



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Grupy Kapitałowej Echo Investment
za IV kwartał 2011 roku

ECHO
investment

SPIS TREŚCI:

1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe	2
2. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	3
3. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
4. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
5. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
6. Informacja dodatkowa do skróconego skonsolidowanego raportu	9
6.1. Informacje podstawowe	9
6.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego	9
6.3. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości (przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy) z opisem	9
6.4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w IV kwartale 2011 roku	10
6.5. Czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	18
6.6. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej.....	18
6.7. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie	19
6.8. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.....	19
6.9. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy	19
6.10. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znacząco wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.....	20
6.11. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego.....	22
6.12. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment.....	24
6.13. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	26
6.14. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	29
6.15. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA	29
6.16. Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji Echo Investment SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę, zgodnie z posiadanymi przez Echo Investment SA informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.....	33
6.17. Informacje o postępowaniu przed sądem.....	34
6.18. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.....	34
6.19. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	34
6.20. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Echo Investment SA są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Echo Investment	34
6.21. Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	36
7. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2011 r.	37

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	okres od 2011.01.01 do 2011.12.31	okres od 2010.01.01 do 2010.12.31	okres od 2011.01.01 do 2011.12.31	okres od 2010.01.01 do 2010.12.31
I. Przychody operacyjne	404 150	426 396	97 618	106 482
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	545 835	168 691	131 841	42 126
III. Zysk (strata) brutto	188 719	137 332	45 583	34 295
IV. Zysk (strata) netto	164 047	147 738	39 624	36 894
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	155 760	99 923	37 622	24 953
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(154 208)	(42 394)	(37 247)	(10 587)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	173 996	158 507	42 027	39 583
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	175 548	216 036	42 402	53 950
IX. Aktywa razem	5 363 960	4 490 959	1 214 445	1 133 995
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	2 051 617	1 875 575	464 503	473 594
XI. Zobowiązania długoterminowe	2 391 699	1 853 680	541 500	468 066
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	622 875	510 328	141 024	128 861
XIII. Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000	420 000 000
XIV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,39	0,35	0,09	0,09
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,39	0,35	0,09	0,09
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	4,88	4,47	1,11	1,13
XVII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	4,88	4,47	1,11	1,13

2. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

w tys. PLN	stan na 2011.12.31	stan na 2010.12.31
A k t y w a		
1. Aktywa trwałe		
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1 427	1 227
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	55 457	24 952
1.3. Należności długoterminowe	309	39
1.4. Nieruchomości inwestycyjne	2 893 756	2 808 083
1.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 039 583	689 039
1.6. Inwestycje finansowe	104 429	4
1.7. Udzielone pożyczki	-	21
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 574	15 404
	4 141 535	3 538 769
2. Aktywa obrotowe		
2.1. Zapasy	500 345	474 593
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	1 379	1 839
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	81 094	42 111
2.4. Należności handlowe i pozostałe	72 627	52 491
2.5. Udzielone pożyczki	148	1 039
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	-	828
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	566 832	379 289
	1 222 425	952 190
A k t y w a r a z e m	5 363 960	4 490 959

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.

w tys. PLN	stan na 2011.12.31	stan na 2010.12.31
Pasywa		
1. Kapitał własny		
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	2 051 617	1 875 575
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 857 464	1 709 726
1.1.3. Zakumulowany zysk (strata)	164 047	147 738
1.1.4. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	9 106	(2 889)
1.2. Udziały niekontrolujące	(60)	(59)
	2 051 557	1 875 516
2. Rezerwy		
2.1. Rezerwy na zobowiązania	10 537	11 565
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	287 292	239 870
	297 829	251 435
3. Zobowiązania długoterminowe		
3.1. Kredyty i pożyczki	2 269 056	1 746 175
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	13 169	10 310
3.3. Otrzymane kaucje	38 777	40 439
3.4. Leasing	70 697	56 756
	2 391 699	1 853 680
4. Zobowiązania krótkoterminowe		
4.1. Kredyty i pożyczki	302 885	325 200
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	27 728	8 586
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 385	2 839
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	14 407	37 964
4.5. Zobowiązania handlowe	186 658	102 550
4.6. Zobowiązania pozostałe	10 506	11 908
4.7. Otrzymane zaliczki	78 306	21 281
	622 875	510 328
Pasywa razem	5 363 960	4 490 959
Wartość księgowa (w tys. zł)	2 051 617	1 875 575
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	4,88	4,47
Rozwodniona liczba akcji	420 000 000	420 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	4,88	4,47

POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN	stan na 2011.12.31	stan na 2010.12.31
1. Należności pozabilansowe	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	7 365	600

w tys. PLN	4 kwartał okres od 2011.10.01 do 2011.12.31	4 kwartały okres od 2011.01.01 do 2011.12.31	4 kwartał okres od 2010.10.01 do 2010.12.31	4 kwartały okres od 2010.01.01 do 2010.12.31
Przychody operacyjne	112 441	404 150	99 914	426 396
Koszty operacyjne	(44 920)	(152 404)	(33 850)	(167 941)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	67 521	251 746	66 064	258 455
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	11 776	136 590	15 344	53 273
Aktualizacji wartości nieruchomości	(11 684)	213 708	(25 660)	(92 085)
Koszty sprzedaży	(8 758)	(26 161)	(7 929)	(22 088)
Koszty ogólnego zarządu	(17 744)	(51 324)	(13 158)	(40 333)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	13 943	21 276	829	11 469
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	55 054	545 835	35 490	168 691
Przychody finansowe	938	1 705	941	6 805
Koszty finansowe	(42 906)	(156 199)	(27 865)	(125 136)
Zysk (strata) z tytułu instrumentów FX	6 145	(26 395)	6 915	45 934
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(36)	(175 580)	15 776	40 876
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	(2)	(647)	229	162
Zysk (strata) brutto	19 193	188 719	31 486	137 332
Podatek dochodowy	(2 461)	(24 697)	344	10 312
Zysk (strata) netto	16 732	164 022	31 830	147 644
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	(12)	(25)	(2)	(94)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	16 744	164 047	31 832	147 738
Zysk (strata) netto zannualizowany		164 047		147 738
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata) zannualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,39		0,35
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,39		0,35

3. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. PLN	4 kwartał okres od 2011.10.01 do 2011.12.31	4 kwartały okres od 2011.01.01 do 2011.12.31	4 kwartał okres od 2010.10.01 do 2010.12.31	4 kwartały okres od 2010.01.01 do 2010.12.31
Zysk netto	16 732	164 022	31 830	147 644
Inne całkowite dochody:				
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych				
Inne całkowite dochody netto	5 872	11 995	(3 535)	(5 849)
	5 872	11 995	(3 535)	(5 849)
Całkowity dochód za okres, w tym:				
	22 604	176 017	28 295	141 795
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	22 616	176 042	28 297	141 889

4. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

w tys. PLN	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulowa ny zysk (strata)	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszo m jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 4 kwartały (rok bieżący) okres od 2011.01.01 do 2011.12.31							
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	1 709 726	147 738	(2 889)	1 875 575	(59)	1 875 516
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	147 738	(147 738)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	24	24
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	11 995	11 995	-	11 995
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	164 047		164 047	(25)	164 022
Stan na koniec okresu	21 000	1 857 464	164 047	9 106	2 051 617	(60)	2 051 557
Za 4 kwartały (rok poprzedni) 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	(122 225)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	43	43
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	(5 849)	(5 849)	-	(5 849)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	147 738	-	147 738	(94)	147 644
Stan na koniec okresu	21 000	1 709 726	147 738	(2 889)	1 875 575	(59)	1 875 516

5. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych [w tys. PLN]	4 kwartały okres od 2011.01.01 do 2011.12.31	4 kwartały okres od 2010.01.01 do 2010.12.31
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	164 022	147 644
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	(162)
2. Amortyzacja środków trwałych	4 185	4 011
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	175 580	(40 875)
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	145 533	106 765
5. Podatek dochodowy bieżący	24 697	(10 312)
6. Podatek dochodowy zapłacony	(8 438)	(10 067)
7. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(321 615)	(67 193)
8. Zmiana stanu rezerw	(1 029)	(5 085)
9. Zmiana stanu zapasów	(23 213)	(52 699)
10. Zmiana stanu należności	(59 389)	31 823
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	55 427	(3 927)
	(8 262)	(47 721)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	155 760	99 923
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 515	957
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	609 955	248 373
3. Z aktywów finansowych	21 403	9 811
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	632 873	259 141
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(36 406)	(11 483)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(622 840)	(184 027)
3. Na aktywa finansowe	(112 201)	(106 025)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	(771 447)	(301 535)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(138 574)	(42 394)

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych c.d. [w tys. PLN]

4 kwartały
okres
od 2011.01.01
do 2011.12.314 kwartały
okres
od 2010.01.01
do 2010.12.31**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

420 035

290 931

3. Emisja dłużnych papierów wartościowych

365 000

150 000

4. Inne wpływy finansowe

-

-

785 035**440 931****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

(249 724)

(171 670)

5. Wykup dłużnych papierów wartościowych

(220 000)

-

6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych

-

-

7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego

(6)

(211)

8. Odsetki

(156 943)

(110 543)

9. Inne wydatki finansowe

-

-

(626 673)**(282 424)****III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)****158 362****158 507****D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV+/-B.IV+/-C.IV)****175 548****216 036****E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:****187 543****210 188**

- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych

11 995

(5 848)

F. Środki pieniężne na początek okresu**379 289****169 101****G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:****566 832****379 289**

- o ograniczonej możliwości dysponowania

57 174

38 923

6. INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

6.1. 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 Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA od 1996 roku. Liczba wszystkich obecnie wyemitowanych akcji spółki Echo Investment SA wynosi 420.000.000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela.

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 usług 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), 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 oraz budowa i sprzedaż obiektów hotelowych,
- budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych.

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

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 324 i 308 osób.

6.2. 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 2011 roku oraz dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 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 2010 rok. Nowe interpretacje wydane przez Komisję ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2011 roku nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

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

W IV kwartale 2011 roku Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad rachunkowości. Szczegółowa polityka rachunkowości została przedstawiona w raporcie rocznym za 2010 rok.

6.4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w IV kwartale 2011 roku

6.4.1. Najważniejsze zdarzenia w IV kwartale 2011 roku

Umowy przeniesienia własności udziałów w spółkach zależnych

Patrz punkt 6.13 niniejszego raportu.

Umowa sprzedaży Centrum Handlowego w Pabianicach

W dniu 27 października 2011 roku, pomiędzy podmiotem zależnym od Emitenta, spółką pod firmą „PPR – Projekt Echo – 77 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (dalej: Sprzedający), a spółką pod firmą PH 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej: Kupujący) zawarta została umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Pabianicach przy ul. Zamkowej 31 oraz prawa własności posadowionych na nich budynkach i innych budowli (dalej: Centrum Handlowe Pabianice). Łączna cena sprzedaży Centrum Handlowego Pabianice wynosi 23.848,3 tys. EUR., powiększona o obowiązujący podatek VAT, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 104.589,2 tys. PLN netto.

Wartość ewidencyjna zbywanych aktywów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta, wycenionych zgodnie ze standardami MSR wynosi 80.114 tys. PLN.

Ponadto, w związku z wyżej wymienioną transakcją sprzedaży, Emitent dokonał spłaty części kredytu inwestycyjnego dotyczącego Centrum Handlowego w Pabianicach w wysokości 530 tys. EUR, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 2.322 tys. PLN.

Saldo pozostałego w spółce kredytu na dzień 27/10/2011 r. to 20.700 tys. EUR, co stanowi równowartość 90.782 tys. PLN. Przedmiotowa umowa kredytowa została zawarta w dniu 23 stycznia 2004 r. (RB Nr 3/2004) i dotyczyła finansowania 3 centrów handlowych: w Radomiu, w Piotrkowie oraz w Pabianicach.

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

Aktywa zbywane na podstawie umowy sprzedaży uznano za znaczące na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta.

Środki uzyskane ze sprzedaży Centrum Handlowego Pabianice zostaną przeznaczone przez Emitenta jako zabezpieczenie źródeł finansowania projektów przygotowywanych do realizacji, tym samym Zarząd Emitenta podtrzymuje swoje stanowisko wyrażone w raporcie bieżącym z dnia 22 września 2011 r. (RB Nr 44/2011).

Umowa o Generalne Wykonanie Obiektu

W dniu 13 grudnia 2011 r. Emitent otrzymał podpisaną z datą 12 grudnia 2011 r., ze spółką Eiffage Budownictwo Mitex S.A., z siedzibą: 02-676 Warszawa, ul. Postępu 5A, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Sądu Rejonowego dla M. ST. Warszawy w Warszawie, pod numerem KRS 0000044233, (dalej: Wykonawca), umowę o generalne wykonanie obiektu – kompleks mieszkaniowy „Osiedle Jarzębinowe” w Łodzi, ul. Okopowa (I Etap)

Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy, jest ryczałtowe i wynosi: 19.200.000,00 PLN (słownie: dziewiętnaście milionów dwieście tysięcy złotych) netto.

Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy: 29 marca 2013 r

W I etapie inwestycji Emitent zrealizuje 120 mieszkań o powierzchni od 32 do 87 mkw.

Umowa kredytowa

W dniu 15 grudnia 2011 roku „Veneda - Projekt Echo - 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. siedzibą w Kielcach, przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000396369 (dalej: Kredytobiorca, Spółka), podmiot zależny od Emitenta, podpisała z RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Pięknej 20, 00-549 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000014540 (dalej: Kredytodawca, Bank) umowę kredytów (dalej: Umowa).

Na warunkach określonych w Umowie, Bank oddaje do dyspozycji Kredytobiorcy, na podstawie jego wniosku:

1/ środki pieniężne stanowiące kredyt konstrukcyjny i inwestycyjny w maksymalnej kwocie nie przekraczającej 14.350.000 EUR (czternaście milionów trzysta pięćdziesiąt tysięcy euro);

2/ środki pieniężne stanowiące kredyt VAT w kwocie nie przekraczającej 5.000.000 PLN (pięć milionów złotych);

Na wniosek Kredytobiorcy złożony po dacie ukończenia budowy centrum handlowego, Bank może wyrazić zgodę na podwyższenie kwoty kredytu inwestycyjnego w celu refinansowania nakładów na koszty projektu poniesionych przez Kredytobiorcę.

Kredytobiorca wykorzysta kredyty wyłącznie w następujących celach:

- 1/ Kredyt konstrukcyjny - w celu sfinansowania kosztów projektu oraz refinansowania nakładów na koszty projektu poniesionych przez Kredytobiorcę;
- 2/ Kredyt VAT - w celu sfinansowania lub refinansowania podatku VAT;
- 3/ Kredyt inwestycyjny - w celu spłaty kredytu konstrukcyjnego.

Kwoty kredytu są oprocentowane; dla Kredytu Inwestycyjnego i Kredytu Konstrukcyjnego – EURIBOR dla 3 miesięcznych depozytów, dla Kredytu VAT – WIBOR dla 3 miesięcznych depozytów; powiększone o marżę banku.

Środki pozyskane na podstawie umowy Kredytobiorca wykorzysta na budowę centrum handlowego „Galeria Veneda” w Łomży ul. Sikorskiego i ul. Zawadzka.

Termin spłaty kredytów został oznaczony następująco:

- (a) w odniesieniu do Kredytu Inwestycyjnego - 30 września 2019 r.,
- (b) w odniesieniu do Kredytu Konstrukcyjnego - nie później niż 15 grudnia 2013 r.,
- (c) w odniesieniu do Kredytu VAT - 30 września 2013 r.,

W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności Banku zostaną ustanowione m.in. następujące zabezpieczenia na rzecz Banku:

- hipoteka oznaczająca łącznie:

- (a) hipotekę o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 21.525.000 EUR (dwadzieścia jeden milionów pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy Euro),
 - (b) hipotekę o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 7.500.000 PLN (siedem milionów pięćset tysięcy złotych),
- zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na akcjach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy;
 - zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach w kapitale zakładowym Komplementariusza;
 - zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na Rachunkach Bankowych Kredytobiorcy;
 - pełnomocnictwo dla Banku do Rachunków Bankowych Kredytobiorcy;
 - oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji złożone przez Kredytobiorcę.

Umowa nabycia nieruchomości

W dniu 21 grudnia 2011 roku spółka „Projekt Echo-70” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (adres: 25-323 Kielce Aleja Solidarności 36), wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000271630, podmiot zależny od Emitenta (dalej: Kupujący) podpisała ze spółką Ravenna Warszawa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-546 Warszawa ulica Ks. I. Skorupki 5), wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000106498 (dalej: Sprzedający) umowę dotyczącą sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej róg Jana Pawła II 22, o powierzchni 3.260,00 m² (trzy tysiące dwieście sześćdziesiąt metrów kwadratowych), zabudowanej budynkiem hotelowym stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności (dalej: Nieruchomość).

Cena sprzedaży Nieruchomości wynosi 31.000.000,00 EUR (trzydzieści jeden milionów euro) netto, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 137.714.400,00 PLN (sto trzydzieści siedem milionów siedemset czterdzieści tysięcy złotych).

Wydanie Kupującemu Nieruchomości nastąpi najpóźniej do dnia 31 stycznia 2012 roku.

Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta, a także podmiotem zależnym Emitenta i osobami zarządzającymi podmiotem zależnym Emitenta a Sprzedającym i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

Nabycie aktywów zostanie sfinansowane z kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta.

Na zakupionym terenie Echo Investment S.A. planuje realizację nowoczesnego budynku biurowego o wysokości 155 metrów i powierzchni biurowej około 50 000 mkw. wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym. Obecnie trwają prace nad koncepcją architektoniczną, które prowadzi pracownia architektoniczna APA Kuryłowicz & Associates.

Umowa o Generalne Wykonanie Obiektu

W dniu 23 grudnia 2011 r. Spółka „Projekt Echo – 39” Sp. z o.o. z siedzibą: 25-323 Kielce, al. Solidarności 36; wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Sądu Rejonowego w Kielcach pod numerem KRS 0000196339, podmiot zależny od Emitenta, (dalej: Spółka) podpisała ze spółką Eiffage Budownictwo Mitex S.A., z siedzibą: 02-676 Warszawa, ul. Postępu 5A, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Sądu Rejonowego dla M. ST. Warszawy w Warszawie, pod numerem KRS 0000044233, (dalej: Wykonawca) umowę o Generalne Wykonanie Obiektu – Centrum Handlowe „Galeria Amber” w Kaliszu, ul. Górnośląska.

Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy, jest ryczałtowe i wynosi: 162.350.000,00 PLN (słownie: sto sześćdziesiąt dwa miliony trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych) netto.

Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy został w umowie określony na 19 miesięcy licząc od wezwania do rozpoczęcia całości prac.

Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie przez Spółkę kar umownych, w przypadku nie wykonania lub nienależytego wykonania Umowy, których łączna wartość nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia z tytułu wykonania przedmiotu umowy.

Spółka ma prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie do dnia 31 marca 2012 r.

Umowa kredytowa

W dniu 29 grudnia 2011 roku spółka Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach, przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000396402 (dalej: Kredytobiorca, Spółka), podmiot zależny od Emitenta, podpisała z Nordea Bank Polska Spółką Akcyjną z siedzibą w Gdyni, przy ul. Kieleckiej 2, 81-303 Gdynia, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000021828, (dalej: Kredytodawca, Bank) umowę kredytu (dalej: Umowa).

Na warunkach określonych w Umowie, Bank oddaje do dyspozycji Kredytobiorcy, na podstawie jego wniosku:

1/ środki pieniężne stanowiące kredyt budowlany i inwestycyjny w maksymalnej kwocie nie przekraczającej 15.372.421 EUR (piętnaście milionów trzysta siedemdziesiąt dwa tysiące czterysta dwadzieścia jeden euro);

2/ środki pieniężne stanowiące kredyt VAT w kwocie nie przekraczającej 6.587.100 PLN (sześć milionów pięćset osiemdziesiąt siedem tysięcy sto złotych).

Kredytobiorca wykorzysta kredyty wyłącznie w następujących celach:

1/ Kredyt budowlany - w celu sfinansowania kosztów projektu oraz refinansowania nakładów na koszty projektu poniesionych przez Kredytobiorcę;

2/ Kredyt VAT - w celu sfinansowania lub refinansowania podatku VAT;

3/ Kredyt inwestycyjny – wykorzystana transza kredytu budowlanego zostanie skonwertowana na kredyt inwestycyjny.

Kwoty kredytu są oprocentowane; dla Kredytu Inwestycyjnego i Kredytu budowlanego – według 1 lub 3 miesięcznej stopy EURIBOR, dla Kredytu VAT – według 1 lub 3 miesięcznej stopy WIBOR; powiększone o marżę banku.

Środki pozyskane na podstawie umowy Kredytobiorca wykorzysta na budowę centrum handlowego „OLIMPIA” w Bełchatowie ul. Kolejowej i ul. Armii Krajowej.

Termin spłaty kredytów został oznaczony następująco:

1/ w odniesieniu do Kredytu Inwestycyjnego – nie później niż 30 czerwca 2018 r.,

2/ w odniesieniu do Kredytu VAT – 6 miesięcy po dacie zakończenia inwestycji, nie później niż 30 czerwca 2013 r.,

Spłata zobowiązań Kredytobiorcy wobec Banku związanych z Kredytem zostaje zabezpieczona poprzez m.in.:

1/ hipotekę łączną o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowioną przez Kredytobiorcę na rzecz Banku na Nieruchomości, do sumy wynoszącej 150% Maksymalnej Kwoty Kredytu Inwestycyjnego;

2/ hipotekę łączną o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowioną przez Kredytobiorcę na rzecz Banku na Nieruchomości, do sumy wynoszącej 150% Maksymalnej Kwoty Kredytu VAT;

3/ zastaw rejestrowy (w tym zastaw finansowy do czasu wpisu zastawu rejestrowego do rejestru) o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiony na wszystkich akcjach w Kredytobiorcy, do sumy wynoszącej 150% Maksymalnej Kwoty Kredytu Inwestycyjnego;

4/ zastaw rejestrowy (w tym zastaw finansowy do czasu wpisu zastawu rejestrowego do rejestru) o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiony na wszystkich akcjach w Kredytobiorcy, do sumy wynoszącej 150% Maksymalnej Kwoty Kredytu VAT;

5/ zastaw rejestrowy (w tym zastaw finansowy do czasu wpisu zastawu rejestrowego do rejestru) o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiony na wszystkich udziałach w Komplementariuszu, do sumy wynoszącej 150% Maksymalnej Kwoty Kredytu Inwestycyjnego;

6/ zastaw rejestrowy (w tym zastaw finansowy do czasu wpisu zastawu rejestrowego do rejestru) o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiony na wszystkich udziałach w Komplementariuszu, do sumy wynoszącej 150% Maksymalnej Kwoty Kredytu VAT.

6.4.2. Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej

W IV kwartale 2011 roku Echo Investment S.A. oraz podmioty z Grupy Kapitałowej realizowały projekty rozpoczęte w latach poprzednich oraz zaangażowały się w nowe inwestycje.

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

RYNEK POLSKI

SEGMENT CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

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

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

Grupa Kapitałowa w portfelu nieruchomości posiada 8 centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych; posiadane centra na dzień 31 grudnia 2011 roku przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja i nazwa projektu	Powierzchnia najmu [mkw. GLA]
Jelenia Góra – Galeria Echo	19 000
Piotrków – Galeria Echo	17 400
Przemyśl – Galeria Echo	4 900
Radom – Galeria Echo	19 500
Tarnów – Galeria Echo	20 200
Razem centra handlowe	81 000
Kielce – Galeria Echo	70 500
Szczecin – Galaxy	41 700
Wrocław – Pasaż Grunwaldzki	48 700
Razem centra handlowo – rozrywkowe	160 900
Razem projekty handlowe	241 900

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

W marcu 2011 spółki Echo Investment i Orbis zawarły umowy kupna-sprzedaży nieruchomości w Szczecinie i Krakowie o łącznej wartości 59,5 mln PLN.

Zakupiony teren w Szczecinie (ul. Jana Matejki, obecnie hotel Neptun) zostanie przeznaczony pod rozbudowę działającego w sąsiedztwie i należącego do Echo Investment centrum handlowo-rozrywkowego Galaxy.

Na nieruchomości w Krakowie (al. Marszałka Ferdinanda Focha 1, obecnie hotel Cracovia) powstanie zespół budynków o charakterze mieszanym. Dokładny zakres funkcji, ich wzajemne relacje i wielkości powierzchni będą przedmiotem uzgodnień z przedstawicielami Urzędu Miasta Krakowa.

Szczegóły planowanych projektów, ich wielkości, koszty i harmonogramy realizacji zostaną podane po wykonaniu analiz rynkowych i opracowaniu koncepcji architektonicznych.

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:**Bełchatów, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Olimpia**

W III kwartale 2011 na nieruchomości położonej przy ul. Kolejowej w Bełchatowie rozpoczęła się realizacja Galerii Olimpia. Centrum handlowo – rozrywkowe o powierzchni przeznaczonej na wynajem wynoszącej ok. 20.700 mkw. oddane będzie do użytkowania w drugiej połowie 2012 roku.

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. 34.000 mkw. Zakończenie realizacji planowane jest na drugie półrocze 2013 roku.

Katowice, projekt przy ul. Kościuszki

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

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 2014 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

W III kwartale 2011 r. rozpoczęła się realizacja centrum handlowego Galeria Veneda w Łomży. Obiekt realizowany jest 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 drugą połowę 2012 roku.

Poznań, centrum handlowo-rozrywkowe Metropolis

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej Spółka planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego Metropolis, oferującego ok. 70.000 mkw. powierzchni na wynajem. Projekt jest na etapie ustalenia koncepcji architektonicznej. Zakończenie realizacji planowane jest na 2015 rok.

Słupsk, centrum handlowo-rozrywkowe Arena

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Słupsku przy ul. Grottgera planowana jest realizacja centrum handlowo-rozrywkowego Arena. Obiekt będzie oferował około 20.000 mkw. powierzchni. Realizacja rozpocznie się po uzyskaniu finansowania.

Szczecin, Outlet Park

W III kwartale 2011 rozpoczęto realizację Outlet Park w Szczecinie. Powstanie on na miejscu działającego dotychczas obiektu przy ul. A. Struga. Powierzchnia wynajmowana realizowanego etapowo outletu wyniesie łącznie ok. 23 000 mkw. I etap oddany będzie do użytkowania w drugiej połowie 2012 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 62.500 mkw. powierzchni wynajmowanej. W części handlowej znajdzie się blisko 50 nowych sklepów. Rozbudowane centrum zostanie oddane do użytkowania w 2013 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 uzyskiwania 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 rozbudowie projektów już istniejących.

SEGMENT POWIERZCHNI BIUROWYCH

W segmencie inwestycji biurowych Grupa Kapitałowa realizuje i komercjalizuje obecnie obiekty z przeznaczeniem na wynajem w Warszawie, Szczecinie, Poznaniu oraz Wrocławiu. Grupa Kapitałowa przygotowuje także 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: IKEA, Grand Thornton Frąckowiak, McKinsey, Lux Med, Medicover, Polkomtel, Mentor Graphics, Nordea Bank, Polsoft, Pramerica, Roche, Tieto Poland, Tebodin SAP-Projekt i inne.

Grupa Kapitałowa w portfelu nieruchomości posiada 6 projektów biurowych; posiadane biura na dzień 31 grudnia 2011 roku przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja i nazwa projektu	Powierzchnia najmu [mkw. GLA]
Warszawa – Babka Tower	6 200
Warszawa – Postępu 3*	10 200
Poznań – Malta Office Park, etap I	6 800
Poznań – Malta Office Park, etap II	15 200
Poznań – Malta Office Park, etap III	6 500
Kielce – Astra Park	9 300
Szczecin – Oxygen	14 100
Razem projekty biurowe	68 300

* 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 2012 roku, a udostępnienia budynku najemcom to pierwsza połowa 2014 roku.

Katowice, projekt przy ul. Francuskiej

Na posiadanym terenie znajdującym się w Katowicach przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej planowana jest realizacja business parku o powierzchni wynajmowanej ok. 32.500 mkw. Obiekt, zaprojektowany przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne, zrealizowany zostanie w trzech etapach. W grudniu 2011 r. spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę I etapu inwestycji wraz z wymagającym układem komunikacyjnym. Rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu inwestycji zaplanowane jest na pierwszą połowę 2012 roku. I etap inwestycji gotowy będzie do użytkowania w drugiej 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 drugiej połowie 2012 roku, natomiast zakończenie I etapu planowane jest na początek 2014 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 2014 roku. Decyzja o rozpoczęciu realizacji będzie podjęta z uwzględnieniem sytuacji na rynku biurowym w Łodzi.

Poznań, projekt Malta Office Park

W grudniu 2011 uzyskano pozwolenie na użytkowanie ostatniego etapu inwestycji o powierzchni 6.500 mkw. Cały kompleks składa się z 6 budynków o łącznej powierzchni przeznaczonej na wynajem wynoszącej 28.500 mkw.

Warszawa, projekt przy ul. Beethovena

Na posiadanej 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 drugą połowę 2013 roku.

Warszawa, projekt przy al. Jana Pawła II

W grudniu 2011 podpisano ostateczną umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej u zbiegu ulic Jana Pawła II oraz Grzybowskiej. Rozpoczęcie realizacji, budynku biurowego o powierzchni przeznaczonej na wynajem wynoszącej ok. 50.000 mkw., planowane jest na połowę 2013 roku.

Warszawa, projekt przy ul. Konstruktorskiej

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

Wrocław, projekt przy ul. Swobodnej

W IV kwartale 2011 kontynuowano realizację budynków biurowych na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Swobodnej we Wrocławiu. Realizacja I etapu inwestycji o powierzchni przeznaczonej na wynajem wynoszącej ok. 15.700 mkw. zakończy się w drugiej połowie 2012 roku. Powierzchnia wynajmowalna całej inwestycji wyniesie ok. 25.200 mkw.

Wrocław, projekt przy ul. Lotniczej

W listopadzie 2011 podpisano ostateczną umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej u zbiegu ulic Lotniczej oraz Na Ostatnim Groszu, na której planowana jest budowa budynku biurowego o powierzchni przeznaczonej na wynajem wynoszącej ok. 16.000 mkw. Rozpoczęcie realizacji zaplanowane jest na pierwszą połowę 2013 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: francuskimi grupami Accor i Envergure oraz norweską grupą Qubus. Zrealizowane hotele funkcjonują w Warszawie, Kielcach, Krakowie, Szczecinie, Łodzi, Poznaniu, Częstochowie, Zabrzu i Gliwicach. W przyszłości Spółka zamierza realizować hotele we współpracy z międzynarodowymi operatorami hoteli.

Łódź, hotel Novotel

Na nieruchomości położonej przy ul. Piłsudskiego w Łodzi, zgodnie z zawartą w 2009 roku umową GRI, zbudowany będzie hotel klasy Novotel o powierzchni ok. 7.200 mkw. W IV kwartale 2011 r. kontynuowano realizację budynku, którego zakończenie planowane jest na pierwszą połowę 2013 roku.

SEGMENT MIESZKANIOWY

W segmencie mieszkaniowym Grupa Kapitałowa realizuje inwestycje poczynsz 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 Dyminach**

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

Kraków, Dom Pod Słowikiem, projekt przy ul. Krasickiego

W IV kwartale 2011 roku kontynuowano prace przy realizacji obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ok. 5.200 mkw.). W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa budynku powstanie ok. 85 mieszkań. Zakończenie procesu realizacji zaplanowano na połowę 2012 roku.

Kraków, projekt przy ul. Korzeniowskiego

W Krakowie przy ul. Korzeniowskiego Spółka planuje realizację inwestycji mieszkaniowej. Budynek zaprojektowany przez biuro The Blok posiadać będzie powierzchnię ok. 3.000 mkw. (40 mieszkań). Projekt jest na etapie uzyskiwania pozwoleń administracyjnych. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na drugą połowę 2012 roku, a zakończenie na początek 2014 roku.

Kraków, projekt przy ul. Tynieckiej i ul. Czarodziejskiej

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

Kraków, projekt przy ul. Bronowickiej

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

Kraków, projekt przy ul. Kilińskiego

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

Łódź, projekt przy ul. Okopowej

Kontynuowano proces przygotowania do realizacji budynków mieszkalnych, które powstaną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Okopowej i Górniczej. Obecna koncepcja zabudowy zakłada, że powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 45.000 mkw. (ok. 700 mieszkań). Projekt będzie realizowany etapami. Zakładany jest pięcioletni okres realizacji inwestycji poczynsz od końca 2011 roku. Decyzja o rozpoczęciu realizacji będzie podjęta z uwzględnieniem sytuacji na rynku mieszkaniowym w Łodzi.

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 uzyskiwania pozwolenia na budowę, co powinno nastąpić na początku 2012 roku. Realizacja projektu nastąpi etapami. Rozpoczęcie I etapu realizacji planowane jest na początek 2013 roku, a zakończenie w końcu 2014 roku. Decyzja o rozpoczęciu realizacji będzie podjęta z uwzględnieniem sytuacji na rynku mieszkaniowym w Łodzi.

Poznań, Osiedle Naramowice, Pod Klonami

W IVQ 2011 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, poczynsz od początku 2012 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

Ukończono prace budowlane związane z realizacją I etapu projektu Kasztanowa Aleja w Poznaniu przy ul. Wojskowej. Zakończony etap to ok. 8 600 mkw powierzchni na sprzedaż. Decyzja o rozpoczęciu drugiego, bliźniaczego, etapu inwestycji zostanie podjęta w połowie 2012 r.

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 2013 roku i będzie trwała szesnaście miesięcy.

Warszawa, Klimt House, projekt przy ulicy Kazimierzowskiej

Kontynuowano sprzedaż Klimt House w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia przeznaczona do sprzedaży to ok. 5.200 mkw.). W budynku zaprojektowanym przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy znajduje się 60 mieszkań oraz lokal usługowy.

Warszawa, Rezydencje Leśne, Las Młociński

Spółka kontynuowała realizację 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 na początku 2012 roku.

Warszawa, projekt przy ulicy Konstruktorskiej

Trwają prace koncepcyjne i projektowe związane z planowaną realizacją kompleksu biurowo-mieszkaniowego na zakupionej w drugiej połowie 2010 roku działce o powierzchni ok. 74 000 mkw. Powierzchnia mieszkań wyniesie ok. 44.000 mkw. (ponad 700 mieszkań). Wstępna koncepcja zakłada, że projekt realizowany będzie w czterech etapach. Realizacja I etapu rozpocznie się w pierwszej połowie 2012 roku. Zakończenie realizacji całości projektu planowane jest na rok 2019.

Warszawa, projekt przy ul. Puławskiej

W IV Q 2011 roku kontynuowano prace projektowe dla projektu zlokalizowanego na Mokotowie w rejonie ul. Puławskiej i Boryszewskiej. Planowana powierzchnia tego wielokondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego o kaskadowej zabudowie wynosić będzie około 5.300 mkw. Rozpoczęcie realizacji planowane jest na koniec 2012 roku.

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

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

Wrocław, projekt przy ul. Grota – Roweckiego

Na należącej do Spółki nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Grota Roweckiego, o powierzchni ok. 3 ha, planowana jest realizacja projektu mieszkaniowego obejmującego blisko 300 mieszkań o powierzchni użytkowej około 19.000. mkw. Projekt będzie realizowany etapami. Pierwszy etap rozpocznie się w połowie 2012 roku, natomiast zakończenie realizacji inwestycji nastąpi w 2017 roku.

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

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny projekt handlowo-rozrywkowy MUNDO. Obecnie trwa proces pozyskiwania pozwoleń administracyjnych oraz komercjalizacji projektu. W związku z wprowadzonym na Węgrzech ustawodawstwem ograniczającym możliwości budowy centrów handlowych w miastach projekt nie będzie realizowany w najbliższych dwóch latach.

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

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

Ukraina

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

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

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

- Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w IV kwartale 2011:
 - zawieranie ostatecznych umów sprzedaży projektów mieszkaniowych:
 - w Warszawie: przy ul. Zeusa, ul. Inflanckiej oraz ul. Kazimierzowskiej (Klimt House),
 - w Poznaniu: Naramowice (Rynek, Pod Klonami) i przy ul. Wojskowej (Kasztanowa Aleja),
 - w Kielcach: osiedle Biczka (II etap) i osiedle Południowe w Dyminach – sprzedaż działek z projektami domów,
 - wycena wartości godziwej projektów w trakcie budowy oraz/lub po ich oddaniu do użytkowania:
 - Oxygen w Szczecinie (segment biurowy),
 - Malta Office Park w Poznaniu (segment biurowy),
 - Outlet Park w Szczecinie (segment centrów handlowych),
 - systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych,
 - sprzedaż centrum handlowego w Pabianicach,
 - realizacja hotelu w Łodzi,
 - dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę Kapitałową Echo Investment nieruchomości, uwzględniająca m.in.:
 - zmiany kursów walut (EUR i USD),
 - indeksację czynszów,
 - zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto,
 - koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
 - wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek w skorygowanej cenie nabycia,
 - wycena i realizacja korekty wartości kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych,
 - wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce,
 - odsetki od lokat i udzielonych pożyczek,
 - dyskonta i odsetki od kredytów i obligacji.
- Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w IV kwartale 2011:
 - nie wystąpiły.

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

Wskutek otwartych pozycji na rynku walutowym Grupa Kapitałowa Echo Investment na dzień 31 grudnia 2011 roku zabezpieczona była dla części przepływów pieniężnych przypadających w roku 2012: 57,0 mln EUR.

Wycena bilansowa otwartych pozycji na instrumentach pochodnych na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi -28 mln PLN,

Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostających otwartych transakcji to 4,1057 EUR/PLN.

Okresy zapadalności otwartych pozycji zabezpieczających (stan na dzień 31 grudnia 2011 roku):

Instrument finansowy	Waluta	Rodzaj	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2011 (mln PLN)	Nominał (mln EUR)	I kwartał 2012 nominał (mln EUR)
Forward	EUR/PLN		-28,0	57,0	57,0

6.6. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej

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

Zrealizowane wyniki operacyjne w ciągu czterech kwartałów 2011 roku w podziale na segmenty:

Wyszczególnienie	Przychody [w mln PLN]	Udział %	Koszty [w mln PLN]	Udział %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	285,2	70,6%	83,3	54,6%
powierzchnie mieszkaniowe	28,9	7,2%	21,3	14,0%
projekty biurowe i hotelowe	76,6	19,0%	40,7	26,7%
nieprzypisane do ww. segmentów	13,4	3,2%	7,1	4,7%
wyniki operacyjne, razem	404,1	100,0%	152,4	100,0%

W IV kwartale 2011 roku Grupa Kapitałowa nie zmieniała podstawy wyodrębnienia segmentów, suma aktywów segmentów nie uległa istotnej zmianie w stosunku do danych zaprezentowanych w raporcie za 2010 rok.

6.7. Objaśnienia 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

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

Bieżąca działalność Grupy Kapitałowej, poza środkami własnymi i kredytami, finansowana jest również poprzez emisję dłużnych instrumentów finansowych. W chwili obecnej Spółka posiada aktywny program emisji 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	35.000	25.01.2012
BRE Bank SA	Obligacje	115 000	18.05.2012
BRE Bank SA	Obligacje	150 000	29.03.2013
BRE Bank SA	Obligacje	100.000	25.05.2013
BRE Bank SA	Obligacje	300.000	30.06.2014
BRE Bank SA	Obligacje	145.000	11.02.2016

Zgodnie z Umową Gwarancji Sprzedaży oraz Umową o Ustalenie stopy Gwarantowania podpisanych w ramach Programu Emisji z BRE Bankiem S.A., obowiązującą do 31.08.2012 r. bank zobowiązuje się do nabycia obligacji wyemitowanych przez Spółkę, a nie objętych przez innych inwestorów do kwoty 35 mln PLN.

Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych przez Echo Investment SA obligacji na dzień 31 grudnia 2011 roku nie mogła przekroczyć 1 mld zł.

6.9. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

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

6.10. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znacząco wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej**Uchwała Zarządu Emitenta w sprawie przyjęcia Programu Skupu Akcji Własnych**

Zarząd Spółki Echo Investment S.A., działając na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 grudnia 2008r., w dniu 18 stycznia 2012 roku podjął uchwałę o przyjęciu programu skupu akcji własnych Echo Investment S.A. w brzmieniu jak poniżej:

PROGRAM SKUPU AKCJI WŁASNYCH ECHO INVESTMENT S.A.

I. PODSTAWA PRAWNA

Działając na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Echo Investment S.A. z dnia 19 grudnia 2008 roku Zarząd Echo Investment S.A. przyjął Program skupu akcji własnych Echo Investment S.A. (zwany dalej "Programem").

Program dotyczy skupu akcji Echo Investment S.A. (zwanej dalej również „Spółką”) notowanych na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (zwanej dalej "GPW").

II. CEL PROGRAMU

Celem Programu jest nabywanie przez Spółkę akcji własnych w celu ich dalszego zbycia lub umorzenia, na warunkach i w trybie określonym w uchwale nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Echo Investment S.A. z dnia 19 grudnia 2008 roku.

Zdaniem Zarządu Echo Investment S.A. rozpoczęcie skupu akcji własnych jest uzasadnione z uwagi na:

- nie zagrożoną kondycję finansową Spółki i jego Grupy Kapitałowej, w tym wysokie zasoby posiadanych środków pieniężnych,
- bezpieczne parametry i wskaźniki określające zadłużenie i zdolność do obsługi długu przez Spółkę i jego Grupę Kapitałową, również po uwzględnieniu środków przeznaczonych na skup akcji własnych,
- możliwy, w wyniku kryzysu zadłużenia niektórych państw strefy euro oraz potrzeb kapitałowych dużych wiodących banków europejskich, wolniejszy wzrost rynku nieruchomości w Polsce w stosunku do ostatnich dwóch lat, a w związku z tym większe ryzyko rozpoczynania nowych projektów oraz ryzyko ich finansowania,
- uznanie go jako alternatywę dla wypłaty dywidendy.

III. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE PROGRAMU

1. Rozpoczęcie Programu nabywania akcji własnych zaplanowane jest na dzień 19 stycznia 2012 roku.
 2. Realizacja Programu będzie pozostawać w zgodzie z mającymi zastosowanie przepisami prawa polskiego oraz prawa Unii Europejskiej, a także zasadami ustalonymi w uchwale nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Echo Investment S.A. z dnia 19 grudnia 2008 roku.
 3. Łączna ilość akcji nabywanych w celu umorzenia nie będzie większa niż 210 000 000 akcji.
 4. Łączna ilość nabywanych akcji w celu ich dalszego zbycia nie będzie większa niż 84 000 000 akcji, uwzględniając w tym również pozostałe akcje własne, które nie zostały zbyte przez Spółkę.
 5. Wysokość środków przeznaczonych na nabycie akcji Spółki w celu umorzenia oraz wysokość środków przeznaczonych na nabycie akcji w celu ich dalszego zbycia będzie mieścić się w granicach oznaczonych postanowieniami uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Echo Investment S.A. z dnia 19 grudnia 2008 roku
 6. Program zostanie zakończony najpóźniej w dniu 19 grudnia 2013 roku.
 7. Zarząd, kierując się interesem Spółki, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej może:
 - (a) zakończyć nabywanie akcji przed dniem 19 grudnia 2013 r. lub przed wyczerpaniem całości środków przeznaczonych na ich nabycie;
 - (b) zrezygnować z nabycia akcji w całości lub w części.
- W przypadku podjęcia decyzji o zakończeniu realizacji Programu przed 19 grudnia 2013 roku, Zarząd przekaze stosowną informację do publicznej wiadomości.
8. Cena, za którą Spółka będzie nabywać własne akcje nie może być wartością wyższą spośród ceny ostatniego niezależnego obrotu i najwyższej, bieżącej, niezależnej oferty w transakcjach zawieranych na sesjach giełdowych GPW.

9. W ciągu jednego dnia Spółka nie może nabyć więcej niż 25 % średniego, dziennego wolumenu akcji na GPW, przy czym wartość średniego dziennego wolumenu oparta będzie na średnim dziennym wolumenie w ciągu 20 dni poprzedzających dzień zakupu.
10. W przypadku wyjątkowo niskiej płynności akcji, Spółka będzie mogła przekroczyć wskazany w pkt 9 próg 25%, nie więcej jednak niż 50%, po uprzednim poinformowaniu Komisji Nadzoru Finansowego, GPW oraz podaniu do publicznej wiadomości informacji o takim zamiarze.
11. Nie wyklucza się nabywania w ramach publicznego wezwania na akcje Spółki.
12. Akcje Spółki nabywane będą za pośrednictwem spółki zależnej lub biura maklerskiego, które będą nabywać akcje Spółki na rachunek własny w drodze transakcji zawieranych na GPW, z zachowaniem warunków Programu, w szczególności dotyczących ograniczeń ilościowych i cenowych.
13. Akcje skupione przez spółkę zależną lub biuro maklerskie w ramach realizacji niniejszego Programu będą następnie nabywane przez Spółkę (w przypadku nabywania od spółki zależnej lub domu maklerskiego) lub spółkę zależną (w przypadku nabywania od domu maklerskiego celem dalszej sprzedaży do Spółki) w transakcjach pakietowych. Do transakcji pakietowych, o których mowa z zdaniu poprzednim nie będą miały zastosowania ograniczenia w zakresie ilości i ceny nabywanych akcji, o których mowa powyżej.
14. Zarząd Spółki przekazywać będzie do publicznej wiadomości:
 - a/ za każdy dzień realizacji programu – ilość nabytych akcji w danym dniu w ramach Programu oraz ich średnia cenę chybą, że w danym dniu nie nabyto akcji własnych w ramach Programu;
 - b/ po zakończeniu realizacji Programu – zbiorcze, szczegółowe sprawozdanie z jego realizacji.
15. Zarząd Spółki jest upoważniony do zmiany postanowień Programu, przy czym informacje o zmianach Programu zostaną podane do publicznej wiadomości przed wejściem w życie tych zmian.

IV. OBOWIĄZKI PO ZAKOŃCZENIU PROGRAMU

1. Po zakończeniu Programu Zarząd Spółki podejmie decyzję co do umorzenia nabytych akcji własnych bądź o dalszej ich odsprzedaży. W przypadku podjęcia decyzji co do umorzenia akcji własnych, Zarząd zwoła niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od tego terminu, Walne Zgromadzenie Spółki, celem podjęcia uchwał o umorzeniu akcji oraz obniżeniu kapitału zakładowego Spółki.

Ogłoszenie wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Emitenta

Zarząd Echo Investment Spółka Akcyjna z siedzibą w Kielcach („Spółka”, „Emitent”) informuje, że w wykonaniu postanowień uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 grudnia 2008 roku w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych Spółki w celu ich umorzenia i/lub w trybie art. 362 § 1 pkt. 5 Kodeksu spółek handlowych („Uchwała”) oraz w wykonaniu postanowień Programu Skupu Akcji Własnych przyjętego uchwałą Zarządu Spółki z dnia 18 stycznia 2012r. podjął decyzję o ogłoszeniu z dniem 19 stycznia 2012r., za pośrednictwem spółki zależnej „Park Postępu - Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Kielcach („Wzywający”), wezwania w trybie art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki, którego celem jest nabycie w celu umorzenia i/lub w celu dalszego zbycia 42 000 420 (czterdzieści dwa miliony czterysta dwadzieścia) sztuk akcji własnych Spółki o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda, po cenie 3,90 zł (trzy złote, dziewięćdziesiąt groszy) za jedną akcję, na warunkach określonych w treści Wezwania stanowiącego załącznik do niniejszego raportu.

Zarząd postanowił, że rozpoczęcie okresu przyjmowania zapisów nastąpi w dniu 8 lutego 2012 roku, zaś zakończenie okresu przyjmowania zapisów nastąpi w dniu 21 lutego 2012r. Wynagrodzenie z tytułu nabycia akcji własnych Spółki w ramach Wezwania pochodzić będzie ze środków własnych Wzywającego.

W ocenie Zarządu Spółki rozpoczęcie skupu akcji własnych w ramach Wezwania jest uzasadnione z uwagi na:

- nie zagrożoną kondycję finansową Spółki i jej Grupy Kapitałowej, w tym wysokie zasoby posiadanych środków pieniężnych,
- bezpieczne parametry i wskaźniki określające zadłużenie i zdolność do obsługi długu przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową, również po uwzględnieniu środków przeznaczonych na skup akcji własnych,
- możliwy, w wyniku kryzysu zadłużenia niektórych państw strefy euro oraz potrzeb kapitałowych dużych wiodących banków europejskich, wolniejszy wzrost rynku nieruchomości w Polsce w stosunku do ostatnich dwóch lat, a w związku z tym większe ryzyko rozpoczynania nowych projektów oraz ryzyko ich finansowania,
- bycie alternatywą dla wypłaty dywidendy akcjonariuszom Spółki.

Szczegółowe informacje dotyczące wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji spółki Echo Investment S.A. zostały opublikowane raportem bieżącym Nr 4/2012 w dniu 19 stycznia 2012 oraz zamieszczone są na stronie internetowej Emitenta.

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

6.11.1. Umowy poręczeń

Obowiązujące umowy poręczeń Echo Investment SA na dzień 31 grudnia 2011 roku przedstawia poniższa tabela:

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
EUROHYPO AG	441.680 PLN	obowiązywać będzie do Daty Konwersji kredytu, jednakże nie później niż do 31 marca 2012 r.	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). Poręczenie zawarte w walucie EUR.
NORDEA BANK POLSKA SA	64.485 PLN	obowiązywać będzie do Zakończenia Inwestycji, 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. Poręczenie zawarte w walucie EUR.

*Patrz także pkt. 7.19 niniejszego Raportu.

6.11.2. Umowy gwarancji

Obowiązujące gwarancje na dzień 31 grudnia 2011 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
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
PKO BP SA	200 PLN	do dnia 15.04.2012 r.	Zabezpieczenie niewykonania lub niewłaściwego wykonania wszelkich zobowiązań na rzecz Fortis Bank Polska SA wynikających z umowy o wykonanie robót wykończeniowych z dnia 15 grudnia 2010 r.
PKO BP SA	4.073 PLN	do dnia 24.03.2013 r.	Zabezpieczenie niewykonania lub nieprawidłowego wykonania wszelkich zobowiązań na rzecz Orbis SA wynikających z warunkowej umowy o Generalną Realizację Inwestycji z dnia 04 września 2008 r.
PKO BP SA	500 PLN	do dnia 29.02.2012 r.	Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 12164/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r.
PKO BP SA	500 PLN	do dnia 29.02.2012 r.	Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 12146/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r.
PKO BP SA	500 PLN	do dnia 29.02.2012 r.	Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 12168/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r.
PKO BP SA	500 PLN	do dnia 29.02.2012 r.	Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 12152/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r.
PKO BP SA	324 PLN	do dnia 29.08.2012 r.	Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 1091/1/RP2/2009 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 12 maja 2011 r.
PKO BP SA	434 PLN	do dnia 29.08.2012 r.	Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 1091/2/RP2/2009 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 12 maja 2011 r.
PKO BP SA	196 PLN	do dnia 31.08.2012 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2009 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
PKO BP SA	142 PLN	do dnia 14.10.2012 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 20 września 2011 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.

1. W dniu 14 października 2011 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. jako zabezpieczenie niewykonania przez Echo Investment SA zobowiązań wynikających z umowy najmu z dnia 20 września 2011 r. Wysokość gwarancji to 32.100,00 EUR (co na dzień wystawienia gwarancji, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 137.789,25 PLN). Gwarancja jest ważna do 14 października 2012 r.
2. W dniu 31.12.2011 r. wygasta gwarancja bankowa w związku z zabezpieczeniem zapłaty zasądzonych kwota na rzecz Master Serwis Opon Sp. z o.o.

6.12. 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 2011 roku wchodzi 79 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną i jedna spółka współzależna konsolidowana metodą proporcjonalną.

Jednostki zależne:

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
„47 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„53 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej „Projekt Echo – 53” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Astra Park” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Avatar – Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Babka Tower – Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej „Athina Park – Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Barconsel Holdings” Ltd	Nikozyja	100%	Echo – SPV 7
„Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC	Kijów	100%	Yevrobudgarant LLC
„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 – 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 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej „Galaxy – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.)	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
„Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
„Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o.	Lublin	100%	Echo Investment S.A.
„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 – 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%	XXXIV FIZ Forum
„Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Project Management Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – SPV 7” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment ACC – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Facility Management – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
"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 Property Management – Grupa Echo Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Ukraine" LLC	Kijów	100%	Echo Investment S.A.
"El – Project Cyp - 1" Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
„Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o.” S.k.a.	Jelenia Góra	100%	XXIX FIZ Forum
„Galeria Tarnów – Projekt Echo – 43 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Grupa Echo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Grupa Echo Sp. z o.o. – 1” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Pamiętkowo” Sp. z o.o. (dawniej „Olympus Prime” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Pasaż Grunwaldzki – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej „Pasaż Grunwaldzki – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	99,95%	XXIX FIZ Forum
„PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
„Pod Klonami” Sp. z o.o. (dawniej „Projekt Echo - 94” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Projekt Naramowice Poznań Sp. z o.o.
„PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. „ S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt CS” Sp. z o.o.	Szczecin	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 - 58” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
„Projekt Echo - 59” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo – Aurus Sp. z o.o.
„Projekt Echo - 67” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 67 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 69” 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.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 95” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 96” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 97” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 98” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 99” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 100” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
„Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Projekt S” Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
„Projekt 3 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Projekt 6 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Projekt 7 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„SPV – 1” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Ultra Marina” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
„Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Yevrobudgarant” LLC	Kijów	100%	El – Project Cyp - 1 Ltd
„Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o.	Poznań	100%	XXXIV FIZ Forum

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

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

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

Umowy przeniesienia własności udziałów w spółkach zależnych

W dniu 18 października 2011 roku zawarte zostały poniższe umowy przeniesienia własności udziałów:

1/ Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Zakład Ogrodniczy „Naramowice” Sp. z o.o., podmiot zależny od Emitenta (dalej: Spółka), Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (dalej: Zbywca) w dniu 18 października 2011 roku zbyta na rzecz Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr), podmiot zależny od Emitenta (dalej: Nabywca) 189.900 (sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset) udziałów Spółki o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 18.990.000 zł. Wartość umowy jest zgodna z wartością księgową udziałów która wynosi 1.146.996 zł.

Oprócz Zbywcy właścicielem 1 udziału Spółki jest Olympus Prime sp. z o.o., podmiot zależny od Emitenta

2/ Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce „Astra Park” spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta (dalej: Spółka), Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (dalej: Zbywca) w dniu 18 października 2011 roku zbyta na rzecz Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr), podmiot zależny od Emitenta (dalej: Nabywca) 738.000 (siedemset trzydzieści osiem tysięcy) udziałów Spółki o wartości nominalnej 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 36.900.000 zł. Wartość umowy jest zgodna z wartością księgową udziałów która wynosi 25.977.600 zł.

Oprócz Zbywcy właścicielem 1 udziału Spółki jest Grupa Echo sp. z o.o., podmiot zależny od Emitenta.

3/ Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce „Projekt Naramowice Poznań” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta (dalej: Spółka), „Echo – Aurus” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta, (dalej: Zbywca) w dniu 18 października 2011 roku zbyta na rzecz Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr), podmiot zależny od Emitenta (dalej: Nabywca) 3.138.580 (trzy miliony sto trzydzieści osiem tysięcy pięćset osiemdziesiąt) udziałów Spółki o wartości nominalnej 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 156.929.000 zł. Wartość umowy jest zgodna z wartością księgową udziałów która wynosi 151.405.099,2 zł.

Oprócz Zbywcy właścicielem udziałów Spółki są: Grupa Echo sp. z o.o., (20 udziałów) i Echo Investment S.A. (1 000 udziałów);

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

Umowy przeniesienia własności udziałów powyższych trzech Spółek następują w wykonaniu uchwały wspólników spółki Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji 2.250 udziałów o wartości nominalnej 1 EUR i pokryciu go wkładem niepieniężnym w postaci udziałów ww. Spółek, z czego Emitent nabywa 342 udziały a podmiot zależny od Emitenta, spółka „Echo – Aurus” Sp. z o.o. nabywa 1.908 udziałów. Łączna cena nabycia nowoutworzonych udziałów to 40.470.993,85 EUR, co na dzień sporządzenia raportu stanowi równowartość 176.044.776,1 PLN.

Po podwyższeniu kapitału, udziały w spółce Barconsel Holdings Limited posiadają odpowiednio:

- Emitent posiada 6.169 udziałów stanowiących 24% kapitału zakładowego i uprawniających do 24% głosów na zgromadzeniu wspólników;
- podmiot zależny od Emitenta, spółka Echo – SPV 7 Sp. z o.o. posiada 13.080 udziałów stanowiących 52% kapitału zakładowego i uprawniających do 52% głosów na zgromadzeniu wspólników;
- podmiot zależny od Emitenta, spółka Echo – Aurus Sp. z o.o. posiada 6.001 udziałów stanowiących 24% kapitału zakładowego i uprawniających do 24% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Umowy przeniesienia własności udziałów w spółkach zależnych

W dniu 25 października 2011 roku zawarte zostały poniższe umowy przeniesienia własności udziałów:

1/ Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce „Echo – Metropolis” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta (dalej: Spółka), Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr), podmiot zależny od Emitenta (dalej: Zbywca) w dniu 25 października 2011 roku zbyła na rzecz „Forum XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” z siedzibą w Krakowie (dalej: Nabywca, Fundusz) 1.213.238 (jeden milion dwieście trzynaście tysięcy dwieście trzydzieści osiem) udziałów Spółki o wartości nominalnej 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 60.661.900 (sześćdziesiąt milionów sześćset sześćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset) złotych.

Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych spółki Barconsel Holdings Limited wynosiła 15.241.575 EUR, co na dzień sporządzenia raportu stanowi równowartość 66.738.284 złotych.

Oprócz Zbywcy właścicielami udziałów Spółki są: Nabywca (dotychczas 796.760 udziałów), Echo Investment SA (1 udział) i Grupa Echo sp. z o.o. (1 udział), podmiot zależny od Emitenta.

2/ Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce „Astra Park” spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta (dalej: Spółka), Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr), podmiot zależny od Emitenta (dalej: Zbywca) w dniu 25 października 2011 roku zbyła na rzecz „Forum XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” z siedzibą w Krakowie (dalej: Nabywca, Fundusz) 738.000 (siedemset trzydzieści osiem tysięcy) udziałów Spółki o wartości nominalnej 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 36.900.000 zł.

Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych spółki Barconsel Holdings Limited wynosiła 5.888.876 EUR, co na dzień sporządzenia raportu stanowi równowartość 25.785.623 złotych.

Oprócz Zbywcy właścicielami udziałów Spółki są: Projekt Echo - 69 sp. z o.o. (1 udział) i Echo Investment S.A. (800 udziałów).

3/ Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Zakład Ogrodniczy „Naramowice” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Pamiątkowie, podmiot zależny od Emitenta (dalej: Spółka), Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr), podmiot zależny od Emitenta (dalej: Zbywca) w dniu 25 października 2011 roku zbyła na rzecz „Forum XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” z siedzibą w Krakowie (dalej: Nabywca, Fundusz) 189.900 (sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset) udziałów Spółki o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 18.990.000 złotych.

Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych spółki Barconsel Holdings Limited wynosiła 260.013 EUR, co na dzień sporządzenia raportu stanowi równowartość 1.138.520 złotych.

Oprócz Zbywcy właścicielami udziałów Spółki są: Echo Investment SA (99 udziałów) i Olympus Prime sp. z o.o. (1 udział), podmiot zależny od Emitenta.

4/ Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce „Projekt Echo – 53” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta (dalej: Spółka), Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr), podmiot zależny od Emitenta (dalej: Zbywca) w dniu 25 października 2011 roku zbyła na rzecz „Forum XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” z siedzibą w Krakowie (dalej: Nabywca, Fundusz) 1.029.279 (jeden milion dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt dziewięć) udziałów Spółki o wartości nominalnej 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 51.463.950 złotych.

Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych spółki Barconsel Holdings Limited wynosiła 13.204.445 EUR, co na dzień sporządzenia raportu stanowi równowartość 57.818.303 złotych.

Oprócz Zbywcy właścicielami udziałów Spółki są: Nabywca (dotychczas 950.466 udziałów), Echo Investment SA (999 udziałów) i Grupa Echo sp. z o.o. (1 udział).

5/ Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce „Projekt Naramowice Poznań” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta (dalej: Spółka), Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr), podmiot zależny od Emitenta (dalej: Zbywca) w dniu 25 października 2011 roku zbyła na rzecz „Forum XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” z siedzibą w Krakowie (dalej: Nabywca, Fundusz) 3.138.580 (trzy miliony sto trzydzieści osiem tysięcy pięćset osiemdziesiąt) udziałów Spółki o wartości nominalnej 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 156.929.000 zł.

Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych spółki Barconsel Holdings Limited wynosiła 34.322.104 EUR, co na dzień sporządzenia raportu stanowi równowartość 150.286.197 złotych.

Oprócz Zbywcy właścicielami udziałów Spółki są: Echo Investment SA (1 000 udziałów) i Grupa Echo sp. z o.o. (20 udziałów)

Umowy przeniesienia własności udziałów wyżej wymienionych spółek zależnych następują w wykonaniu oświadczenia o objęciu certyfikatów inwestycyjnych Funduszu III emisji emitowanych przez FORUM XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie oraz opłacenia ich wkładem niepieniężnym w postaci posiadanych udziałów w przedstawionych powyżej spółkach.

Łącznie w ramach zapisów na certyfikaty inwestycyjne emitowane przez Forum XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, spółka zależna Barconsel Holdings Limited objęła 11.764 certyfikatów inwestycyjnych.

Łączna cena emisyjna objętych certyfikatów wyniosła 296.241.048 złotych.

Nabyte certyfikaty inwestycyjne Barconsel Holdings Limited zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

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 Emitenta oraz akwizycję i realizację nowych projektów.

I. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zwiększył się o wymienione poniżej spółki: -

- nabycie w dniu 14 lipca 2011 r. 100% udziałów w spółce Projekt Echo - 99 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna Cena nabycia wyniosła 95.637 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 25 tys. PLN,
- rejestracja w dniu 27 lipca 2011 r. przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 5 - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN,
- rejestracja w dniu 1 sierpnia 2011 r. przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo 67 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach,
- nabycie w dniu 9 września 2011 r. 100% udziałów w spółce Astra Park Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna Cena nabycia wyniosła 67.500.000 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 36.940.050 PLN.
- rejestracja w dniu 29 sierpnia 2011 r. przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 3 - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN,
- rejestracja w dniu 6 września 2011 r. przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 4 - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN,
- rejestracja w dniu 16 września 2011 r. przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 6 - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN,
- rejestracja w dniu 24 listopada 2011 r. przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 100” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN
- rejestracja w dniu 31 grudnia 2011 r. przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 7 - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN,

II. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zmniejszył się o spółki: -

- Echo - Kielce 1 sp. z o. o., Echo – SPV 12 sp. z o. o., MDP sp. z o. o., Echo – Property Poznań 1 sp. z o. o., Projekt Naramowice sp. z o. o., Princess Boryszewska sp. z o. o. – przejęte przez Echo – Aurus sp. z o. o. z dniem 28 lipca 2011 roku.

III. Inne zmiany w spółkach tworzących Grupę Kapitałową Emitenta - -

- przekształcenie spółki „Echo - Oxygen” sp. z o. o. w „Oxygen – Projekt Echo - 95 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. (data rejestracji: 1 lipca 2011 roku),
- przekształcenie spółki „Projekt Echo - 47” sp. z o. o. w „47 – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. (data rejestracji: 16 września 2011 roku),
- przekształcenie spółki „Projekt Echo – 55” sp. z o. o. w „Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. (data rejestracji: 16 września 2011 roku),

- przekształcenie spółki „Echo – Veneda” sp. z o. o. w „Veneda – Projekt Echo – 97 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. (data rejestracji: 16 września 2011 roku),
- połączenie spółek Echo – Kielce 1 sp. z o. o., Echo – SPV 12 sp. z o. o., MDP sp. z o. o., Echo – Property Poznań 1 sp. z o. o., Projekt Naramowice sp. z o. o., Princess Boryszewska sp. z o. o. z Echo – Aurus sp. z o. o. (spółka przejmująca) z dniem 28 lipca 2011 roku,
- zmiana firmy spółki (w związku ze zmianą komplementariusza) „PHS – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. -> „PHS – Projekt CS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. (rejestracja: 15 lipca 2011 roku),
- przekształcenie spółki „Projekt Echo - 53” sp. z o. o. w „53 – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. (data rejestracji: 7 grudnia 2011 roku),

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

Zarząd Spółki nie publikował prognoz finansowych.

6.15. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA

Akcjonariuszami posiadającymi, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment SA, na dzień 6 lutego 2012 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 w tym:	185 786 775	44,23%	185 786 775	44,23%
- bezpośrednio:	2 343 431	0,56%	2 343 431	0,56%
- pośrednio w tym:	183 443 344	43,68%	183 443 344	43,68%
Barcocapital Investment Limited	63 980 497	15,23%	63 980 497	15,23%
Calgeron Investment Limited	17 884 050	4,26%	17 884 050	4,26%
FTF Galleon S.A	101 578 797	24,19%	101 578 797	24,19%
ING OFE	54 488 467	12,97%	54 488 467	12,97%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	36 683 460	8,73%	36 683 460	8,73%
PZU Złota Jesień OFE	21 419 085	5,1%	21 419 085	5,1%

W okresie od publikacji ostatniego raportu finansowego tj. 14 listopada 2011 r. do dnia sporządzenia niniejszego raportu spółka Echo Investment S.A. otrzymała następujące zawiadomienia o zmianie stanu posiadania akcji Emitenta:

Zawiadomienie od znaczącego akcjonariusza o zwiększeniu stanu posiadania akcji o co najmniej 2%.

W dniu 17 listopada 2011 roku Emitent powziął informację od ING Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A., które na podstawie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2009, Nr 185, poz. 1439), zawiadamia, iż w wyniku nabycia akcji Emitenta w transakcjach na GPW w Warszawie, rozliczonych w dniu 14 listopada 2011 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny (dalej: Fundusz) zwiększył stan posiadania akcji o co najmniej 2%.

Przed nabyciem akcji Fundusz posiadał 48 121 638 (czterdzieści osiem milionów sto dwadzieścia jeden tysięcy sześćset trzydzieści osiem) akcji Spółki, stanowiących 11,46% kapitału zakładowego Spółki i był uprawniony 48 121 638 (czterdzieści osiem milionów sto dwadzieścia jeden tysięcy sześćset trzydzieści osiem) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 11,46% ogólnej liczby głosów.

W dniu 17 listopada 2011 roku na rachunku papierów wartościowych Funduszu znajduje się 54 488 467 (pięćdziesiąt cztery miliony czterysta osiemdziesiąt osiem tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem) akcji Spółki, co stanowi 12,97% kapitału zakładowego Spółki. Akcje te uprawniają do 54 488 467 (pięćdziesiąt cztery miliony czterysta osiemdziesiąt osiem tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 12,97% ogólnej liczby głosów.

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

Zawiadomienia od znaczącego akcjonariusza o zwiększeniu stanu posiadania akcji

W dniu 18 listopada 2011 roku Emitent otrzymał dwa zawiadomienia dotyczące zwiększenia stanu posiadania akcji Spółki:

ZAWIADOMIENIE Nr 1 – od Pana Michała Sołowowa

„Działając na podstawie art. 69 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. nr 185, poz. 1439) zawiadamiam, że w wyniku nabycia akcji w dniach 15-18 listopada 2011 r., przez podmiot ode mnie zależny, spółkę FTF Galleon S.A. z siedzibą w Luksemburgu przy Charles de Gaulle 2-8, L-1635 Luksemburg, zarejestrowaną w Rejestrze Spółek Handlowych w Luksemburgu pod numerem B 154340, zwiększyłem stan posiadania akcji Echo Investment S.A. (Spółka) o co najmniej 1 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia posiadam łącznie, bezpośrednio i pośrednio 183.151.128 akcji spółki Echo Investment S.A., co stanowi 43,61% w kapitale zakładowym oraz uprawnia do 183.151.128 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment S.A., co stanowi 43,61% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment S.A.

Szczegółowy stan posiadania przeze mnie akcji Echo Investment S.A. na dzień sporządzenia zawiadomienia przedstawia poniższa tabela:

	Liczba akcji [szt.]	% kapitału zakładowego	Liczba głosów na WZA	% ogólnej liczby głosów na WZA
Razem, bezpośrednio i pośrednio:	183.151.128	43,61%	183.151.128	43,61%
- bezpośrednio:	2.343.431	0,56%	2.343.431	0,56%
- pośrednio w tym:	180.807.697	43,05%	180.807.697	43,05%
Barcocapital Investment Limited	103.041.680	24,53%	103.041.680	24,53%
Calgeron Investment Limited	17.884.050	4,26%	17.884.050	4,26%
FTF Galleon S.A	59.881.967	14,26%	59.881.967	14,26%

Przed ww. transakcjami posiadałem łącznie, bezpośrednio i pośrednio, 173.582.353 akcje Spółki, stanowiące 41,33% kapitału zakładowego i byłem uprawniony do 173.582.353 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 41,33% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

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

ZAWIADOMIENIE Nr 2 – od spółki FTF Galleon S.A., podmiotu zależnego od Pana Michała Sołowowa

„Działając na podstawie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. nr 185, poz. 1439) zawiadamiam, że w wyniku nabycia akcji Echo Investment S.A. (dalej: Spółka) przeprowadzonych w transakcjach na GPW w Warszawie w dniach 15 – 18 listopada 2011 r., spółka FTF Galleon S.A. z siedzibą w Luksemburgu przy Charles de Gaulle 2-8, L-1635 Luksemburg, zarejestrowana w Rejestrze Spółek Handlowych w Luksemburgu pod numerem B 154340, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, zwiększyła stan posiadania akcji Spółki o co najmniej 2%.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia, spółka Galleon S.A. posiada 59.881.967 (pięćdziesiąt dziewięć milionów osiemset osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt siedem) akcji Spółki, stanowiące 14,26% kapitału zakładowego i jest uprawniona do 59.881.967 (pięćdziesiąt dziewięć milionów osiemset osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt siedem) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 14,26% ogólnej liczby głosów.

Przed transakcją spółka Galleon S.A. posiadała 50.313.192 (pięćdziesiąt milionów trzysta trzynaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwie) akcje Spółki, stanowiące 11,98% kapitału zakładowego i była uprawniona do 50.313.192 (pięćdziesiąt milionów trzysta

trzydzieście tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwa) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 11,98% ogólnej liczby głosów.

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

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

Zawiadomienie o transakcji na papierach wartościowych Emitenta

W dniu 18 listopada 2011 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od członka Rady Nadzorczej Emitenta, iż w dniach 15 - 18 listopada 2011 r. spółka FTF Galleon S.A. z siedzibą w Luksemburgu przy Charles de Gaulle 2-8, L-1635 Luksemburg, zarejestrowana w Rejestrze Spółek Handlowych w Luksemburgu pod numerem B 154340, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, nabyła łącznie 9.568.775 akcji spółki Echo Investment S.A..

Transakcje kupna akcji zostały dokonane zostały na rynku regulowanym w systemie notowań ciągłych oraz transakcji pakietowych sesyjnych w terminach: 2011-11-15; 2011-11-16; 2011-11-17; 2011-11-18. Średnia cena kupna wyniosła 3,363 zł za akcję, a łączny wolumen 9.568.775 akcji.

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

Zawiadomienie o transakcji na papierach wartościowych Emitenta

W dniu 29 listopada 2011 roku Emitent otrzymał zawiadomienia od członka Rady Nadzorczej Emitenta, iż:

1/ w dniu 23 listopada 2011 r. spółka FTF Galleon S.A. z siedzibą w Luksemburgu przy Charles de Gaulle 2-8, L-1635 Luksemburg, zarejestrowana w Rejestrze Spółek Handlowych w Luksemburgu pod numerem B 154340, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, nabyła 196.830 akcji spółki Echo Investment S.A..

2/ w dniu 24 listopada 2011 r. spółka Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowana w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, nabyła 1.001.757 akcji spółki Echo Investment S.A

Transakcje kupna akcji zostały dokonane zostały na rynku regulowanym w systemie notowań ciągłych w dniach: 2011-11-23; 2011-11-24. Średnia cena kupna wyniosła 3,34 zł za akcję, a łączny wolumen 1.198.587 akcji.

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

Zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy

W dniu 5 grudnia 2011 roku Emitent otrzymał dwa zawiadomienia:

Zawiadomienie Nr 1 – o zbyciu w wyniku transakcji pakietowej przeprowadzonej na sesji w dniu 30 listopada 2011 r. przez spółkę Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowana w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, 41.500.000 (czterdzieści jeden milionów pięćset tysięcy) akcji i zejściu poniżej 15% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Zawiadomienie Nr 2 – o nabyciu w wyniku transakcji pakietowej przeprowadzonej na sesji w dniu 30 listopada 2011 r. przez spółkę FTF Galleon S.A. z siedzibą w Luksemburgu przy Charles de Gaulle 2-8, L-1635 Luksemburg, zarejestrowana w Rejestrze Spółek Handlowych w Luksemburgu pod numerem B 154340, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, 41.500.000 (czterdzieści jeden milionów pięćset tysięcy) akcji i przekroczeniu progu powyżej 20% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Zawiadomienie Nr 1

„Działając na podstawie art. 69 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. nr 185, poz. 1439) zawiadamiam, że w wyniku transakcji pakietowej przeprowadzonej na sesji w dniu 30 listopada 2011 r. spółka Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowana w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, zbyła 41.500.000 (czterdzieści jeden milionów pięćset tysięcy) akcji i w jej wyniku posiada akcje Echo Investment S.A. (Spółka) stanowiące poniżej 15% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia, spółka Barcocapital Investment Limited posiada 62.543.437 (sześćdziesiąt dwa miliony pięćset czterdzieści trzy tysięcy czterysta trzydzieści siedem) akcji Spółki, stanowiące 14,89% kapitału zakładowego i jest uprawniona do 62.543.437 (sześćdziesiąt dwa miliony pięćset czterdzieści trzy tysięcy czterysta trzydzieści siedem) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 14,89% ogólnej liczby głosów.

Przed transakcją spółka Barcocapital Investment Limited posiadała 104.043.543 (sto cztery miliony czterdzieści trzy tysięcy czterysta trzydzieści siedem) akcji Spółki, stanowiące 24,77% kapitału zakładowego i była uprawniona do 104.043.543 (sto cztery miliony czterdzieści trzy tysięcy czterysta trzydzieści siedem) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 24,77% ogólnej liczby głosów.

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

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

Zawiadomienie Nr 2

„Działając na podstawie art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. nr 185, poz. 1439) zawiadamiam, że w wyniku transakcji pakietowej przeprowadzonej na sesji w dniu 30 listopada 2011 r. spółka FTF Galleon S.A. z siedzibą w Luksemburgu przy Charles de Gaulle 2-8, L-1635 Luksemburg, zarejestrowana w Rejestrze Spółek Handlowych w Luksemburgu pod numerem B 154340, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, nabyła 41.500.000 (czterdzieści jeden milionów pięćset tysięcy) akcji i stała się posiadaczem akcji Echo Investment S.A. (Spółka) stanowiących powyżej 20% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia, spółka Galleon S.A. posiada 101.578.797 (sto jeden milionów pięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) akcji Spółki, stanowiące 24,19% kapitału zakładowego i jest uprawniona do 101.578.797 (sto jeden milionów pięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 24,19% ogólnej liczby głosów.

Przed transakcją spółka FTF Galleon S.A. posiadała 60.078.797 (sześćdziesiąt milionów siedemdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) akcji Spółki, stanowiące 14,3% kapitału zakładowego i była uprawniona do 60.078.797 (sześćdziesiąt milionów siedemdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 14,3% ogólnej liczby głosów.

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

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

Zawiadomienie o transakcji na papierach wartościowych Emitenta

W dniu 5 grudnia 2011 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od członka Rady Nadzorczej, iż w dniu 30 listopada 2011 r. spółka Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowana w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, dokonała zbycia 41.500.000 akcji spółki Echo Investment S.A. na rzecz spółki FTF Galleon S.A. z siedzibą w Luksemburgu przy Charles de Gaulle 2-8, L-1635 Luksemburg, zarejestrowana w Rejestrze Spółek Handlowych w Luksemburgu pod numerem B 154340.

Transakcja kupna/sprzedaży akcji została dokonana pomiędzy ww. podmiotami na rynku regulowanym w drodze transakcji pakietowej sesyjnej w dniu 30 listopada 2011 roku. Średnia cena transakcji za akcję Emitenta wyniosła 3,3 zł.

Obie spółki, to podmioty zależne od Pana Michała Sołowowa. Powyższa transakcja spowodowała, że spółka Barcocapital Investment Limited zmniejszyła swój stan posiadania głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta do poniżej 15% głosów, natomiast spółka FTF Galleon S.A. zwiększyła swój stan posiadania głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta do ponad 20% głosów.

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

Zawiadomienie o transakcji na papierach wartościowych Emitenta

W dniu 16 grudnia 2011 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od członka Rady Nadzorczej, iż spółka Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowana w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, nabyła łącznie 750.108 akcji spółki Emitenta.

Transakcje kupna akcji zostały dokonane zostały na rynku regulowanym w systemie notowań ciągłych w terminach: 2011-12-09; 2011-12-13; 2011-12-14;.

Średnia cena kupna wyniosła 3,35 zł za akcję, a łączny volumen 750.108 akcji.

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

Zawiadomienie o transakcji na papierach wartościowych Emitenta

Zarząd spółki Echo Investment S.A. (Emitent) informuje, iż w dniu 30 grudnia 2011 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od członka Rady Nadzorczej, iż spółka Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowana w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, nabyła 186.952 akcje spółki Emitenta.

Transakcja kupna akcji została dokonana na rynku regulowanym w systemie notowań ciągłych w dniu 22 grudnia 2011 r..

Średnia cena kupna wyniosła 3,17 zł za akcję, a łączny volumen 186.952 akcje.

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

Zawiadomienie o transakcji na papierach wartościowych Emitenta

W dniu 5 stycznia 2012 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od członka Rady Nadzorczej, iż spółka Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowana w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, nabyła 500.000 akcji spółki Emitenta.

Transakcja kupna akcji została dokonana na rynku regulowanym w systemie notowań ciągłych w dniu 5 stycznia 2012 r..

Średnia cena kupna wyniosła 3,29 zł za akcję, a łączny volumen 500.000 akcji.

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

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

Zgodnie z posiadanymi przez Spółkę informacjami, zmiany w stanie posiadania akcji Echo Investment 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 29.08.2011	stan na 14.11.2011
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

Osoby Nadzorujące	stan na 29.08.2011	stan na 14.11.2011
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	1 200 000 akcji	1 200 000 akcji
Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	98 800 akcji	98 800 akcji
Mariusz Waniotka – 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

Zawiadomienie o transakcji na papierach wartościowych Emitenta

W dniu 27 stycznia 2012 roku Emitent otrzymał zawiadomienie, na podstawie którego osoba pełniąca w strukturze organizacyjnej Emitenta funkcję kierowniczą i posiadająca dostęp do informacji poufnych, 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 2011 roku transakcji nabycia akcji spółki Echo Investment SA, których łączna wartość nie przekroczyła 5.000 EUR.

Transakcje kupna zostały dokonane na rynku regulowanym w systemie notowań ciągłych w dniach 26 maja 2011 r. oraz 21 grudnia 2011 r. łączny volumen nabytych akcji wyniósł 4.700 akcji a średnia cena nabycia wyniosła 4,31 zł za akcję.

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

6.17. Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku nie prowadzono przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowań, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

W IV kwartale 2011 roku Spółka lub jednostka od niej zależna nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W IV kwartale 2011 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.

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

Tieto Poland głównym najemcą w Aquarius Business House

Tieto Poland - polski oddział międzynarodowego koncernu informatycznego - wynajął 8 000 mkw. w Aquarius Business House, biurowcu klasy A realizowanym w centrum Wrocławia przez spółkę Echo Investment.

Aquarius Business House to nowoczesny kompleks biurowy oferujący szereg najnowszych rozwiązań technologicznych, wysokiej klasy łączą teleinformatyczne, systemy bezpieczeństwa i kontroli dostępu, a także funkcje pozwalające w sposób proekologiczny, efektywny i oszczędny zarządzać energią i mediami. Obiekt składa się z dwóch 7-kondygnacyjnych budynków.

Powierzchnia biurowa całego obiektu przeznaczona na wynajem to 25 000 mkw.

Tieto Corporation jest międzynarodowym koncernem informatycznym, świadczącym pełen zakres usług w zakresie budowy, rozwoju i utrzymania systemów informatycznych. W tej chwili ma swoje oddziały w niemal 30 krajach, w tym także w Polsce i zatrudnia ponad 18 tys. osób. Firma jest też notowana na giełdach w Helsinkach i Sztokholmie. W Polsce Tieto ma biura: w Szczecinie, Warszawie i we Wrocławiu, w których zatrudnia ponad 1200 osób.

Zakończenie I etapu realizacji osiedla „Kasztanowa Aleja”

Spółka Echo Investment uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie budynku B, stanowiącego pierwszy etap realizacji kompleksu mieszkaniowego „Kasztanowa Aleja” przy ul. Wojskowej w Poznaniu.

„Kasztanowa Aleja” to dwa niezależnie funkcjonujące budynki z dziedzińcami, zielenią i placem zabaw dla dzieci. W kompleksie znajdują się 282 mieszkania o powierzchni od 37 do 94 mkw. z ogródkami, balkonami, tarasami lub loggiami.

Inwestor otrzymał prawomocne pozwolenie na użytkowanie pierwszego z tych budynków. Oznacza to zakończenie realizacji I etapu inwestycji.

Autorem projektu architektonicznego kompleksu „Kasztanowa Aleja” jest Studio Lisiak Sp. z o.o. z Poznania. Generalnym wykonawcą I etapu osiedla była firma Warbud S.A. z Warszawy.

Znane marki odzieżowe w Galerii Olimpia

Reserved, House, Mohito, Cropp, New Yorker, Orsay - sklepy tych znanych marek odzieżowych pojawią się w Galerii Olimpia realizowanej przez Echo Investment w Betchatowie.

Inwestor podpisał umowę z grupą LPP, która w Galerii Olimpia otworzy sklepy Reserved (900 mkw.), House (200 mkw.), Cropp (220 mkw.) i Mohito (190 mkw.). W obiekcie powstanie także sklep sieci New Yorker (860 mkw.) i lokal znanej marki Orsay (165 mkw.).

Galeria Olimpia powstaje w rejonie ul. Armii Krajowej i Kolejowej w Betchatowie, na działce sąsiadującej z Centrum Handlowym Echo działającym na rynku od ponad 11 lat. Galeria wraz z sąsiadującym CH Echo stworzy funkcjonalnie powiązany kompleks handlowo-usługowy o łącznej powierzchni najmu 32 200 mkw. Znajdą się w nim trzy hipermarkety: Tesco oraz istniejące w CH Echo - Carrefour i Nomi. Powstanie także wielosalone kino największej w Polsce sieci Helios. Galeria Olimpia łącznie dysponować będzie 90 sklepami, m.in. Martes Sport, Rtv Euro Agd, CCC, Deichman, Rossmann. Poziom najmu obiektu wynosi 77 proc. Komunikację samochodową zapewnią parkingi podziemny i naziemny, oferujące łącznie 1 050 miejsc parkingowych.

Realizacja Galerii Olimpia przebiega zgodnie z harmonogramem. Generalnym wykonawcą obiektu jest Polimex - Mostostal SA. Prace rozpoczęły się w czerwcu br. Otwarcie galerii odbędzie się w II połowie 2012 roku. Projekt powstał w pracowni MOFO Architektki.

Międzynarodowy sukces Galerii Echo

Galeria Echo w Kielcach zdobyła nagrodę w prestiżowym konkursie MAPIC Awards towarzyszącym największym w Europie targom nieruchomości komercyjnych we francuskim Cannes. Centrum handlowe zrealizowane przez Echo Investment zwyciężyło w kategorii „Best enlarged retail development”.

O zwycięstwo w kategorii „Best enlarged retail development” wraz z Galerią Echo walczyły dwie równie wyjątkowe realizacje - Milano City Center z włoskiego Mediolanu oraz The Style Outlets z Zweibrücken w Niemczech. Galeria Echo była jedynym polskim projektem we wszystkich kategoriach, który otrzymał nominację do tej prestiżowej nagrody.

Komercjalizacja Outlet Park Szczecin zmierza ku końcowi

Adidas, Ecco, Lavard, Atlantic, NIKE, Big Star, Mc Arthur, Lancerto, 4F, Puere - to kolejne marki, które pojawią się w Outlet Park Szczecin, pierwszym w regionie zachodniopomorskim centrum wyprzedażowym realizowanym przez Echo Investment.

Komercjalizacja obiektu zmierza ku końcowi, wynajęte jest już 80 proc. powierzchni, trwają rozmowy dotyczące ostatnich wolnych lokali.

550 mkw. będzie miał sklep firmy Adidas - jednej z najbardziej znanych marek w branży odzieży sportowej na świecie. Sklep firmy Ecco - znanego producenta markowego obuwia - zajmie ponad 160 mkw. Salon firmy Lavard specjalizującej się w eleganckiej modzie męskiej, dysponować będzie powierzchnią blisko 200 mkw. Sklep Atlantic - znanego producenta bielizny dla kobiet i mężczyzn - będzie miał 130 mkw. Sklep marki NIKE będzie dysponować powierzchnią blisko 750 mkw. 260 mkw. będzie miał sklep firmy Big Star. Sklep obuwniczy Mc Arthur zajmie 130 mkw. Salon marki Lancerto specjalizującej się w modzie męskiej dysponować będzie powierzchnią 110 mkw. Sklep firmy 4F produkującej odzież i akcesoria sportowe będzie miał 200 mkw., a 100 mkw. to powierzchnia sklepu firmy Puere znanej z komfortowych męskich garniturów.

Realizacja Outlet Park Szczecin odbywa się zgodnie z harmonogramem. Prace budowlane rozpoczęły się w czerwcu br. a planowane zakończenie przypadnie na połowę przyszłego roku. Wykonawcą jest firma Polimex-Mostostal SA.

RTV Euro AGD w Galerii Amber

Ponad 1200 mkw. będzie miał sklep RTV Euro AGD, który powstanie w Galerii Amber realizowanej przez Echo Investment w Kaliszu.

RTV Euro AGD to pierwsza ogólnopolska sieć specjalizująca się w sprzedaży sprzętu audio-wideo i gospodarstwa domowego, komputerów, urządzeń telekomunikacyjnych, aparatów fotograficznych i akcesoriów. Firma posiada obecnie 173 sklepy w 83 miastach w Polsce.

Galeria Amber to czterokondygnacyjne centrum handlowo-rozrywkowe, które powstaje w centrum Kalisza, w sąsiedztwie głównych dworców PKP i PKS, u zbiegu ul. Górnośląskiej i Trasy Bursztynowej. Powierzchnia przeznaczona pod wynajem to 33 500 mkw. Galeria Amber będzie największym centrum handlowym w aglomeracji kalisko-ostrowskiej liczącej prawie 350 000 mieszkańców.

W obiekcie znajdzie się 140 sklepów - m.in. H&M, C&A, New Yorker, Reserved, Adidas, Reebok, NIKE, Puma, Lee Wrangler, Ochnik, Kazar, Harpers, Ocular Canada, Paris Optique, VIP Collection, Via Roma. Zaplanowano też 7-salowe kino, którego operatorem będzie sieć Helios. Do dyspozycji klientów przewidziano około 1 100 miejsc parkingowych. Echo Investment finalizuje obecnie umowy z innymi znanymi sieciami odzieżowymi i hipermarketem. Otwarcie obiektu nastąpi w II kwartale 2013 roku.

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

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

- zawieranie ostatecznych umów sprzedaży projektów mieszkaniowych:
- w Warszawie: przy ul. Zeusa oraz ul. Kazimierzowskiej (Klimt House),
- w Poznaniu: na osiedlu Naramowice (Naramowice Rynek, Pod Klonami) oraz przy ul. Wojskowej (Kasztanowa Aleja),
- we Wrocławiu: przy ul. Jedności Narodowej (Przy Słowiańskim Wzgórzu),
- w Krakowie: przy ul. Krasickiego (Pod Słowikiem),
- w Kielcach: osiedle Bilcza (II etap) osiedle Południowe w Dyminach – sprzedaż działek z projektami domów, Masłów – sprzedaż działek bez projektów
- wycena wartości godziwej projektów w trakcie budowy oraz/lub po ich oddaniu do użytkowania:
- Galeria Olimpia w Białymostku (segment centrów handlowych),
- Galeria Veneda w Łomży (segment centrów handlowych).
- Aquarius we Wrocławiu (segment biurowy)
- 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.

7. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 31.12.2011 R.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej stan na dzień (w tys. PLN)	stan na 2011.12.31 koniec kwartału	stan na 2010.12.31 koniec kwartału
Aktywa		
1. Aktywa trwałe		
1.1. Wartości niematerialne	1 419	1 227
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	14 664	17 341
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	3 655	11 631
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	918 328	769 746
1.5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	8
1.6. Udzielone pożyczki	4 561	13 785
1.7. Inne aktywa finansowe	13 946	12 079
1.8. Inne należności	956 573	825 817
2. Aktywa obrotowe		
2.1. Zapasy	315 295	327 002
2.2. Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	335
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	2 685	-
2.4. Należności handlowe i pozostałe	89 131	94 675
2.5. Udzielone pożyczki	144 929	144 538
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	86 386	65 827
	638 426	632 377
Aktywa razem	1 594 999	1 458 194
Pasywa		
1. Kapitał własny		
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	550 573	511 901
1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
1.4. Zysk (strata) netto	20 694	38 672
	592 267	571 573
2. Rezerwy		
2.1. Rezerwy na zobowiązania	4 273	6 700
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 640	12 007
	12 913	18 707
3. Zobowiązania długoterminowe		
3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	654 374	484 907
	654 374	484 907
4. Zobowiązania krótkoterminowe		
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	232 691	285 043
4.3. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 762	-
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	13 280	7 450
4.5. Zobowiązania handlowe	41 757	57 654
4.6. Otrzymane zaliczki	36 916	24 111
4.7. Pozostałe zobowiązania	8 039	8 749
	335 445	383 007
Pasywa razem	1 594 999	1 458 194

Wartość księgowa (w tys. PLN)	stan na 2011.12.31 koniec kwartału	stan na 2010.12.31 koniec kwartału
Wartość księgowa	592 267	571 573
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,41	1,36

Zobowiązania pozabilansowe (w tys. PLN)	stan na 2011.12.31 koniec kwartału	stan na 2010.12.31 koniec poprzedniego roku
1. Należności pozabilansowe		
2. Zobowiązania pozabilansowe	539 059	480 083
Razem pozycje pozabilansowe	539 059	480 083

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tys. PLN)	4 kwartał okres od 2011.09.01 do 2011.12.31	4 kwartały okres od 2011.01.01 do 2011.12.31	4 kwartał okres od 2010.09.01 do 2010.12.31	4 kwartały okres od 2010.01.01 do 2010.12.31
Przychody	107 349	414 629	111 168	371 571
Koszty własny sprzedaży	(76 901)	(309 143)	(90 221)	(287 755)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	30 448	105 486	20 947	83 816
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	722	6 868	(3)	15
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	(3 438)	(54)	19
Koszty sprzedaży	(6 217)	(24 011)	(7 026)	(21 276)
Koszty ogólnego zarządu	(10 960)	(33 675)	(9 958)	(26 819)
Pozostałe przychody operacyjne	6 213	28 782	3 582	21 963
Pozostałe koszty operacyjne	(3 604)	(20 857)	(406)	(2 515)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	16 602	59 155	7 082	55 203
Przychody finansowe	20 164	39 071	4 149	33 731
Koszty finansowe	(34 730)	(77 822)	(13 243)	(46 555)
Zysk (strata) brutto	2 036	20 404	(2 012)	42 379
Podatek dochodowy	974	290	(2 760)	(3 707)
Zysk (strata) netto	3 010	20 694	(4 772)	38 672
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		20 694		38 672
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,05		0,09
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,05		0,09

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 2011.01.01 do 2011.12.31					
Stan na początek okresu,	21 000	511 901	38 672	-	571 573
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	38 672	(38 672)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu				20 694	20 694
Zmiany razem	-	38 672	(38 672)	20 694	20 694
Stan na koniec okresu	21 000	550 573	-	20 694	592 267
Za 4 kwartały (rok poprzedni) 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				38 672	38 672
Zmiany razem	-	34 042	(34 042)	38 672	38 672
Stan na koniec okresu	21 000	511 901	-	38 672	571 573

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN)		okres od 2011.01.01 do 2011.12.31	okres od 2010.01.01 do 2010.12.31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) netto		20 694	38 672
II. Korekty:			
1. Amortyzacja		3 837	3 356
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		16 536	687
4. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat		3 076	-
5. Podatek dochodowy zapłacony		21	1 860
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		(3 485)	(13)
7. Zmiana stanu rezerw		(2 148)	(2 680)
8. Zmiana stanu zapasów		14 800	35 599
9. Zmiana stanu należności		384	32 229
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkotermin., z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(3 659)	(17 948)
		29 362	53 090
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		50 056	91 762
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy			
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		3 300	505
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		9 936	-
3. Z aktywów finansowych		132 475	206 926
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	227
		145 711	207 658
II. Wydatki			
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(3 196)	(10 701)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Na aktywa finansowe		(230 151)	(361 147)
4. Inne wydatki inwestycyjne		158	-
		(233 189)	(371 848)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(87 478)	(164 190)
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		7 760	1 330
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		364 566	150 000
4. Inne wpływy finansowe		-	-
		372 326	151 330

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN) c.d.	okres	
	od 2011.01.01 do 2011.12.31	od 2010.01.01 do 2010.12.31
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	(37 142)	(26 162)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(220 000)	-
6. Odsetki	(57 203)	(40 791)
	(314 345)	(66 953)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	57 981	84 377
Przepływy pieniężne netto, razem	20 559	11 949
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	20 559	11 949
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	65 827	53 878
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	86 386	65 827
- o ograniczonej możliwości dysponowania	6 400	7 600

Kielce, dnia 31 stycznia 2012 roku

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek



Główny Księgowy

