

raport roczny

2009

annual report

Jednostkowy raport roczny

Echo Investment S.A.

Spis treści

Spis treści	2
I. List Prezesa	5
II. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za 2009 rok, obejmujący okres od 01 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku, sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej	6
Roczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
Roczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Roczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	10
Wstęp	11
Noty objaśniające	28
III. Sprawozdanie Zarządu z działalności Echo Investment S.A. w 2009 roku	67
1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A. za 2009 r.	67
2. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Echo Investment S.A. jest na nie narażona.....	69
3. Informacje o podstawowych produktach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów w Echo Investment S.A., a także zmianach w tym zakresie w roku obrotowym	71
3.1. Segmenty działalności	71
3.2. Struktura przychodów	81
4. Informacja o zmianach rynków zbytu, w podziale na krajowe i zagraniczne oraz zmianach w źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, ze wskazaniem uzależnienia od jednego lub kilku odbiorców i dostawców, a w przypadku, gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem – nazwy dostawcy, lub odbiorcy, jego udziały w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z Echo Investment S.A.	81
5. Informacje o umowach znaczących dla działalności gospodarczej Echo Investment S.A., w tym znanych podmiotom Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji, zawartych w 2009 roku	82
5.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Echo Investment S.A.	82
5.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	94
5.3. Umowy ubezpieczenia	94
5.4. Umowy współpracy lub kooperacji	94
6. Informacje o zmianach w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A. z innymi podmiotami oraz wskazanie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania	94
6.1. Zmiany w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A.	94
6.2. Inwestycje w akcje spółek giełdowych	100
6.3. Inwestycje kapitałowe dokonane poza Grupą Kapitałową	100

7. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe, wraz z kwotami i określeniem charakteru transakcji	100
7.1. Transakcje z podmiotami z Grupy Kapitałowej	100
7.2. Transakcje z osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Echo Investment S.A.	100
8. Informacje o zaciągniętych kredytach i umowach pożyczki z uwzględnieniem terminów ich wymagalności oraz umowach poręczeń i gwarancji	100
8.1. Umowy kredytowe	100
8.2. Umowy pożyczek	101
8.2.1. Pożyczki zaciągnięte	101
8.2.2. Pożyczki udzielone - krótkoterminowe	101
8.2.3. Pożyczki udzielone - długoterminowe	102
8.3. Umowy instrumentów dłużnych	102
8.4. Umowy poręczeń	103
8.5. Umowy gwarancji	104
9. W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Echo Investment S.A. wpływów z emisji	105
10. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2009	105
11. Ocena zarządzania zasobami finansowymi Echo Investment S.A., ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań	105
12. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności	109
13. Ocena nietypowych czynników i zdarzeń mających wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w 2009 roku z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik	109
14. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Echo Investment oraz opis perspektyw rozwoju działalności gospodarczej Spółki	110
14.1. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Echo Investment	110
14.2. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Echo Investment S.A.	111
15. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki	112
16. Umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie	112
17. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale Spółki, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki, bez względu na to czy były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku oraz wartość wynagrodzeń i nagród otrzymywanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych	112
17.1. Wynagrodzenie osób zarządzających	112
17.2. Wynagrodzenie osób nadzorujących	113
18. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach Grupy Kapitałowej emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	113
18.1. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące	114
18.2. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające	114
19. Informacje o znanych Spółce umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy	115
20. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	115
21. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego	115
22. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie postępowania bądź dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	115
23. Zdarzenia po dacie bilansowej	116

IV. Oświadczenie Zarządu Echo Investment S.A.	118
V. Oświadczenie Zarządu Echo Investment S.A. o stosowaniu Zasad Ładu Korporacyjnego	119

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

Szanowni Państwo,

Rok 2009, jeden z najtrudniejszych w historii rynku nieruchomości, Echo Investment zamknęła jednostkowym zyskiem netto w wysokości 27,6 mln zł, a jednostkowe przychody wyniosły 329,8 mln zł. Uzyskane wyniki są nieco niższe w odniesieniu do wyników uzyskanych w 2008 roku, co, biorąc pod uwagę rzeczywistość 2009 roku, należy uznać za niewątpliwą sukces.

W 2009 roku, zgodnie z przyjętą strategią rozwoju, Spółka skupiona była na swoim głównym celu, tj. zapewnieniu pewnego, długofalowego wzrostu wartości firmy poprzez realizację projektów deweloperskich przeznaczonych na sprzedaż (mieszkania) i świadczenia usług generalnego realizatora inwestycji projektów przeznaczonych na wynajem (biura, hotele i centra handlowe). Niekorzystna sytuacja gospodarcza i załamanie rynku mieszkaniowego wymusiły zmiany harmonogramów planowanych i realizowanych projektów, z których część została wstrzymana. Pomimo tego kontynuowane były prace związane z optymalizacją procesu deweloperskiego i przygotowaniem uprzednio rozpoczętych projektów w Polsce.

Głównym zadaniem, jakie Zarząd firmy wyznaczył na rok 2009, było przejście przez okres dekonunktury w jak najlepszej kondycji i zapewnienie Spółce odpowiedniej pozycji startowej po zakończeniu kryzysu. Zadanie to było realizowane na wszystkich szczeblach i we wszystkich dziedzinach działalności firmy. Pomimo złych nastrojów panujących na rynkach finansowych Spółce udało się przeprowadzić przełomowe transakcje związane z finansowaniem projektów. Pierwszymi z nich były umowy refinansowania projektów biurowych Park Postępu i Malta Office Park (łącznie 82 mln EUR), a następnie, okrzyknięty przez większość mediów branżowych „transakcją roku 2009”, kredyt na finansowanie kieleckiej Galerii Echo w wysokości 100 mln EUR. Dzięki umowie podpisanej z bankiem Eurohypo, podczas targów EXPO REAL w Monachium, Galeria Echo do dziś jest uważana za symbol końca kryzysu na rynku nieruchomości całej Europy Środkowej. Natomiast Echo Investment „dzięki swojej trwałej zdolności pozyskiwania finansowania dużych projektów, zwraca powszechną uwagę na Polskę i dobrą kondycję jej rynku nieruchomości” - jak napisała Kapituła Dorocznej Nagrody Warsaw Business Journal w uzasadnieniu przyznania Spółce tytułu "Real Estate Investor of the Year 2009".

Wytyczne co do przyszłych działań Spółki pozostają niezmienione: wszystkie podejmowane decyzje podporządkowane są nadrzędnemu i zarazem niezwykle prostemu celowi - osiągnięciu jak najlepszych wyników, które będą gwarantowały, oczekiwany przez naszych Akcjonariuszy i Partnerów, wzrost wartości aktywów Echo Investment.

W imieniu Zarządu bardzo dziękuję wszystkim, którzy swoją wytrwałością, ciężką pracą i zaangażowaniem przyczynili się do osiągnięcia tak dobrych wyników w 2009 roku.

Z poważaniem

Piotr Gromniak
Prezes Zarządu

Roczne sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]

stan na dzień [w tys. PLN]	Nota	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
Aktywa				
1. Aktywa trwałe				
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1	1 051	1 001	524
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	10 669	11 636	13 982
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	3	11 612	12 959	3 961
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	3	611 227	463 779	384 630
1.5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	3	50	62	10 650
1.6. Udzielone pożyczki	3	359	12 909	131 015
1.7. Inne aktywa finansowe	3	-	50	-
		634 968	502 396	544 762
2. Aktywa obrotowe				
2.1. Zapasy	4	365 693	410 935	444 977
2.2. Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5	2 195	1 890	8 034
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	5	57	4 000	11 404
2.4. Należności handlowe i pozostałe	5	122 731	138 599	31 107
2.5. Udzielone pożyczki	6	124 363	192 772	92 457
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	6	-	295	6 720
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6	53 878	39 608	148 706
		668 917	788 099	743 405
Aktywa razem		1 303 885	1 290 495	1 288 167
Pasywa				
1. Kapitał własny				
1.1. Kapitał zakładowy	7	21 000	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	8	477 859	437 943	378 967
1.3. Zysk (strata) z lat ubiegłych		6 401	6 401	7 340
1.4. Zysk (strata) netto		27 641	39 916	58 037
		532 901	505 260	465 344
2. Rezerwy				
2.1. Rezerwy na zobowiązania	11	10 930	10 290	10 129
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9, 18	8 300	2 919	3 599
		19 230	13 209	13 728
3. Zobowiązania długoterminowe				
3.1. Kredyty i pożyczki	10	513 948	509 151	511 405
		513 948	509 151	511 405
4. Zobowiązania krótkoterminowe				
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	11	128 017	78 854	39 156
4.2. Pochodne instrumenty finansowe		-	8 257	2 852
4.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		3 839	5 965	612
4.4. Zobowiązania handlowe		38 034	75 160	68 125
4.5. Otrzymane zaliczki		53 759	85 508	174 440
4.6. Pozostałe zobowiązania		14 157	9 131	12 505
		237 806	262 875	297 690
Pasywa razem		1 303 885	1 290 495	1 288 167

Sprawozdanie z całkowitych dochodów [w tys. PLN]

	nota	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
Przychody	13	329 873	408 167
Koszt własny sprzedaży	14	(260 835)	(286 814)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		69 038	121 353
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości		145	82
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		(900)	4 543
Koszty sprzedaży		(17 866)	(22 203)
Koszty ogólnego zarządu		(27 066)	(36 807)
Pozostałe przychody operacyjne	15	21 914	26 623
Pozostałe koszty operacyjne	15	(7 391)	(2 720)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		37 874	90 871
Przychody finansowe	16	46 265	41 780
Koszty finansowe	17	(50 783)	(93 103)
Zysk brutto		33 356	39 548
Podatek dochodowy	18	(5 715)	368
Zysk netto	19	27 641	39 916
Zysk netto		27 641	39 916
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000	420 000 000
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,07	0,10
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000	420 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,07	0,10
		01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
Zysk netto		27 641	39 916
Inne całkowite dochody:			
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych			
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowity dochód za okres 12 miesięcy, w tym:		27 641	39 916
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		27 641	39 916
Całkowity dochód mniejszości		-	-

Roczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych [w tys. PLN]

	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	27 641	39 916
II. Korekty		
1. Amortyzacja	3 613	4 384
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(3 249)	(11 778)
4. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	315	313
5. Podatek dochodowy zapłacony	(620)	5 831
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	2 070	17 982
7. Zmiana stanu rezerw	(1 771)	2 318
8. Zmiana stanu zapasów	44 717	29 529
9. Zmiana stanu należności	18 511	(93 567)
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(62 381)	(80 623)
	1 205	(125 611)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	28 846	(85 695)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	182	260
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	27
3. Z aktywów finansowych, w tym:	226 132	105 440
a) w jednostkach powiązanych	226 132	105 382
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	36 299	41 663
- spłata udzielonych pożyczek	168 659	54 307
- odsetki	21 173	9 411
- inne wpływy z aktywów finansowych	1	1
b) w pozostałych jednostkach	-	58
- zbycie aktywów finansowych	-	58
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek	-	-
- odsetki	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	332	-
	226 646	105 727

Roczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych [w tys. PLN] c.d.

	nota	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
II. Wydatki			
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(1 732)	(2 724)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		-	(20)
3. Na aktywa finansowe, w tym:		(240 951)	(121 605)
a) w jednostkach powiązanych		(240 951)	(121 605)
- nabycie aktywów finansowych		(143 650)	(91 131)
- udzielone pożyczki		(97 301)	(30 474)
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- nabycie aktywów finansowych		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne		-	(2 693)
		(242 683)	(127 042)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(16 037)	(21 315)
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		90 482	39 132
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		100 897	-
4. Inne wpływy finansowe		-	-
		191 379	39 132
II. Wydatki			
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-
3. Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		(33 029)	(463)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(105 000)	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-	-
8. Odsetki		(51 889)	(40 757)
9. Inne wydatki finansowe		-	-
		(189 918)	(41 220)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		1 461	(2 088)
Przepływy pieniężne netto, razem		14 270	(109 098)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		14 270	(109 098)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
Środki pieniężne na początek okresu		39 608	148 706
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	20	53 878	39 608
- o ograniczonej możliwości dysponowania		8 759	8 885

Roczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym [w tys. PLN]

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2009 roku	21 000	437 943	46 317	-	505 260
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	39 916	(39 916)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	27 641	27 641
Zmiany razem	-	39 916	(39 916)	27 641	27 641
Stan na 31 grudnia 2009 roku	21 000	477 859	6 401	27 641	532 901
Stan na 1 stycznia 2008 roku	21 000	378 967	65 377	-	465 344
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	58 976	(58 976)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	39 916	39 916
Zmiany razem	-	58 976	(58 976)	39 916	39 916
Stan na 31 grudnia 2008 roku	21 000	437 943	6 401	39 916	505 260

Wstęp

Informacje ogólne

Podstawowym przedmiotem działalności Echo Investment S.A. jest budowa i wynajem bądź sprzedaż powierzchni w budynkach handlowych, handlowo- rozrywkowych, biurowych, hotelowych i mieszkalnych oraz obrót nieruchomościami.

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

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

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

W skład Zarządu Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2008 jak i na dzień 31 grudnia 2009 roku wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak i Wiceprezes Zarządu Artur Langner. W skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2008 roku jak i na dzień 31 grudnia 2009 roku wchodził: przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher, oraz członkowie: Tomasz Kalwat, Robert Oskard, Mariusz Waniółka i Karol Żbikowski. W skład Komitetu Audytowego na dzień 31 grudnia 2009 roku wchodził: przewodniczący Mariusz Waniółka, Robert Oskar i Tomasz Kalwat.

Informacje o sprawozdaniu finansowym

W sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 roku oraz dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku.

Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego i funkcjonalną Echo Investment S.A. jest złoty polski („PLN”). Wszystkie dane finansowe w sprawozdaniu finansowym spółki, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej.

Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności. Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego.

Spółka przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała nowe interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Spółki dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2009 roku. Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym

Spółka zastosowała następujące zmiany do standardów i interpretacje:

Zmieniony MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

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

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

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

Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” w ramach poprawek do MSSF 2008

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

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

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

Zmiana do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”

Zmiana do MSSF 2 została opublikowana przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 17 stycznia 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiana do Standardu dotyczy dwóch kwestii: wyjaśnia, że warunkami nabycia uprawnień są tylko warunek świadczenia usługi oraz warunek związany z wynikami operacyjnymi jednostki. Pozostałe cechy programu płatności w formie akcji nie są uznawane jako warunki nabycia uprawnień. Standard wyjaśnia, że ujęcie księgowe anulowania programu przez jednostkę lub inną stronę transakcji powinno być takie samo.

Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji”

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

Nowy MSSF 8 „Segmenty operacyjne”

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

Zmiany do KIMSF 9 i MSSF 7 „Instrumenty wbudowane”

Zmiany do KIMSF 9 i MSSF 7 „Instrumenty wbudowane” zostały opublikowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 marca 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych zakończonych 30 czerwca 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany precyzują zmiany do MSSF 7 i MSR 39 wydane w październiku 2008 r. w zakresie instrumentów wbudowanych. Zmiany uściślają, że w ramach reklasyfikacji aktywa finansowego z kategorii wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat wszystkie instrumenty wbudowane muszą zostać ocenione i jeżeli to konieczne, odrębnie zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym.

Interpretacja KIMSF 13 „Programy lojalnościowe dla klientów”

Interpretacja KIMSF 13 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 28 czerwca 2007 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie ujęcia księgowego transakcji wynikających z wdrożonych przez jednostkę programów lojalnościowych dla swoich klientów takich jak np. karty lojalnościowe czy programy punktowe. W szczególności, KIMSF 13 wskazuje prawidłowy sposób ujęcia zobowiązań wynikających z konieczności dostarczenia darmowych lub po obniżonych cenach produktów bądź usług klientom realizującym uzyskane przez siebie „punkty”.

Interpretacja KIMSF 15 „Umowy w zakresie sektora nieruchomości”

Interpretacja KIMSF 15 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 3 lipca 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne jak należy dokonać oceny umowy o usługi budowlane, aby określić, czy jej skutki powinny być prezentowane w sprawozdaniu finansowym zgodnie z MSR 11 Umowy o usługę budowlaną czy MSR 18 Przychody. Ponadto, KIMSF 15 wskazuje, w którym momencie należy rozpoznać przychód z tytułu wykonania usługi budowlanej

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

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

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

Zmiany do MSR 24 „Transakcje z jednostkami powiązanymi”.

Zmiany do MSR 24 „Transakcje z jednostkami powiązanymi” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 4 listopada 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają uproszczenia w zakresie wymagań odnośnie ujawniania informacji przez jednostki powiązane z instytucjami państwowymi oraz doprecyzowują definicje jednostki powiązanej. Spółka zastosuje zmiany do MSR 24 od 1 stycznia 2011 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 24 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki.

Zmieniony MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”

Zmieniony MSR 27 został opublikowany przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Standard wymaga, aby efekty transakcji z udziałowcami mniejszościowymi były ujmowane bezpośrednio w kapitale, o ile zachowana jest kontrola nad jednostką przez dotychczasową jednostkę dominującą. Standard również uszczegóławia sposób ujęcia w przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną, tzn. wymaga przeszacowania pozostałych udziałów do wartości godziwej i ujęcie różnicy w rachunku zysków i strat. Spółka planuje zastosować zmieniony MSR 27 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki.

Zmiany do MSR 32 „Klasyfikacja emisji uprawnień”

Zmiany do MSR 32 „Klasyfikacja emisji uprawnień” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 8 października 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany dotyczą rachunkowości emisji uprawnień (uprawnień, opcji, warrantów), denominowanych w walucie innej niż waluta funkcjonalna emitenta. Zmiany wymagają, aby, przy spełnieniu określonych warunków, emisja uprawnień była klasyfikowana jako kapitał własny niezależnie od tego, w jakiej walucie ustalona jest cena realizacji uprawnień. Spółka zastosuje zmiany do MSR 32 od 1 stycznia 2011 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki.

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

Zmiany do MSR 39 „Kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną” zostały opublikowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 31 lipca 2008 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany zawierają wyjaśnienie jak należy w szczególnych okolicznościach stosować zasady określające, czy zabezpieczane ryzyko lub część przepływów pieniężnych spełniają kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną. Wprowadzono zakaz wyznaczania inflacji jako możliwego do zabezpieczenia komponentu instrumentu dłużnego o stałej stopie procentowej. Zmiany zabraniają także włączania wartości czasowej do jednostronnie zabezpieczanego ryzyka, gdy opcje traktuje się jako instrument zabezpieczający. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 39 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską. Spółka planuje zastosować zmiany do MSR 39 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Spółki.

Poprawki do MSSF 2009

Rada ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała 16 kwietnia 2009 r. „Poprawki do MSSF 2009”, które zmieniają 12 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Większość zmian będzie obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2010 r. Spółka planuje zastosować poprawki do MSSF 2009 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki.

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”.

a) Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 23 lipca 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają dodatkowe wyłączenia od dokonywania wyceny aktywów na dzień przejścia na MSSF dla spółek działających w sektorze naftowym i gazowym. Spółka zastosuje zmiany do MSSF 1 od 1 stycznia 2010 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSSF 1 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

b) Zmiany do MSSF 1 „Ograniczone zwolnienie z prezentacji informacji porównawczych zgodnie z MSSF 7 dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 28 stycznia 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają dodatkowe zwolnienia dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy dotyczące ujawniania informacji wymaganych przez zmiany do MSSF 7 wydane w marcu 2009 w zakresie wyceny do wartości godziwej i ryzyka płynności. Spółka zastosuje zmiany do MSSF 1 od 1 stycznia 2011 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSSF 1 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”

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

Zmieniony MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”

Zmieniony MSSF 3 został opublikowany przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 r. i obowiązuje prospektywnie dla połączeń jednostek gospodarczych z datą nabycia przypadającą na 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Wprowadzone zmiany zawierają możliwość wyboru ujęcia udziałów mniejszości albo według wartości godziwej albo ich udziału w wartości godziwej zidentyfikowanych aktywów netto, przeszacowanie dotychczas posiadanych w nabytej jednostce udziałów do wartości godziwej z odniesieniem różnicy do rachunku zysków i strat oraz dodatkowe wytyczne dla zastosowania metody nabycia, w tym traktowanie kosztów transakcji jako koszt okresu, w który został on poniesiony. Spółka planuje zastosować zmieniony MSSF 3 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki.

MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 listopada 2009 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji: zamortyzowany koszt i wartość godziwą. Podejście MSSF 9 jest oparte na modelu biznesowym stosowanym przez jednostkę do zarządzania aktywami oraz na cechach umownych aktywów finansowych. MSSF 9 wymaga także stosowania jednej metody szacowania utraty wartości aktywów. Spółka zastosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2013 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 9 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

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

Zmiany do interpretacji KIMSF 14 zostały wydane przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 26 listopada 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie ujęcia wcześniejszej wpłaty składek na pokrycie minimalnych wymogów finansowania jako aktywa w jednostce wpłacającej. Spółka zastosuje zmiany do KIMSF14 od 1 stycznia 2011 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zmiany do interpretacji KIMSF 14 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

Interpretacja KIMSF 17 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 27 listopada 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 listopada 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie momentu rozpoznania dywidendy, wyceny dywidendy oraz ujęcia różnicy pomiędzy wartością dywidendy a wartością bilansową dystrybuowanych aktywów. Spółka planuje zastosować Interpretację KIMSF 17 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Spółki.

Interpretacja KIMSF 18 „Przeniesienie aktywów od klientów”

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

od klientów. Spółka planuje zastosować Interpretację KIMSF 18 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Spółki.

KIMSF 19 „Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych”

Interpretacja KIMSF 19 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 26 listopada 2009 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta objaśnia zasady rachunkowości stosowane w sytuacji, gdy w wyniku renegocjacji przez jednostkę warunków jej zadłużenia zobowiązanie zostaje uregulowane poprzez emisję instrumentów kapitałowych skierowaną na wierzyciela. Interpretacja wymaga wyceny instrumentów kapitałowych w wartości godziwej i rozpoznania zysku lub straty w wysokości różnicy pomiędzy wartością księgową zobowiązania a wartością godziwą instrumentu kapitałowego. Spółka zastosuje KIMSF19 od 1 stycznia 2011 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego interpretacja KIMSF 19 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Podstawowe zasady rachunkowości

Wartości niematerialne

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

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

W skład posiadanych przez Spółkę środków trwałych zalicza się:

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

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

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

- dla budynków i budowli – od 22 do 67 lat;
- dla składników maszyn i urządzeń – od 2 do 5 lat;
- dla środków transportu – od 1,5 do 10 lat;
- dla pozostałego wyposażenia – 5 lat.

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność spółki wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości grunty. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia.

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

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

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

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych odnosi się na rachunek wyników w pozycji aktualizacja wartości nieruchomości.

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

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie to prowadzone przez Spółkę inwestycje z przeznaczeniem na wynajem, będące w trakcie realizacji. W przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana, nieruchomości te wyceniane są według wartości godziwej. W pozostałych przypadkach nieruchomości wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

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

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

Istotną kwestią przy analizie ryzyk jest możliwość i sposób sfinansowania realizacji projektu. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie.

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

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

Leasing

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

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

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

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

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych i stowarzyszonych, prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości. Spółka dokonuje na każdy dzień bilansowy oceny, czy występują przesłanki wskazujące, że udziały w innych jednostkach posiadane przez Spółkę straciły na wartości, biorąc pod uwagę aktualny majątek i zobowiązania jednostek powiązanych oraz uprawdopodobnione, przewidywane przepływy pieniężne generowane przez te jednostki. W przypadku utraty wartości odpis rozpoznawany jest w rachunku zysków i strat w pozycji koszty finansowe. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty o jaką wartość bilansowa przewyższa wartość odzyskiwaną. W przypadku odwrócenia odpisu, jego wartość ujmuje się w pozycji przychody finansowe.

Zapasy

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

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

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

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

Instrumenty Finansowe

Spółka zalicza swoje aktywa i zobowiązania finansowe do następujących kategorii:

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

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

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

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

Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

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

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

Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub oczekuje się ich realizacji w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Spółka zalicza do tej kategorii inwestycje w papiery wartościowe. Aktywa wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub, gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów. Zarówno na dzień wpisania do ksiąg, jak i na dzień bilansowy aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat wyceniane są według wartości godziwej.

Pożyczki udzielone

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

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

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

Odpisy aktualizujące pożyczek udzielonych tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków pożyczek udzielonych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

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

Odpisy aktualizujące aktywów finansowych tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków aktywów.

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

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

Należności handlowe

Należności handlowe i pozostałe należności ujmuje się w bilansie w wartości godziwej, a następnie według skorygowanej ceny nabycia, metoda efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty

wartości. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Odpisy aktualizujące należności handlowych i pozostałych tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Przesłankami wskazującymi, że należności utraciły wartość są: poważne problemy finansowe dłużnika czy opóźnienia w spłatach. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danej należności a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych z jej tytułu. Wysokość straty ujmuje się w rachunku zysków i strat w „pozostałych kosztach operacyjnych”. W przypadku nieściągalności należności dokonuje się jej odpisu na koncie rezerw na należności. Późniejsze spłaty uprzednio odpisanych należności ujmuje się w pozycji „pozostałe przychody operacyjne” w rachunku zysków i strat.

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

Instrumenty pochodne

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

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

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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

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

Umowy gwarancji finansowych

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

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

Podatek dochodowy

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

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

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami

podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania. Do obliczania odroczonego podatku dochodowego stosuje się stawkę podatkową jaka będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane, bądź zobowiązania rozwiązane.

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

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

Kapitały własne

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

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

Rezerwy

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

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

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

Zobowiązania finansowe i handlowe

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

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

Zobowiązania handlowe wycenia się początkowo w wartości godziwej, w okresie późniejszym, długoterminowe zobowiązania wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy wartością w skorygowanej cenie nabycia i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty. Pozycja zaliczki na dostawy obejmuje zarówno zaliczki zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane. Zobowiązania handlowe obejmują kaucje (nota 5A).

Metody ustalania wyniku finansowego

Wynik finansowy ustalany jest metodą kalkulacyjną.

Przychody operacyjne

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

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

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

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

Koszty operacyjne

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz koszty zarachowane, które nie zostały jeszcze poniesione.

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

Koszty finansowe

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

Rachunek przepływów pieniężnych

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

Szacunki Zarządu Spółki

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Zapasy

Szacując kwotę odpisu aktualizującego wartość zapasów posiadanych przez Spółkę na dzień bilansowy, analizowane są informacje pochodzące z aktywnego rynku dotyczące oczekiwanych cen sprzedaży i aktualnych trendów rynkowych oraz informacje wynikające z zawartych przez Spółkę przedwstępnych umów sprzedaży.

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

Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany

dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych. Wszystkie istotne spadki wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długotrwale i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności, w przypadku istotnych jednostek zależnych które nie prowadziły na dzień 31 grudnia 2009 roku istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej a ceną nabycia udziałów.

Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu

Wartość godziwą instrumentów finansowych, które nie znajdują się w obrocie na aktywnym rynku ustala się przy użyciu technik wyceny. Spółka kieruje się osądem przy wyborze metod wyceny i przyjmuje założenia oparte na warunkach rynkowych występujących na każdy dzień bilansowy. Na dzień 31 grudnia 2009 roku Spółka nie posiadała takich instrumentów finansowych. Wpływ zmian szacunków na wartości instrumentów na dzień 31 grudnia 2008 roku uznany został za nieistotny.

Odroczony podatek dochodowy

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

W procesie powyższej oceny przyjmowany jest szereg założeń dotyczących określania wartości aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego. Powyższe szacunki uwzględniają prognozy podatkowe, historyczne wartości obciążeń podatkowych, bieżące dostępne strategie dotyczące planowania działalności operacyjnej Spółki oraz terminy realizacji poszczególnych różnic przejściowych. Ze względu na fakt, że powyższe szacunki mogą ulegać zmianom ze względu na czynniki zewnętrzne, Spółka może okresowo korygować wartość aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co z kolei może wpływać na sytuację finansową Spółki oraz jej wyniki.

Wpływ kryzysu finansowego na działalność Spółki

Obserwowana niestabilność na rynkach finansowych prowadzi do dużej zmienności i niepewności na światowych rynkach kapitałowych. Obecny światowy kryzys płynności, który rozpoczął się w połowie 2008 r., spowodował m.in. spadek poziomu finansowania za pośrednictwem rynków kapitałowych, obniżenie poziomu płynności w sektorze finansowym, wzrost stóp procentowych na rynku międzybankowym i bardzo duże wahania na rynkach akcji. Niepewność na globalnych rynkach finansowych doprowadziła w Stanach Zjednoczonych, Europie Zachodniej, Rosji i innych krajach do upadku banków i wprowadzenia kryzysowych programów ratunkowych dla banków. Nie da się dziś przewidzieć wszystkich skutków obecnego kryzysu finansowego ani całkowicie się przed nimi zabezpieczyć.

Dostępność kredytów znacznie się zmniejszyła od IV kwartału 2008 roku, obserwowane jest bardziej restrykcyjne podejście jednostek sektora finansowego do kwestii udzielania kredytów, a koszty związane z pozyskaniem i obsługą finansowania istotnie wzrosły. Okoliczności te mogą wpłynąć na możliwość pozyskania nowych kredytów przez Spółkę czy refinansowania dotychczasowych na warunkach zbliżonych do obowiązujących we wcześniejszych transakcjach.

Na rynku nieruchomości występuje niski poziom płynności. W związku ze zmniejszoną ilością dokonywanych transakcji oraz ograniczeniem przejrzystości w odniesieniu do poziomów cen oraz czynników sterujących rynkiem, występuje mniejsza pewność odnosząca się do wycen nieruchomości. Wyceny te mogą ulec gwałtownym zmianom w wyniku zmian bieżących warunków rynkowych. Zdaniem Zarządu, wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez Spółkę została prawidłowo oszacowana przy uwzględnieniu wszelkich dostępnych informacji i biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową.

Spółka szacuje, że pomimo znaczącego wpływu kryzysu finansowego na rynek nieruchomości mieszkaniowych i spadku cen na rynkach, Spółka jest w stanie realizować i sfinalizować rozpoczęte projekty mieszkaniowe ze względu na zapewnione finansowanie i korzystną strukturę przewidywanych umów sprzedaży poszczególnych projektów.

Jednocześnie zdaniem Zarządu, wartość zapasów dotyczących projektów mieszkaniowych Spółki na dzień bilansowy została wykazana w wartości odzyskiwalnej, zaś przewidywane ceny sprzedaży dla poszczególnych projektów mieszkaniowych odpowiadają co najmniej ich wartości bilansowej.

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko cenowe

Ryzyko cenowe nie jest istotne. Spółka nie uczestniczy w obrocie papierami wartościowymi na żadnym aktywnym rynku. Cele i informacje dotyczące zarządzania ryzykiem rynkowym w zakresie instrumentów pochodnych opisane są pod notą 11E.

Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

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

Wrażliwość na zmiany stóp procentowych – od otrzymanych kredytów i dłużnych papierów wartościowych przedstawia – nota 21 B i 21C

Ryzyko walutowe

Ryzyko zmian kursowych jest związane z zaciąganiem kredytów inwestycyjnych wyrażonych w walutach obcych (najczęściej w euro) w ramach Spółki. Ryzyko to powstaje przy:

- spłacie rat kredytowych
W tym przypadku Spółka stosuje hedging naturalny: umowy z najemcami wyrażone są w walucie kredytu, który został zaciągnięty w celu finansowania danej inwestycji. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje.

Wrażliwość na zmiany kursów walut – posiadanych środków pieniężnych przedstawia – nota 21A. Na dzień bilansowy i w trakcie roku obrotowego Spółka nie posiadała innych istotnych sald wyrażonych w walucie obcej. W związku z tym ryzyko oszacowano, jako nieistotne i nie dokonywano analizy wrażliwości innych pozycji bilansowych na zmiany kursów walut.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Spółki w postaci nierozliczonych należności. Spółka posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji. W stosunku do żadnego z klientów Spółki spoza Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Spółka korzysta z usług renomowanych jednostek.

Ryzyko utraty płynności

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

Spółka ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów

bankowych. Spółka może w każdej chwili skorzystać z wystarczającego finansowania, uruchamiając środki z przyznanych linii kredytowych w bankach.

Analizy zobowiązań finansowych Spółki oraz rozliczanych w kwocie netto instrumentów pochodnych, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy zostały przedstawione w odpowiednich notach: kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, należności handlowe i zobowiązania handlowe.

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

Spółka zarządzając tym ryzykiem podejmuje decyzje dotyczące poziomu dźwigni finansowej, polityki dywidend, emisji nowych akcji czy skupie i późniejszym umorzeniu lub odsprzedaży wcześniej wyemitowanych akcji oraz ewentualnej sprzedaży aktywów w celu obniżenia zadłużenia.

Spółka monitoruje kapitał za pomocą wskaźników zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się, jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączna wartość kapitału oblicza się, jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Wskaźniki zadłużenia (w tys. PLN)

	Nota	na dzień 31.12.2009	na dzień 31.12.2008
Kredyty ogółem	10B,11D	641 965	588 005
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6E	-53 878	-39 608
Zadłużenie netto		588 087	548 397
Kapitał własny razem		532 901	505 260
Kapitał ogółem		1 120 988	1 053 657
Wskaźnik zadłużenia		52,46%	52,05%

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2009 roku i 31 grudnia 2008 roku była zgodna z celami Spółki.

Dodatkowe objaśnienia

Istotne umowy zawarte z jednostkami powiązanymi realizowane w trakcie okresu

W związku z przyjętą przez Grupę „Echo Investment” S.A. strategią realizacji każdego centrum handlowego i budynków biurowych przez odrębny podmiot zależny oraz w związku z wniesieniem przez „Echo Investment” S.A. do spółek celowych, jako wkładu rzeczowego nieruchomości, na których realizowane są centra handlowe i budynki biurowe duża część realizowanych przez Echo Investment transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi. Największe transakcje w 2009 roku z podmiotami powiązanymi realizowane były na podstawie umów:

- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 30 lipca 2008 roku ze spółką Projekt Echo – 65 Sp. z o. o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązała się do kompleksowej realizacji budynku biurowego na nieruchomości znajdującej się w Szczecinie przy ul. Malczewskiego
- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 16 kwietnia 2008 roku ze spółką „Echo – Park Postępu” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązała się do kompleksowej realizacji zespołu budynków biurowych na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21 do momentu przekazania kompleksu biurowego Inwestorowi i poszczególnym jego użytkownikom.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartej w dniu 1 lutym 2008 roku ze spółką Malta Office Park Sp. z o.o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. podejmuje się wykonania czynności doradczych, czynności zarządczych, czynności prawnych, prac inżynierskich, a

także innych czynności niezbędnych do zarządzania inwestycją oraz świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją zespołu budynków biurowych

- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 29 sierpnia 2008 roku ze spółką Echo –Galeria Kielce Sp. z o. o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo –Galeria Kielce Sp. z o. o. powierzyła Echo Investment S.A. prowadzenie prac rozbudowy istniejącego centrum handlowego w Kielcach przy al. Solidarności.
- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 8 października 2008 roku ze spółką „Projekt Echo - 63” jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązała się do kompleksowej realizacji budynku biurowego na nieruchomości znajdującej się w Krakowie przy ul. Lea 210.

Transakcje z podmiotami powiązanymi wyszczególnione w sprawozdaniu finansowym dotyczą jednostek zależnych.

Znaczące zdarzenia występujące po dacie bilansu:

W dniu 18 marca 2010 roku spółka Echo Investment S.A. zawarła w trybie obiegowym z BRE Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie aneksy do umów w sprawie Programu Emisji Obligacji (Obligacje) zawartych w dniu 15 kwietnia 2004 roku. Aneksy te przewidują wielokrotne emisje obligacji dokonywane przez Emitenta w trybie zlecenia emisji transzy. Na ich podstawie zwiększono maksymalną łączną wartość nominalną wszystkich możliwych do wyemitowania obligacji do kwoty 700 mln zł i zmieniono czas trwania Umów na czas nieokreślony. Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie emitowała na jego podstawie nowych obligacji.

Informacje o wynagrodzeniach

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2009r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A.:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 660 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 635 tysięcy złotych.

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w 2009r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 84 tysięcy złotych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych,
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych,
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych,
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych,
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych.

Zmiany zasad prezentacji przedstawia poniższa tabela (w tys. zł)

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	31 grudnia 2008		
	po korekcie	przed korektą	różnica
Aktywa			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	27 633	-27 633
Pasywa			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 919	30 552	-27 633

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	01 grudnia 2008		
	po korekcie	przed korektą	różnica
Aktywa			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	25 595	-25 595
Pasywa			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 599	29 194	-25 595

Dane porównawcze do sprawozdania z sytuacji finansowej

W 2009 roku Grupa na początek okresu porównawczego (czyli na 1 stycznia 2008 roku) dokonała retrospektywnej zmiany prezentacyjnej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego mającej na celu prezentowanie danych bilansowych zgodnie z MSR 12 p. 74 (kompensata aktywa i rezerwy na odroczonego podatek dochodowy).

Zmieniony MSR 1 obowiązujący od 1 stycznia 2009 roku w takim przypadku (gdy dokonano retrospektywnej zmiany polityk rachunkowości bądź zmiany prezentacji w sprawozdaniu finansowym) wymaga przedstawienia sprawozdania z sytuacji finansowej na początek najwcześniejszego z okresów porównawczych.

Wymóg zawarcia w sprawozdaniu finansowym dodatkowych danych na początek najwcześniejszego z okresów porównawczych dotyczy również informacji dodatkowych i ujawnień do sprawozdania finansowego. W ocenie Zarządu, prezentacja danych na początek najwcześniejszego z okresów porównawczych jedynie dla ujawnień dotyczących dochodowego podatku odroczonego jest wystarczająca biorąc pod uwagę poziom istotności dokonanych zmian prezentacyjnych. Poza ujawnieniami w bilansie oraz w notach 9 i 18B zawierającymi skorygowane dane na 1 stycznia 2008 roku, dokonane zmiany prezentacyjne nie miały żadnego wpływu na zawarte w sprawozdaniu finansowym ujawnienia i, zdaniem Zarządu, brak ujęcia danych na początek najwcześniejszego z okresów porównawczych w pozostałych ujawnieniach nie wpływa istotnie na sprawozdanie finansowe.

Noty objaśniające

Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

Nota 1A

Wartości niematerialne i prawne [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	1 043	993
- oprogramowanie komputerowe	895	811
b) inne wartości niematerialne i prawne	8	8
Wartości niematerialne i prawne, razem	1 051	1 001

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym.

Nota 1B

Zmiana wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych)

za okres od 01.01.2009 – 31.12.2009	a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	- oprogramowanie komputerowe	b) inne wartości niematerialne i prawne	Wartości niematerialne i prawne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	3 615	3 304	8	3 623
b) zwiększenia (z tytułu)	521	436	-	521
- zakupu	521	436	-	521
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	4 136	3 740	8	4 144
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	(2 622)	(2 494)	-	(2 622)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)				
- planowana	(471)	(351)	-	(471)
- likwidacja	-	-	-	-
	(471)	(351)	-	(471)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(3 093)	(2 845)	-	(3 093)
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-
- zwiększenie	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 043	895	8	1 051

Wszystkie wartości niematerialne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

Zastosowane metody amortyzacji i przyjęte okresy użytkowania lub zastosowane stawki amortyzacyjne dla:

- nabytych koncesji, patentów, licencji i podobnych wartości - metoda liniowa, 50%, amortyzacja księgowana na koszty ogólnego zarządu
- innych wartości niematerialnych - nieprzekazane do użytkowania, na dzień 31 grudnia 2009 roku nie są amortyzowane

Zmiana wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) [w tys. PLN] c.d.

za okres od 01.01.2008 - 31.12.2008	a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	- oprogramowanie komputerowe	b) inne wartości niematerialne i prawne	Wartości niematerial ne i prawne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	2 698	2 544	8	2 706
b) zwiększenia (z tytułu)	916	761	-	916
- zakupu	916	761	-	916
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	3 615	3 304	8	3 623
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	(2 182)	(2 120)	-	(2 182)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)				
- planowana	(440)	(374)	-	(440)
- likwidacja	-	-	-	-
	(440)	(374)	-	(440)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(2 622)	(2 494)		(2 622)
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-
- zwiększenie	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	993	811	8	1 001

Nota 2A

Rzeczowe aktywa trwałe [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) środki trwałe, w tym:	10 100	11 636
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	96	32
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 423	2 348
- urządzenia techniczne i maszyny	270	694
- środki transportu	5 554	7 686
- inne środki trwałe	757	876
b) środki trwałe w budowie	-	-
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	569	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	10 669	11 636

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

Nota 2B

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) [w tys. PLN]

za okres od 01.01.2009 - 31.12.2009	- grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów	- budynki i budowle	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- pozostałe środki trwałe	środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	34	2 682	4 883	14 681	3 028	25 308
b) zwiększenia (z tytułu)						
- zakupu	-	91	70	105	192	458
- przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	183	-	-	-	183
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	27	415	-	-	-	442
- przeniesienie z zapasów	39	485	-	-	-	524
	66	1 174	70	105	192	1 607
c) zmniejszenia (z tytułu)						
- sprzedaż	-	-	(221)	(510)	(10)	(741)
- likwidacja	-	-	(52)	-	(244)	(296)
	-	-	(273)	(510)	(254)	(1 037)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	100	3 856	4 680	14 276	2 966	25 878
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(2)	(334)	(4 189)	(6 994)	(2 152)	(13 671)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)						
- amortyzacja	(2)	(99)	(478)	(2 235)	(335)	(3 149)
- sprzedaż	-	-	(221)	(507)	(9)	(737)
- likwidacja	-	-	(36)	-	(269)	(305)
	(2)	(99)	(221)	(1 728)	(57)	(2 107)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(4)	(433)	(4 410)	(8 722)	(2 209)	(15 778)
h) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	96	3 423	270	5 554	757	10 100

W trakcie roku Spółka dokonała przeniesienia budynków i budowli z zapasów i nieruchomości inwestycyjnych na środki trwałe. Zmiana wynikała ze zmiany przeznaczenia budynków i budowli.

Zastosowane metody amortyzacji i przyjęte okresy użytkowania lub zastosowane stawki amortyzacyjne dla:

- gruntów własnych - prawo wieczystego użytkowania gruntu amortyzuje się metodą liniową, praw własności gruntów nie amortyzuje się;
- budynków i budowli - metoda liniowa, stawka: mieszkalne 1,5%, użytkowe 2,5%, używane 10%, budowle 4,5%, inwestycje w obcych obiektach 10%;
- urządzeń technicznych i maszyn - metoda liniowa, stawki od 10% do 20%, komputery stawką 30% lub 60%;
- środków transportu - metoda liniowa, stawka 20%, samolot 14%;
- pozostałych środków trwałych - metoda liniowa, stawka od 10% do 20%.

Kwota zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych wynosi: 24 tys. zł.

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) [w tys. PLN] c.d.

za okres od 01.01.2008 - 31.12.2008	- grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów	- budynki i budowle	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- pozostałe środki trwałe	środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	34	2 598	4 651	14 735	3 035	25 053
b) zwiększenia (z tytułu)						
- zakupu	-	84	694	911	191	1 880
- przeniesienie z działalności inwestycyjnej	-	-	-	-	-	-
	-	84	694	911	191	1 880
c) zmniejszenia (z tytułu)						
- sprzedaż	-	-	(278)	(965)	(190)	(1 433)
- likwidacja	-	-	(184)	-	(8)	(192)
	-	-	(462)	(965)	(198)	(1 625)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	34	2 682	4 883	14 681	3 028	25 308
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(1)	(190)	(3 502)	(5 536)	(1 842)	(11 071)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)						
- amortyzacja	(1)	(144)	(1 062)	(2 413)	(370)	(3 990)
- sprzedaż	-	-	(278)	(954)	(52)	(1 284)
- likwidacja	-	-	(97)	-	(8)	(105)
	(1)	(144)	(687)	(1 459)	(310)	(2 601)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(2)	(334)	(4 189)	(6 995)	(2 152)	(13 672)
h) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	32	2 348	694	7 686	876	11 636

Nota 3A

Zmiana stanu nieruchomości (wg grup rodzajowych) [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
A) wartość brutto inwestycji w nieruchomości na początek okresu	14 552	10 105
a) zwiększenia (z tytułu)		
- nakłady w trakcie roku	-	24
- przeniesienie z zapasów	-	4 513
	-	4 537
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- sprzedaż	-	(90)
- przeniesienie na środki trwałe	(472)	-
	(472)	(90)
B) wartość brutto inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	14 080	14 552
C) wycena do wartości godziwej	(2 468)	(1 593)
Wartość netto inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	11 612	12 959

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

Na 31 grudnia 2009 r. spółka posiadała 2 nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w miastach na terenie Polski. Ze względu na fakt, że umowy najmu zawierają stawki czynszu denominowane w EUR (także USD), wyceny zostały sporządzone w tych walutach i przeszacowane na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych.

Nota 3B

Ujęte w rachunku zysków i strat kwoty [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	1 351	593
b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	46	67
c) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-

Nota 3C

Udziały lub akcje [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
- w jednostkach zależnych	609 457	461 983
- w jednostkach współzależnych	1 770	1 796
- w jednostkach stowarzyszonych	50	62
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	50
- zaliczki na poczet udziałów	-	50
Udziały lub akcje, razem	611 277	463 891

Spółka w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych posiada udziały równe ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu - nota 3K.

Nota 3D

Zmiana stanu udziałów i akcji [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) stan na początek okresu, w tym:	463 891	395 280
- akcje i udziały	463 891	395 280
- zaliczki na poczet nabycia udziałów	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)		
- zakup udziałów	9 705	25 938
- podwyższenie kapitału	139 856	65 144
- zaliczki na poczet nabycia udziałów	-	50
- odwrócenie odpisu aktualizującego wartość aktywów	-	-
	149 561	91 132
c) zmniejszenia (z tytułu)		
- likwidacja spółek	(810)	-
- odpis aktualizujący wartość aktywów	(1 315)	(22 521)
- rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	(50)	-
	(2 175)	(22 521)
d) stan na koniec okresu, w tym:	611 277	463 891
- akcje i udziały	611 277	463 891

W dniu 26 marca 2009 roku Spółka dokonała podwyższenia kapitału w jednostce zależnej Malta Office Park Sp. z o.o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 5 500 000 PLN. W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 5 500 000.

W dniu 10 grudnia 2009 roku Spółka dokonała podwyższenia kapitału w jednostce zależnej Echo - Metropolis Sp. z o.o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 60 612 000 PLN. W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 60 612 000.

W dniu 10 grudnia 2009 roku Spółka dokonała podwyższenia kapitału w jednostce zależnej Echo Projekt - 47 Sp. z o.o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 49 950 000 PLN. W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 49 950 000.

W dniu 25 sierpnia i 18 listopada 2009 roku Spółka dokonała podwyższenia kapitału w jednostce zależnej EI Projekt CYP - 1 Limited Sp. z o.o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 23 747 052 PLN. W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 23 747 052.

Jednocześnie w trakcie roku Spółka nabyła udziały w spółce SPV -1 Sp. z o.o. wartości 50 000 i w spółce Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. wartości 9 550 000.

Ponadto, w ramach optymalizacji struktury Grupy kapitałowej, zlikwidowane zostały spółki:

- „Projekt Echo - 23” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 71” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 72” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 73” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 74” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 75” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 76” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 83” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 84” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 85” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 86” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 87” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 88” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 89” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 90” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 91” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 92” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,

ich likwidacja nie miała istotnego wpływu na wynik finansowy Spółki.

Nota 3E

Udzielone pożyczki długoterminowe [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
- w jednostkach zależnych	359	12 909
- w pozostałych jednostkach	-	-
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	359	12 909

Wartość kapitału pożyczek długoterminowych przedstawia tabela:

Nazwa kontrahenta	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty	Inne
Echo investment Hungary KFT	235	stopa Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011	
Razem:	235			

Pożyczki udzielono jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej.

Nota 3F

Zastawy na udziałach

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Centrum Przemysł" Sp. z o.o. o wartości 1 279 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo - Centrum Przemysł" Sp. z o.o. przez Bank Śląski S.A. wysokości 2 850 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo -62" Sp. z o.o. o wartości 50 tys. zł jako

zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt Echo -62" Sp. z o.o. przez Eurohypo AG do nieprzekraczającej kwoty 150 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. o wartości 38 409 tys. zł

Zastaw rejestrowy stanowi zabezpieczenie umowy kredytowej podpisanej przez wyżej wymienioną spółkę zależną z PKO S.A. Zastaw został ustanowiony do kwoty 72.600 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Athina Park" Sp. z o.o. o wartości 6 009 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Athina Park" Sp. z o.o. przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europäische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 30 600 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Wan - 11" Sp. z o.o. o wartości 1 500 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Wan - 11" Sp. z o.o. przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europäische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 48 000 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o. o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt Echo -62" Sp. z o.o. przez Eurohypo AG do nieprzekraczającej kwoty 150 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na wkładach spółki "Echo Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. K o wartości 11 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt Echo -62" Sp. z o.o. przez Eurohypo AG do nieprzekraczającej kwoty 150 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na wkładach spółki "Projekt Echo -62" Sp. z o.o. o wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o. przez Eurohypo AG do nieprzekraczającej kwoty 150 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na wkładach spółki "Projekt Echo -62" Sp. z o.o. o wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt Echo -62" Sp. z o.o. przez Eurohypo AG do nieprzekraczającej kwoty 23 250 tys. EUR.

Na obecnych i przyszłych udziałach spółki "Projekt Echo -61" Sp. z o.o. o ustanowiono zastaw rejestrowy wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt Echo -61" Sp. z o.o. przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europäische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 8 873 tys. EUR.

Na obecnych i przyszłych udziałach spółki "Echo - Galaxy Szczecin" Sp. z o.o. o ustanowiono zastaw rejestrowy wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo - Galaxy Szczecin" Sp. z o.o. przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europäische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 150 000 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Park Postępu" Sp. z o.o. o wartości 19 822 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo - Park Postępu" Sp. z o.o. przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europäische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 75 000 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Malta Office Park" Sp. z o.o. o wartości 7 508 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Malta Office Park" Sp. z o.o. przez Westdeutsch Immobilien Bank w wysokości 30 000 tys. PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Malta Office Park" Sp. z o.o. o wartości 7 508 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Malta Office Park" Sp. z o.o. przez Westdeutsch Immobilien Bank w wysokości 47 678 tys. EUR.

Nota 3G

Udzielone pożyczki długoterminowe (struktura walutowa) [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) w walucie polskiej	359	12 909
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	359	12 909

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

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

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

Nota 3H Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Wartość akcji/ udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizuj ące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
1	"Centrum Handlowe PHS" S.A.	Szczecin	działalność handlowa	spółka zależna	4 776				4 776	100,00%	100,00%	brak
2	"M.D.P." Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	spółka zależna	22 492	(16 196)	10 436	(5 760)	16 732	99,99%	99,99%	brak
3	"Projekt Echo - 93" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	spółka zależna	51			-	51	99,00%	99,00%	brak
4	"Echo Aurus" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	spółka zależna	51	(51)	-	(51)	-	99,00%	99,00%	brak
5	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	spółka zależna	2 663	(2 209)	(366)	(2 575)	88	100,00%	100,00%	brak
6	"Echo - Centrum Tarnów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	13 329			-	13 329	99,99%	99,99%	brak
7	"Echo - Centrum Jelenia Góra" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	5 401			-	5 401	100,00%	100,00%	brak
8	"Echo - Centrum Bełchatów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	2 083			-	2 083	99,99%	99,99%	brak
9	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	38 409			-	38 409	84,12%	84,12%	brak
10	"Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	2 511			-	2 511	99,98%	99,98%	brak
11	"Echo - Centrum Przemysłu" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	1 279			-	1 279	100,00%	100,00%	brak
12	"Echo - SPV 6" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	18 370			-	18 370	99,99%	99,99%	brak
13	"Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	3 008			-	3 008	100,00%	100,00%	brak
14	"Echo - Centrum Rzeszów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	4 969	(4 377)	(83)	(4 460)	509	99,99%	99,99%	brak
15	"Projekt Echo -17" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	52			-	52	100,00%	100,00%	brak
16	"Echo - Property Poznań 1" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	11 283	(4 200)	1 403	(2 797)	8 486	99,99%	99,99%	brak
17	"Echo - Veneda" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	6 133			-	6 133	99,99%	99,99%	brak
18	"Echo - Kielce 1" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	8 369			-	8 369	99,99%	99,99%	brak

Nota 3H Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych – c.d.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
19	"Echo ACC" Sp. z o.o.	Kielce	dział.rachunkowo - księgowo	spółka zależna	51			-	51	99,99%	99,99%	brak
20	"Athina Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	6 009			-	6 009	99,99%	99,99%	brak
21	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	7 508			-	7 508	99,99%	99,99%	brak
22	"Projekt Echo -30" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51			-	51	99,00%	99,00%	brak
23	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	1 008			-	1 008	99,99%	99,99%	brak
24	"Echo - Galaxy Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51			-	51	99,00%	99,00%	brak
25	"Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51	(17)	17	-	51	99,99%	99,99%	brak
26	"Projekt Echo -37" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51			-	51	99,00%	99,00%	brak
27	"Echo Bau" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	52			-	52	100,00%	100,00%	brak
28	"Projekt Echo -39" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51		(49)	(49)	2	99,00%	99,00%	brak
29	Zakład Ogrodniczy "Naramowice" Sp. z o.o.	Poznań	dział.sadownicza	spółka zależna	40 676			-	40 676	100,00%	100,00%	brak
30	"EST-ON Property Management" Sp. z o. o.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	spółka zależna	50			-	50	99,00%	99,00%	brak
31	"Projekt S " Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	20 419		(20 419)	(20 419)	-	63,00%	63,00%	brak
32	"Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	11			-	11	99,00%	99,00%	brak
33	"Echo - Arena Sp.z o. o." Sp.K.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	12			-	12	99,00%	99,00%	brak
34	"Wan 11" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. współzależna	1 500	(12)	-	(12)	1 488	50,00%	50,00%	brak
35	Wan - Invest Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. współzależna	447	(139)	(26)	(165)	282	50,00%	50,00%	brak
36	"Projekt Echo -41" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51		(15)	(15)	36	99,00%	99,00%	brak

Nota 3H Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych – c.d.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
37	"Projekt Echo -42" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51		(15)	(15)	36	99,00%	99,00%	brak
38	"Projekt Echo -43" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51		(10)	(10)	41	99,00%	99,00%	brak
39	"Projekt Echo -44" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51		(14)	(14)	37	99,00%	99,00%	brak
40	"Projekt Echo -45" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51		(13)	(13)	38	99,00%	99,00%	brak
41	"Echo - Galaxy Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	35 882			-	35 882	99,99%	99,99%	brak
42	"Echo Investment Hungary KFT	Budapeszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	22 580			-	22 580	100,00%	100,00%	brak
43	"Projekt Echo -41 Sp. z o.o."Sp.K.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	11		(11)	(11)	-	99,00%	99,00%	brak
44	"Projekt Echo -42 Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	11		(11)	(11)	-	99,00%	99,00%	brak
45	"Projekt Echo -45 Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	11		(11)	(11)	-	99,00%	99,00%	brak
46	Echo - Centrum Poznań Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	40 418	(1 034)	-	(1 034)	39 384	100,00%	100,00%	brak
47	Echo Projekt Management KFT	Budapeszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	1 364	(1 317)	73	(1 244)	120	100,00%	100,00%	brak
48	"Projekt Echo -46" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51	(51)	-	(51)	-	99,90%	99,90%	brak
49	"Projekt Echo -47" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50 001		(205)	(205)	49 796	99,90%	99,90%	brak
50	"Echo Building KFT	Budapeszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	844	(694)	-	(694)	150			
51	"Echo Investment Project 1 S.R.L.	Bukareszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	23 997		(2 197)	(2 197)	21 800	100,00%	100,00%	brak
52	"Projekt Echo -53" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50			-	50	0,05%	0,05%	brak
53	"Projekt Echo -54" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	110 147			-	110 147	99,90%	99,90%	brak
54	"Projekt Echo -55" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50		(11)	(11)	39	99,90%	99,90%	brak

Nota 3H Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych – c.d.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
55	"Projekt Echo -56" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50			-	50	99,90%	99,90%	brak
56	"Projekt Echo -57" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50	(11)	-	(11)	39	99,90%	99,90%	brak
57	"Projekt Echo -58" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50		(11)	(11)	39	99,90%	99,90%	brak
58	"Projekt Echo -59" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50		(11)	(11)	39	99,90%	99,90%	brak
59	"Echo - Galaxy Szczecin" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50			-	50	99,90%	99,90%	brak
60	"Projekt Echo -61" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50			-	50	99,90%	99,90%	brak
61	"Projekt Echo -62" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50			-	50	99,90%	99,90%	brak
62	"Projekt Echo -63" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	12 794	(12 794)	10 327	(2 467)	10 327	99,90%	99,90%	brak
63	"Projekt Naramowice Poznań" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	53			-	53	99,90%	99,90%	brak
64	"Projekt Echo -65" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	4 368	(4 368)	-	(4 368)	-	99,90%	99,90%	brak
65	"Echo - Park Postępu" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	19 822			-	19 822	99,90%	99,90%	brak
66	"Projekt Echo -67" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50		(14)	(14)	36	99,90%	99,90%	brak
67	"Projekt Echo -68" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50		(14)	(14)	36	99,90%	99,90%	brak
68	"Projekt Echo -69" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50		(14)	(14)	36	99,90%	99,90%	brak
69	"Projekt Echo -70" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50		(14)	(14)	36	99,90%	99,90%	brak
70	"Projekt Echo -77" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50		(14)	(14)	36	99,90%	99,90%	brak
71	"Echo - Metropolis" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	60 662			-	60 662	99,90%	99,90%	brak
72	Echo Investment Ukraina LLC	Kijów	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	666	(67)	(65)	(132)	534	99,99%	99,99%	brak

Nota 3H Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych – c.d.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeni u	Wskazanie innej podstawy kontrol
73	Ultra Marina Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	11 891			-	11 891	100,00%	100,00%	brak
74	Echo Investment Projekt Management SRL	Bukareszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	147	(147)	-	(147)	0	99,99%	99,99%	brak
75	EI Projekt Cyp - 1 Limited	Cypr	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	40 324			-	40 324	99,95%	99,95%	brak
76	SPV-1 Sp. z o.o.				62		(20)	(20)	42			
						660 288	(47 684)	(1 377)	(49 061)	611 227		
Akcje / udziały w podmiotach stowarzyszonych												
1	W.A. Hotele Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. stowarzyszo na	10 639	(10 589)	-	(10 589)	50	43,45%	43,45%	brak
2	"SPC" S.A	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	sp. stowarzyszo na	34	(34)	-	(34)	-	34,00%	34,00%	brak
					10 673	(10 623)	-	(10 623)	50			
Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych, razem					670 961	(58 307)	(1 377)	(59 864)	611 277			

W tabeli Spółka zaprezentowała dokonany w trakcie roku obrotowego odpis aktualizujący wartość posiadanych przez Spółkę udziałów i akcji w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

W przypadku niedokonania odpisu aktualizującego, zdaniem Spółki, na dzień bilansowy nie występowały przesłanki wskazujące na konieczność dokonania korekt wartości odpisów.

Zmiana wartości korekt aktualizujących wartość udziałów została wykazana na wynik w 2009 roku w pozycji aktualizacja wartości inwestycji w przychodach / kosztach finansowych.

W tym na kosztach znalazła się kwota utworzonego odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wys. -1 377 tys. zł.

Nota 4A

Zapasy [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) półprodukty i produkty w toku	299 266	291 513
b) produkty gotowe	59 876	101 490
c) towary	1 844	3 458
d) zaliczki na dostawy	4 707	14 474
Zapasy, razem	365 693	410 935

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

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

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

Pozycja "Towary" zawiera grunty.

Nieruchomość w Zabrze ujęta w pozycji półprodukty i produkty w toku obciążona jest hipoteką kaucyjną w kwocie 3 700 tys. zł na rzecz Gminy Miejskiej Zabrze tytułem zabezpieczenia zapłaty wszelkich ewentualnych roszczeń mogących wyniknąć z tytułu zapłaty kary umownej w związku z nie wywiązaniem się przez Spółkę z wykonania w terminie inwestycji.

Nota 4B

Zapasy - wpływ na wynik [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w okresie	254 821	284 259
Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	4 723	11 268
Kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody	7 462	12 388

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

Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w okresie znajduje się w rachunku wyników w pozycji "Koszt własny sprzedaży".

Wartość odpisu aktualizującego wartość zapasów na 31 grudnia 2009 r. wynosiła 2 739 (31 grudnia 2008 r.: 1 120)

Nota 5A

Należności krótkoterminowe [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) od jednostek powiązanych	119 222	133 932
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	119 222	133 932
- do 12 miesięcy	119 222	133 932
- dochodzone na drodze sądowej	-	-
b) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	(1 750)	(4 569)
c) należności od pozostałych jednostek	5 761	10 557
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 522	1 959
- do 12 miesięcy	1 156	1 410
- powyżej 12 miesięcy	366	549
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 252	5 890
- inne	1 987	2 708
d) odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	(1 473)	(1 192)
Należności krótkoterminowe netto, razem	124 983	144 489
odpisy aktualizujące wartość należności razem	(3 223)	(5 761)
Należności krótkoterminowe brutto, razem	128 206	150 250

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z należnościami handlowymi równa się ich wartości bilansowej.

Odpis aktualizujący wartość należności od spółek powiązanych jest odpisem na należności w kwocie 1 750 tys. zł przeterminowane. Należności od spółek powiązanych nie są zabezpieczone.

Szacowana wartość godziwa należności handlowych jest wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych i równa się bilansowej wartości tych należności.

Należności z tytułu dostaw i usług wynikają z wynajmu powierzchni biurowych i lokali mieszkalnych. Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą najemców. Płatności zabezpieczone są kaucjami. Wartość kaucji na 31 grudnia 2009 rok wynosi 242 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2008 wynosiły 232 tys. zł.

Należności od jednostek powiązanych w większości powstały z tytułu realizacji usług generalnej realizacji inwestycji.

Nota 5B

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
Stan na początek okresu	5 761	8 090
a) zwiększenia (z tytułu)	317	13
- utworzenie odpisu	317	13
b) zmniejszenia (z tytułu)	(2 855)	(2 342)
- spłata	(2 819)	(1 716)
- rozwiązanie	(36)	(625)
- wykorzystanie	-	(1)
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	3 223	5 761

Odpis aktualizujący wartość należności został wykazany w pozycji "pozostałe koszty operacyjne" w rachunku zysków i strat Spółki.

Bazując na historycznych doświadczeniach i oczekiwaniach względem przyszłych przepływów pieniężnych,

Spółka odpis aktualizujący należności tworzy:

- w przypadku należności przeterminowanych powyżej roku na pełną wartość należności
- w przypadku należności przeterminowanych powyżej pół roku, ale nie dłużej niż rok w wysokości 50% należności

Nota 5C

Należności krótkoterminowe brutto (struktura walutowa) [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) w walucie polskiej	128 196	149 474
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	10	776
- jednostka/waluta EUR	3	147
- tys. zł	10	611
- jednostka/waluta USD	-	56
- tys. zł	-	165
Należności krótkoterminowe, razem	128 206	150 250

Nota 5D

Należności z tytułu dostaw i usług (brutto) - o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) do 1 miesiąca	88 076	27 704
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	26 863	104 866
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	-
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	183	183
e) powyżej 1 roku	366	549
f) należności przeterminowane	8 366	8 238
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	123 854	141 540
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(3 110)	(5 649)
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	120 744	135 891

Nota 5E

Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto) - z podziałem na należności nie spłacone w okresie [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) do 1 miesiąca	440	2 193
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	361	262
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 072	48
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	766	172
e) powyżej 1 roku	2 727	5 563
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	8 366	8 238

Nota 5E c.d.

Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto) - z podziałem na należności nie spłacone w okresie [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(3 110)	(5 649)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	5 256	2 589

Nota 5F

Należności z tytułu dostaw i usług (brutto) [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) należności bieżące bez utraty wartości	115 488	133 302
b) należności przeterminowane bez utraty wartości	5 256	2 589
c) należności przeterminowane z utratą wartości	3 110	5 649
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	123 854	141 540

Nota 5G

Należności sporne i przeterminowane [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
Należności sporne	12	12
- inne	12	12
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	-	-
Należności przeterminowane	8 366	8 238
- z tytułu dostaw robót i usług	8 366	8 238
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	5 256	2 589

Nota 6A

Udzielone pożyczki krótkoterminowe [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) w jednostkach zależnych		
- udzielone pożyczki	117 359	179 809
- odsetki	6 981	12 326
	124 340	192 135
b) w pozostałych jednostkach		
- udzielone pożyczki	-	538
- odsetki	23	99
	23	637
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	124 363	192 772

Nota 6B

Udzielone pożyczki krótkoterminowe (struktura walutowa) [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) w walucie polskiej	124 363	192 772
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem	124 363	192 772

Nota 6B zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

Podstawowe dane na temat największych krótkoterminowych pożyczek przedstawia tabela:

Nazwa kontrahenta	Kwota [w tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Princess Investment Sp. z o.o.	227	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2010
Projekt Echo -54 Sp. z o. o.	24 500	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2010
Projekt Echo -53 Sp. z o. o.	25 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2010
Projekt Naramowice Poznań Sp. z o.o.	44 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2010
Athina Park Sp. z o.o.	12 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2010
Projekt S Sp. z o.o.	960	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2010
Echo Investment Project Management SRL	2 301	Wibor 3M + marża	26 luty 2010
Echo - Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.	7 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2010
Centrum Bankowości i Finansów Łódź Sp. z o.o.	2 596	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2010
Razem:	118 584		

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej.

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

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

Pożyczki udzielono jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej.

Nota 6C

Pochodne instrumenty finansowe [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) w walucie polskiej - opcje	-	295
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Pochodne instrumenty finansowe, razem	-	295

Nota 6D

Pochodne instrumenty finansowe (wg zbywalności) [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - opcje	-	295
- wartość godziwa	-	295
- wartość rynkowa	-	295
- wartość według cen nabycia	-	-
	-	295
Pochodne instrumenty finansowe, razem	-	295

W trakcie okresu sprawozdawczego Spółka rozpoznała zysk / stratę na wycenie pochodnych instrumentów finansowych zgodnie z notami 16C i 17B.

Nota 6E

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	53 878	39 608
b) inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	53 878	39 608
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	8 759	8 885

Spółka na 31.12.2009 rok posiada środki pieniężne w renomowanych bankach głównie PKO SA i PKO BP.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

Nota 6F

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężna (struktura walutowa) [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) w walucie polskiej	53 492	39 154
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	386	454
- jednostka/waluta EUR	85	84
- tys. zł	349	352
- jednostka/waluta USD	12	31
- tys. zł	34	92
- jednostka/waluta HUF	170	608
- tys. zł	3	10
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	53 878	39 608

Nota 7

Kapitał zakładowy (struktura)

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

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2009 R.

Akcjonariusze	Liczba głosów / akcji	% kapit. akcyjnego	% głosów na WZA
Michał Sołowow – bezpośrednio i pośrednio	169 916 580	40,46%	40,46%
Aviva OFE Aviva BZ WBK*	47 340 018	11,27%	11,27%
ING OFE*	37 898 195	9,02%	9,02%
OFE PZU Złota Jesień OFE*	37 655 236	8,97%	8,97%
Pozostali Akcjonariusze	127 189 971	30,28%	30,28%
Razem	420 000 000	100,00%	100,00%

*Zgodnie ze stanem portfeli OFE na dzień 31 grudnia 2009 r.

Nota 8

Kapitał zapasowy [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 943	100 943
b) utworzony ustawowo	80	80
c) utworzony zgodnie ze statutem / umową, ponad wymaganą ustawowo (minimalną) wartość	376 814	336 898
d) inny (wg rodzaju)	22	22
Kapitał zapasowy, razem	477 859	437 943

Nota 9

Zmiana stanu aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
1. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	(2 919)	(3 601)	(6 361)
instrumenty finansowe	1 513	3	1 175
nieruchomości inwestycyjne	298	1 161	822
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(2 946)	(1 798)	(665)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(294)	(61)	(173)
zapasy	2 203	2 494	1 948
udziały i akcje	(6 686)	(10 963)	(16 756)
podatek doch. spół komandytowa	8 183	8 223	7 420
pozostałe	(5 190)	(2 660)	(132)
2. Zwiększenia	2 245	5 788	7 593
instrumenty finansowe	-	1 510	-
nieruchomości inwestycyjne	171	-	339
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	1 824	-	-
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	-	112
zapasy	-	-	546
udziały i akcje	250	4 278	5 793
podatek doch. spół komandytowa	-	-	803
pozostałe	-	-	-
3. Zmniejszenia	(7 626)	(5 106)	(4 833)
instrumenty finansowe	(1 513)	-	(1 172)
nieruchomości inwestycyjne	-	(863)	-
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	-	(1 148)	(1 133)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(664)	(233)	-
zapasy	(582)	-	-
udziały i akcje	-	(291)	-
podatek doch. spół komandytowa	(4 746)	(40)	-
pozostałe	(121)	(2 531)	(2 528)
4. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	(8 300)	(2 919)	(3 601)
instrumenty finansowe	-	1 513	3
nieruchomości inwestycyjne	469	298	1 161
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(1 122)	(2 946)	(1 798)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(958)	(294)	(61)
zapasy	1 621	2 203	2 494
udziały i akcje	(6 436)	(6 686)	(10 963)
podatek doch. spół komandytowa	3 437	8 183	8 223
pozostałe	(5 311)	(5 190)	(2 660)

Spółka nie ma pozycji od których nie rozpoznano podatku odroczonego.

Nota 10A

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) wobec jednostek zależnych	-	-
b) wobec jednostek współzależnych		
- kredyty i pożyczki		
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	513 948	509 151
	513 948	509 151
Zobowiązania długoterminowe, razem	513 948	509 151

Nota 10B

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) powyżej 1 roku do 3 lat	234 188	140 065
b) powyżej 3 do 5 lat	279 760	369 086
c) powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	513 948	509 151
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą:	6,38%	7,66%
Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 10E.		

Nota 10C

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) (struktura walutowa) [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) w walucie polskiej	513 948	509 151
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	513 948	509 151

Zobowiązania finansowe z tytułu dłużnych instrumentów finansowych wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39.

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

Nota 10D

Linie kredytowe

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta			
PeKaO S.A.	Warszawa	30 000	PLN	-	PLN	Wibor 1M + marża	2010-06-30	pełnomocnictw o do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PeKaO S.A.	Warszawa	100 000	PLN	90 000	PLN	Wibor 1M + marża	2010-06-30	pełnomocnictw o do rachunku bankowego klauzula poręczenia z rachunku
PKO BP S.A.	Warszawa	25 000	PLN	6 078	PLN	Wibor 3M + marża	2012-08-19	bieżącego w PKO BP S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000	PLN	-	PLN	Wibor 3M + marża	2012-08-19	klauzula poręczenia z rachunku bieżącego w PKO BP S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem		195 000		96 078				

Wartość kredytu odpowiada niezdykontowanym przepływom pieniężnym.

Nota 10E

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/ zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań
obligacje (BRE Bank S.A.)	150 000	Wibor 6M + marża	2011-05-25	brak		brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	100 000	Wibor 6M + marża	2013-05-25	brak		brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	300 000	Wibor 6M + marża	2014-06-30	brak		brak
Razem	550 000					

Wartość obligacji odpowiada niezdykontowanym przepływom pieniężnym.

Nota 11A

Zobowiązania handlowe, podatki, otrzymane zaliczki i pozostałe zobowiązania (bez rezerw) [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) wobec jednostek zależnych		
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	9	61
- do 12 miesięcy	9	61
- powyżej 12 miesięcy	-	-
	9	61
b) wobec pozostałych jednostek		
- handlowe, o okresie wymagalności:	38 025	75 099
- do 12 miesięcy	33 492	69 165
- powyżej 12 miesięcy	4 533	5 934
- otrzymane zaliczki	53 759	85 508
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 839	5 965
- pozostałe zobowiązania	14 157	9 131
- z tytułu wynagrodzeń	3	9
- inne (wg tytułów)	14 154	9 122
- otrzymane depozyty zabezpieczające	568	559
- ubezpieczenia	4	-
- pozostałe	13 582	8 563
	109 780	175 703
Zobowiązania handlowe i pozostałe razem	109 789	175 764

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

Nota 11B

Zobowiązania handlowe, podatki, otrzymane zaliczki i pozostałe zobowiązania (bez rezerw) [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) w walucie polskiej	109 547	175 717
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	242	47
- jednostka/waluta EUR	21	8
- tys. zł	86	31
- jednostka/waluta HUF	18 125	-
- tys. zł	275	-
- jednostka/waluta USD	55	5
- tys. zł	156	16
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	109 789	175 764

Nota 11C

Kredyty, pożyczki krótkoterminowe i obligacje [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) wobec jednostek zależnych	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
b) wobec pozostałych jednostek		
- kredyty i pożyczki	96 078	38 382
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	31 939	40 415
- naliczone odsetki	-	57
Kredyty i pożyczki, razem	128 017	78 854

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

Nota 11D

Kredyty, pożyczki krótkoterminowe i obligacje (struktura walutowa) [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) w walucie polskiej	128 017	78 854
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Kredyty i pożyczki, razem	128 017	78 854

Nota 11E

Pochodne instrumenty finansowe [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) opcje	-	5 213
b) forward	-	3 044
Pochodne instrumenty finansowe, razem	-	8 257

Zawarte transakcje widoczne w tabeli miały na celu zabezpieczyć przed ryzykiem kursowym część prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych w Spółce.

Posiadane przez Spółkę na 31 grudnia 2008 roku krótkoterminowe instrumenty finansowe nie były notowane na rynku i wyceniane były w oparciu o wycenę banków będących stroną transakcji.

Nota 11F

Pochodne instrumenty finansowe (struktura walutowa) [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) w walucie polskiej	-	8 257
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Pochodne instrumenty finansowe, razem	-	8 257

Nota 11G

Zmiana stanu rezerw krótkoterminowych (wg tytułów) [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) stan na początek okresu		
- rezerwy na kary	9 190	8 588
- naprawy gwarancyjne	1 100	1 100
- sprawy sądowe	-	441
	10 290	10 129
b) zwiększenia (z tytułu)		
- rezerwy na kary	3 579	961
	3 579	961
c) wykorzystanie (z tytułu)		
- sprawy sądowe	-	(441)
	-	(441)
d) rozwiązanie (z tytułu)		
- rezerwy na kary	(2 938)	(359)
- poręczenia za zobowiązania	-	-
	(2 938)	(359)
e) stan na koniec okresu		
- rezerwy na kary	9 830	9 190
- naprawy gwarancyjne	1 100	1 100
	10 930	10 290

Rezerwa na kary obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Spółka z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%. Kwota rezerwy została oszacowana na podstawie najlepszej wiedzy

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%. Kwota rezerwy została oszacowana na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie przeszłych doświadczeń.

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

Nota 12A

Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu) [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	830 937	19 547
- na rzecz jednostek zależnych	830 937	19 547
Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych, razem	830 937	19 547

Nota 12B

Pozycje pozabilansowe [w tys. PLN]	31.12.2009	31.12.2008
1. Należności warunkowe	-	-
2. Zobowiązania warunkowe		
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	830 937	19 547
- udzielonych gwarancji i poręczeń	830 937	19 547
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	3 880	4 032
- udzielonych gwarancji i poręczeń	3 880	4 032
	834 817	23 579
3. Inne (z tytułu)		
- spraw sądowych przeciwko Echo Investment	31	31
	31	31
Razem	834 848	23 610

Poręczenia i gwarancje udzielone przez „Echo Investment” S.A.:

1. Poręczenie z dnia 6 października 2009 za zobowiązania spółki Echo - Galeria Kielce Sp. z o. o. wynikające z umowy kredytowej zawartej z Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy). Poręczenie zostało udzielone do kwoty 821.640 tys. zł.
2. Poręczenie z dnia 15 listopada 2000r. za zobowiązania spółki „Echo - Centrum Bełchatów” Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej z dnia 28 czerwca 2000 roku, zawartej z Bankiem PeKaO Spółka Akcyjna, dotyczącej kredytu na finansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na zakupie i realizacji centrum handlowego w Bełchatowie, w wysokości 740 tys. zł.
3. Poręczenie z dnia 4 lipca 2007r. za zobowiązania spółki „Projekt Echo - 49 ” Sp. z o.o. z tytułu naprawy szkody do wysokości 3.880 tys. zł.
4. Gwarancja z dnia 22 czerwca 2009 roku udzielona na rzecz Westdeutsche ImmobilienBank AG jako zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji II etapu Malta Office Park w Poznaniu. Gwarancja obowiązywać będzie do dnia spłaty wszelkich zobowiązań wynikających z zawartej pomiędzy spółką Malta Office Park Sp. z o.o. a Bankiem Westdeutsche ImmobilienBank AG (Niemcy) umowy kredytowej w wysokości 7.300 tys. zł.
5. W dniu 22 października 2009 roku Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz J&P Sp. z o.o. jako zabezpieczenie nie wypełnienia przez Centrum Handlowe PHS SA (spółka zależna) wymagalnych i należnych zobowiązań wynikających z Umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 24 września 2009 roku. Wysokość gwarancji to 157tys. zł.
6. W dniu 03 listopada 2009 roku Bank PKO BP SA udzielił gwarancji na rzecz Master Serwis Opon Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zapłaty zasądzonych kwot na rzecz Beneficjenta. Wysokość gwarancji to 1.100 tys. zł.

W ocenie Spółki wartość godziwa poręczeń i gwarancji jest bliska zeru, ze względu na ich niskie ryzyko zrealizowania.

Noty objaśniające do rachunku zysków i strat

Nota 13A

Przychody operacyjne (struktura rzeczowa - rodzaje działalności) [w tys. PLN]	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
A. Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	62 447	165 636
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
B. Usługi realizacji inwestycji	210 604	194 116
- w tym: od jednostek powiązanych	210 604	194 116
od jednostek zależnych	210 604	194 116
od jednostek współzależnych	-	-
C. Obrót nieruchomościami	7 756	6 711
- w tym: od jednostek powiązanych	3 533	-
D. Usługi najmu	7 320	6 338
- w tym: od jednostek powiązanych	713	1 237
od jednostek zależnych	713	1 237
od jednostki dominującej	-	-
E. Usługi prawne, księgowe, konsultingowe i informatyczne	30 592	31 286
- w tym: od jednostek powiązanych	16 074	27 986
od jednostek zależnych	16 074	27 986
od jednostek współzależnych	-	-
F. Pozostałe przychody	11 154	4 080
- w tym: od jednostek powiązanych	6 849	1 322
od jednostek zależnych	6 800	1 321
od kluczowego personelu	49	1
Przychody operacyjne, razem	329 873	408 167
- w tym: od jednostek powiązanych	237 773	224 661
od jednostek zależnych	237 724	224 660
od jednostki dominującej	-	-
od kluczowego personelu	49	1

Minimalne zakontraktowane przychody z tytułu najmu na 2009 rok wynoszą 7 840 tys. zł.

Spółka nie zawierała transakcji z jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Nota 13B

Przychody operacyjne (struktura terytorialna) [w tys. PLN]	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
a) kraj	323 125	408 167
- w tym: od jednostek powiązanych	231 025	224 661
b) zagranica	6 748	-
- w tym: od jednostek powiązanych	6 748	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	329 873	408 167
- w tym: od jednostek powiązanych	237 773	224 661

Nota 14

Koszty operacyjne według rodzaju [w tys. PLN]	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
Koszty według rodzaju, razem		
a) amortyzacja	3 613	4 384
b) zużycie materiałów i energii	6 093	7 856
c) usługi obce	231 201	268 723
d) podatki i opłaty	2 941	3 362
e) wynagrodzenia	18 723	24 714
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 580	3 952
g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	2 998	3 113
- podróże służbowe	365	1 080
- inne	2 633	2 033
	268 149	316 104
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	38 131	33 198
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(513)	(3 478)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(17 866)	(22 203)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(27 066)	(36 807)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	260 835	286 814

Wynagrodzenia obejmują składki ZUS.

Nota 15A

Pozostałe przychody operacyjne [w tys. PLN]	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	5 805	4 828
- należności	2 855	4 028
- pozostałe	2 950	800
b) pozostałe, w tym:	4 676	2 258
- kary umowne	908	852
- wycena zapasów	2 739	1 120
- pozostałe	1 029	286
c) odsetki z tytułu pożyczek	10 416	15 458
- od jednostek powiązanych, w tym:	10 377	9 614
- od jednostek zależnych	10 377	9 614
- od pozostałych jednostek	39	5 844
d) pozostałe odsetki	1 017	4 079
- od pozostałych jednostek	1 017	4 079
Pozostałe przychody operacyjne, razem	21 914	26 623

Nota 15B

Pozostałe koszty operacyjne [w tys. PLN]	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	3 833	973
- na przewidywane koszty	3 590	964
- należności	243	9
b) pozostałe, w tym:	3 558	1 747
- darowizny	42	354
- kary umowne	1 507	-
- inne	2 009	1 393
Pozostałe koszty operacyjne, razem	7 391	2 720

Nota 16A

Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach [w tys. PLN]	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
a) od jednostek powiązanych, w tym:	36 299	41 663
- od jednostek zależnych	36 299	41 663
b) od pozostałych jednostek	-	-
Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach, razem	36 299	41 663

Nota 16B

Przychody finansowe z tytułu odsetek [w tys. PLN]	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
a) pozostałe odsetki		
- od pozostałych jednostek	303	117
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	303	117

Nota 16C

Inne przychody finansowe [w tys. PLN]	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
a) dodatnie różnice kursowe	-	-
b) zysk z wyceny - opcje na kurs walut	4 918	-
c) zysk z wyceny - forward	3 044	-
d) zysk z zamknięcia - opcje na kurs walut	1 701	-
e) pozostałe,	-	-
Inne przychody finansowe, razem	9 663	-

Nota 17A

Koszty finansowe z tytułu odsetek [w tys. PLN]	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
a) od kredytów		
- dla jednostek powiązanych	-	-
- dla innych jednostek	41 013	37 114
	41 013	37 114
b) pozostałe odsetki		
- dla innych jednostek	4	2
	4	2
c) odsetki z tytułu pożyczek		
- do jednostek powiązanych w tym:	469	9
- do jednostek zależnych	469	9
- do pozostałych jednostek		
	469	9
d) aktualizacja wartości pożyczek i kredytów	(4 650)	(1 225)
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	36 836	35 900

31 grudnia 2009 roku kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana wynosiła 1 332 tys. Zł.

Spółka do ustalenia kwoty kosztów finansowania zewnętrznego, które były aktywowane użyła stopę kapitalizacji wynoszącą 3,06%.

Nota 17B

Inne koszty finansowe [w tys. PLN]	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
a) ujemne różnice kursowe, w tym:	411	3 043
- zrealizowane	389	3 001
- niezrealizowane	22	42
b) aktualizacja wartości inwestycji	1 315	22 520
- udziały	1 315	22 520
c) strata z zamknięcia – opcje na kursie walut	11 322	21 633
- opcje na kurs walut	7 403	21 633
- forwardy	3 919	-
d) strata z wyceny	-	9 474
- opcje na kurs walut	-	6 430
- forwardy	-	3 044
e) pozostałe, w tym:	920	631
- prowizje	710	627
- inne	210	4
f) aktywowane koszty finansowe	(21)	(98)
Inne koszty finansowe, razem	13 947	57 203

Nota 18A

Podatek dochodowy bieżący [w tys. PLN]	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
Zysk (strata) brutto	33 356	39 548
Podatek dochodowy 19%	(6 338)	(7 514)
Otrzymane dywidendy	1 835	7 916
Rozwiązanie rezerwy na należności	542	765
Inne koszty nie stanowiące koszty uzyskania przychodu	(1 754)	(799)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(5 715)	368

Nota 18B

Podatek dochodowy odroczony, struktura odzyskiwalności [w tys. PLN]	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	2 718	6 966	(6 428)
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	5 582	(4 047)	10 029
Razem	8 300	2 919	3 601

Nota 19

Podział zysku

Wypracowany przez "Echo Investment" S. A. w roku 2008 zysk netto wynoszący 39 916 tys. zł. został uchwałą z dnia 28 maja 2009 przeznaczony na zasilenie kapitału zapasowego spółki. Sprawozdanie finansowe "Echo Investment" S. A. za 2008 rok zostało zatwierdzone uchwałą ZWZA z dnia 28 maja 2009.

Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych

Nota 20

Środki pieniężne przyjęte do rachunku przepływów pieniężnych [w tys. PLN]	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
Stan na początek okresu, w tym	39 608	148 706
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	39 608	148 706
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	-
Stan na koniec okresu	53 878	39 608
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	53 878	39 608
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	-

Dodatkowe objaśnienia do struktury rachunku przepływów pieniężnych

Spółka wyemitowała w ciągu roku obligacje krótkoterminowe o wartości nominalnej 105 000 tys. zł, które zostały również w ciągu 2009 roku wykupione w związku z czym nie były wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji majątkowej na 31.12.2008 i 31.12.2009.

Spółka w działalności inwestycyjnej wykazuje odsetki od udzielonych pożyczek.

Nota 21A

Ryzyko walutowe – wrażliwość na zmiany*

Pozycja wg waluty	Stan na 31.12.2009 w walucie (w tys.)	Wycena bilansowa na 31.12.2009 (w tys. PLN)	Szacowana zmiana kursu walut (w %)	Skutki zmiany kursów walut w poszcz. pozycjach (w tys. PLN)
Środki pieniężne				
EUR	85	349	+/- 5 %	17
USD	12	34	+/- 5 %	2
HUF	170	3	+/- 5 %	0
Razem wpływ na wynik brutto okresu				19
Podatek dochodowy				4
Razem wpływ na wynik netto okresu				15

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany kursów walut na dzień 31.12.2009 r., przyjęto założenie, że przedział wahań kursów walutowych może kształtować się na poziomie +/- 5% (na podstawie danych historycznych i posiadanej wiedzy). Gdyby na dzień 31.12.2009 r. kurs głównych walut dla Spółki tj. EUR, USD i HUF był wyższy lub

niższy o 5% , wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy o 15 tys. zł - w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych.

Ryzyko walutowe - wrażliwość na zmiany*

Pozycja wg waluty	Stan na 31.12.2008 w walucie (w tys.)	Wycena bilansowa na 31.12.2008 (w tys. PLN)	Szacowana zmiana kursu walut (w %)	Skutki zmiany kursów walut w poszcz. Pozycjach (w tys. PLN)
Środki pieniężne				
EUR	84	350	+/- 5 %	18
USD	31	92	+/- 5 %	5
HUF	608	10	+/- 5 %	0
Razem wpływ na wynik brutto okresu				23
Podatek dochodowy				4
Razem wpływ na wynik netto okresu				19

Nota 21B

Ryzyko stóp procentowych - udzielonych pożyczek [w tys. PLN]

Tytuł	Wartość obliczona dla celów analizy (w tys. PLN)	
	na dzień 31.12.2009	na dzień 31.12.2008
Stan udzielonych pożyczek	124 722	205 681
Przychody finansowe z tyt. otrzymanych odsetek od udzielonych pożyczek	10 416	15 061
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Przychody finansowe z tyt. otrzymanych odsetek od udzielonych pożyczek z uwzgl. wzrostu stóp procentowych	1 247	2 057
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	1 247	2 057
Podatek dochodowy	237	391
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	1 010	1 666

Spółka udzieliła pożyczek w PLN, gdzie oprocentowanie ma charakter zmienny uzależniony od stawki WIBOR + marża. Gdyby na dzień 31.12.2009 r. poziom stóp procentowych był wyższy lub niższy od obowiązującego o 1 punkt procentowy wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy 1.010 tys. zł z tytułu wyższych lub niższych odsetek od udzielonych pożyczek w PLN.

Nota 21C

Ryzyko stóp procentowych – zobowiązań z tyt. emisji dłużnych papierów [w tys. PLN]

Tytuł	Wartość obliczona dla celów analizy (w tys. PLN)	
	na dzień 31.12.2009	na dzień 31.12.2008
Stan zobowiązań z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	545 887	549 566
Koszty finansowe z tyt. odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	38 268	42 850
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tyt. odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych z uwzgl. wzrostu stóp procentowych	5 459	5 496
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	5 459	5 496
Podatek dochodowy	1 037	1 044
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	4 422	4 451

Nota 21D

Ryzyko stóp procentowych - środków pieniężnych

Tytuł	Wartość obliczona dla celów analizy (w tys. PLN)	
	na dzień 31.12.2009	na dzień 31.12.2008
Stan środków pieniężnych	53 878	39 608
Pozostałe przychody operacyjne z tyt. odsetek	920	3 178
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Pozostałe przychody operacyjne z tyt. odsetek z uwzgl. zmian poziomu stóp procentowych	539	396
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	539	396
Podatek dochodowy	102	75
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	436	321

Nota 21E

Ryzyko stóp procentowych - zobowiązań z tyt. kredytów

Tytuł	Wartość obliczona dla celów analizy (w tys. PLN)	
	na dzień 31.12.2009	na dzień 31.12.2008
Stan zobowiązań z tyt. kredytów	96 078	38 382
Koszty finansowe z tyt. odsetek od kredytów	2 781	997
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tyt. odsetek od kredytów z uwzgl. wzrostu stóp procentowych	961	384
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	961	384
Podatek dochodowy	183	73
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	778	311

Nota 22

Informacje o instrumentach finansowych

Lp.	Rodzaj instrumentu	Nota	Wartość bilansowa na 31.12.2009 r. (w tys. PLN)	Wartość bilansowa na 31.12.2008 r. (w tys. PLN)
Aktywa finansowe				
1.	Wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat:			
	-instrumenty pochodne	6C, 6D	-	295
2.	Pożyczki i należności:			
	-pożyczki długoterminowe	3	359	12 909
	-pożyczki krótkoterminowe	6	124 363	192 772
	-należności handlowe	5	120 744	135 891
3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6E	53 878	39 608
Zobowiązania finansowe				
1.	Wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat			
	-instrumenty pochodne	11E, 11C	-	8 257
2	Pozostałe zobowiązania finansowe			
	-zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	10 11	545 887	549 566
	-zobowiązania handlowe	11	38 034	75 160
	- kredyty i pożyczki	11	96 078	38 382

Do głównych instrumentów finansowych, które występują w Spółce należą:

- pożyczki udzielone wyceniane się wg zamortyzowanej ceny nabycia ustalonej metodą efektywnej stopy procentowej.
- zobowiązania finansowe, tj. zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych kredytów bankowych, pozostałe zobowiązania (pożyczki i zobowiązania z tyt. dostaw i usług). Zobowiązania finansowe wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39.

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

Sprawozdanie wg segmentów branżowych

Nota 23

Przypisanie aktywów do segmentów	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
- centra handlowe	79 595	36 915
- biurowce	60 278	107 695
- powierzchnie mieszkalne	306 310	355 961
- aktywa nieprzypisane	857 702	789 924
Razem aktywa	1 303 885	1 290 495

Nota 24

Przypisanie przychodów do segmentów	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
- centra handlowe	55 002	51 047
- biurowce	148 830	141 346
- powierzchnie mieszkalne	62 471	167 358
- przychody nieprzypisane	63 570	48 416
Razem przychody	329 873	408 167

Nota 25

Przypisanie kosztów do segmentów	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
- centra handlowe	(51 895)	(41 830)
- biurowce	(141 036)	(137 515)
- powierzchnie mieszkalne	(45 793)	(84 574)
- koszty nieprzypisane	(22 111)	(22 895)
Razem koszty	(260 835)	(286 814)

Segmenty operacyjne są analizowane przez Spółkę do poziomu zysku przed opodatkowaniem.

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak

Artur Langner

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Tomasz Sułek

Główny Księgowy

Kielce, 30 kwietnia 2010 roku

2009

Sprawozdanie Zarządu z działalności Echo Investment S.A. w 2009 roku

INVESTMENT

Sprawozdanie z działalności Echo Investment S.A. w 2009 r.

Echo Investment S.A. (Spółka, Emitent) działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Jako podmiot dominujący w Grupie Kapitałowej organizuje cały proces inwestycyjny dla danego projektu, od zakupu nieruchomości, poprzez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, finansowanie, nadzór nad realizacją, aż do oddania obiektu do użytku. Czynności te wykonuje we własnym imieniu lub też, jak to ma miejsce w większości przypadków poprzez świadczenie usługi generalnego realizatora dla specjalnie powołanej do tego celu spółki zależnej. Usługi generalnego realizatora Spółka świadczy również dla inwestorów zewnętrznych. Ponadto świadczy usługę szeroko pojętej obsługi (usługi sekretarskie, prawne, finansowe) spółek zależnych. Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Polski i krajów Europy Środkowo-Wschodniej. Echo Investment S.A. jest spółką publiczną, której akcje notowane są na GPW SA w Warszawie od marca 1996 roku.

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A. za 2009 rok

Bilans

Suma bilansowa na koniec 2009 roku zamknęła się kwotą **1.303,88 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec analogicznego okresu w 2008 roku oznacza wzrost wartości o **1,04%**.

Aktywa

Struktura aktywów na koniec grudnia 2009 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwale stanowią **48,7%** aktywów, z czego dominującą pozycję stanowią inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych **96,3%** aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjne **1,8%** sumy aktywów trwałych,
- aktywa obrotowe stanowią **51,3%** aktywów, z czego zapasy **54,7%** sumy aktywów obrotowych, udzielone pożyczki **18,6%** sumy aktywów obrotowych, należności handlowe i pozostałe **18,3%** aktywów obrotowych, a środki pieniężne i inne aktywa pieniężne **8,1%** sumy aktywów obrotowych.

Pasywa

- kapitał akcyjny Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosił **21,0 mln zł** i dzielił się na 420.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F, o wartości nominalnej **0,05 złote każda**,
- kapitał własny na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosił **532,9 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2008 roku oznacza wzrost o **5,5%**.
- struktura kapitału własnego na koniec 2009 roku przedstawiała się następująco:
 - kapitał zakładowy – **3,9%**,
 - kapitał zapasowy – **89,7%**,
- zobowiązania stanowiły **57,7%** sumy bilansowej i zamknęły się kwotą **751,7 mln zł**.

Rachunek zysków i strat

- przychody netto ze sprzedaży osiągnęły na koniec grudnia 2009 roku poziom **329,9 mln zł**, co w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi spadek o **19,2%**,
- zysk na działalności operacyjnej na koniec 2009 roku zamknął się kwotą **37,9 mln zł**, i był niższy o **58,3%** od zysku osiągniętego w poprzednim roku obrotowym,
- zysk brutto zamknął się kwotą **33,4 mln zł** i był niższy w odniesieniu do 2008 roku o **15,7%**,
- zysk netto osiągnął wartość **27,6 mln zł**, co stanowi spadek o **30,8%** w odniesieniu do 2008 roku,
- zysk netto na jedną akcję wyniósł **0,07 zł**.

Rachunek przepływów pieniężnych

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie **39,6 mln zł**,
- na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2009 roku wpływ środków pieniężnych na kwotę **(+) 28,8 mln zł**, z czego największe pozycje dotyczyły:
 - zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów **(-) 62,4 mln zł**,
 - zmiany stanu zapasów **(+) 44,7 mln zł**,
 - zmiany stanu należności na kwotę **(+) 18,5 mln zł**,
- na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała w 2009 roku wypływ środków pieniężnych o kwotę **(-) 16,0 mln zł**, a największy wpływ na to miały:
 - wpływy z aktywów finansowych kwotę **(+) 226,1 mln zł**,
 - wydatki na aktywa finansowe **(-) 240,9 mln zł**,
- na działalności finansowej Spółka odnotowała na koniec grudnia 2009 roku przepływ środków pieniężnych w kwocie **(+) 1,5 mln zł**, a największy wpływ na to miały:
 - emisja dłużnych papierów wartościowych **(+) 100,9 mln zł**,
 - wykup dłużnych papierów wartościowych **(-) 105,0 mln zł**,
- w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę **14,3 mln zł**;
- środki pieniężne na koniec grudnia 2009 roku wyniosły **53,9 mln zł**.

2. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Echo Investment S.A. jest na nie narażona

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

- ryzyko konkurencji – w ostatnich latach na rynku nieruchomości w Polsce dużą aktywność wykazują również inwestorzy zagraniczni. Atutem podmiotów zagranicznych są posiadane zasoby kapitałowe, które tworzą pewną przewagę konkurencyjną nad rodzimymi firmami deweloperskimi. Na korzyść Echo Investment S.A. przemawia jednak duże doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich w różnych segmentach rynku oraz ugruntowana pozycja na rynku nieruchomości w Polsce. Ponadto w świetle ostatnich wydarzeń gospodarczych i kryzysu, znajomość rynku okazuje się przeważającym elementem konkurencyjnym. Dynamiczny rozwój Grupy Kapitałowej w ostatnich latach oraz posiadany portfel aktywów wskazuje, iż Echo Investment S.A. potrafi skutecznie funkcjonować w warunkach konkurencji rynkowej.
- ryzyko działalności na rynkach zagranicznych – związane z sytuacją gospodarczą i polityczną kraju, w którym Spółka prowadzi działalność. Polityka Spółki polega na zróżnicowaniu obszarów geograficznych (region Europy Środkowo-Wschodniej) i dywersyfikacji portfela pod względem sektorów działalności.

- ryzyko stóp procentowych – działalność Echo Investment S.A. oparta jest w dużej mierze na finansowaniu zewnętrznym. Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych jest ograniczane poprzez instrumenty zabezpieczające (stałe stopy, IRS).
- ryzyko kursowe – związane z zaciąganiem kredytów wyrażonych w walutach obcych (najczęściej w euro) zaciągane przez spółki celowe, a Spółka jako podmiot decydujący koncentruje się na działaniach dotyczących zabezpieczeń. Wahania kursów walut rozliczeniowych skutkują zwiększeniem ekspozycji na ryzyko walutowe. Umowy z najemcami wyrażone są w walucie kredytu na każdym konkretnym projekcie. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów znacząco ogranicza ryzyko kursowe (hedging naturalny). Dodatkowo, ze względu na znaczący wpływ zmiany kursów walutowych na wartość przyszłych przepływów pieniężnych, Spółka wykorzystuje dostępne instrumenty finansowe służące ograniczeniu ryzyka walutowego, takie jak forward lub opcje walutowe. Instrumenty te wykorzystywane są głównie do zabezpieczenia przyszłych przepływów pieniężnych związanych z nowo uzyskiwanymi kredytami walutowymi.
- ryzyko kondycji finansowej najemców Grupy Kapitałowej – w ramach prowadzonej przez Grupę Kapitałową działalności większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych. Kluczowym aspektem jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. Najemcami powierzchni w centrach handlowych są operatorzy sieciowi (Tesco, Carrefour, NOMI, markowe sklepy odzieżowe, wieloekranowe kina, itp.). Współpraca z najemcami pozwala na podejmowanie takich działań, które stale podnoszą atrakcyjność wynajmowanych powierzchni oraz ekspozycję prestiżu danego obiektu, przyciągając w ten sposób klientów. Kontrahentami w obiektach biurowych są takie firmy jak: Polkomtel S.A., Deutsche Leasing i inne.
- ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi - Spółka występując jako inwestor danego projektu powierza jego wykonanie podmiotom zewnętrznym. Realizacja tych obiektów, terminowość, jakość, w dużej części zależy od tych podmiotów. Czynniki te w znacznym stopniu jest wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów budowlanych oraz badanie kondycji finansowej wykonawcy w trakcie jego wyboru. Ponadto Spółka nadzoruje realizację projektów poprzez inspektorów lub korzysta z nadzorów specjalistycznych firm zewnętrznych, co znacząco zmniejsza opisane tu ryzyka.
- ryzyko procedur administracyjnych - czasochłonność procedur organów administracyjnych uzależnia rozpoczęcie realizacji zaplanowanych inwestycji Spółki, co może skutkować opóźnieniem w ich realizacji. Jednocześnie duże uprawnienia dla strony trzeciej ingerencji w przebieg procedur administracyjnych niejednokrotnie wydłużają proces realizacji inwestycji, wpływając na termin jej zakończenia i rentowność.
- ryzyko utraty płynności – Spółka zarządza ryzykiem płynności utrzymując stale odpowiednią wielkość dostępnych środków finansowych będących gotówką zgromadzoną na rachunkach bankowych i/lub przyznanymi wolnymi liniami kredytowymi jak również stale monitorując prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne.
- ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości – Spółka stara się minimalizować ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości poprzez etapową realizację inwestycji i dostosowywanie tempa realizacji inwestycji do oczekiwań trendów popytu i cen na rynkach lokalnych.

- ryzyko społeczno-ekonomiczne – ryzyko związane z oddziaływaniem niezależnych od działań Echo Investment S.A. czynników makroekonomicznych, mających wpływ na realizację celów strategicznych Spółki i osiągane przez niego wyniki finansowe. Do czynników tych należą przede wszystkim: inflacja, ogólna kondycja polskiej gospodarki, zmiana sytuacji gospodarczej, zmiana realnych dochodów społeczeństwa i polityka podatkowa. Zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów bądź na zwiększenie kosztów działalności. Ma to szczególne znaczenie w sytuacji obniżenia wzrostu PKB, pogłębiania deficytu budżetowego oraz wzrostu bezrobocia, co w konsekwencji doprowadzi do spadku realnych dochodów ludności. Sytuacja społeczno-ekonomiczna może mieć wpływ na przychody i wyniki finansowe Spółki, gdyż prowadzenie realizowanych obiektów zarówno w sektorze mieszkaniowym jak i biurowym i handlowo-rozrywkowym uzależnione jest od konsumentów i środków jakie będą w stanie przeznaczyć na wydatki.

3. Informacje o podstawowych produktach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów w Echo Investment S.A., a także zmianach w tym zakresie w roku obrotowym.

3.1. Segmenty działalności

W 2009 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, Tesco, Real, Nomi, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Rossman oraz inne sieciowe marki.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku Spółka w portfelu nieruchomości posiada jeden projekt handlowy – Alma – znajdujący się w Warszawie, przy ul. Zwycięzców o powierzchni 1.500 mkw. GLA.

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Bełchatów, centrum handlowe Galeria Echo (rozbudowa)

W Bełchatowie przy ul. Kolejowej planowana jest rozbudowa działającego centrum handlowego Echo. Istniejący obiekt zostanie zmodernizowany, a na sąsiedniej działce powstanie nowy budynek z dodatkową powierzchnią komercyjną. W sumie po rozbudowie centrum będzie miało ok. 26 000 mkw. powierzchni wynajmowanej, a do dyspozycji klientów zostanie oddane łącznie ponad 750 miejsc parkingowych. Planowanym terminem oddania obiektu do użytku to pierwsza połowa 2012 roku.

Kalisz, centrum handlowo-rozrywkowe

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Kaliszu Grupa Kapitałowa planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego. Obiekt powstanie przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej. Powierzchnia wynajmowana to ok. 32.000 mkw. Zakończenie realizacji planowane jest na pierwsze półrocze 2013 roku.

Kielce, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Echo - rozbudowa

W 2009 roku trwały prace realizacyjne I etapu rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galerii Echo w Kielcach, obejmujące budowę siedmiopiętrowego parkingu o powierzchni 43.000 mkw. Projektantem parkingu jest Pracownia Architektoniczna Detan z Kielc, natomiast konstrukcję obiektu zaprojektowała firma JORDAHL & PFEIFER Technika Budowlana Sp. z o.o. Generalnym wykonawcą jest EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEK S.A. Zakończenie realizacji parkingu wielopiętrowego, nastąpiło w sierpniu 2009 roku. Trzykrotnie większa galeria (ok. 65.000 mkw powierzchni na wynajem) zostanie otwarta w 2011 roku.

Koszalin, centrum handlowo-rozrywkowe

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

Lublin, centrum handlowo-rozrywkowe

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

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

Zarząd Spółki zmierza do ustalenia z Gminą Lublin szczegółów dotyczących planowanej przez Grupę Echo Investment inwestycji.

Łomża, centrum handlowo-rozrywkowe VENEDA

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych Spółki, jest planowana realizacja budowy centrum handlowego w Łomży. Obiekt zostanie wybudowany u zbiegu ulic Zawadzkiej i Sikorskiego. Galeria będzie dysponowała ok. 14 000 mkw. powierzchni handlowej. Rada Miasta w połowie 2009 roku uchwaliła Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego centrum co pozwoliło na podjęcie

kolejnych kroków w realizacji projektu. Zakończenie realizacji Galerii Veneda zaplanowane jest na pierwszą połowę 2012 roku.

Poznań, centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS

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

Słupsk, centrum handlowo-rozrywkowe ARENA

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Słupsku przy ul. Grottgera planowana jest realizacja centrum handlowo-rozrywkowego ARENA. Obiekt będzie oferował około 38.000 mkw. powierzchni wynajmowanej. Projekt został w 94% wynajęty. Grupa Kapitałowa uzyskała pozwolenie na budowę powyższego obiektu. Realizacja ruszy po uzyskaniu finansowania, planowane zakończenie druga połowa 2011 roku.

Szczecin, centrum handlowe ASTRA

Centrum handlowe Astra powstanie na miejscu działającego obiektu przy ul. A. Struga w Szczecinie. Całkowita powierzchnia wynajmowalna galerii wyniesie ok. 25 000 mkw. Kolejny etap projektu, którego realizacja planowana jest w późniejszych latach zakłada również część rozrywkową. Centrum handlowe Astra zostanie oddane do użytku w drugiej połowie 2011 roku.

Wrocław, centrum handlowo-rozrywkowe PASAŻ GRUNWALDZKI (rozbudowa)

Pasaż Grunwaldzki to centrum handlowo-rozrywkowe zlokalizowane przy Placu Grunwaldzkim we Wrocławiu. Obecnie na powierzchni ok. 52 000 mkw. znajduje się blisko 200 sklepów i punktów usługowych. Grupa Kapitałowa Echo planuje rozbudowę tego obiektu, po zakończeniu inwestycji centrum będzie miało ponad 68 000 mkw. powierzchni wynajmowanej. W części handlowej znajdzie się blisko 50 nowych sklepów, a do dyspozycji klientów zostanie oddane łącznie blisko 1 600 miejsc parkingowych. Rozbudowane centrum zostanie oddane w 2012 roku.

Pozostałe centra handlowe i handlowo-rozrywkowe

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

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

Segment powierzchni biurowych

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

Pomimo dużej konkurencji w tym segmencie rynku projekty znajdujące się w portfelu inwestycyjnym Grupy Kapitałowej, dzięki odpowiednim warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody, wynikające z długoterminowych umów najmu. Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, takim jak: Polkomtel SA, Deutsche Leasing, Impel SA, Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska i inne.

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Gdańsk, projekt przy ul. Jana z Kolna

Na nieruchomości znajdującej się w Gdańsku, przy ul. Jana z Kolna Spółka planuje realizację powierzchni biurowej. Budynek klasy A zaprojektowany przez biuro projektowe Arch - Deco z Gdyni obejmował będzie ponad 23.000 mkw. powierzchni wynajmowanej. Obecnie trwają procedury administracyjne związane z uzyskaniem wymaganych pozwoleń oraz prace projektowe. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to pierwsza połowa 2011 roku, a udostępnienia budynku najemcom to druga połowa 2012 roku.

Katowice, projekt przy ul. Francuskiej

Na posiadanym terenie znajdującym się w Katowicach przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej planowana jest realizacja business parku o powierzchni wynajmowanej ok. 50.000 mkw. Obiekt, zaprojektowany przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne, zrealizowany zostanie w trzech etapach. Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego. Rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu inwestycji zaplanowane jest na pierwszą połowę 2011 roku. I etap inwestycji gotowy będzie do użytkowania w drugiej połowie 2012 roku.

Kraków, projekt AVATAR

W 2009 roku trwała budowa nowoczesnego budynku biurowego klasy A wraz naziemnym i podziemnym parkingiem w Krakowie przy ul. Lea. Koncepcja architektoniczna przygotowana została przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. z Krakowa. Wykonawcą stanu surowego jest spółka Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z Warszawy. Obiekt w 100% został wynajęty przez Fortis Bank Polska SA z siedzibą w Krakowie. Powierzchnia wynajmowana to ok. 11.000 mkw. W styczniu 2010 oddano do użytkowania około 1/3 powierzchni budynku. Planowany termin zakończenia realizacji całego projektu to drugi kwartał 2010 roku.

Kraków, projekt przy ul. Opolskiej

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Opolskiej i 29 Listopada planowana jest realizacja nowoczesnego projektu biurowego klasy A, o powierzchni wynajmowanej ponad 60.000. mkw. Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego. Obiekt realizowany będzie w trzech etapach, rozpoczęcie nastąpi w pierwszej połowie 2011 roku, natomiast zakończenie I etapu planowane jest w drugą połowę 2012 roku.

Łódź, projekt AURUS

W celu optymalizacji procesu inwestycyjnego, projekt budynków biurowych klasy A na działce znajdującej w Łodzi przy ul. Piłsudskiego znajduje się w trakcie przeprojektowania. Planowane zmiany pozwolą na bardziej elastyczne dostosowanie się do zaistniałej sytuacji na rynku nieruchomości oraz umożliwią etapową realizację i sprzedaż projektu. Powierzchnia wynajmowalna to ok. 20.000 mkw. Zgodnie z planami zakończenie realizacji I etapu projektu nastąpić ma w pierwszej połowie 2012 roku.

Poznań, Malta Office Park

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

Szczecin, projekt Oxygen

Na posiadanej działce w Szczecinie przy ul. Malczewskiego w lipcu 2009 roku wznowiono realizację nowoczesnego budynku biurowego Oxygen. Około 14.000 mkw. powierzchni budynku przeznaczone zostanie na wynajem dla firm specjalizujących się w zaawansowanych technologiach informatycznych i telekomunikacyjnych. Projekt architektoniczny obiektu powstał w gdyńskiej pracowni Arch-Deco.. Zakończenie realizacji projektu planowane jest na drugą połowę 2010 roku.

Warszawa, Park Postępu

Kontynuowano prace realizacyjne zespołu budynków biurowych wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym, na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21. Projekt o powierzchni wynajmowanej blisko 34.000 mkw. składający się z czterech budynków biurowych, zaprojektowany został przez biuro APA Wojciechowski z Warszawy. Wykonawcą stanu surowego oraz generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z Warszawy. We wrześniu b.r. uzyskano prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie 3 z 4 budynków parku biurowego. Planowany termin zakończenia II etapu to druga połowa 2010 roku.

Segment hotelowy

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

Łódź, hotel Novotel

W trzecim kwartale 2009 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment zakończyła rozmowy ze spółką Orbis SA ustalając ostateczny harmonogram inwestycji. Zgodnie z obowiązującą umową GRI, na nieruchomości położonej przy ul. Piłsudskiego w Łodzi, której warunki sprzedaży ustalone zostały w

odrębnej umowie przedwstępnej, zbudowany będzie hotel klasy Novotel o powierzchni ok. 7.200 mkw. Planowany termin zakończenia realizacji obiektu to pierwsza połowa 2012 roku.

Segment mieszkaniowy

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

W związku z zaistniałą trudną sytuacją na rynku mieszkań Grupa Kapitałowa nie wyklucza etapowej realizacji planowanych inwestycji, wstrzymania realizacji projektów mieszkaniowych i dostosowywania harmonogramów realizacji inwestycji do rzeczywistej sytuacji rynkowej.

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Okolice Kielc, osiedle domów w Bilczy

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

Okolice Kielc, osiedle domów w Dyminach

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

Kraków, projekt przy ul. Kilińskiego

Spółka jest właścicielem działki o powierzchni 1.000 mkw. przy ul. Kilińskiego w Krakowie. Pierwotna koncepcja zagospodarowania działki zakładała realizację 2,5 kondygnacyjnego obiektu mieszkalnego. Ze względu na małą skalę projektu Spółka podjęła decyzję o rezygnacji z realizacji projektu i sprzedaży nieruchomości po uzyskaniu decyzji administracyjnych umożliwiających realizację w tej lokalizacji projektu mieszkalnego.

Kraków, projekt przy ul. Korzeniowskiego

W Krakowie przy ul. Korzeniowskiego Spółka planuje realizację inwestycji mieszkaniowej. Budynek zaprojektowany przez biuro The Blok posiadał będzie powierzchnię ok. 3.000 mkw. (40 mieszkań). Projekt jest na etapie uzyskiwania pozwoleń administracyjnych. Spodziewana data otrzymania pozwoleń to druga połowa 2010 roku. Rozpoczęcie realizacji inwestycji nastąpi w końcu 2010 roku i trwać będzie do połowy 2012 roku.

Kraków, projekt przy ul. Krasickiego

W 2009 roku trwał proces przygotowania realizacji obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to około 4.700 mkw.). W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z

Krakowa budynku powstanie ok. 80 mieszkań. Planowane rozpoczęcie realizacji inwestycji to początek drugiej połowy 2010 roku. Zakończenie procesu realizacji zaplanowano nie później niż na początek 2012 roku.

Kraków, projekt przy ul. Tynieckiej

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

Kraków, projekt przy ul. Bronowickiej

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

Łódź, projekt przy ul. Okopowej i Górniczej

Kontynuowano proces przygotowania do realizacji budynków mieszkalnych, które powstaną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Okopowej i Górniczej. Spółka rozważa obecnie dwie koncepcje zabudowy według których szacowana powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 40.000 mkw. (ok. 650 mieszkań). Spółka jest na etapie pozyskiwania decyzji administracyjnych wymaganych do realizacji projektu. Projekt będzie realizowany etapami. Zakładany jest pięcioletni okres realizacji inwestycji począwszy od połowy drugiego półrocza 2010 roku.

Łódź, projekt przy ul. Wodnej

Na należącej do Spółki nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Wodnej planowana jest realizacja budynków mieszkalnych obejmujących ok. 300 mieszkań (ok. 20.000 mkw. powierzchni na sprzedaż). Spółka uzyskała warunki zabudowy umożliwiające realizację inwestycji. Projekt jest na etapie uzgadniania koncepcji i uzyskiwania pozwolenia na budowę, co powinno nastąpić do końca 2010 roku. Realizacja projektu nastąpi etapami. Rozpoczęcie realizacji planowane jest na początku 2011 roku, zaś proces realizacji trwać będzie nie dłużej niż do 2014 roku.

Poznań, Osiedle Naramowice

Ukończono przygotowania do realizacji IV etapu oraz kontynuowano przygotowania V etapu, Osiedla Naramowice w Poznaniu, zaprojektowanego przez Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania. Powierzchnia na sprzedaż etapu IV wyniesie ok. 18.000 mkw. Realizacja IV etapu rozpocznie się w końcu pierwszego półrocza 2010 roku i zostanie ukończona w drugiej połowie 2012 roku. Etap V trwać będzie ok. dwóch lat, począwszy od końca 2010 roku.

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

Poznań, projekt przy ul. Wojskowej, Kasztanowa Aleja

Zadecydowano o wznowieniu realizacji projektu Kasztanowa Aleja w Poznaniu przy ul. Wojskowej (ponad 17.000 mkw. w dwóch etapach). Rozpoczęcie realizacji projektu nastąpiło na początku 2010 roku. Zakończenie I etapu inwestycji zaplanowano na połowę 2011 roku natomiast II etap inwestycji zostanie zrealizowany prawdopodobnie do końca 2012 roku.

Poznań, projekt przy ul. Litewskiej i Grudzieniec

Realizowano działania zmierzające do przygotowania sprzedaży działek wchodzących w skład nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec. Łączna powierzchnia działek, które będą oferowane to 11.000 mkw. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z gotowymi projektami. Przyjęto, iż sprzedaż rozpocznie się na początku 2011 roku a jej termin nie przekroczy dwunastu miesięcy.

Warszawa, projekt przy ulicy Kazimierzowskiej, Klimt House

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

Warszawa, osiedle domów na Bielanych

W przygotowaniu znajduje się projekt realizacji osiedla domów w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na nieruchomości o powierzchni 6,3 ha zostało wydzielone 31 działek. Szacowana powierzchnia działek na sprzedaż to blisko 53.000 mkw. Projekt został zaprojektowany przez biuro architektoniczne W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. z Warszawy i StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc. Założono, iż pozwolenie na budowę Spółka uzyska do końca 2010 roku. Okres realizacji przyjęto na około jeden rok.

Wrocław, projekt przy ul. Jedności Narodowej

We Wrocławiu na nieruchomości o powierzchni 7,4 tys. mkw. położonej przy ul. Jedności Narodowej Spółka zamierza zrealizować projekt mieszkaniowy, w którym znajdzie się ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 14.000 mkw. Spółka uzyskała warunki zabudowy umożliwiające realizację inwestycji. Rozpoczęto prace projektowe. Inwestycja realizowana będzie etapami. Termin rozpoczęcia realizacji I etapu ustalono na koniec pierwszego półrocza 2010 roku, zaś zakończenie budowy planuje się 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 280 mieszkań o powierzchni użytkowej około 20.000. mkw. Projekt będzie realizowany etapami. Pierwszy etap rozpocznie się na początku 2011 roku, natomiast zakończenie realizacji inwestycji nastąpi w pierwszej połowie 2015 roku.

Rynek zagraniczny

Węgry

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Budapeszt, centrum handlowo-rozrywkowe MUNDO

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny wielofunkcyjny projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy MUNDO. Budynek centrum zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architekci Sp. z o.o. z Krakowa. Uzyskano wstępne pozwolenie na budowę centrum. Powierzchnia wynajmowana projektu wyniesie ok. 35.000 mkw. Obecnie trwa proces komercjalizacji projektu, rozpoczęcie realizacji natomiast nastąpi po uzyskaniu odpowiedniego poziomu wynajmu i uzyskania finansowania zewnętrznego.

Segment projektów biurowych

Budapeszt, projekt MUNDO

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

Rumunia

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Brasov, centrum handlowo-rozrywkowe KORONA

Na posiadanym gruncie w mieście Brasov przy ul. Stadionului w Rumuni Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni wynajmowanej około 40.000 mkw. Projekt centrum opracowany został przez biuro projektowe IMB Asymetria z Polski wraz z rumuńskim biurem architektonicznym Dico si Tiganas. Uzyskano pozwolenie na budowę. Rozpoczęto proces komercjalizacji projektu przez specjalistów spółki Echo w ścisłej współpracy z rumuńskim przedstawicielstwem agencji Jones Lang LaSalle. Rozpoczęcie realizacji projektu nastąpi po uzyskaniu odpowiedniego poziomu wynajmu i uzyskania finansowania zewnętrznego.

Ukraina

Segment projektów biurowych

Kijów, projekt przy ul. Dehtiarivskiej

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

3.2. Struktura przychodów

Struktura osiągniętych przychodów netto ze sprzedaży [w mln zł] w latach 2009-2008 roku przez Spółkę:

Wyszczególnienie	01.01.2009 - 31.12.2009	udział %	01.01.2008 - 31.12.2008	udział %
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	62,5	18,9%	165,6	40,6%
Usługi realizacji inwestycji	210,6	63,8%	194,1	47,6%
Obrót nieruchomościami	7,7	2,3%	6,7	1,6%
Usługi najmu	7,3	2,4%	6,4	1,6%
Usługi prawne, księgowe i konsultingowe	30,6	9,3%	31,3	7,7%
Pozostałe przychody	11,2	3,4%	4,1	1,0%
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	329,9	100%	408,2	100%

4. Informacja o zmianach rynków zbytu, w podziale na krajowe i zagraniczne oraz zmianach w źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, ze wskazaniem uzależnienia od jednego lub kilku odbiorców i dostawców, a w przypadku, gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy dostawcy lub odbiorcy, jego udziały w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania ze spółką Echo Investment S.A.

Rynki zbytu

W 2009 roku wszystkie realizowane przez Spółkę projekty były zlokalizowane wyłącznie na polskim rynku (warszawskim, krakowskim, poznańskim, łódzkim, szczecińskim i kieleckim).

Zmiany w źródłach zaopatrzenia

Pod względem zakupu usług dokonywanych przez Echo Investment S.A., dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi Spółka współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów deweloperskich. W 2009 roku obroty z jednym kontrahentem przekroczyły próg 10% wartości przychodów Spółki. Pomiędzy spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. a Echo Investment S.A. nie istnieją powiązania.

Najwięksi dostawcy Spółkę w 2009 roku:

Kontrahent	Wartość obrotów [w mln zł]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Modzelewski & Rodek Sp. z o.o.	89,0	27,0%
Eiffage Budownictwo MITEK S.A.	28,7	8,7%
PB Calbud Sp. z o.o.	15,0	4,5%

Zmiany wśród odbiorców

Klientami Echo Investment S.A. są podmioty na rzecz których świadczone są usługi realizacji inwestycji. W 2009 roku obroty z trzema kontrahentami, podmiotami z Grupy Kapitałowej, przekroczyły próg 10% przychodów netto ze sprzedaży. Opis powiązań przedstawiony został w pkt.1 niniejszego Sprawozdania Zarządu.

Najwięksi odbiorcy Spółkę w 2009 roku:

Kontrahent	Wartość obrotów [w mln zł]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Echo – Park Postępu Sp. z o.o.	87,6	26,6%
Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o.	52,2	15,8%
Echo – Projekt 63 Sp. z o.o.	37,2	11,3%
Echo – Oxygen Sp. z o.o.	18,3	5,5%

5. Informacje o umowach znaczących dla działalności gospodarczej Echo Investment S.A., w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji, zawartych w 2009 roku.

5.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Echo Investment S.A.

Umowy kredytowe

W dniu 15 czerwca 2009 roku Spółka otrzymał zawartą w trybie korespondencyjnym pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo – Park Postępu” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna, Kredytobiorca) a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), (Bank, Kredytodawca), umowę kredytową z dnia 10 czerwca 2009 roku (Umowa). Na mocy postanowień Umowy Kredytodawca udziela kredytu w wysokości 50 mln EUR (co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 223.645.000 PLN). Kredyt uruchamiany będzie w pięciu transzach do dnia 30 września 2010 roku włącznie. Kredyt oprocentowany będzie w oparciu o EURIBOR 3M powiększony o marżę. Ostateczny termin spłaty kredytu to 31 stycznia 2020 roku. Środki pozyskane na podstawie Umowy przeznaczone zostaną na refinansowanie kosztów budowy zespołu budynków biurowych Postępu Office Park w Warszawie, składającego się z czterech siedmiopiętrowych budynków biurowych o całkowitej powierzchni wynajmu ok. 33.400 mkw. wraz z 811 miejscami parkingowymi, posadowionych na działce o powierzchni ponad 11.800 mkw. (Nieruchomość). Spółka zależna jest właścicielem powyższego zespołu budynków biurowych, natomiast w odniesieniu do działki użytkownikiem wieczystym.

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

- hipoteka kaucyjna na Nieruchomości Kredytobiorcy,
- zastawy rejestrowe na udziałach w kapitale zakładowym Spółki zależnej, będących własnością Emitenta i spółki zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o.,
- cesja wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów najmu i polisy ubezpieczeniowej,
- zastaw na rachunkach bankowych Kredytobiorcy,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy.

Jednocześnie strony Umowy, w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym, zawrą umowę zabezpieczającą, na podstawie której dokonywane będą transakcje typu swap, forward swap lub transakcje na instrumenty pochodne, dla całości lub części transz pozostałych do spłaty.

W dniu 22 czerwca 2009 roku pomiędzy spółką zależną Spółki, Malta Office Park Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna, Kredytobiorca) a Bankiem Westdeutsche ImmobilienBank AG z siedzibą w Mainz (Niemcy), (Bank, Kredytodawca), zawarta została umowa kredytowa (Umowa). Na mocy postanowień Umowy Kredytodawca udziela kredytu w wysokości 31,785 mln EUR (co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 143.150.104,50 PLN). Oprocentowanie kredytu naliczane będzie w oparciu roczną stałą lub zmienną stopę procentową EURIBOR powiększoną o marżę. Kredyt uruchomiony zostanie w dwóch transzach. Część kredytu przeznaczona zostanie na refinansowanie nakładów poniesionych na realizację I etapu Malta Office Park w Poznaniu (Projekt), pozostałe środki przeznaczone zostaną na pokrycie kosztów budowy kolejnego, II etapu, Projektu oraz finansowanie działalności bieżącej Kredytobiorcy. W skład zespołu budynków biurowych Malta Office Park w Poznaniu (etap I i II) wchodzi pięć budynków biurowych o całkowitej powierzchni wynajmu ok. 22.640 mkw. wraz z 458 miejscami parkingowymi, posadowionych na działce o powierzchni ponad 30.800 mkw. (Nieruchomość). Jednocześnie, zgodnie z postanowieniami Umowy, Bank udziela Kredytobiorcy kredytu do wysokości 20 mln PLN na pokrycie kosztów podatku VAT związanych z realizacją powyższej inwestycji. Oprocentowanie kredytu udostępnionego w walucie PLN ustalane będzie w oparciu o WIBOR 1M powiększoną o marżę. Ostateczny termin spłaty kredytu to okres 63 miesięcy od dnia podpisania niniejszej Umowy.

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

- hipoteka kaucyjna na Nieruchomości Kredytobiorcy,
- zastawy rejestrowe na udziałach w kapitale zakładowym Spółki zależnej, będących własnością Emitenta i spółki zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o.,
- cesja wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów najmu i polisy ubezpieczeniowej,
- zastaw na rachunkach bankowych Kredytobiorcy,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy.

Jednocześnie Kredytobiorca zawrze umowę hedgingową z Bankiem lub innymi bankami, na podstawie której dokonywane będą transakcje zabezpieczające przed ryzykiem zmian stóp procentowych.

W dniu 20 sierpnia 2009 roku pomiędzy Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Kredytobiorca) a Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie (Kredytodawca, PKO BP SA) zawarty został aneks (Aneks) do umowy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego z dnia 21 sierpnia 2006 roku (Umowa) na łączną kwotę 80 mln zł. Na mocy postanowień Aneksu okres wykorzystania limitu uległ wydłużeniu i upływa z dniem 19 sierpnia 2012 roku. W ramach umowy kredytowej Kredytodawca udzielił Kredytobiorcy:

- kredytu w rachunku bieżącym w walucie polskiej,
- kredytu obrotowego w linii kredytowej w walucie polskiej, odnawialnego,
- limitu na gwarancje bankowe.

Środki uzyskane na podstawie powyższej Umowy oprocentowane będą według zmiennej stopy procentowej w oparciu o 3M WIBOR, powiększonej o marżę PKO BP SA. Zabezpieczeniem spłaty powyższych wierzytelności Kredytodawcy jest weksel własny In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w PKO BP SA oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

Na podstawie aneksu z dnia 14 września 2009 roku do umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 25 marca 2003 roku wraz z późniejszymi zmianami, zawartej pomiędzy spółką Echo Investment SA (Kredytobiorca) a Bankiem BPH PBK SA (Kredytodawca, obecnie następcą prawnym jest Bank PeKaO SA), kwota kredytu obrotowego w rachunku bieżącym uległa zmniejszeniu do kwoty 30 mln PLN. Kredyt udzielony został na finansowanie bieżącej działalności Kredytobiorcy, za wyjątkiem finansowania spółek zależnych. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie.

Zgodnie z postanowieniami aneksu z dnia 14 września 2009 roku do umowy kredytu obrotowego z dnia 07 marca 2002 roku wraz z późniejszymi zmianami, zawartej pomiędzy spółką Echo Investment SA (Kredytobiorca) a Bankiem PeKaO SA (Kredytodawca), kwota kredytu uległa zwiększeniu do 100 mln PLN. Zmianie uległ również termin dostępności kredytu i został wydłużony do dnia 30 czerwca 2010 roku. Kredyt został udzielony z przeznaczeniem na finansowanie celowe zakupu nieruchomości oraz gruntów związanych z nowymi projektami inwestycyjnymi. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie.

W dniu 6 października 2009 roku pomiędzy spółkami zależnymi Echo Investment SA, „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Kredytobiorca), „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Gwarant) a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), (Bank, Kredytodawca), zawarta została umowa kredytu (Umowa). Na mocy postanowień Umowy Kredytodawca udziela kredytu w wysokości 100 mln EUR (co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 417,8 mln PLN). Kredyt uruchamiany będzie w dwóch transzach do dnia 31 marca 2012 roku łącznie. Kredyt oprocentowany będzie w oparciu o EURIBOR 3M powiększony o marżę. Ostateczny termin spłaty kredytu to 31 marca 2020 roku. Środki pozyskane na podstawie Umowy przeznaczone zostaną na finansowanie kosztów rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach przy skrzyżowaniu al. Solidarności i ul. Świętokrzyskiej (Centrum). Całkowita

powierzchnia najmu Centrum po rozbudowie wynosiła będzie ok. 67.000 mkw. wraz z ok. 2.200 miejscami parkingowymi.

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

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

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

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

Zgodnie z postanowieniami zawartego Aneksu Bank udziela dodatkowej kwoty kredytu do wysokości 15,5 mln EUR (co na dzień zawarcia Aneksu, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 64.078.550,00 PLN). Kredyt przeznaczony zostanie na finansowanie bieżącej działalności Spółki zależnej. Ostateczny termin spłaty kredytu to 30 września 2022 roku. Kredyt oprocentowany będzie według zmiennej stopy procentowej, w oparciu o EURIBOR, powiększonej o marżę Banku. Zabezpieczeniem spłaty wszelkich wierzytelności Kredytodawcy z tytułu udzielonego kredytu, o którym mowa powyżej, będą:

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

Jednocześnie Kredytobiorca został zobowiązany do zawarcia umowy hedgingowej, na podstawie której dokonywane będą transakcje zabezpieczające przed ryzykiem zmian stóp procentowych.

Obrót nieruchomościami

W dniu 21 stycznia 2009 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. (Kupujący) a spółką TBS Nasz Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Sprzedający) zawarta została ostateczna umowa zakupu prawa własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Katowickiej za kwotę 3,16 mln PLN.

W dniu 21 lutego 2009 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. (Zbywający) a spółką Echo-Property Poznań 1 Sp. z o.o. (Nabywający) zawarta została umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej o powierzchni ok. 10.060 mkw. Wartość umowy to 4,3 mln PLN.

W dniu 29 kwietnia 2009 roku pomiędzy Echo Investment S.A. (Zbywający) a Eiffage Budownictwo Mitex S.A. (Nabywający) zawarta została umowa sprzedaży prawa wieczystego użytkowania działki o powierzchni ponad 800 mkw. przy ul. Łódzkiej w Kielcach. Wartość umowy to 167 tys. PLN netto.

W dniu 8 czerwca 2009 roku pomiędzy Echo Investment S.A. (Zbywający) a Malta Office Park Sp. z o.o. (Nabywający) zawarta została ostateczna umowa zakupu prawa własności działki o obszarze 1.379 mkw. w Poznaniu przy ul. Katowickiej za kwotę 3,27 mln PLN netto.

Centra handlowe i handlowo - rozrywkowe

W dniu 14 maja 2009 roku pomiędzy Echo Investment S.A. i spółką Studio A4 Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie zawarta została umowa o wykonanie prac projektowych obiektu Centrum Handlowe Astra w Szczecinie. Wartość umowy to 750 tys. PLN.

W czerwcu 2009 roku rozpoczęły się prace przy budowie hali sportowej realizowanej w ramach drugiego etapu rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach. Spółka Echo Investment w dniu 1 czerwca 2009 roku podpisała umowę na realizację hali, której generalnym wykonawcą została firma Fakt Budownictwo Sp. z o.o. z Kielc. Wartość netto umowy to 9,9 mln PLN. Zakończenie inwestycji zaplanowano na 31 grudnia 2009 roku. Obecnie trwają roboty ziemne. Hala sportowa będzie miała ok. 3500 mkw. powierzchni.

W dniu 24 czerwca 2009 roku Rada Miasta Łomży zdecydowała o przyjęciu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Decyzja ta umożliwia realizację planowanego przez Echo Investment centrum handlowego Galeria Veneda, które zrealizowane zostanie u zbiegu ulic Zawadzkiej i Sikorskiego w Łomży. Na powierzchni ok. 39 000 mkw. powstanie galeria ok. 90 sklepów i hipermarket. Koncepcja architektoniczna powstała w warszawskiej pracowni projektowej Mąka Sojka Architekci we współpracy z zespołem architektów Echo Investment.

W dniu 29 lipca 2009 roku pomiędzy Echo Investment S.A. a spółką zależną Projekt Echo – 56 Sp. z o.o. zawarta została umowa o przygotowanie inwestycji. Na podstawie zawartej umowy Echo Investment SA podejmuje się wykonania wszelkich czynności związanych z przygotowaniem realizacji rozbudowy centrum handlowego w Jeleniej Górze przy ul. Jana Pawła II. Wartość umowy wyniesie nie więcej niż 2 mln zł.

W dniu 8 października 2009 roku pomiędzy Echo Investment SA a spółką Eiffage Budownictwo Mitex SA z siedzibą w Warszawie (Wykonawca) zawarta została umowa o Generalne Wykonanie Obiektu (Umowa). Na podstawie zawartej Umowy Wykonawca zobowiązuje się do realizacji robót polegających na generalnym wykonaniu rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo (Centrum) wraz z infrastrukturą zewnętrzną i zagospodarowaniem terenu, na nieruchomości położonej w Kielcach u zbiegu ulicy Świętokrzyskiej i Alei Solidarności (Obiekt), w tym m.in. na:

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

Całkowita powierzchnia najmu Centrum po rozbudowie wynosić będzie ok. 67.000 mkw. Realizacja Obiektu zakończyć ma się do dnia 09 maja 2011 roku. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie Obiektu jest ryczałtowe i wynosi 161,3 mln zł netto. Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR, lecz nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto z tytułu wykonania Obiektu. Podstawą naliczania kar umownych będzie nie wykonanie lub nienależyte wykonanie prac związanych z realizacją Obiektu, w tym m.in. opóźnienie w zakończeniu realizacji w ustalonym terminie, bądź odstąpienie od Umowy przez Echo Investment SA lub Wykonawcę z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi druga strona Umowy. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar.

Biura i Hotele

W dniu 6 stycznia 2009 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo - 63” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji), zawarty został aneks nr 1 (Aneks) z dnia 6 stycznia 2009 roku do umowy o generalną realizację inwestycji z dnia 8 października 2008 roku (Umowa GRI), na podstawie którego strony uzgodniły wartość wynagrodzenia z tytułu realizacji Umowy GRI. Zgodnie z postanowieniami Aneksu Generalny Realizator Inwestycji otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji, którego szacowana wartość netto to ok. 78,4 mln PLN.

Na podstawie zawartej Umowy GRI, Wykonawca zobowiązuje się do kompleksowej realizacji budynku biurowego wraz z parkingiem podziemnym i niezbędną infrastrukturą na nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ulicy Lea (Budynek Biurowy, Inwestycja), aż do jego zakończenia, tj. przekazania Budynku Biurowego Inwestorowi i użytkownikom poszczególnych pomieszczeń w Budynku Biurowym oraz uzyskania wszystkich zezwoleń właściwych organów jakie będą niezbędne do oddania Budynku Biurowego do eksploatacji.

W dniu 16 lutego 2009 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Inwestor) a spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca), zawarty został aneks nr 2 z dnia 12 lutego 2009 roku (Aneks) do umowy o wykonanie stanu surowego obiektu z dnia 8 września 2008 roku (Umowa).

Na podstawie zawartej Umowy, Wykonawca zobowiązał się do realizacji robót polegających na wykonaniu stanu surowego kompleksu biurowo-usługowego zlokalizowanego (Obiekt) na nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego (Przedmiot Umowy). Wykonawca podejmuje się także do uzyskania niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę, w przypadku zmian wprowadzonych przez Wykonawcę powodujących konieczność uzyskania takiej decyzji. Realizacja Przedmiotu Umowy zakończyć się miała do dnia 24 lipca 2009 roku.

Na podstawie zawartego Aneksu strony Umowy ustaliły, iż z dniem jego podpisania za zgodnym porozumieniem rozwiązują Umowę. Powodem rozwiązania Umowy jest wstrzymanie realizacji Obiektu wynikające z potrzeby jego przeprojektowania w celu optymalizacji procesu inwestycyjnego. Planowane zmiany pozwolą na bardziej elastyczne dostosowanie się do zaistniałej sytuacji na rynku nieruchomości oraz umożliwią etapową realizację i sprzedaż projektu.

W wyniku rozwiązania Umowy wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy ustalono na poziomie 10.839.703,00 PLN netto. Kwota ta zawiera wynagrodzenie z tytułu wykonania Przedmiotu Umowy do dnia jej rozwiązania i koszt wykonania zabezpieczeń wykonanych robót oraz innych czynności niezbędnych do zakończenia realizacji i opuszczenia przez Wykonawcę placu budowy. Strony Aneksu ustaliły także, że powyższa wartość wynagrodzenia wyczerpuje w całości wzajemne roszczenia z tytułu rozliczenia robót podstawowych oraz robót, prac i czynności wykonanych w związku z koniecznością zakończenia realizacji prac i rozwiązaniem Umowy.

Jednocześnie Zarząd Emitenta informuje, że w wyniku wprowadzenia powyższych zmian, planowany termin zakończenia realizacji I etapu Obiektu to w II połowa 2010 roku.

W dniu 17 kwietnia 2009 roku Emitent otrzymał, zawarty w trybie obiegowym pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Spółka) a spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca), aneks nr 1 z dnia 15 kwietnia 2009 roku (Aneks) do umowy o wykonanie stanu zero obiektu z dnia 18 grudnia 2008 roku (Umowa).

Na podstawie zawartej Umowy Wykonawca zobowiązał się do realizacji robót polegających na wykonaniu stanu zero kompleksu biurowego zlokalizowanego na nieruchomości znajdującej się w Krakowie przy ul. Lea (Przedmiot Umowy, Obiekt), obejmujących m.in. realizację robót ziemnych, konstrukcji stanu zero wraz z niezbędnymi instalacjami. Wykonawca podjął się także do uzyskania niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę, w przypadku zmian wprowadzonych przez Wykonawcę powodujących konieczność uzyskania takiej decyzji.

Zgodnie z postanowieniem zawartego Aneksu rozszerzono zakres robót o wykonanie konstrukcji żelbetowej nadziemnej Obiektu. W związku ze zmianą zakresu Umowy wynagrodzenie Wykonawcy zostaje zwiększone o kwotę 3,92 mln PLN netto do kwoty 11,47 mln PLN netto. Aktualny termin realizacji Przedmiotu Umowy to 17 sierpnia 2009 roku.

W dniu 3 czerwca 2009 roku pomiędzy Echo Investment S.A. a spółką Metalplast Stolarka Sp. z o.o. z Bielsko-Białej zawarta została umowa na wykonanie elewacji obiektu – budynek biurowy w Krakowie przy ul. Lea. Wartość umowy to 6,215 mln PLN. Termin realizacji to 27 listopada 2009 roku.

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

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

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

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

Warunki miały charakter zawieszający.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Umowa nie zawiera postanowień umożliwiających naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR (co na dzień zawarcia Umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi równowartość 839.160 PLN) lub 10% wartości Umowy.

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

W dniu 16 października 2009 roku pomiędzy spółką Orbis SA z siedzibą w Warszawie (Inwestor), a spółką Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji, GRI) zawarty został aneks nr 1 (Aneks) do warunkowej umowy o generalną realizację inwestycji z dnia 4 września 2008 roku (Umowa GRI). Zgodnie z postanowieniami zawartego Aneksu Umowa GRI wchodzi w życie z dniem 16 października 2009 roku. Na podstawie Umowy GRI, Generalny Realizator Inwestycji zobowiązuje się do wybudowania, zgodnie ze standardami ACCOR, hotelu klasy Novotel o powierzchni netto wynoszącej ok. 7.200 mkw. i dostarczenia go Inwestorowi w stanie pod klucz (Inwestycja). Inwestycja ma zostać zrealizowana na nieruchomości posiadanej przez spółkę zależną Echo Investment SA, „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego. GRI podejmie wszelkie czynności prawne, administracyjne i finansowe zmierzające do realizacji Inwestycji, w tym m.in. do:

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

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

W dniu 16 października 2009 roku pomiędzy spółką zależną Echo Investment SA, „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Sprzedający), a spółką Orbis Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Kupujący), zawarty został aneks do przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości (Przedwstępna Warunkowa Umowa Sprzedaży). Na mocy złożonych oświadczeń strony ustaliły, że Sprzedający i Kupujący zawrą Przyrzeczoną Umowę po spełnieniu się, oprócz warunków wskazanych w raporcie bieżącym nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 roku, do dnia 15 grudnia 2010 roku dodatkowego warunku tj. przedłożenia Kupującemu przez Sprzedającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestycji oraz wszelkich wymaganych do realizacji Inwestycji decyzji administracyjnych dotyczących infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego i niezbędnej drogi pożarowej. Przedmiotem Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości – działek położonych w Łodzi przy ul. Piłsudskiego, o łącznej powierzchni ok. 1.450 mkw. (Nieruchomość). Wartość umowy wynosi 5 mln PLN netto. Ponadto Strony aneksowanej Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży postanowiły, że, w przypadku, gdy realizacja Inwestycji na podstawie Umowy GRI okaże się niemożliwa, Kupujący może nie przystąpić do zawarcia Umowy Przyrzeczonej, a w przypadku, gdy Kupujący uzyska informację o niemożliwości realizacji Inwestycji po zawarciu Umowy Przyrzeczonej, ma on prawo w terminie do 31 maja 2011 roku do odstąpienia od Umowy Przyrzeczonej i/lub żądania odkupienia Nieruchomości.

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

Mieszkania

W dniu 2 marca 2009 roku pomiędzy Echo Investment SA a spółką XY Studio S.C. Filip Domaszyński, Marta Nowosielska, Dorota Sibińska z siedzibą w Warszawie zawarta została umowa o wykonanie prac projektowych dotyczących planowanej zabudowy mieszkaniowej w Krakowie przy ul. Tynieckiej. Wartość umowy to 715,5 tys. PLN netto.

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

Pozostałe umowy

W dniu 30 lipca 2009 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieście Wydział VII Rejestru Zastawów w Krakowie, dokonał wpisów zastawu na 14.999 udziałach spółki zależnej Malta Office Park Sp. z o.o., będących własnością Echo Investment. Wartość nominalna jednego udziału wynosi 500 zł. Ustanowione zastawy stanowią zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy kredytowej zawartej w dniu 22 czerwca 2009 roku pomiędzy Malta Office Park Sp. z o.o. a bankiem Westdeutsche ImmobilienBank AG z

siedzibą w Moguncji (Niemcy) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 47.677.500 EUR i 30 mln PLN.

W dniu 9 września 2009 roku Zarząd Echo Investment SA otrzymał postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 25 sierpnia 2009 roku o dokonaniu wpisów do księgi wieczystej hipoteki umownej kaucyjnej na nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest spółka zależnej Echo Investment SA, Echo – Park Postępu Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna).

Aktywa, na których ustanowiono hipotekę stanowią nieruchomość gruntową o powierzchni 1,1823 ha, znajdującą się w Warszawie przy ul. Postępu 21, na której posadowiony jest zespół budynków biurowych Park Postępu, stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności.

Ustanowiona hipoteka stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej z dnia 10 czerwca 2009 roku, do kwoty 75 mln EUR (co na dzień, ustanowienia wpisu w księdze wieczystej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 307,47 mln PLN). Wartość ewidencyjna aktywów, na których ustanowiono hipotekę, w księgach rachunkowych Spółki zależnej, wynosi 53.203.922,86 PLN (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2009r.)

W dniu 29 września 2009 roku Zarząd Echo Investment SA otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieście w Krakowie VII Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów o dokonaniu w dniu 21 września 2009 roku wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu na udziałach spółki zależnej Echo Investment SA, „Echo – Park Postępu” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna). Zastawu dokonano na udziałach Spółki zależnej, będących własnością Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach w ilości 1.065.656 udziałów, o wartości nominalnej 53.282.800 zł, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego, uprawniających do 1.065.656 głosów na zgromadzeniu wspólników. Wartość ewidencyjna udziałów, na których ustanowiono zastaw rejestrowy, w księgach rachunkowych Echo Investment S.A., wynosi 53.282.800 zł. Udziały te spółka Echo Investment S.A. traktuje jako długoterminową lokatę kapitałową. Ustanowiony zastaw na udziałach stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej, o której Echo Investment SA informowała w raporcie bieżącym nr 24/2009 w dniu 15 czerwca 2009 roku. Zastaw na udziałach ustanowiony został w oparciu o umowę zastawu rejestrowego na udziałach zawartą w dniu 24 czerwca 2009 pomiędzy Echo Investment S.A. (Zastawca), a Bankiem Eurohypo AG (Zastawnik). Wysokość wierzytelności zabezpieczona zastawem rejestrowym to 75 mln EUR, co zgodnie ze średnim kursem NBP na dzień dokonania zastawu rejestrowego, stanowi równowartość 311,24 mln zł.

W dniu 17 grudnia 2009 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział VII Rejestru Zastawów dokonał wpisu w rejestrze zastawów, zastawu na 999 udziałach spółki Projekt Echo - 62 Sp. z o.o., będących własnością Echo Investment SA, o wartości nominalnej 50 zł każdy, o wartości nominalnej łącznej 49.950 PLN, stanowiących 0,013% kapitału zakładowego, uprawniających do 999 głosów na zgromadzeniu wspólników. Wartość ewidencyjna udziałów, na których ustanowiono zastaw rejestrowy, w księgach rachunkowych spółki Echo Investment SA, wynosi 49.950 PLN. Udziały te spółka Echo Investment SA traktuje jako długoterminową lokatę kapitałową. Ustanowiony zastaw na udziałach stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej, zawartej pomiędzy spółkami zależnymi Projekt Echo -

62 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Kredytobiorca) a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) (Bank, Kredytodawca), o której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 41/2009 w dniu 26 listopada 2009 roku. Wysokość wierzytelności zabezpieczona zastawem rejestrowym to 23,25 mln EUR.

5.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat zawartych w 2009 roku umów pomiędzy akcjonariuszami.

5.3. Umowy ubezpieczenia

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [w tys. zł]
polisy majątkowe - obiekty	TU Compensa S.A., STU Ergo Hestia S.A.	24 983
polisy majątkowe - wyposażenie	STU Ergo Hestia S.A., TU Compensa S.A., PTU SA	7 021
polisy odpowiedzialności cywilnej	PTU S.A., STU Ergo Hestia S.A.	5 244
polisy ryzyk budowlano montażowych	TU Compensa S.A., Generali S.A.	86 800
polisy majątkowe - inne	PTU S.A.	10
RAZEM		124 058

5.4. Umowy współpracy lub kooperacji

Spółka w 2009 roku nie zawierała istotnych umów współpracy lub kooperacji.

6. Informacje o zmianach w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A. z innymi podmiotami oraz wskazanie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą kapitałową oraz opis metod ich finansowania

6.1. Zmiany w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A.

I. Skład Grupy Kapitałowej zwiększył się o 3 spółki:

W dniu 31 sierpnia 2009 roku spółka Echo Investment SA nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki "SPV - 1" Sp. z o.o. Kapitał zakładowy wynosi 50.000 PLN i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Cena zakupu wyniosła 50.000 PLN.

W skutek nabycia w dniu 15 października 2009 roku udziałów w spółce „YEVROBYDGARANT” LLC z siedzibą w Kijowie (Ukraina) przez spółkę zależną EI Project Cyp-1 Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) (99% udziałów w kapitale zakładowym) i przez spółkę zależną Echo Investment Ukraine LLC z siedzibą

w Kijowie (Ukraina), nabyto 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki BUDIVELNUY SOYUZ MONOLIT LLC z siedzibą w Kijowie (Ukraina).

II. Skład Grupy Kapitałowej zmniejszył się o 23 spółki:

Likwidacji uległy spółki:

- „Projekt Echo – 23” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 71” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 72” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 73” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 74” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 75” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 76” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 83” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 84” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 85” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 86” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 87” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 88” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 89” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 90” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 91” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 92” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach.

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

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

III. Zmianie uległa struktura własnościowa kapitału zakładowego spółek zależnych:

W dniu 26 lutego 2009 roku Emitent powziął informację, iż Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS w dniu 24 lutego 2008 roku zarejestrował zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższony został o kwotę 156.930.000 zł i wynosi obecnie 156.980.000 zł oraz dzieli się na 3.139.600 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 3.139.600 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce „Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka zależna Emitenta, „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 3.138.600 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 156.930.000 zł, uprawniający do 3.138.600 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,97% kapitału zakładowego,
- Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach posiada 1.000 udział w spółce zależnej o łącznej wartości 50.000 zł, uprawniających do 1.000 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,03% kapitału zakładowego.

Rejestracja zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o. dokonana została wskutek wniesienia przez spółkę „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. aportu obejmującego zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w skład którego w szczególności wchodzi w szczególności:

- zakład pracy w rozumieniu przepisów art. 231 kodeksu pracy,
- prawo własności nieruchomości położonych w Poznaniu, obręb Naramowice, obejmujące:
 - a) działkę gruntu o powierzchni 12.971 mkw. zabudowaną budynkami wielolokalowymi,
 - b) niezabudowane działki gruntu o łącznej powierzchni 428.527 mkw.
 - c) 3/18 udziału w lokalu użytkowym – garażu wielostanowiskowym, usytuowanym w budynku w Poznaniu przy ul. Rubież,
- wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zawartych umów.

Wartość przedsiębiorstwa określona w umowie przeniesienia własności przedsiębiorstwa wynosi 156,93 mln PLN, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa wykazana w księgach rachunkowych spółki zależnej Emitenta, „Projekt Naramowice” Sp. z o.o., według kosztów nabycia i wytworzenia wynosi 10,74 mln PLN (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2008 roku).

Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej. Spółka „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

Wniesienie powyższych wkładów niepieniężnych dokonano na podstawie zawartej umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa zawartej w dniu 31 października 2008 roku pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. (Zbywający), a spółką „Projekt Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o. siedzibą w Kielcach (Nabywający).

Spółka „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach objęte udziały Spółki zależnej zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

Objęte udziały w Spółce zależnej uznano za aktywa znaczące na podstawie kryterium aktywów finansowych o znacznej wartości.

W dniu 26 marca 2009 roku Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy KRS w Kielcach dokonał rejestracji zmiany w wysokości kapitału zakładowego spółki zależnej, „Malta Office Park” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższona została o kwotę 5.500.000 PLN i wynosi obecnie 7.500.000 PLN i dzieli się na 15.000 udziałów o wartości nominalnej 500 każdy. Podwyższenia kapitału dokonano poprzez utworzenie nowych 11.000 udziałów o wartości nominalnej 500 PLN. Jeden udział uprawnia do jednego głosu na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej. Z dniem rejestracji spółka Echo Investment S.A. objęła całość podwyższonego kapitału zakładowego Spółki zależnej, stanowiącego 73,34% obecnego kapitału zakładowego. Nowo utworzone udziały pokryte zostały wkładem pieniężnym. Źródłem finansowania objętych udziałów są środki własne spółki Echo Investment S.A. Objęte udziały Echo Investment SA zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową. Struktura własnościowa po dokonaniu rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółki zależnej przedstawia się następująco:

- Echo Investment S.A. posiada aktualnie 13.999 udziałów, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego, uprawniających do 99,99% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej,
- spółka zależna Emitenta, „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o., posiada 1 udział, stanowiący 0,01% kapitału zakładowego, uprawniających do 0,01% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej.

W dniu 30 lipca 2009 roku zawarte zostały następujące umowy sprzedaży:

- pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający) a spółką zależną „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o. (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki „Echo Property Poznań 2” Sp. z o.o. za cenę 500 zł,
- pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający) a spółką zależną „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o. (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo - 34” Sp. z o.o. za cenę 500 zł,
- pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający) a spółką zależną „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o. (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo - 48” Sp. z o.o. za cenę 50 zł,
- pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający) a spółką zależną „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o. (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo - 80” Sp. z o.o. za cenę 50 zł,
- pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający) a spółką zależną „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o. (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo - 28” Sp. z o.o. za cenę 630 zł.

W dniu 25 sierpnia 2009 roku spółka Echo Investment SA objęła 1.000 nowoutworzonych udziałów w kapitale zakładowym spółki EI Project Cyp - 1 Limited z siedzibą w Nikozji. Wartość nominalna jednego udziału to 1 USD. Cena nabycia ww. udziałów wyniosła 3.999 USD za 1 udział. W wyniku podwyższenia kapitału zakładowego spółki EI Project Cyp - 1 Limited kapitał ten wynosi obecnie 4.000 USD i dzieli się na 4.000 udziałów o wartości nominalnej 1 USD każdy. Po objęciu powyższych udziałów Echo Investment SA posiada obecnie 3.999 udziałów, zaś spółka Projekt Echo - 17 Sp. z o.o. 1 udział.

W dniu 18 listopada 2009 roku spółka Echo Investment SA objęła 1.000 nowoutworzonych udziałów w kapitale zakładowym spółki EI Project Cyp - 1 Limited z siedzibą w Nikozji. Wartość nominalna jednego udziału to 1 USD. Cena nabycia ww. udziałów wyniosła 4.500 USD za 1 udział. W wyniku podwyższenia kapitału zakładowego spółki EI Project Cyp - 1 Limited kapitał ten wynosi obecnie 5.000 USD i dzieli się na 5.000 udziałów o wartości nominalnej 1 USD każdy. Po objęciu powyższych udziałów Echo Investment SA posiada obecnie 4.999 udziałów, zaś spółka Projekt Echo - 17 Sp. z o.o. 1 udział.

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

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

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

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

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

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

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

Z dniem rejestracji spółka zależna „Echo – Centrum Poznań” Sp. z o.o. objęła całość podwyższonego kapitału zakładowego Spółki zależnej, stanowiącego 99,87% obecnego kapitału zakładowego. Nowo utworzone udziały pokryte zostały wkładem niepieniężnym w postaci przedsiębiorstwa spółki „Echo – Centrum Poznań” Sp. z o.o. w rozumieniu art. 55.1 kodeksu cywilnego obejmującego zespół składników materialnych i niematerialnych, stanowiącego zarazem zakład pracy w rozumieniu art. 23.1 kodeksu pracy, o wartości 39.838.000 PLN, w skład którego w szczególności wchodzi prawa własności niezabudowanych nieruchomości położonych w Poznaniu przy ul. Krauthofera o powierzchni 90.655 mkw. i ul. Dmowskiego o powierzchni 9.832 mkw. Objęte udziały spółka „Echo – Centrum Poznań” Sp. z o.o. zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

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

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

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

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

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

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

Nowo utworzone udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej.

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

Z dniem rejestracji powyższych zmian, wysokość kapitału zakładowego spółki MDP Sp. z o.o. wynosi 23.236.500 PLN i dzieli się na 46.473 udziały o wartości nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 46.473 głosów na zgromadzeniu wspólników.

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

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

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

IV. Zmianie uległa nazwa spółek zależnych:

- nazwa spółki "Echo Investment - Centrum Handlowo-Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Echo - Property Poznań 2" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- nazwa spółki "Projekt Echo - 65" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Echo - Oxygen" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach.

6.2. Inwestycje w akcje spółek giełdowych

W ramach rachunku papierów wartościowych Echo Investment S.A. nie dokonywała w 2009 roku żadnych inwestycji w akcje spółek giełdowych.

6.3. Inwestycje kapitałowe dokonane poza Grupą Kapitałową

Patrz pkt. 6.1. niniejszego Sprawozdania.

7. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostkę od niej zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z kwotami i określeniem charakteru transakcji.

7.1. Transakcje z podmiotami z Grupy Kapitałowej

W 2009 roku Spółka z jednostkami od niej zależnymi nie zawierała transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

7.2. Transakcje z osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Echo Investment S.A.

W 2009 roku nie wystąpiły żadne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. a osobami zarządzającymi bądź nadzorującymi, odbiegające od warunków rynkowych.

8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych kredytach i umowach pożyczki z uwzględnieniem terminów ich wymagalności oraz umowach poręczeń i gwarancji

8.1. Umowy kredytowe

Zobowiązania Spółki z tytułu zaciągniętych kredytów wg stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter zobowiązań	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys. zł]	Stan wykorzystania kredytu na dzień 31.12.2009 r. [w tys. zł]	Rodzaj stopy %	Ostateczny termin spłaty
PeKaO SA	Kredyt obrotowy	PLN	100 000	90 000	1M WIBOR + marża	30.06.2010

Nazwa banku	Charakter zobowiązań	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys. zł]	Stan wykorzystania kredytu na dzień 31.12.2009 r. [w tys. zł]	Rodzaj stopy %	Ostateczny termin spłaty
PeKaO S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	30 000	0	1M WIBOR + marża	30.06.2010
PKO BP SA	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	25 000	6 078	3M WIBOR + marża	19.08.2012
PKO BP SA	Kredyt obrotowy	PLN	40 000	0	3M WIBOR + marża	19.08.2012
RAZEM			195 000	96 078		

Wygasłe umowy kredytowe to:

1. Umowa o kredyt w rachunku bieżącym zawarta pomiędzy Echo Investment S.A. a Bankiem Handlowym w Warszawie S.A. w wysokości 20 mln PLN. Ostateczny termin spłaty przypadał na dzień 6 marca 2009 roku.
2. Umowa o kredyt w rachunku bieżącym zawarta pomiędzy Echo Investment S.A. a Bankiem Zachodnim WBK S.A. w wysokości 20 mln PLN. Ostateczny termin spłaty przypadał na 31 października 2009 roku.
3. Umowa o linię kredytową zawarta pomiędzy Echo Investment S.A. a Bankiem BPH SA (obecnie Bank PeKaO S.A. jako następca prawny Banku BPH SA) w wysokości 30 mln PLN. Ostateczny termin spłaty przypadał na dzień 30 maja 2009 roku.

8.2. Umowy pożyczek

8.2.1. Pożyczki zaciągnięte

Na dzień 31 grudnia 2009 roku spółka Echo Investment S.A. nie posiadała zaciągniętych pożyczek.

8.2.2. Pożyczki udzielone - krótkoterminowe

Podmiot	Kwota pożyczki pozostała do spłaty [w tys. zł] na dzień 31.12.2009 r.	Oprocentowanie	Ostateczny termin spłaty
Projekt Naramowice Poznań Sp. z o.o.	44 000	Wibor 3M+marża	31 grudnia 2010
Echo – Projekt 53 Sp. z o.o.	25 000	Wibor 3M+marża	31 grudnia 2010
Echo – Projekt 54 Sp. z o.o.	24 500	Wibor 3M+marża	31 grudnia 2010
Athina Park Sp. z o.o.	12 000	Wibor 3M+marża	31 grudnia 2010

Podmiot	Kwota pożyczki pozostała do spłaty [w tys. zł] na dzień 31.12.2009 r.	Oprocentowanie	Ostateczny termin spłaty
Echo – Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.	7 000	Wibor 3M+marża	31 grudnia 2010
Centrum Bankowości i Finansów Łódź Sp. z o.o.	2 596	Wibor 3M+marża	31 grudnia 2010
Echo Investment Project Management SRL	2 301	Wibor 3M+marża	26 lutego 2010
Projekt S Sp. z o.o.	960	Wibor 3M+marża	31 grudnia 2010
Princess Investment Sp. z o.o.	227	Wibor 3M+marża	31 grudnia 2010
Razem	118 584		

8.2.3. Pożyczki udzielone - długoterminowe

Podmiot	Kwota pożyczki pozostała do spłaty [w tys. zł] na dzień 31.12.2009 r.	Oprocentowanie	Ostateczny termin spłaty
Echo Investment Hungary KFT	235	stopa WIBOR 3M + marża	31 grudnia 2011
Razem	235		

8.3. Umowy instrumentów dłużnych

Bieżąca działalność Echo Investment SA, poza środkami własnymi, pożyczkami i kredytami, finansowana jest również poprzez emisję dłużnych instrumentów finansowych. W chwili obecnej Spółka posiada aktywny program emisji długo i krótkoterminowych instrumentów dłużnych (obligacje). W ramach zawartej umowy w sprawie Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem w 2004 roku spółka Echo Investment S.A. posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych przez Echo Investment SA obligacji nie może przekroczyć 600 mln zł. Zgodnie Umową Gwarancji Sprzedaży oraz Umową o Ustalenie stopy Gwarantowania podpisanych w ramach Programu Emisji z BRE Bankiem S.A., bank zobowiązuje się do nabycia obligacji wyemitowanych przez Spółkę, a nie objętych przez innych inwestorów do kwoty 35 mln PLN.

Stan tych zobowiązań na koniec 2009 roku przedstawia poniższa tabela:

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

W dniu 13 lutego 2009 roku, w ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji, Spółka Echo Investment SA wyemitowała obligacje dyskontowe na łączną kwotę 35 mln zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 tys. zł. W dniu 14 maja 2009 roku Spółka dokonała wykupu i umorzenia obligacji. Wykup obligacji nastąpił po wartości nominalnej obligacji. Cena emisyjna

i oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę dla inwestorów. Wyemitowane obligacje nie były zabezpieczone.

W dniu 14 maja 2009 roku, w ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji, Spółka Echo Investment SA wyemitowała obligacje dyskontowe na łączną kwotę 35 mln zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 tys. zł. W dniu 17 czerwca 2009 roku emisja obligacji została zrolowana. Wykup i umorzenie obligacji nastąpił w dniu 20 lipca 2009 roku po wartości nominalnej. Cena emisyjna i oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 1M powiększoną o marżę dla inwestorów. Wyemitowane obligacje nie były zabezpieczone.

W dniu 30 maja 2009 roku wygasła umowa o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji (Umowa) zawarta w dniu 03 kwietnia 2003 roku pomiędzy Echo Investment S.A. a Bankiem BPH SA (obecnie Bank PeKaO SA jako następca prawny Banku BPH SA). W ramach Umowy Bank organizował i przeprowadzał kompleksową obsługę emisji obligacji kuponowych Echo Investment S.A. na rynku niepublicznym. Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich obligacji nie przekroczyła kwoty 250 mln zł. Program na datę zapadalności nie był wykorzystany.

8.4. Umowy poręczeń

I. Udzielone poręczenia na dzień 31 grudnia 2009 roku przedstawia poniższa tabela:

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
Bank PeKaO SA	740 PLN	do dnia zawarcia umowy przelewu z praw bankowej gwarancji dobrego wykonania na rzecz Banku PeKaO SA	Poręczenie za zobowiązania Echo Investment – Centrum Bełchatów Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank PeKaO SA
Projekt – Echo 49 Sp. z o.o.	3.880 PLN	do dnia 4 lipca 2010 roku	Poręczenie za zobowiązania z tytułu naprawienia szkody wobec spółki Projekt – Echo 49 Sp. z o.o.
EUROHYPO AG	821.640 PLN	obowiązywać będzie do czasu prawomocnego wpisu hipoteki kaucyjnej na nieruchomości i wpisu zastawów rejestrowych do rejestru zastawów (w odniesieniu do kwoty 100 mln EUR) oraz do czasu otrzymania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie rozbudowywanego centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach (w odniesieniu do kwoty 100 mln EUR).	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej zawartej z dnia 6 października 2009 roku z Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy)

W dniu 25 listopada 2009 roku spółka Echo Investment SA udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki zależnej, „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Kredytobiorca), wynikające z umowy kredytu zawartej w dniu 6 października 2009 roku z Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) (Kredytodawca). Kwota udzielonego kredytu to 100 mln EUR (co na dzień udzielenia poręczenia, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość kwoty 411,43 mln PLN). Poręczenie zostało udzielone do kwoty nie większej niż 200 mln EUR (co na dzień udzielenia poręczenia, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość kwoty 822,86 mln PLN, a na dzień 31.12.2009 roku stanowi kwotę 821,64 mln PLN) i obowiązywać będzie do czasu prawomocnego wpisu hipoteki kaucyjnej na nieruchomości i wpisu zastawów rejestrowych do rejestru zastawów (w odniesieniu do kwoty 100 mln EUR) oraz do czasu otrzymania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie rozbudowywanego centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach (w odniesieniu do kwoty 100 mln EUR). Spółka z tytułu udzielonego poręczenia otrzyma od Kredytobiorcy wynagrodzenie, które określone zostanie w oparciu o stawkę procentową liczoną od kwoty udzielonego poręczenia. Emitent jest powiązany z Kredytobiorcą bezpośrednio i pośrednio, poprzez podmioty zależne, „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. i „Projekt Echo – 93” Sp. z o.o.

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

II. Wartość obowiązujących umów poręczeń otrzymanych przez Echo Investment S.A., na dzień 31 grudnia 2009 roku, z tytułu zawartych umów najmu oraz z tytułu realizacji projektów to 0 PLN.

8.5. Umowy gwarancji

I. Na dzień 31 grudnia 2009 roku spółka Echo Investment SA posiada trzy obowiązujące umowy gwarancji.

W dniu 22 czerwca 2009 roku Echo Investment S.A. udzieliła gwarancji na rzecz Westdeutsche ImmobilienBank AG jako zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji II etapu Malta Office Park w Poznaniu. Gwarancja obowiązywać będzie do dnia spłaty wszelkich zobowiązań wynikających z zawartej pomiędzy spółką Malta Office Park Sp. z o.o. a Bankiem Westdeutsche ImmobilienBank AG (Niemcy) umowy kredytowej z dnia 22 czerwca 2009 roku. Wartość gwarancji to 7,3 mln PLN.

W dniu 22 października 2009 roku Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz J&P Sp. z o.o. jako zabezpieczenie nie wypełnienia przez Centrum Handlowe PHS SA (spółka zależna) wymagalnych i należnych zobowiązań wynikających z Umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 24 września 2009 roku. Wysokość gwarancji to 38,19 tys. EUR (co stanowi według kursu średniego NPB na dzień 31.12.2009 roku 157 tys. PLN).

W dniu 03 listopada 2009 roku Bank PKO BP SA udzielił gwarancji na rzecz Master Serwis Opon Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zapłaty zasądzonych kwot na rzecz Beneficjenta. Wysokość gwarancji to 1,1 mln PLN.

Obowiązujące umowy gwarancji na dzień 31 grudnia 2009 roku przedstawia poniższa tabela:

Gwarant	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment SA	7.300 PLN	do dnia spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej z dnia 22 czerwca 2009r.	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji II etapu Malta Office Park
PKO BP SA	157 PLN	do dnia 30.09.2010 roku	Zabezpieczenie nie wypełnienia wymagalnych zobowiązań na rzecz J&P Sp. z o.o. wynikających z Umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 24.09.2009 roku, Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
PKO BP SA	1.100 PLN	do dnia 31.12.2011 roku	Zabezpieczenie zapłaty zasądzonych kwot na rzecz Master Serwis Opon Sp. z o.o.

W dniu 13 stycznia 2009 roku Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz PKP SA z siedzibą w Warszawie jako zabezpieczenie zapłaty kosztów doradztwa do wysokości 1,8 mln PLN. W dniu 09 listopada 2009 r. gwarancja wygasła.

II. Wartość otrzymanych przez Spółkę gwarancji, obowiązujących na dzień 31 grudnia 2009 roku, to:

- z tytułu umowy najmu to 0 PLN,
- z tytułu umów realizacji to: 42,71 mln PLN i 118,95 tys. EUR.

9. W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Echo Investment S.A. wpływów z emisji

W 2009 roku Echo Investment S.A. nie emitowała papierów wartościowych (akcji).

10. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2009

Echo Investment S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2009 rok.

11. Ocena zarządzania zasobami finansowymi Echo Investment S.A., ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań

Zarządzanie zasobami finansowymi Echo Investment S.A. w 2009 roku, w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym budowy obiektów komercyjnych i mieszkań koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów, finansowaniu pomostowym (do momentu uzyskania finansowania przez podmioty zależne) oraz na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności i założonej struktury finansowania.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Echo Investment S.A. na koniec grudnia 2009 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej Spółki.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

1. **Wskaźnik marży zysku operacyjnego** (zysk operacyjny/przychody ze sprzedaży) – spadek wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany niższym tempem wzrostem zysku operacyjnego w stosunku do tempa wzrostu przychodów netto ze sprzedaży. Spadek tego wskaźnika obrazuje jedynie zmianę struktury sprzedaży. W sprzedaży znacznie większy udział w tym okresie miały przychody z tytułu realizacji inwestycji dla Spółek zależnych, których charakteryzuje mniejsza rentowność od przychodów z tytułu sprzedaży mieszkań (nie wprowadzono jeszcze do oferty nowych projektów, a te które były, powoli się wyczerpują). Mimo, że nastąpił spadek tego wskaźnika, jednakże jego dodatnia wartość na nadal dość wysokim poziomie obrazuje, że Spółka dokonuje zyskowej sprzedaży mieszkań oraz w dobie kryzysu nadal prowadzi realizację projektów na wynajem, co w porównaniu z konkurencją jest zjawiskiem pozytywnym.

2. **Wskaźnik marży zysku bilansowego netto** (zysk netto/przychody netto ze sprzedaży) – spadek wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany spadkiem zysku netto oraz spadkiem przychodów ze sprzedaży w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim. Jednakże spadek ten jest niewielki – 1,4 punktu procentowego. Czynnikiem powodującym niższy wynik netto jest inna struktura przychodów (większy udział usługi GRI od przychodów ze sprzedaży mieszkań) oraz trochę niższa wypłata dywidendy ze spółek zależnych (mniej o około 5 mln PLN). Dowodem, że za spadkiem tego wskaźnika idzie niższa wypłata dywidend oraz większy udział przychodów z tytułu GRI w strukturze sprzedaży, a nie czynniki konkurencyjno-rynkowe jest utrzymujący się na podobnym poziomie tenże wskaźnik liczony na danych skonsolidowanych, który wyłącza wszelkie transakcje wewnątrz Grupy.

3. **Stopa zwrotu z aktywów ROA** (zysk netto / aktywa ogółem) – spadek wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany został spadkiem zysku netto przy jednoczesnym wzroście wartości aktywów, ale w wolniejszym tempie niż tempo spadku wyniku netto. Powód niższego zysku netto w bieżącym okresie został opisany powyżej i wynika on przede wszystkim z transakcji wewnątrz Grupy.

4. **Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE** (zysk netto / kapitał własny) – spadek wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany został spadkiem zysku netto przy jednoczesnym wzroście kapitałów własnych, ale w wolniejszym tempie niż tempo spadku wyniku netto. Powód niższego zysku netto w bieżącym okresie został opisany powyżej i wynika on przede wszystkim z transakcji wewnątrz Grupy.

Wartości poszczególnych wskaźników obrazuje tabela.

Wskaźniki rentowności	2009r.	2008r.
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	11,5%	22,3%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	8,4%	9,8%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	2,1%	3,1%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	5,2%	7,9%

WSKAŹNIKI ROTACJI

Przed analizą zmian tych wskaźników należy podać kilka cech charakterystycznych dla nich, bez względu na okres jakiego dotyczą a mianowicie do ich poziomów. Należy pamiętać że rotacja uwarunkowana jest specyfiką prowadzonej działalności, która to wiąże się ze stosunkowo długim cyklem realizacji projektów w stosunku do innych branż. Ze względu na fakt, iż do zapasów w Grupie

Kapitałowej a tym samym i w samej jednostce zalicza się nabyte prawa własności, prawa wieczystego użytkowania oraz nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych na sprzedaż projektów deweloperskich, należy pamiętać że cykl ten zawsze będzie długi w porównaniu z innymi branżami, np. takimi jak produkujących dóbr szybko zbywalnych.

1. **Rotacja zapasów w dniach** (stan zapasów $\times 360$ / przychody netto ze sprzedaży) – wzrost wskaźnika w stosunku do roku poprzedniego spowodowany jest wolniejszym tempem spadku wartości zapasów w stosunku do tempa spadku przychodów ze sprzedaży. Oznacza to, że mimo wciąż istniejącego kryzysu Grupa Kapitałowa dalej dobrze sobie radzi ze sprzedażą własnych produktów (mieszkań), które nadal znajdują nabywców stąd ich zmniejszenie w zapasach, z drugiej strony pokazuje dalsze prace przygotowawcze w roku 2009 do realizacji mieszkań. Prace te zwiększają zapasy do momentu oddania projektu do użytkowania i ich okres realizacji w naturalny sposób przekłada się na tempo rotacji zapasów, wydłużając go. W momencie oddania projektu do użytkowania i rozpoczęciu podpisywania umów ostatecznych i księgowania zysków, w naturalny sposób wartość tego wskaźnika ulegnie skróceniu. Jest to efekt specyfiki branży.

2. **Rotacja należności krótkoterminowych w dniach** (stan należności krótkoterminowych $\times 360$ / przychody netto ze sprzedaży) – spadek tego wskaźnika spowodowany jest wyższym tempem spadku należności od tempa spadku przychodów ze sprzedaży netto w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim. Część spadku tego wskaźnika ma charakter wewnątrz Grupy, a mianowicie znaczna część należności są należnościami od Spółek z Grupy (pożyczki i należności z tytułu z tytułu realizacji inwestycji), zatem spadek tego wskaźnika mówi, że Spółka krócej finansuje swoje Spółki celowe w stosunku do roku poprzedniego. Należy jednak pamiętać, że właśnie takie jest przeznaczenie Spółki – zapewnienie finansowania Spółką celowym do momentu wypłaty transz kredytów celowych oraz zapewnienie początkowego wkładu własnego spółki, odzyskiwanego w momencie wypłaty transzy LMV kredytu (transzy opartej na wartości rynkowej a nie przerobów budowlanych pomniejszych o udział własny) po oddaniu obiektu do użytkowania. Ze względu na fakt, że w drugiej połowie 2009 Spółki celowe podpisały umowy kredytowe spłaciły część zobowiązań, przez co skrócił się okres finansowania ich przez Spółkę.

3. **Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług** (stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług $\times 360$ / przychody ze sprzedaży – spadek wskaźnika spowodowany jest szybszym tempem spadku zobowiązań krótkoterminowych w stosunku do tempa spadku przychodów ze sprzedaży w stosunku do okresu analogicznego w roku poprzednim. Na takie zjawisko wpływ miał w dużej mierze fakt, że tempo wzrostu.

Wartości poszczególnych wskaźników obrazuje tabela.

Wskaźniki aktywności	2009r.	2008r.
Rotacja zapasów w dniach	405	367
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach	276	302
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach	42	67

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

1. **Wskaźnik bieżący current ratio** (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) – spadek tego wskaźnika spowodowany jest niższym tempem spadku zobowiązań w stosunku do tempa spadku aktywów obrotowych w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim. Spadek aktywów wynika ze spłaty pożyczek krótkoterminowych przez spółki zależne oraz spadku wartości zapasów (podpisanie umów ostatecznych na mieszkania). Spadek tego wskaźnika z poziomów wysokich do

poziomów dalej wyższych granicy przedziału wzorcowego (od 1,2 do 2,0) wskazują na poprawę efektywności zarządzania wolnymi środkami i płynnością Spółki, tak aby przy zachowaniu pewności spłaty zobowiązań nie utrzymywać niepotrzebnie zbyt wysokich wolnych środków i wyeliminować nadpłynność.

2. **Wskaźnik szybki *quick ratio*** ((aktywa obrotowe - zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe) – tak samo jak w przypadku wskaźnika bieżącego spadek tego wskaźnika spowodowany jest niższym tempem spadku zobowiązań do tempa spadku aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim. Spadek tego wskaźnika, do poziomów nadal powyżej wzorcowych jest efektem poprawy zarządzania wolnymi środkami Spółki.

3. **Wskaźnik natychmiastowy *cash ratio*** (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe) – wzrost tego wskaźnika wynika ze wzrostu środków pieniężnych oraz spadku zobowiązań krótkoterminowych. Utrzymywanie tego wskaźnika w wartościach wzorcowych wynika z polityki płynnościowej Spółki. Utrzymywanie go powyżej wartości wzorcowych miałooby się z celem, gdyż Spółka posiada bardzo duży bufor gotówkowy utrzymywany w wolnych liniach kredytowych w rachunkach bieżących oraz w natychmiast dostępnych kredytach rewalwingowych (odnawialne kredyty obrotowe). Stan ten podyktowany jest ekonomią, tj. bardziej efektywnym zarządczo jest bezpłatne utrzymywanie wolnych linii kredytowych niż blokowanie gotówki na rachunkach.

Wskaźniki Płynności jednostki są na poziomach wyższych od teoretycznych. Ta celowa niewielka nadpłynność podyktowana jest gotowością spółki do szybkiej reakcji zakupowej na pojawiające się okazje rynkowe. Drugim powodem utrzymywania w jednostce lekkiej nadpłynności jest fakt, że to jednostka realizuje wszelkie inwestycje jako generalny wykonawca i to jednostka podpisuje i reguluje zobowiązania z tytułu nakładów budowlanych z podmiotami zewnętrznymi. Dlatego by procesy te przebiegały płynnie pozostawiany jest w jednostce bufor bezpieczeństwa płatności w postaci lekkiej nadpłynności.

Wartości poszczególnych wskaźników obrazuje tabela.

Wskaźniki płynności	2009r.	2008r.
Wskaźnik bieżący (<i>current ratio</i>)	2,81	3,00
Wskaźnik szybki (<i>quick ratio</i>)	1,28	1,43
Wskaźnik natychmiastowy (<i>cash ratio</i>)	0,23	0,15

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA:

1. **Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi** (kapitał własny / aktywa ogółem) – utrzymanie się tego wskaźnika na zbliżonym poziomie wynika z podobnego tempa wzrostu kapitałów własnych w stosunku do tempa wzrostu aktywów ogółem.

2. **Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi** (kapitał własny / aktywa ogółem) – spadek tego wskaźnika wynika z wolniejszego wzrostu kapitałów własnych w stosunku do wzrostu aktywów trwałych (zwiększenie udziału w jednostkach zależnych).

3. **Wskaźnik ogólnego zadłużenia** (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) – niewielki spadek tego wskaźnika wynika z szybszego tempa wzrostu aktywów ogółem do niewielkiego spadku zobowiązań. Ponieważ zarówno opisany wzrost i spadek są niewielkie wskaźnik ten pozostaje na podobnym poziomie. Wskaźniki kształtują się na poziomach podobnych do tych z poprzedniego roku.

4. **Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego** (zobowiązania ogółem / kapitał własny) – spadek tego wskaźnika wynika ze wzrostu kapitałów własnych przy jednoczesnym spadku zobowiązań w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Fakt, że nie nastąpiła znaczna zmiana aktywów, zmiana

struktury pasywów zwiększająca w nich kapitały własne świadczy o tym, że spółka na posiadanych aktywach osiąga dobre wyniki, które przeznaczyła na zmniejszenie zobowiązań.

Wartości poszczególnych wskaźników obrazuje tabela.

Wskaźniki zadłużenia	2009r.	2008r.
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	40,9%	39,2%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	83,9%	100,6%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	57,7%	59,8%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	141,1%	152,8%

12. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

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

13. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w 2009 roku z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik

W 2009 roku istotnym czynnikami mającymi znaczący wpływ na osiągnięty wynik były:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Warszawie przy ul. Inflanckiej (II etap i III etap), ul. Zwycięzców (etap II),
 - działek z projektami domów wchodzących w skład osiedla Bilcza II koło Kielc;
- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni handlowych;
- dokonywana co kwartał, aktualizacja wartości godziwej posiadanej nieruchomości, uwzględniająca:
 - zmiany kursów walut,
 - indeksację czynszów
 - zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto;
- wycena zobowiązań z tytułu obligacji oraz środków pieniężnych w walutach obcych;
- zamknięcie i rozliczenie instrumentów zabezpieczających ryzyko kursu walut;
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

W IV kwartale 2009 roku, związku z uchyleniem decyzji o ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania na rzecz „Projekt S” Sp. z o.o. i nieznanym terminem ponownego rozstrzygnięcia sprawy przez właściwy organ, dokonano w Spółce odpisu aktualizacyjnego udziałów spółki posiadającej roszczenie („Projekt S” Sp. z o.o.) i wszelkich należności i nakładów, co powoduje zmniejszenie wyniku jednostkowego brutto o ok. 23 mln PLN.

Spółka 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.

W dniach 6 i 15 stycznia 2009 roku Spółka dokonała zamknięcia części otwartych pozycji walutowych: forwardy o wartości nominalnej 35 mln EUR (koszt zamknięcia 59 tys. PLN).

W dniu 16 marca 2009 roku Spółka dokonała zamknięcia części otwartych pozycji walutowych: opcja call o wartości nominalnej 2,8 mln EUR (koszt zamknięcia 2 509 tys. PLN) i opcja put o wartości nominalnej 4,0 mln EUR (opcja wygasła naturalnie bez kosztów).

W dniu 10 czerwca 2009 roku Spółka dokonała zamknięcia części otwartych pozycji walutowych: forward o wartości nominalnej 2 mln EUR (koszt zamknięcia 1 840 PLN).

W dniu 15 czerwca 2009 roku Spółka dokonała zamknięcia części otwartych pozycji walutowych: forward o wartości nominalnej 1 mln EUR (koszt zamknięcia 639 tys. PLN).

W dniu 16 czerwca 2009 roku Spółka dokonała zamknięcia części otwartych pozycji walutowych: forwardy o wartości nominalnej 1,5 mln EUR (koszt zamknięcia 1 440 tys. PLN).

W dniu 30 września 2009 roku Spółka dokonała rozliczenia części otwartych pozycji walutowych: opcja call o wartości nominalnej 2,1 mln EUR (koszt zamknięcia 1.675 tys. PLN) i opcja put o wartości nominalnej 3,0 mln EUR (opcja wygasła bez kosztów).

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

Na dzień 31 grudnia 2009 Spółka nie posiadała otwartych pozycji zabezpieczających zmianę kursów walut.

14. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Echo Investment S.A. oraz opis perspektyw rozwoju działalności gospodarczej Spółki.

14.1. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Echo Investment S.A.

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

Czynniki pozytywne:

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

Czynniki negatywne:

- niejasny status prawny wielu nieruchomości wynikający m.in. z kwestii reprivatyzacji lub braku precyzyjnych planów zagospodarowania przestrzennego w wielu miastach i gminach,

- długotrwałe procedury sądowe i administracyjne w zakresie regulowania stanu prawnego i nabywania praw do nieruchomości,
- wejście na rynek dużych międzynarodowych firm inwestycyjno-deweloperskich,
- przepisy prawne powodujące znaczne utrudnienia w budowie obiektów wielkopowierzchniowych, protesty lokalnych organizacji kupieckich, ograniczające możliwość inwestowania w budowę centrów handlowych,
- spadek tempa wzrostu gospodarczego i pogorszenie się sytuacji gospodarczej w Polsce oraz wejście w recesję krajów, gdzie Grupa Echo prowadzi działalność,
- zmienność kursów walut obcych (EUR i USD),
- zmienność poziomów stóp procentowych,
- niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej i monetarnej w Polsce.

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

Czynniki pozytywne:

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

Czynniki negatywne:

- specyfika działalności wyrażająca się w dużym uzależnieniu od skomplikowanych i długotrwałych procedur prawnych,
- duże zapotrzebowanie na środki obrotowe szczególnie związane z dużą ilością realizowanych projektów.

14.2. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Echo Investment S.A.

Strategia Spółki, uwzględniająca zmieniające się warunki gospodarcze i pojawiające się szanse rozwoju po kryzysie na rynku nieruchomości, zakłada umacnianie pozycji na rynku deweloperskim oraz rozwój w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Jej głównym celem jest konsekwentne powiększanie portfela nieruchomości i budowanie wartości firmy w oparciu o stabilny wzrost rentowności prowadzonej działalności Grupy Kapitałowej. Dzięki dotychczasowemu doświadczeniu Spółki, sukcesywnemu wykorzystaniu swojej przewagi konkurencyjnej i budowie optymalnego portfela nieruchomości jest dobrze przygotowana do dalszego rozwoju w zmieniającym się otoczeniu rynkowym. W 2009 roku Zarząd Spółki, w związku z obserwowanymi zjawiskami globalnego kryzysu gospodarczego, dokonał weryfikacji planów inwestycyjnych w celu dostosowania ich do prognoz ekonomicznych na najbliższy rok. Podjęto działania restrukturyzacji i ograniczenia kosztów, w tym kosztów ogólnozakładowych, poprzez m.in. dostosowanie zatrudnienia do przewidywanego zaangażowania w realizację projektów i aktywności na rynku nieruchomości.

W najbliższym roku działania Grupy Kapitałowej skoncentrowane będą na optymalizacji procesów deweloperskich poszczególnych inwestycji. Spółka uważnie obserwuje rozwój sytuacji na rynku nieruchomości, a decyzje dotyczące realizacji konkretnych projektów podejmowane są indywidualnie na bazie aktualnych analiz. W celu minimalizacji ryzyka niekorzystnych zmian rynkowych, Spółka dostosowuje harmonogramy realizacji projektów do rzeczywistej sytuacji rynkowej i nie wyklucza etapowania planowanych inwestycji.

Podmioty z Grupy Kapitałowej skoncentrowane będą na przygotowaniu, realizacji i komercjalizacji projektów biurowych i handlowych przeznaczonych na wynajem, a także na przygotowaniu nowych projektów.

Realizacja planowanych obiektów mieszkaniowych uzależniona będzie od czynników popytowo-podażowych, m.in. od siły nabywczej, dostępu do kredytów, poziomu wynagrodzeń, ceny rynkowej mieszkań i in. W przygotowaniu znajduje się około 20 projektów mieszkaniowych.

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

Zarząd spółki planuje również rozwój działalności na rynkach zagranicznych w Europie Środkowo-Wschodniej. Obecnie przygotowywana jest realizacja wielofunkcyjnego centrum handlowo-usługowo-biurowego w Budapeszcie i handlowo-rozrywkowego w rumuńskim Brasov. Grupa Kapitałowa rozpoczęła także działalność na Ukrainie, gdzie planowana jest realizacja parku biurowego.

15. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Echo Investment

W 2009 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania.

16. Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie

W 2009 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku nie istniały umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące ww. rekompensatę.

17. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale Spółki, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki, bez względu na to czy były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku oraz wartość wynagrodzeń i nagród otrzymywanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.

17.1 Wynagrodzenie osób zarządzających

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2009r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych odpowiednio:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 660 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 635 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

Pozostałym osobom zarządzającym spółkami zależnymi, współzależnymi i stowarzyszonymi z Echo Investment S.A. (poza osobami wymienionymi powyżej) wypłacono łącznie 255 tysięcy złotych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

17.2 Wynagrodzenie osób nadzorujących

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w 2009r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

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

Pozostałe osoby nadzorujące inne spółki zależne, współzależne i stowarzyszone z Echo Investment S.A. (poza osobami wymienionymi powyżej) nie pobrały wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

18. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach Grupy Kapitałowej, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Akcje spółki Echo Investment S.A. notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych SA w Warszawie od marca 1996r. Na dzień 31 grudnia 2009r. w obrocie giełdowym znajduje się 420.000.000 akcji Spółki. Wartość nominalna jednej akcji wynosi 0,05 zł. Wszystkie akcje dają te same prawa. Jedna akcja daje prawo jednego głosu na WZA Spółki.

Informacje dotyczące emisji akcji spółki Echo Investment:

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

18.1. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące, na dzień 31 grudnia 2009 roku przedstawia poniższa tabela:

Osoba nadzorująca	Stan na 31.12.2009 [szt.]	Wartość nominalna jednej akcji	Łączna wartość nominalna	% kapitału akcyjnego
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	1.440.000	0,05 zł	72.000 zł	0,34%
Andrzej Majcher - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	100.800	0,05 zł	5.040 zł	0,02%
Mariusz Waniółka – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	–	–
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	–	–
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	–	–
Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej	14.860	0,05 zł	743 zł	0,004%

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

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

18.2. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające, na dzień 31 grudnia 2009 roku przedstawia poniższa tabela:

Osoba zarządzająca	Stan na 31.12.2009 [szt.]	Wartość nominalna jednej akcji	Łączna wartość nominalna	% kapitału akcyjnego
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	0,05 zł	–	–
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	0,05 zł	–	–

19. Informacja o znanych Spółce umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

Spółce nie są znane ww. umowy.

20. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

21. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 5 sierpnia 2008 roku Rada Nadzorcza Echo Investment SA, działając na podstawie z §13 ust. 1 lit. b) Statutu Spółki oraz §2 pkt. 1) rozdziału IV Regulaminu Rady Nadzorczej Spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki jest spółka PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Armii Ludowej 14, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 144 (Biegły Rewident), z którym zawarta została umowa o badanie i przegląd sprawozdań Echo Investment w roku 2008 i 2009.

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Emitenta i Grupy Kapitałowej Echo Investment, wypłacone lub należne za rok obrotowy to:

1. należne z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania za 2009 rok: 115.000 zł, natomiast wynagrodzenie zapłacone za badanie analogicznych sprawozdań za 2008 rok to 160.000 zł.
2. z tytułu innych usług poświadczających, w tym należne z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2009 rok 95.000 zł oraz zapłacone z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2008 rok: 95.000 zł.
3. z tytułu usług doradztwa podatkowego, w tym zapłacone w 2009 roku 0 zł oraz w 2008 roku 6.560 zł netto.
4. z tytułu pozostałych usług, w tym zapłacone lub należne za 2009 rok 0 zł oraz w 2008 roku 0 zł.

22. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie postępowania bądź dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku nie toczyły się przed sądem, organem administracji publicznej postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

23. Zdarzenia po dacie bilansowej

Dnia 20 stycznia 2010 roku Zarząd Echo Investment S.A. otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieście w Krakowie VII Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów o dokonaniu w dniu 12 stycznia 2010 roku wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu na udziałach spółki zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna). Zastawu dokonano na udziałach Spółki zależnej, będących własnością spółki zależnej Emitenta, Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Kielcach w ilości 7.731.000 udziałów, o wartości nominalnej 386.550.000 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego, uprawniających do 7.731.000 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Wartość ewidencyjna udziałów, na których ustanowiono zastaw rejestrowy, w księgach rachunkowych spółki Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Sp.k., wynosi 386.550.000 PLN. Udziały te spółka Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Sp.k. traktuje jako długoterminową lokatę kapitałową.

Ustanowiony zastaw na udziałach stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej, zawartej pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Kredytobiorca), Projekt Echo – 62 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Gwarant) a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) (Bank, Kredytodawca), o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 32/2009 w dniu 6 października 2009 roku. Zastaw na udziałach ustanowiony został w oparciu o umowę zastawu rejestrowego na udziałach zawartą w dniu 25 listopada 2009 roku pomiędzy Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Sp.k. (Zastawca), a Bankiem Eurohypo AG (Zastawnik). Wysokość wierzytelności zabezpieczona zastawem rejestrowym to 150 mln EUR, co, zgodnie ze średnim kursem NBP na dzień dokonania zastawu rejestrowego, stanowi równowartość 612,21 mln PLN.

W dniu 8 lutego 2010 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. (Zbywający) i „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. (Zbywający) a Panem Michałem Sołowowem (Nabywający) zawarte zostały umowy sprzedaży udziałów w spółce Projekt Echo – 68 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Na podstawie zawartych umów Echo Investment S.A. zbyła 999 udziałów, a spółka „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. zbyła 1 udział w kapitale zakładowym „Projekt Echo – 68” Sp. z o.o. Cena sprzedaży udziałów wyniosła łącznie 35.571 zł.

W dniu 15 marca 2010 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. a spółką Warbud S.A. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca) zawarta została umowa o generalne wykonanie obiektu kompleks mieszkaniowy – Poznań ul. Wojskowa (Obiekt). Na podstawie zawartej umowy Wykonawca zobowiązał się do generalnego wykonania Obiektu do dnia 31 lipca 2011 roku. Wartość umowy wyniosła 20,65 mln zł netto.

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

Aneksy do powyższych Umów przewidują wielokrotne emisje obligacji dokonywane przez Emitenta w trybie zlecenia emisji transzy. Na podstawie Aneksów zwiększono maksymalną łączną wartość nominalną

wszystkich możliwych do wyemitowania obligacji do kwoty 700 mln zł i zmieniono czas trwania Umów na czas nieokreślony.

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

W dniu 23 marca 2010 roku pomiędzy Echo Investment S.A. a Gminą Wrocław zawarta została umowa zakupu własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Swobodnej i Borowskiej o łącznej powierzchni 1,0362 ha. Wartość umowy to 5,62 mln PLN netto.

W dniu 30 marca 2010 roku pomiędzy Echo Investment S.A. (Zbywający) a Panem Tomaszem Kwietniem (Nabywający) zawarta została umowa sprzedaży 99 udziału w kapitale zakładowym spółki zależnej „Projekt Echo – 44” Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 49.500 zł, stanowiący 99% kapitału zakładowego. Cena sprzedaży to 35.543,69 PLN.

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

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

Kielce, dnia 30 kwietnia 2010 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak
Prezes Zarządu

Artur Langner
Wiceprezes Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki Echo Investment S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a także, że roczne sprawozdanie zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz z sytuacji Grupy Kapitałowej Echo Investment, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Dodatkowo Zarząd spółki Echo Investment S.A. oświadcza, że spółka PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, dokonująca badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że spółka ta oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełniali warunki bezstronnego i niezależnego raportu z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Kielce, dnia 30 kwietnia 2010r.

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak
Prezes Zarządu

Artur Langner
Wiceprezes Zarządu

OŚWIADCZENIE
ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A.
O STOSOWANIU
ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

30 kwietnia, 2010 roku

1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent oraz miejsce, gdzie tekst zbioru jest publicznie dostępny.

Spółka Echo Investment S.A. (Emitenta) podlega obowiązkowi określone w § 29 ust.5 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przyjętego na mocy uchwały nr 13/1170/2007 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 4 lipca 2007 roku i zmienionego na mocy późniejszej uchwały nr 18/1176/2007 z dnia 23 października 2007 roku oraz nr 20/1178/2007 z dnia 26 października 2007 roku, w zakresie stosowania zasad ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”.

Tekst zbioru powyższych zasad dostępny jest na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie, pod adresem: oraz na stronie Emitenta w części poświęconej relacjom inwestorskim: www.echo.com.pl.

2. Informacja o zakresie w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn odstąpienia.

DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ ZARZĄDY SPÓŁEK GIEŁDOWYCH

Zasada nr 1.

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:

4) informację o terminie i miejscu walnego zgromadzenia, porządek obrad oraz projekty uchwał wraz z uzasadnieniem a także inne dostępne materiały związane z walnymi zgromadzeniami spółki, co najmniej na 14 dni przed wyznaczoną datą zgromadzenia”.

Zasada ta w 2009 roku nie była stosowana w części dotyczącej 14-dniowego terminu zamieszczenia materiałów związanych z walnymi zgromadzeniami na stronie internetowej przed terminem. Spółka zamieszcza na korporacyjnej stronie internetowej informację o terminie i miejscu walnego zgromadzenia, porządek obrad oraz projekty uchwał wraz z uzasadnieniem i inne dostępne materiały związane z walnymi zgromadzeniami w terminach określonych przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez Emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, obowiązującymi w 2009 roku. Terminy określone w powyższych Rozporządzeniach są wystarczające do zapoznania się z ich treścią.

Zasada nr 1.

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:

6) Roczne sprawozdania z działalności rady nadzorczej, z uwzględnieniem pracy jej komitetów, wraz z przekazaną przez radę nadzorczą oceną rady nadzorczej oraz systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki”.

Zasada nie była stosowana w 2009 roku w części dotyczącej sprawozdania z pracy komitetów oraz oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki. Ocena systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki nie znajduje się w kompetencji Rady Nadzorczej, dlatego też Rada Nadzorcza nie przedstawiła w rocznym sprawozdaniu rady nadzorczej oceny tych systemów.

W dniu 17 grudnia 2009 roku Rada Nadzorcza Echo Investment S.A., zgodnie z art. 86 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym z dnia 7 maja 2009 roku (dalej zwana "Ustawą o biegłych rewidentach"), powołała trzyosobowy Komitet Audytu w następującym składzie:

1. Mariusz Waniółka – Przewodniczący,
2. Robert Oskard,
3. Tomasz Kalwat.

Wchodzący w skład Komitetu Audytu Pan Mariusz Waniółka, spełnia zgodnie z art. 56 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach przesłanki niezależności od Spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką oraz posiada kwalifikacje w dziedzinie rewizji finansowej lub rachunkowości. W ocenie Rady Nadzorczej wszyscy powołani członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę w dziedzinie rachunkowości i finansów.

Poprzez powołanie Komitetu Audytu Emitent przyjął do stosowania zasadę ładu korporacyjnego nr 7 z części III "Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW" przyjętych Uchwałą nr 12/1170/2007 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA w dniu 4 lipca 2007 roku.

Zasada nr 1.

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:

7) Pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania”.

Zasad ta w 2009 roku nie była stosowana. W Spółce nie był prowadzony szczegółowy zapis przebiegu obrad WZA, zawierający wszystkie wypowiedzi i pytania. O umieszczeniu poszczególnych kwestii w protokołach WZA decyduje ich przewodniczący, kierując się przepisami prawa, wagą danej sprawy oraz uzasadnionymi żądaniami akcjonariuszy. Uczestnicy WZA, zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych oraz Regulaminu WZA, mają prawo składać oświadczenia na piśmie, które są załączane do protokołów. Spółka uznaje, że takie zasady w wystarczający sposób zapewniają transparentność obrad walnych zgromadzeń.

Zasada nr 1.

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:

11) Powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki”.

Powyższa zasada nie była w 2009 roku stosowana przez Zarząd spółki Echo Investment SA, ponieważ Zarząd Spółki nie otrzymał takich oświadczeń od członków Rady Nadzorczej.

Zasada nr 3.

„Zarząd, przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym zwraca się do rady nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotem zależnym, w którym spółka posiada większościowy udział kapitałowy. Na potrzeby niniejszego zbioru zasad przyjmuje się definicję podmiotu powiązanego w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.”

W 2009 roku zasada ta nie była stosowana. Zarząd Spółki uważa, że uregulowania zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze statutem i regulaminem Rady Nadzorczej Spółki dotyczące zawieranych transakcji/umów z podmiotem powiązanym, są wystarczające. Nadto do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki, również w zakresie decyzji o

wszystkich istotnych umowach Spółki, przy przyjęciu określonych w statucie Spółki kryteriów wartości tych umów.

W 2009 roku wszystkie transakcje Echo Investment S.A. zawarte były na warunkach rynkowych.

Zasada nr 5.

„Projekty uchwał walnego zgromadzenia powinny być uzasadnione, z wyjątkiem uchwał w sprawach porządkowych i formalnych oraz uchwał, które są typowymi uchwałami podejmowanymi w toku obrad zwyczajnego walnego zgromadzenia. Mając na względzie powyższe Zarząd powinien przedstawić uzasadnienie lub zwrócić się do podmiotu wnioskującego o umieszczenie danej sprawy w porządku obrad walnego zgromadzenia o przedstawienie uzasadnienia.”

Powyższa zasada nie była stosowana w 2009 roku. Wprowadzony powyższą zasadą obowiązek uzasadniania uchwał WZA rodzi możliwość zarzutu, iż sporządzone uzasadnienie jest niewłaściwe, za krótkie lub w inny sposób niesatysfakcjonujące akcjonariusza. Kierując się minimalizacją ryzyka związanego z niestosowaniem powyższej zasady, Zarząd Spółki będzie przedstawiał uzasadnienia projektów uchwał przed oraz w trakcie WZA zainteresowanym akcjonariuszom Spółki.

DOBRE PRAKTYKI STOSOWANE PRZEZ CZŁONKÓW RAD NADZORCZYCH

Zasada nr 1.

„Poza czynnościami wymienionymi w przepisach prawa rada nadzorcza powinna:

1) raz w roku sporządzać i przedstawiać zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki.”

Zasada nie była w 2009 roku stosowana w części dotyczącej oceny systemów, w związku z tym, iż nie jest stosowana zasada nr 1 pkt. 6 Dobrych Praktyk Realizowanych Przez Zarządy Spółek Giełdowych. Ocena systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki nie znajduje się w kompetencji Rady Nadzorczej, dlatego też Rada Nadzorcza nie przedstawiła w rocznym sprawozdaniu rady nadzorczej oceny tych systemów.

Zasada nr 2.

„Członek rady nadzorczej powinien przekazać zarządowi informację na temat swoich powiązań z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. Powyższy obowiązek dotyczy powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na stanowisko członka rady nadzorczej w sprawie rozstrzygającej przez radę.”

Powyższa zasada nie była w 2009 roku stosowana przez Radę Nadzorczą spółki Echo Investment SA. Powyższa zasada jest zbędna w kontekście wyłączenia się członka Rady Nadzorczej od udziału w decyzjach Rady w sytuacji konfliktu interesów. Prawidłowym i wystarczającym na gruncie obowiązującego prawa jest kryterium celu i skutku jaki chce wywołać i wywołuje członek Rady Nadzorczej swoimi działaniami. Takim kryterium jest działanie dla dobra Spółki i akcjonariuszy oraz odpowiedzialność za ewentualne działania na szkodę spółki bądź akcjonariuszy.

Zasada nr 6.

„Przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze spółką. W zakresie kryteriów niezależności członków rady nadzorczej powinien być stosowany Załącznik II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej). Niezależnie od postanowień pkt. b) wyżej wymienionego Załącznika osoba będąca pracownikiem spółki, podmiotu zależnego lub podmiotu stowarzyszonego nie może być uznana za spełniającą kryteria niezależności, o których mowa w tym Załączniku. Ponadto za powiązanie z akcjonariuszem wykluczające przymiot niezależności członka rady nadzorczej w rozumieniu niniejszej zasady rozumie się rzeczywiste i istotne powiązanie z akcjonariuszem mającym prawo do wykonywania 5 % i więcej ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.”

Zasada ta w 2009 roku nie była stosowana przez Radę Nadzorczą Echo Investment SA. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, członkowie Rady Nadzorczej powoływani są w sposób suwerenny przez WZA Spółki. Wobec powyższego nie ma podstaw do ograniczania swobody w wyborze członków Rady Nadzorczej Spółki. Nadto kryterium „niezależności” nie służy prawidłowo określeniu pozycji i kryteriów, którymi powinien kierować się członek Rady Nadzorczej podejmując decyzje w wykonaniu swojego mandatu. Z racji samego faktu powołania i możliwości odwołania przez akcjonariuszy oraz funkcji członka Rady, którą jest reprezentowanie akcjonariuszy jest to kryterium iluzoryczne i niejasne. Zdaniem Spółki „niezależność” członków organów Spółki to możliwość i konieczność działania w granicach prawa i w interesie Spółki – i tak rozumianą niezależność Spółka respektuje.

Zasada nr 7.

„W ramach rady nadzorczej powinien funkcjonować co najmniej komitet audytu. W skład tego komitetu powinien wchodzić co najmniej jeden członek niezależny od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze spółką, posiadający kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów. W spółkach, w których rada nadzorcza składa się z minimalnej wymaganej przez prawo liczby członków, zadania komitetu mogą być wykonywane przez radę nadzorczą.”

Powyższa zasada do dnia 17 grudnia 2009 roku nie była stosowana, ponieważ w ramach Rady Nadzorczej nie funkcjonowały żadne komitety. W dniu 17 grudnia 2009 roku Rada Nadzorcza Echo Investment S.A., zgodnie z art. 86 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym z dnia 7 maja 2009 roku (dalej zwana "Ustawą o biegłych rewidentach"), powołała trzyosobowy Komitet Audytu w następującym składzie:

1. Mariusz Waniółka – Przewodniczący,
2. Robert Oskard,
3. Tomasz Kalwat.

Wchodzący w skład Komitetu Audytu Pan Mariusz Waniółka, spełnia zgodnie z art. 56 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach przesłanki niezależności od Spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką oraz posiada kwalifikacje w dziedzinie rewizji finansowej lub rachunkowości. W ocenie Rady Nadzorczej wszyscy powołani członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę w dziedzinie rachunkowości i finansów.

Poprzez powołanie Komitetu Audytu Emitent przyjął do stosowania powyższą zasadę ładu korporacyjnego.

Zasada nr 8.

„W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej powinien być stosowany Załącznik I do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych (...).”

Zasada ta nie była w 2009 roku stosowana przez Radę Nadzorczą Echo Investment SA, ponieważ nie stosowano zasady nr 7 części III „Dobre praktyki stosowane przez członków rad nadzorczych”. W ramach Rady Nadzorczej do dnia 17 grudnia 2009 roku nie funkcjonowały żadne komitety.

Zasada nr 9.

„Zawarcie przez spółkę umów/transakcji z podmiotem powiązanym, spełniającej warunki o której mowa w części II pkt.3, wymaga aprobaty rady nadzorczej.”

Zasada nie była w 2009 roku stosowana. Uregulowania zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze statutem i regulaminem Rady Nadzorczej Spółki dotyczące zawieranych transakcji/umów z podmiotem powiązanym, są wystarczające. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki, również w zakresie decyzji o wszystkich istotnych umowach Spółki, przy przyjęciu określonych w statucie Spółki kryteriów wartości tych umów.

Zasady Ładu Korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, przyjęte przez Spółkę i, co do której Spółka deklarowała gotowość ich przestrzegania, były w 2009 roku przez Spółkę przestrzegane.

3. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Zarząd Spółki odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej w Spółce oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2009, nr 33, poz. 259).

Do istotnych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem zapewniających efektywność procesu sprawozdawczości finansowej należą:

- ustalona struktura kompetencyjności i podział obowiązków w trakcie przygotowywania informacji finansowych,
- ustalona kompetencyjność i zakres raportowania finansowego,
- regularna ocena działalności Spółki w oparciu o raporty finansowe,
- weryfikacja sprawozdań finansowych Spółki przez niezależnego biegłego rewidenta,
- proces analiz, kontrolingu projektów i zarządzania ryzykiem.

Osoby odpowiedzialne za przygotowanie sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej i bieżącej sprawozdawczości zarządczej Spółki wchodzi w skład wysoko wykwalifikowanego zespołu pracowników Pionu Finansowego kierowanego przez Dyrektora Finansowego i Zarząd Spółki. Sprawozdania finansowe Spółki przygotowywane są przez zespół pracowników Pionu Finansowego przy wsparciu osób odpowiedzialnych za sprawy raportowania i kontrolę sprawozdań. Całość tego procesu

nadzorowana jest przez kierownictwo średniego szczebla Pionu Finansowego. Przygotowane sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu audytorowi, sprawdzane są przez Dyrektora Finansowego Spółki.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Spółka poddaje swoje sprawozdania finansowe odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o uznanych, odpowiednio wysokich kwalifikacjach.

System finansowo-księgowy Spółki jest źródłem danych zarówno dla sprawozdań finansowych i raportów okresowych oraz stosowanej przez Spółkę miesięcznej sprawozdawczości zarządczej i operacyjnej. Po wykonaniu wszystkich, z góry określonych procesów zamknięcia ksiąg na koniec każdego miesiąca sporządzane są szczegółowe finansowo-operacyjne raporty zarządcze. Raporty te analizowane są szczegółowo przez kierownictwo średniego i wyższego szczebla poszczególnych komórek organizacyjnych Działu Księgowości, a następnie przez Dział Budżetowania i Prognoz. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Spółki w porównaniu do założeń budżetowych jak również do prognoz wykonanych w miesiącu poprzedzającym analizowany okres sprawozdawczy. Z uwagi na specyfikę branży, analizowane są nie tylko poszczególne grupy kosztów, ale również odrębnie analizowane są poszczególne projekty inwestycyjne oddzielnie oraz na tle segmentu.

Zidentyfikowane odchylenia są odpowiednio wyjaśniane, a ewentualne błędy są korygowane na bieżąco w księgach Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

Kluczowym dla Spółki działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie jest przedmiotem szczególnej uwagi Działu Analiz i Kontrolingu Projektów, Dyrektora Finansowego Spółki oraz Zarządu.

W Spółce przeprowadzany jest coroczny proces aktualizacji planu średnioterminowego. Co roku tworzony jest również szczegółowy budżet operacyjny i finansowy, w szczególności:

- budżet projektów budowlanych,
- budżet projektów eksploatacyjnych,
- budżet związany z kosztami ogólnego zarządu,
- prognoza sprawozdań finansowych.

W proces ten, oparty na istniejących w Spółce sformalizowanych zasadach i kierowany przez Zarząd, zaangażowane jest również kierownictwo średniego i wyższego szczebla Spółki. Przygotowywany corocznie budżet na kolejny rok przyjmowany jest przez Zarząd Spółki.

Kontrola powyższych budżetów i prognoz jest prowadzona na bieżąco wraz z monitorowaniem odchyleń realizacji od planu.

W trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe porównując je z przyjętym budżetem. Wykorzystuje do tego stosowaną w Spółce sprawozdawczość zarządczą, która zbudowana jest w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Spółki (Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej) i uwzględnia format oraz szczegółowość danych finansowych prezentowanych w okresowych sprawozdaniach finansowych Spółki i Grupy.

Spółka stosuje spójne zasady księgowe prezentując dane finansowe w sprawozdaniach finansowych, okresowych raportach finansowych i sprawozdawczości zarządczej.

Zarządzanie ryzykiem Spółki odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich sektorów działalności Spółki i jej Grupy wraz z jednoczesnym definiowaniem działań niezbędnych do jego ograniczenia lub eliminacji.

4. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji Echo Investment S.A., liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

Akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment S.A., na dzień 31 grudnia 2009 roku byli:

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

* Stan zgodny z roczną strukturą portfeli inwestycyjnych OFE na dzień 31 grudnia 2009 roku.

5. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień.

Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych ich posiadaczom.

6. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części i liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji dotyczących ograniczeń wykonywania prawa głosu przez posiadaczy papierów wartościowych Emitenta.

7. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta.

Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji dotyczących ograniczeń przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta.

8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

8.1. Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

W spółce zasady te reguluje Kodeks spółek handlowych oraz statut Spółki Echo Investment S.A. Zarząd lub poszczególnych jego członków powołuje, odwołuje i zawiesza Rada Nadzorcza, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu.

Kadencja pierwszego Zarządu trwa dwa lata, kadencja Zarządów następnych trzy lata, przy czym członków zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ostatni rok kadencji Zarządu. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji, w tym w szczególności na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej 1/3 część kapitału akcyjnego lub w wyniku podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały o nie udzieleniu Zarządowi pokwitowania z wykonywania obowiązków w zakończonym roku obrotowym.

8.2. Uprawnienia osób zarządzających

Uprawnienia osób zarządzających reguluje statut Spółki Echo Investment SA. Osoby zarządzające reprezentują Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, w postępowaniu przed sądem oraz organami i urzędami państwowymi. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka łącznie z ustanowionym ewentualnie Prokurentem. Zaciągnięcie przez osoby składające oświadczenia w imieniu Spółki zobowiązania na kwotę przekraczającą 20% kapitałów własnych Spółki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej wydanej na piśmie. Zarząd prowadzi wszystkie bieżące sprawy Spółki w zakresie nie zastrzeżonym przepisami Kodeksu spółek handlowych i Statutu spółki do kompetencji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej.

Decyzje o emisji i wykupie akcji regulują przepisy Kodeksu spółek handlowych.

9. Opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki emitenta.

Zasady zmiany statutu lub umowy Spółki regulują przepisy Kodeksu spółek handlowych.

Zmiana statutu wymaga uchwały walnego zgromadzenia akcjonariuszy Echo Investment S.A. i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego (KRS). Zarząd Spółki zgłasza zmianę statutu do sądu rejestrowego w terminie do trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały przez walne zgromadzenie. Równocześnie z wpisem o zmianie statutu wpisuje się do KRS zmianę danych Spółki zgłoszonych do sądu rejestrowego. Walne zgromadzenie akcjonariuszy upoważnia Radę Nadzorczą Echo Investment S.A. do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym, określonych w uchwale zgromadzenia.

10. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia.

Sposób funkcjonowania Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki, jego uprawnienia oraz prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania reguluje statut Spółki oraz Kodeks Spółek Handlowych. Statut Spółki jest dostępny na stronie internetowej Spółki www.echo.com.pl w zakładce Statut i regulaminy. Harmonogram prac związanych z organizacją Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy Spółki, w tym przygotowanie materiałów prezentowanych na Walnym Zgromadzeniu, planowany jest w taki sposób, aby należy wywiązać się z obowiązków wobec akcjonariuszy i umożliwić im realizację ich praw.

11. Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz ich komitetów.

ZARZĄD SPÓŁKI – SKŁAD OSOBOWY W 2009 ROKU

Skład Zarządu Spółki Echo Investment SA na dzień 31 grudnia 2009 roku i na dzień przekazania niniejszego raportu do publicznej wiadomości przedstawiał się następująco:

1. Piotr Gromniak – Prezes Zarządu,
2. Artur Langner – Wiceprezes Zarządu.

ZARZĄD SPÓŁKI – ZASADY DZIAŁANIA W 2009 ROKU

Zarząd Spółki Echo Investment SA działa w oparciu o przepisy ustawy Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.), Statutu Spółki, Regulaminu pracy Zarządu Echo Investment SA zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej Spółki w dniu 14 maja 2005 roku oraz zgodnie z przyjętymi zasadami „Dobrych Praktyk w Spółkach Publicznych 2005”.

Zarząd Spółki jest jedno- lub wieloosobowy. Zarząd lub poszczególnych jego członków powołuje, odwołuje i zawiesza Rada Nadzorcza, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu.

Kadencja pierwszego Zarządu trwa dwa lata, kadencja Zarządów następnych – trzy lata, przy czym członków Zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ostatni rok kadencji Zarządu. Członkowie Zarządu mogą być wybierani ponownie w skład Zarządu. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji, w tym w szczególności na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej 1/3 część kapitału akcyjnego lub w wyniku podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały o nie udzieleniu Zarządowi pokwitowania z wykonywania obowiązków w zakończonym roku obrotowym.

W skład Zarządu Spółki mogą być powoływane osoby nie będące akcjonariuszami Spółki.

Zarząd reprezentuje Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, w postępowaniu przed sądem, organami i urzędami państwowymi. W tym samym zakresie w imieniu Spółki może działać ustanowiony Prokurent. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z ustanowionym ewentualnie prokurentem. Członkowie Zarządu mogą sprawować swoje obowiązki tylko osobiście.

Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Pracy Zarządu, który uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.

Przy podejmowaniu uchwał Zarządu w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu. Zarząd prowadzi wszystkie bieżące sprawy Spółki z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz niniejszego Statutu. Nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub udziału w użytkowaniu wieczystym należy do kompetencji Zarządu, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 lit. d) i e) Statutu. Zarząd Spółki wykonując uprawnienia Zgromadzenia Wspólników w spółkach zależnych zobowiązany jest uzyskać uprzednią zgodę Rady Nadzorczej Spółki, także w razie, gdy zaciągane zobowiązanie lub rozporządzanie prawem przez spółkę zależną ma przekroczyć limity określone w § 13 ust. 1 lit. d) lub e) Statutu, zgodnie z którym zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań na kwotę przekraczającą 20% kapitałów własnych Spółki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

Zarząd podejmując decyzje w sprawach Spółki jest zobowiązany w szczególności do działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, po wnikliwej analizie oraz uwzględnieniu wszelkich dostępnych informacji, ekspertyz i opinii, które w ocenie Zarządu powinny być wzięte pod uwagę ze względu na interes Spółki.

Nadto Zarząd przedstawia do zaopiniowania Radzie Nadzorczej Spółki wnioski dotyczące spraw kierowanych pod obrady Walnego Zgromadzenia. Informacje dotyczące wydanych opinii Spółka podaje do publicznej wiadomości bezzwłocznie po ich uzyskaniu od Rady Nadzorczej Spółki.

W kontaktach ze środkami masowego przekazu, członkowie Zarządu mogą podawać jedynie ogólnodostępne informacje dotyczące Spółki. Wszelkie wypowiedzi dla środków masowego przekazu dotyczące prognoz finansowych i strategii działania Spółki lub Zarządu, zastrzeżone są dla Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W pozostałych sprawach do kontaktów ze środkami masowego przekazu upoważnieni są wszyscy członkowie Zarządu lub inne osoby upoważnione.

Posiedzenia Zarządu odbywają się nie rzadziej niż raz w miesiącu, którym przewodniczy Prezes Zarządu, a w przypadku jego nieobecności Wiceprezes Zarządu, a w razie nieobecności Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu posiedzeniom przewodniczy członek Zarządu o najdłuższym stażu pracy w Zarządzie Spółki Echo Investment S.A. Posiedzenia Zarządu odbywają się w siedzibie Spółki, chyba, że wszyscy członkowie Zarządu wyrażą zgodę na odbycie posiedzenia w innym miejscu. Posiedzenie Zarządu może się odbyć, o ile wszyscy członkowie Zarządu zostali o nim powiadomieni, a obecnych jest co najmniej dwóch członków Zarządu.

Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu lub też każdy z pozostałych członków Zarządu, który widzi taką potrzebę.

Każdy z członków Zarządu powinien zostać zawiadomiony o terminie posiedzenia i porządku obrad na co najmniej 2 dni przed planowanym posiedzeniem. Zawiadomienie może być dokonane telefonicznie – za pośrednictwem Biura Zarządu Spółki, mailowo, faksem lub pisemnie.

Posiedzenia Zarządu mogą odbywać się pomimo braku formalnego zwołania, jeśli wszyscy członkowie Zarządu są obecni, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia posiedzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Zarząd w trybie pisemnym lub też przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, z zastrzeżeniem, że pracami Zarządu kieruje wówczas Członek Zarządu wnioskujący o podjęcie danej uchwały. Tryb ten nie jest dopuszczalny w razie zgłoszenia sprzeciwu choćby przez jednego z członków Zarządu Spółki.

Zarząd podejmuje decyzje w drodze uchwał. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. Przy podejmowaniu uchwał Zarządu w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu, w razie nieobecności Prezesa Zarządu rozstrzyga głos Wiceprezesa Zarządu. W razie nieobecności Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu rozstrzyga głos członka Zarządu o najdłuższym stażu pracy w Zarządzie Spółki.

Z posiedzeń Zarządu, w miarę potrzeby, sporządza się protokoły. Uchwały Zarządu są protokołowane w ten sposób, że stanowią załącznik do protokołu, bądź są zamieszczane w samej treści protokołu. Protokół powinien nadto zawierać: datę i miejsce posiedzenia Zarządu, imiona i nazwiska obecnych członków

Zarządu, ilość oddanych głosów za poszczególnymi uchwałami. Protokół musi być podpisany przez wszystkich członków Zarządu obecnych na posiedzeniu. Do protokołów powinny być załączone ewentualne odrębne zdania członków obecnych na posiedzeniu. Protokoły są przechowywane w Biurze Zarządu Spółki.

W roku 2009 Zarząd Spółki wyznaczając cele strategiczne, jak i bieżące zadania kierował się najlepszym interesem Spółki i przepisami prawa, a także brał pod uwagę interesy akcjonariuszy, partnerów, klientów, pracowników Spółki i wierzycieli.

Starając się zapewnić przejrzystość i efektywność systemu zarządzania, Zarząd przestrzegał zasady profesjonalnego działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, biorąc pod uwagę szeroki zakres dostępnych informacji, analiz i opinii.

Wynagrodzenia Członków Zarządu ustalane były przez Radę Nadzorczą na w oparciu o zakres odpowiedzialności i kompetencji poszczególnych Członków Zarządu oraz uwzględniały osiągnięte wyniki finansowe przez Spółkę, pozostając w rozsądnej relacji do poziomu wynagrodzeń Zarządu w podobnych spółkach na rynku nieruchomości w Polsce.

RADA NADZORCZA SPÓŁKI - SKŁAD OSOBOWY W 2009 ROKU

Skład Rady Nadzorczej Spółki Echo Investment SA na dzień 31 grudnia 2009 roku i na dzień przekazania niniejszego raportu do publicznej wiadomości przedstawiał się następująco:

1. Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
3. Mariusz Waniółka – Członek Rady Nadzorczej
4. Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej
5. Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej
6. Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej

W 2009 roku skład Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie.

RADA NADZORCZA SPÓŁKI - ZASADY DZIAŁANIA W 2009 ROKU

Rada Nadzorcza Spółki Echo Investment SA działa w oparciu o przepisy ustawy Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.), Statutu Spółki, Regulaminu działalności Rady Nadzorczej Echo Investment SA z dnia 26 czerwca 2003 roku oraz zgodnie z przyjętymi zasadami „Dobrych Praktyk w Spółkach Publicznych 2005”.

Rada Nadzorcza składa się co najmniej z 5 (pięciu) członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres trzech lat, przy czym członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie w skład Rady Nadzorczej. Uchwała Walnego Zgromadzenia określa każdorazowo skład ilościowy i osobowy Rady Nadzorczej. W przypadku nie określenia przez Walne Zgromadzenie funkcji danego członka Rady przy jego wyborze, Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jego Zastępcę w drodze tajnego głosowania. Członek Rady Nadzorczej może sprawować swoje obowiązki jedynie osobiście.

Członkowie Rady Nadzorczej delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru nie mogą bez zgody Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w innej konkurencyjnej spółce jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Zakaz ten obejmuje także udział

w konkurencyjnej spółce kapitałowej, w przypadku posiadania w niej przez członka Rady Nadzorczej co najmniej 10 % udziałów lub akcji bądź prawa do powołania co najmniej jednego członka zarządu.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą zostać w każdej chwili odwołani przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Członek Rady Nadzorczej może złożyć rezygnację z pełnienia funkcji przed upływem kadencji, na którą został wybrany, składając oświadczenie w tym względzie Przewodniczącemu Rady Nadzorczej. Jeżeli rezygnującym jest Przewodniczący Rady Nadzorczej, oświadczenie w tym względzie składa swojemu Zastępcy. Członek Rady nie powinien rezygnować z pełnienia funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady, a w szczególności jeżeli mogłoby to uniemożliwić podjęcie istotnej uchwały. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej (ostatni rok kadencji członka Rady). Mandat wygasa również wskutek śmierci lub odwołania członka Rady, z chwilą zajścia takiego zdarzenia. Jeżeli z powodu wygaśnięcia mandatów członków Rady Nadzorczej liczba Rady będzie niższa niż 3 osoby, Rada Nadzorcza nie może podejmować prawnie wiążących uchwał, a Przewodniczący Rady lub w czasie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, występuje do Zarządu Spółki z wnioskiem o niezwłoczne zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia punktu dotyczącego wyborów członków Rady.

Członek Rady Nadzorczej powinien mieć na względzie przede wszystkim interes Spółki.

W kontaktach ze środkami masowego przekazu, członkowie Rady Nadzorczej mogą podawać jedynie ogólnodostępne informacje dotyczące Spółki. Wszelkie wypowiedzi dla środków masowego przekazu, dotyczące Spółki lub Rady, zastrzeżone są dla Przewodniczącego Rady, a w przypadku jego nieobecności, Zastępcy Przewodniczącego Rady.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki i inne czynności zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych i innych ustaw. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały i wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki i w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub innymi przepisami prawa.

Rada Nadzorcza w szczególności uprawniona jest do:

- oceny sprawozdania finansowego Spółki za ostatni rok obrotowy,
- oceny sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do przeznaczenia zysku i pokrywania straty,
- składania Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników powyższych czynności,
- opiniowania wniosków Zarządu do Walnego Zgromadzenia, a także wyrażenia opinii i uchwał w innych sprawach, przedkładanych przez Zarząd Spółki,
- wyboru, odwołania i zawieszenia Zarządu Spółki lub poszczególnych jego członków,
- wyboru biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółki, z którym Zarząd podpisuje stosowną umowę,
- wyrażenie zgody na zawarcie przez Zarząd umowy z subemitentem, o której mowa w art. 433 § 3 Kodeksu spółek handlowych,
- wyrażenie zgody na zaciąganie zobowiązań i rozporządzanie prawami w zakresie spraw objętych bieżącą działalnością Spółki – jeżeli ich wartość przekracza 20 % kapitałów własnych Spółki. W przypadku wątpliwości, czy dana sprawa objęta jest bieżącą działalnością Spółki, Rada Nadzorcza ma prawo na wniosek Zarządu dokonać interpretacji w tym zakresie. Dokonana interpretacja będzie wiążąca dla Zarządu. Sprawy związane z obrotem nieruchomościami wchodzą w zakres bieżącej działalności Spółki,
- wyrażenie zgody na zaciąganie zobowiązań i rozporządzeń prawami w zakresie spraw wykraczających poza bieżącą działalność Spółki – jeżeli ich wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez Przewodniczącego lub jego Zastępcę i odbywają się w siedzibie Spółki, lub miejscu wskazanym przez Przewodniczącego lub jego Zastępcę. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane z inicjatywy Przewodniczącego Rady lub na pisemny wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej.

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane na wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej muszą się odbyć w terminie dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Obrady prowadzi Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Zastępcą Przewodniczącego Rady. Jeżeli na posiedzeniu nie jest obecny Przewodniczący Rady, ani jego Zastępcą, obradom przewodniczy członek Rady wybrany przez obecnych na posiedzeniu. O posiedzeniach Rady Nadzorczej Przewodniczący Rady lub jego Zastępcą powiadamia pozostałych jej członków i zaprasza ich na posiedzenie drogą telefoniczną lub faksową albo pisemną, w takim terminie, aby zaproszenie dotarło do wiadomości członka najpóźniej na 7 (siedem) dni przed planowaną datą posiedzenia. W nagłych przypadkach termin ten może być skrócony.

Rada Nadzorcza może odbyć się bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy członkowie Rady są obecni i nikt nie wniesie sprzeciwu co do odbycia posiedzenia i wniesienia poszczególnych spraw do porządku posiedzenia. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć inne osoby zaproszone przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w tym Członkowie Zarządu, jednakże bez prawa głosu.

Członkowie Rady podejmują decyzje związane z wykonywaniem prawa nadzoru i kontroli w formie uchwał Rady Nadzorczej. Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady oraz obecność na posiedzeniu co najmniej 50% jej członków. Dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, z tym zastrzeżeniem, że uchwały podejmowane w tym trybie nie mogą dotyczyć wyborów Przewodniczącego i Zastępcy Rady Nadzorczej, powołania Członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania tych osób w czynnościach. W takim przypadku dla ważności uchwał wymagane jest uprzednie powiadomienie członków Rady o treści projektów tych uchwał.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. Przy podejmowaniu uchwał przez Radę w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządza się protokoły. Uchwały Rady Nadzorczej są protokołowane w ten sposób, że stanowią załącznik do protokołu, bądź są zamieszczane w samej treści protokołu. Protokół powinien nadto zawierać: porządek obrad, datę i miejsce posiedzenia Rady, imiona i nazwiska obecnych członków Rady, ilość oddanych głosów za poszczególnymi uchwałami. Protokół musi być podpisany przez wszystkich członków Rady obecnych na posiedzeniu. Do protokołów powinny być załączone ewentualne odrębne zdania członków obecnych na posiedzeniu. Protokoły są przechowywane w Biurze Zarządu Spółki.

W celu wykonywania swoich obowiązków Rada Nadzorcza ma prawo kontrolowania pełnego zakresu działalności Spółki, a w szczególności:

- żądania od Zarządu przedstawiania dokumentów i innych materiałów dotyczących działalności Spółki,
- sprawdzanie akt i dokumentacji Spółki,
- żądania od Zarządu i pracowników sprawozdań i wyjaśnień,
- dokonywania rewizji stanu majątku spółki.

Rada Nadzorcza ma prawo występować z wnioskami do Walnego Zgromadzenia we wszystkich sprawach stanowiących jej zadanie i uprawnienie. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie, może jednak w drodze uchwały delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych funkcji nadzorczych. Rada Nadzorcza może powoływać komisje do prowadzenia poszczególnych spraw.

Obsługę kancelaryjną Rady Nadzorczej prowadzi kancelaria Zarządu Spółki. Obsługa kancelaryjna obejmuje między innymi: przygotowanie zaproszeń na posiedzenie Rady i ich wysłanie poszczególnym członkom Rady w sposób zgodny z niniejszym regulaminem, zorganizowanie lokalu dla odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej, sporządzanie protokołów z posiedzeń, obsługa posiedzeń, archiwizacja dokumentacji Rady Nadzorczej.

W dniu 17 grudnia 2009 roku Rada Nadzorcza Echo Investment S.A. zgodnie z art. 86 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawniających do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym z dnia 7 maja 2009 roku (dalej zwana "Ustawą o biegłych rewidentach") powołała trzyosobowy Komitet Audytu w następującym składzie:

1. Mariusz Waniółka – Przewodniczący,
2. Robert Oskard,
3. Tomasz Kalwat.

Wchodzący w skład Komitetu Audytu Pan Mariusz Waniółka, spełnia zgodnie z art. 56 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach przesłanki niezależności od Spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką oraz posiada kwalifikacje w dziedzinie rewizji finansowej lub rachunkowości. W ocenie Rady Nadzorczej wszyscy powołani członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę w dziedzinie rachunkowości i finansów.

Kielce, 30 kwietnia 2010 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak
Prezes Zarządu

Artur Langner
Wiceprezes Zarządu



Echo Investment S.A.
al. Solidarności 36
25-323 Kielce
tel. (41) 33-33-333
www.echo.com.pl