PLN) | stan na 2010.12.31 | stan na 2009.12.31 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 1. Należności pozabilansowe | - | - |
| 2. Zobowiązania pozabilansowe | 480 018 | 834 848 |
| Razem pozycje pozabilansowe | 480 018 | 834 848 |

| Rachunek zysków i strat (w tys. PLN) | okres od 2010.10.01 do 2010.12.31 | okres od 2010.01.01 do 2010.12.31 | okres od 2009.10.01 do 2009.12.31 | okres od 2009.01.01 do 2009.12.31 |
|--|---|---|---|---|
| Przychody operacyjne | 111 168 | 375 514 | 77 863 | 329 873 |
| Koszty operacyjne | (90 221) | (292 483) | (61 953) | (260 835) |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 20 947 | 83 031 | 15 910 | 69 038 |
| Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości | (3) | 15 | (2) | 145 |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | (54) | 19 | (1 095) | (900) |
| Koszty sprzedaży | (7 026) | (21 263) | (6 100) | (17 866) |
| Koszty ogólnego zarządu | (9 958) | (28 588) | (10 836) | (27 066) |
| Pozostałe przychody operacyjne | 3 582 | 27 074 | 13 042 | 21 914 |
| Pozostałe koszty operacyjne | (406) | (8 642) | (1 802) | (7 391) |
| Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych | 7 082 | 51 646 | 9 117 | 37 874 |
| Przychody finansowe | 4 149 | 47 769 | 10 990 | 46 265 |
| Koszty finansowe | (13 243) | (56 290) | (7 409) | (50 783) |
| Zysk (strata) brutto | (2 012) | 43 125 | 12 698 | 33 356 |
| Podatek dochodowy | (2 760) | (3 754) | (2 725) | (5 715) |
| Zysk (strata) netto | (4 772) | 39 371 | 9 973 | 27 641 |
| Zysk (strata) netto (zanualizowany) | | 39 371 | | 27 641 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych | | 420 000 000 | | 420 000 000 |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) | | 0,09 | | 0,07 |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych | | 420 000 000 | | 420 000 000 |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł) | | 0,09 | | 0,07 |

| Zestawienie zmian w kapitale własnym (w tys. PLN) | Kapitał zakładowy | Kapitał zapasowy | Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych | Zysk (strata) netto | Kapitał własny razem |
|--|----------------------|------------------|---|------------------------|-------------------------|
| Za 4 kwartały (rok bieżący) okres od 2010.01.01 do 2010.12.31 | | | | | |
| Stan na początek okresu, | 21 000 | 477 859 | 34 042 | - | 532 901 |
| Zmiany w okresie: | | | | | |
| Podział wyniku z lat ubiegłych | - | 34 042 | (34 042) | - | - |
| Zysk (strata) netto danego okresu | | | | 39 371 | 39 371 |
| Zmiany razem | - | 34 042 | (34 042) | 39 371 | 39 371 |
| Stan na koniec okresu | 21 000 | 511 901 | - | 39 371 | 572 272 |
| Za rok poprzedni okres od 2009.01.01 do 2009.12.31 | | | | | |
| Stan na początek okresu, | 21 000 | 437 943 | 46 317 | - | 505 260 |
| Zmiany w okresie: | | | | | |
| Podział wyniku z lat ubiegłych | - | 39 916 | (39 916) | - | - |
| 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 |

| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN) | okres od 2010.01.01 do 2010.12.31 | okres od 2009.01.01 do 2009.12.31 |
|--|---|---|
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia | | |
| I. Zysk (strata) netto | 39 371 | 27 641 |
| II. Korekty: | | |
| 1. Amortyzacja | 2 856 | 3 613 |
| 2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | - | - |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 687 | (3 249) |
| 4. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat | - | 315 |
| 5. Podatek dochodowy zapłacony | 1 860 | (620) |
| 6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej | (9 689) | 2 070 |
| 7. Zmiana stanu rezerw | (2 849) | (1 771) |
| 8. Zmiana stanu zapasów | 35 582 | 44 717 |
| 9. Zmiana stanu należności | 32 232 | 18 511 |
| 10. Zmiana stanu zobowiązań krótkotermin., z wyjątkiem pożyczek i kredytów | (17 902) | (62 381) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 82 148 | 28 846 |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | | |
| I. Wpływy | | |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 505 | 182 |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | - | - |
| 3. Z aktywów finansowych | 285 470 | 226 132 |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne | 227 | 332 |
| | 286 202 | 226 646 |
| II. Wydatki | | |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | (10 701) | (1 732) |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | - | - |
| 3. Na aktywa finansowe | (430 077) | (240 951) |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne | - | - |
| | (440 778) | (242 683) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (154 576) | (16 037) |
| 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 | 1 330 | 90 482 |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych | 150 000 | 100 897 |
| 4. Inne wpływy finansowe | - | - |
| | 151 330 | 191 379 |

| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN) c.d. | okres od 2010.01.01 do 2010.12.31 | okres od 2009.01.01 do 2009.12.31 |
|--|---|---|
| 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 | (26 162) | (33 029) |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych | - | (105 000) |
| 6. Odsetki | (40 791) | (51 889) |
| | (66 953) | (189 918) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 84 377 | 1 461 |
| Przepływy pieniężne netto, razem | 11 949 | 14 270 |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | 11 949 | 14 270 |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | - | - |
| Środki pieniężne na początek okresu | 53 878 | 39 608 |
| Środki pieniężne na koniec okresu, w tym: | 65 827 | 53 878 |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania | 7 600 | 8 759 |

Kielce, dnia 24 lutego 2011 roku

Osoby reprezentujące Spółkę:

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Główny Księgowy

Piotr Gromniak

Artur Langner

Tomasz Sulek



Echo Investment S.A.
Al. Solidarności 36
25-323 Kielce

www.echo.com.pl