



# Grupa Kapitałowa Echo Investment

## Raport kwartalny za I kwartał 2010 roku

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

**echo**  
I N V E S T M E N T

## 1. Skrócony skonsolidowany bilans w tys. PLN

	stan na 2010.03.31 koniec kwartału	stan na 2009.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2009.03.31 koniec kwartału
<b>A k t y w a</b>			
<b>1. Aktywa trwałe</b>			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1 012	1 051	1 035
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	26 532	18 615	19 588
1.3. Należności długoterminowe	39	40	7
1.4. Nieruchomości inwestycyjne	2 702 263	2 781 447	2 839 697
1.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	717 152	705 577	768 957
1.6. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	337	337	28 701
1.7. Udzielone pożyczki	13	12	12
1.8. Pochodne instrumenty finansowe	3 956	-	428
1.9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 888	42 545	47 360
	<b>3 473 192</b>	<b>3 549 624</b>	<b>3 705 785</b>
<b>2. Aktywa obrotowe</b>			
2.1. Zapasy	402 284	420 525	451 625
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	3 524	4 969	3 273
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	26 909	30 005	39 235
2.4. Należności handlowe i pozostałe	46 167	96 420	136 336
2.5. Udzielone pożyczki	75	82	267
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	6 453	1 558	8 467
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	302 302	169 101	211 040
	<b>787 714</b>	<b>722 660</b>	<b>850 243</b>
<b>A k t y w a r a z e m</b>	<b>4 260 906</b>	<b>4 272 284</b>	<b>4 556 028</b>

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

	stan na 2010.03.31 koniec kwartału	stan na 2009.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2009.03.31 koniec kwartału
<b>P a s y w a</b>			
<b>1. Kapitał własny</b>			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 757 548	1 733 686	1 701 492
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 597 501	1 597 501	1 493 280
1.1.3. Zakumulowany zysk (strata)	141 990	112 225	165 527
1.1.4. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	(2 943)	2 960	21 685
1.2. Kapitały mniejszości	(8)	(8)	(8)
	<b>1 757 540</b>	<b>1 733 678</b>	<b>1 701 484</b>
<b>2. Rezerwy</b>			
2.1. Rezerwy na zobowiązania	13 250	16 650	18 848
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	269 612	287 760	287 304
	<b>282 862</b>	<b>304 410</b>	<b>306 152</b>
<b>3. Zobowiązania długoterminowe</b>			
3.1. Kredyty i pożyczki	1 746 168	1 664 098	1 669 641
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	6 158	2 705	279 159
3.3. Otrzymane kaucje	46 599	39 939	36 018
3.4. Leasing	39 907	39 910	34 235
	<b>1 838 832</b>	<b>1 746 652</b>	<b>2 019 053</b>
<b>4. Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
4.1. Kredyty i pożyczki	193 157	176 759	246 637
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	85 379	163 984	133 152
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 239	5 600	1 956
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	13 973	8 284	19 343
4.5. Zobowiązania handlowe	37 738	65 870	51 694
4.6. Zobowiązania pozostałe	13 745	12 411	11 162
4.7. Otrzymane zaliczki	35 441	54 636	65 395
	<b>381 672</b>	<b>487 544</b>	<b>529 339</b>
<b>P a s y w a r a z e m</b>	<b>4 260 906</b>	<b>4 272 284</b>	<b>4 556 028</b>
<hr/>			
Wartość księgowa (w tys. zł)	1 757 548	1 733 686	1 701 492
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	4,18	4,13	4,05
Rozwodniona liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	4,18	4,13	4,05

POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN	stan na 2010.03.31 koniec kwartału	stan na 2009.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2009.03.31 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	4 051	3 911	24 017

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

	1 kwartał okres od 2010.01.01 do 2010.03.31	1 kwartał okres od 2009.01.01 do 2009.03.31
Przychody operacyjne	114 132	134 381
Koszty operacyjne	(52 209)	(55 204)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>61 923</b>	<b>79 177</b>
Aktualizacji wartości nieruchomości	(115 556)	334 836
Koszty sprzedaży	(4 470)	(4 445)
Koszty ogólnego zarządu	(8 609)	(6 908)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	4 111	(644)
<b>Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych</b>	<b>(62 601)</b>	<b>402 016</b>
Przychody finansowe	100 054	5 698
Koszty finansowe	(75 210)	(199 195)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	73 526	(143 480)
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	(52)	-
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>35 717</b>	<b>65 039</b>
Podatek dochodowy	(5 952)	(12 262)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>29 765</b>	<b>52 777</b>
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	-	-
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	29 765	52 777
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	80 684	130 766
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	420 000 000	420 000 000
Zysk (strata)zanualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,19	0,31
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	420 000 000	420 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,19	0,31

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulowa- ny zysk (strata)	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszo- m jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
<b>Za 1 kwartał (rok bieżący) okres od 2010.01.01 do 2010.03.31</b>							
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	21 000	1 597 501	112 225	2 960	1 733 686	(8)	1 733 678
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	29 765	(5 903)	23 862	-	23 862
<b>Stan na koniec okresu</b>	21 000	1 597 501	141 990	(2 943)	1 757 548	(8)	1 757 540
<b>Za 4 kwartały (rok poprzedni) okres od 2009.01.01 do 2009.12.31</b>							
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	21 000	1 493 280	112 750	13 570	1 640 600	(8)	1 640 592
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	104 221	(104 221)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	103 696	(10 610)	93 086	-	93 086
<b>Stan na koniec okresu</b>	21 000	1 597 501	112 225	2 960	1 733 686	(8)	1 733 678
<b>Za 1 kwartał (rok poprzedni) okres od 2009.01.01 do 2009.03.31</b>							
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	21 000	1 493 280	112 750	13 570	1 640 600	(8)	1 640 592
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	52 777	8 115	60 892	-	60 892
<b>Stan na koniec okresu</b>	21 000	1 493 280	165 527	21 685	1 701 492	(8)	1 701 484



## 4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	1 kwartał okres od 2010.01.01 do 2010.03.31	1 kwartał okres od 2009.01.01 do 2009.03.31
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>		
I. Zysk (strata) netto	29 765	52 777
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	16
2. Amortyzacja środków trwałych	897	1 196
3. Aktualizacja wartości firmy	-	-
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(73 526)	145 432
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	30 308	7 087
6. Podatek dochodowy bieżący	5 952	12 262
7. Podatek dochodowy zapłacony	(5 358)	(6 346)
8. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	59 665	(164 859)
9. Zmiana stanu rezerw	(3 400)	(650)
10. Zmiana stanu zapasów	18 684	39 797
11. Zmiana stanu należności	53 350	54 220
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(33 643)	(115 655)
13. Inne korekty	-	-
	<b>52 929</b>	<b>(27 500)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>82 694</b>	<b>25 277</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	427	86
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych	1 554	9 563
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	<b>1 981</b>	<b>9 649</b>
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(9 203)	(324)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(47 948)	(114 650)
3. Na aktywa finansowe	(29 797)	(64 411)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	(230)
	<b>(86 948)</b>	<b>(179 615)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>(84 967)</b>	<b>(169 966)</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	217 970	50 874
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	32 019
4. Inne wpływy finansowe	-	3
	<b>217 970</b>	<b>82 896</b>

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych c.d.	1 kwartał okres od 2010.01.01 do 2010.03.31	1 kwartał okres od 2009.01.01 do 2009.03.31
<b>II. Wydatki</b>		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(53 396)	(25 771)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(2)	-
8. Odsetki	(23 196)	(23 356)
9. Inne wydatki finansowe	-	(5)
	<b>(76 594)</b>	<b>(49 132)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>141 376</b>	<b>33 764</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>139 103</b>	<b>(110 925)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>133 201</b>	<b>(110 753)</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(5 902)	172
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>169 101</b>	<b>321 793</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:</b>	<b>302 302</b>	<b>211 040</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	11 035	8 860

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

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

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

Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej dzieli się na cztery segmenty:

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

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

Na dzień 31 marca 2010 roku oraz 31 marca 2009 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 307 i 315 osób.

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres trzech miesięcy, zakończony 31 marca 2010 roku, z danymi porównywalnymi za okres trzech miesięcy, zakończony 31 marca 2009 roku. Sprawozdanie sporządzono w tysiącach polskich złotych, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską.

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

## 5.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2010 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2009 roku i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 roku (w przypadku bilansu i zestawienia zmian w kapitale własnym). Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

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

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

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

Grupa przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała nowe interpretacje wydane przez Komisję ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2010 roku. Zastosowane wytyczne nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

Grupa wprowadziła następujące interpretacje:

### Zmieniony MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”

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

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

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

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

### Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”

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



### Zmieniony MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”

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

### 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.

### Interpretacja KIMSF 18 „Przeniesienie aktywów od klientów”

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

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 powiązаныmi”

Zmiany do MSR 24 „Transakcje z jednostkami powiązаныmi” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 4 listopada 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają uproszczenia w zakresie wymagań odnośnie ujawniania informacji przez jednostki powiązane z instytucjami państwowymi oraz doprecyzowują definicje jednostki powiązanej. Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 24 od 1 stycznia 2011 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

### Zmiany do MSR 32 „Klasyfikacja emisji uprawnień”

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

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

Zmiany do MSSF 1 „Ograniczone zwolnienie z prezentacji informacji porównawczych zgodnie z MSSF 7 dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 28 stycznia 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają dodatkowe zwolnienia dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy dotyczące ujawniania informacji wymaganych przez zmiany do MSSF 7 wydane w marcu 2009 w zakresie wyceny do wartości godziwej i ryzyka płynności. Grupa planuje zastosować zmieniony MSSF 1 od 1 stycznia 2011 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

### 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: amortyzowany koszt i wartość godziwą. Podejście MSSF 9 jest oparte na modelu biznesowym stosowanym przez jednostkę do zarządzania aktywami oraz na cechach umownych aktywów finansowych. MSSF 9 wymaga także stosowania jednej metody szacowania utraty wartości aktywów. Grupa planuje zastosować MSSF 9 od 1 stycznia 2013 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

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

Interpretacja KIMSF 19 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 26 listopada 2009 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta objaśnia zasady rachunkowości

stosowane w sytuacji, gdy w wyniku renegotjacji 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. Grupa planuje zastosować Interpretację KIMSF 19 od 1 stycznia 2011 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

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

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

### 5.4 Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment

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

W skład Grupy na dzień 31 marca 2010 roku wchodzi 79 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną; 1 spółka współzależna, konsolidowana metodą proporcjonalną i 2 spółki wyceniane metodą praw własności.

Jednostki konsolidowane metodą pełną:

- „Athina Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Centrum Handlowe PHS” Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie
- „Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC z siedzibą w Kijowie
- „Echo – Arena” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Arena Sp. z o.o.” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Aurus” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Building Ingatlanhasznosito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Jelenia Góra” Spółka z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze
- „Echo – Centrum Poznań” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Przemysł” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Rzeszów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Tarnów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Galaxy” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie
- „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Galeria Olimpia” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach (poprzednio „Echo – Centrum Bełchatów” Sp. z o.o.)
- „Echo – Galeria Sudecka” Spółka z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze (poprzednio „Projekt Echo - 56” Spółka z o.o.)
- „Echo – Galeria Tarnów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach (poprzednio „Projekt Echo - 61” Spółka z o.o.)
- „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Metropolis” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Oxygen” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Park Postępu” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Project – Management Ingatlanhasznosito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo – Project 1” LLC z siedzibą w Kijowie
- „Echo – Project 2” LLC z siedzibą w Kijowie
- „Echo – Property Poznań 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – SPV 6” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Veneda” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo ACC” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Bau” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito Kft.” z siedzibą w Budapeszcie

- „Echo Investment Project 1” S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie
- „Echo Investment Project Management” S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie
- „Echo Investment Ukraine” LLC z siedzibą w Kijowie
- „EI Project Cyp - 1” Limited z siedzibą w Nikozji
- „Est On Property Management” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Malta Office Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „MDP” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Princess Boryszewska” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Princess Investment” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 17” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 30” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 37” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 39” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 41” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 41 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 42” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 42 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 43” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 45” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 45 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 46” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 47” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 53” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 54” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 55” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 57” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 58” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 59” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 62” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 63” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 67” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 69” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 70” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 77” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 93” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „SPV - 1” Sp. z o.o.
- „Projekt S” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Ultra Marina” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Yevrobudgarant” LLC z siedzibą w Kijowie
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu

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

Jednostki wyceniane metodą praw własności:

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

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

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

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

Powiązania kapitałowe wewnątrz Grupy Kapitałowej dotyczą:

- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o., która posiada 99,8% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
- „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o., która posiada:
  - 99,97% kapitału podstawowego „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o.;
  - 100% kapitału podstawowego „Princess Boryszewska” Sp. z o.o.
- „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o., która posiada 0,001% kapitału podstawowego „Echo - SPV 6” Sp. z o.o.;
- „Echo - Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Echo - Arena” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Arena Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Echo - Galaxy” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;

- „Echo - Galaxy Szczecin” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo - 93” Sp. z o.o., która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o.;
- „Projekt Echo - 41” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt Echo - 41 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo - 42” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt Echo - 42 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo - 43” Sp. z o.o., która posiada 0,01% wkładu „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo - 45” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt Echo - 45 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o., która posiada 47,98% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.;
- „Echo - Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o., która posiada 51,96% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.;
- „Echo - Centrum Tarnów” Sp. z o.o., która posiada 99,93% kapitału podstawowego „Echo - Galeria Tarnów” Sp. z o.o.;
- „Echo - Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o., która posiada 99,93% kapitału podstawowego „Echo - Galeria Sudecka” Sp. z o.o.;
- „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Sp. k., która posiada 99,99% kapitału podstawowego „Echo - Galaxy Szczecin” Sp. z o.o.;
- „Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Sp. k., która posiada 99,99% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 62” Sp. z o.o.;
- „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o., która posiada 39,64% kapitału podstawowego „Echo - Metropolis” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Echo Investment Ukraine” LLC, która posiada:
  - 100% kapitału podstawowego „Echo - Projekt 1” LLC
  - 99,99% kapitału podstawowego „Echo - Projekt 2” LLC
  - 1,00% kapitału podstawowego „Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC
- „Echo - Projekt 1” LLC, która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo - Projekt 2” LLC;
- „EI Project Cyp - 1” Limited, która posiada 100% kapitału podstawowego „Yevrobudgarant” LLC;
- „Yevrobudgarant” LLC, która posiada 99% kapitału podstawowego „Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC;
- „Echo Investment Project 1” SRL, która posiada 0,007% kapitału podstawowego „Echo Investment Project Management” SRL;
- „Projekt Naramowice” Sp. z o.o., która posiada 99,97% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o.
- „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o., która posiada odpowiedni udział w kapitale podstawowym spółek:
  - 1,00% kapitału „Echo Aurus” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 39” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Echo ACC” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 30” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Echo - Galaxy” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Echo - Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Est On Property Management” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 41” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 42” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 45” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 93” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 46” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 55” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 57” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 58” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 59” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 67” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 69” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.;
  - 0,05% kapitału „Echo - Arena” Sp. z o.o.;
  - 0,05% kapitału „EI Project Cyp - 1” Limited;
  - 0,03% kapitału „Malta Office Park” Sp. z o.o.;
  - 0,03% kapitału „Echo - SPV 6” Sp. z o.o.;
  - 0,02% kapitału „Echo - Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.;
  - 0,02% kapitału „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
  - 0,008% kapitału „Athina Park” Sp. z o.o.;
  - 0,007% kapitału „Echo - Centrum Veneda” Sp. z o.o.;
  - 0,006% kapitału „Echo - Galeria Olimpia” Sp. z o.o.;
  - 0,006% kapitału „Echo - Centrum Rzeszów” Sp. z o.o.;
  - 0,005% kapitału „Echo - Property Poznań 1” Sp. z o.o.;
  - 0,004% kapitału „Echo - Centrum Tarnów” Sp. z o.o.;
  - 0,002% kapitału „MDP” Sp. z o.o.;
  - 0,002% kapitału „Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;
  - 0,002% kapitału „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o.;
  - 0,001% kapitału „Echo - Galaxy Szczecin” Sp. z o.o.;
  - 0,001% kapitału „Echo - Oxygen” Sp. z o.o.;
  - 0,001% kapitału „Echo Park Postępu” Spółka z o.o.;
  - 0,001% kapitału „Echo - Metropolis” Spółka z o.o.;
  - 0,001% kapitału „Projekt Echo - 47” Sp. z o.o.;



- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 54” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Echo – Galeria Sudecka” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Echo – Galeria Tarnów” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 62” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 63” Sp. z o.o.;

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

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

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

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

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

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

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

Echo Investment SA, w ramach umowy zawartej z BRE Bankiem SA, może wyemitować obligacje do kwoty 700 mln zł, z czego 35 mln złotych jest programem gwarantowanym do sierpnia 2011.

Patrz także pkt. 5.11.1 niniejszego Raportu.

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

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

W dniu 11 maja 2010 roku Zarząd Spółki przedstawił Radzie Nadzorczej Spółki propozycję przeznaczenia zysku netto wykazanego w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok kończący się 31 grudnia 2009 roku.

Zarząd Spółki zaproponował, aby zysk netto za 2009 rok oraz zysk z lat ubiegłych wyłączyć w całości z podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczyć na kapitał zapasowy Echo Investment SA celem finansowania bieżącej działalności Spółki. Rada Nadzorcza Spółki dokonała pozytywnej oceny propozycji Zarządu.

Zgodnie z art. 395 § 2 pkt. 2 Kodeksu spółek handlowych, powyższa rekomendacja przedstawiona zostanie do rozstrzygnięcia Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

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

W dniu 01 kwietnia 2010 roku "Echo - Oxygen" Sp. z o.o. zawarła transakcję terminowej wymiany walut (forward) zamykającą części otwartej pozycji (1 mln EUR). Data rozliczenia transakcji 22 czerwca 2010 roku.

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, stanowiącej 49% kapitału zakładowego. Cena sprzedaży to 18.514,71 PLN.



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

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

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

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

W dniu 8 kwietnia 2010 roku pomiędzy spółką „Projekt Echo – 58” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (podmiot, w którym Emitent posiada 51% udziału w kapitale zakładowym) (Nabywający), a BRJ Invest - Panikowski, Kubiak z siedzibą w Warszawie, Drozd – Sp. J. i BP Inwestycje – Panikowski i Przybylski Sp. J. z siedzibą w Warszawie (Zbywający) zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży (Umowa przedwstępna). Przedmiotem Umowy przedwstępnej jest nabycie prawa własności nieruchomości stanowiących niezabudowane działki, położone w Warszawie w obrębie ulic Sikorskiego i Witosza, o łącznej powierzchni 34.271 mkw. (Nieruchomość). Cenę nabycia Nieruchomości ustalono na poziomie 70 mln PLN netto. Zapłata ma nastąpić w IV ratach, płatnych do dnia 1 kwietnia 2013 roku.

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

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

Powyższe warunki mają charakter rozwiązujący.

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

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

W dniu 12 kwietnia 2010 roku Projekt Echo 63 Sp. z o. o. dokonała zamiany pary opcji call i put wygasających 14 kwietnia 2010 roku na parę opcji call i put z terminem realizacji 14 grudnia 2010 roku. Kwota nominalna transakcji to 10,0 mln EUR.

W dniu 20 kwietnia 2010 roku "Echo - Oxygen" Sp. z o.o. zawarła transakcję terminowej wymiany walut (forward) zamykającą części otwartej pozycji (5 mln EUR). Data rozliczenia transakcji 22 czerwca 2010 roku.

W kwietniu 2010 roku Spółka wznowiła realizację i sprzedaż nowoczesnego osiedla „Kasztanowa Aleja” przy ul. Wojskowej w Poznaniu. Planowanym terminem zakończenia budowy pierwszego etapu osiedla jest połowa 2011 roku.

W dniu 14 maja 2010 roku Spółka objęła dwa certyfikaty inwestycyjne serii A FORUM XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego, zarządzanego przez FORUM Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA. Cena objęcia wyniosła 500 tys. PLN.

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

I. Skład Grupy Kapitałowej zmniejszył się o 2 spółki:

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 30 marca 2010 roku pomiędzy spółką „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. (Zbywający) a Panem Michałem Sołowowem (Nabywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki zależnej „Projekt Echo – 44” Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 zł, stanowiący 1% kapitału zakładowego. Cena sprzedaży to 359,03 PLN.

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.

## II. Zmiana nazwy spółek:

Zmianie uległy nazwy spółek

- „Echo Centrum Belchatów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Galeria Olimpia” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo – 56” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Galeria Sudecka” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Galeria Tarnów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

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

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego wystąpiły zmiany w zobowiązaniach warunkowych opisane w punktach poniżej.

#### 5.10.1 Umowy poręczeń

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

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
Bank PeKaO SA	740 PLN	do dnia zawarcia umowy przelewu praw z bankowej gwarancji dobrego wykonania na rzecz Banku PeKaO SA	Poręczenie za zobowiązania Echo Investment – Centrum Belchatów Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank PeKaO SA
Projekt – Echo 49 Sp. z o.o.	3.909 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	772.440 PLN	obowiązywać będzie do czasu prawomocnego wpisu zastawów rejestrowych do rejestru zastawów (w odniesieniu do kwoty 100 mln EUR) oraz do czasu otrzymania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie rozbudowywanego centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach (w odniesieniu do kwoty 100 mln EUR).	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej zawartej z dnia 6 października 2009 roku z Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy)

1. Patrz pkt. 5.20 niniejszego Raportu.

### 5.10.2 Umowy gwarancji

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

Gwarant	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment SA	7.300 PLN	do dnia spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej z dnia 22 czerwca 2009 roku	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji II etapu Malta Office Park
PKO BP SA	147 PLN	do dnia 30.09.2010 roku	Zabezpieczenie nie wypełnienia wymagalnych zobowiązań na rzecz J&P Sp. z o.o. wynikających z Umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 24.09.2009 roku
PKO BP SA	1.100 PLN	do dnia 31.12.2011 roku	Zabezpieczenie zapłaty zasądzonych kwot na rzecz Master Serwis Opon Sp. z o.o.
PKO BP SA	200 PLN	do dnia 30.06.2010 roku	Zabezpieczenie płatności na rzecz Nova Technologie Obiektowe R.Niemyjski&P.Aninowski Sp. J. w związku z umową z dnia 15 września 2009 r. o wykonanie dostawy i montażu wykładzin obiektu biurowego Malta Office Park.

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

### 5.11 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w I kwartale 2010 roku

#### 5.11.1 Najważniejsze zdarzenia w I kwartale 2010 roku

W dniu 25 stycznia 2010 roku spółka SPV-1 Sp. z o.o. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynków położonej w Katowicach przy ul. Kościuszki o powierzchni ponad 54 tys. mkw. Cena zapłaty wyniosła 19 mln PLN netto. Na nieruchomości planowana jest realizacja centrum handlowego o powierzchni wynajmowanej około 50.000 mkw. Obecnie trwa proces uchwalania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru, na którym znajduje się nieruchomość.

W dniu 9 marca 2010 roku pomiędzy spółką „Echo - Veneda” Sp. z o.o. a Miastem Łomża zawarta została umowa zamiany nieruchomości położonych w Łomży, na podstawie której „Echo - Veneda” Sp. z o.o. przeniosła na rzecz Miasta Łomża własność niezabudowanych działek o pow. 1679 mkw. W zamian zaś Miasto Łomża przeniosło na rzecz „Echo - Veneda” Sp. z o.o. własność niezabudowanej działki o pow. 2.281 mkw. Na działce u zbiegu ulic Zawadzkiej i Sikorskiego w Łomży zostanie zrealizowane centrum handlowe Galeria Veneda o powierzchni ok. 39 000 mkw. Koncepcja architektoniczna powstała w warszawskiej pracowni projektowej Mąka Sojka Architekci we współpracy z zespołem architektów Spółki. Obecnie trwa kompletowanie dokumentacji pozwalającej na złożenie wniosku o pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na II połowę 2010 roku

W dniu 15 marca 2010 roku pomiędzy Spółką 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 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 Spółkę 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 Spółką 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 I kwartale 2010 roku rozpoczęto realizację i sprzedaż apartamentów inwestycji mieszkaniowej Klimt House położonej przy ulicy Kazimierzowskiej w Warszawie. W budynku Klimt House zaprojektowano 60 apartamentów jedno i dwu-kondygnacyjnych o powierzchni od 41 do 190 mkw. Autorem projektu jest warszawska pracownia architektoniczna „Mąka. Sojka. Architekci”, natomiast generalnym wykonawcą firma Modzelewski & Rodek. Realizacja budynku zakończy się w IV kwartale 2010 roku.

### 5.11.2 Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej

W I kwartale 2010 roku Grupa Kapitałowa realizowała projekty rozpoczęte w okresach poprzednich oraz zaangażowała się w nowe inwestycje w opisanych poniżej segmentach.

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

## Rynek polski

### Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

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

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

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

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

\*projekt w rozbudowie

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



Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

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

W Bełchatowie przy ul. Kolejowej planowana jest rozbudowa działającego centrum handlowego Echo. Istniejący obiekt zostanie zmodernizowany, a na sąsiedniej działce powstanie nowy budynek z dodatkową powierzchnią komercyjną. Po zakończeniu rozbudowy centrum będzie funkcjonowało pod nazwą Galeria Olimpia i będzie miało ok. 31.000 mkw. powierzchni na wynajem. Do dyspozycji klientów zostanie oddane łącznie ponad 1.150 miejsc parkingowych. Planowany termin oddania obiektu do użytku to rok 2012.

**Kalisz, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Amber**

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Kaliszu Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego. Obiekt powstanie przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej. Powierzchnia wynajmowana to ok. 28.000 mkw. Zakończenie realizacji planowane jest na pierwsze półrocze 2013 roku.

**Katowice, projekt przy ul. Kościuszki**

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

**Kielce, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Echo (rozbudowa)**

W I kwartale 2010 roku trwały prace realizacji rozbudowy centrum handlowo – rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach, obejmujące budowę centrum o powierzchni ponad 65.000 mkw. na wynajem. Generalnym Wykonawcą projektu jest EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEX SA Nowa galeria zostanie otwarta w 2011 roku.

**Koszalin, centrum handlowo-rozrywkowe**

W Koszalinie przy ul. Krakusa i Wandy planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego. Projekt jest na etapie ustalania nowej koncepcji architektonicznej. Zakończenie realizacji planowane jest na 2013 rok.

**Lublin, centrum handlowo-rozrywkowe**

W planach inwestycyjnych znajduje się realizacja centrum handlowo-rozrywkowego na Górkach Czechowskich w Lublinie.

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

**Łomża, centrum handlowo-rozrywkowe Veneda**

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych Spółki jest planowana realizacja centrum handlowego Galeria Veneda w Łomży. Obiekt zostanie wybudowany u zbiegu ulic Zawadzkiej i Sikorskiego. Galeria będzie dysponowała ok. 15.000 mkw. powierzchni handlowej. Parking zaoferuje ponad 600 miejsc postojowych. Rada Miasta w połowie 2009 roku uchwaliła Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, co pozwoliło na podjęcie kolejnych kroków zmierzających do realizacji projektu. Zakończenie realizacji Galerii Veneda zaplanowane jest na 2012 rok.

**Poznań, centrum handlowo-rozrywkowe Metropolis**

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego Metropolis, oferującego ok. 50.000 mkw. powierzchni wynajmowanej. Projekt został w 94% wynajęty. 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. Grotgera planowana jest realizacja centrum handlowo-rozrywkowego Arena. Obiekt będzie oferował około 38.000 mkw. powierzchni wynajmowanej. Projekt został w 94% wynajęty. Grupa Kapitałowa uzyskała pozwolenie na budowę powyższego obiektu. Realizacja ruszy po uzyskaniu finansowania, planowane zakończenie druga połowa 2011.

**Szczecin, centrum handlowe Galeria 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. 48.700 mkw. znajduje się blisko 200 sklepów i punktów usługowych. Grupa Kapitałowa Echo planuje rozbudowę tego obiektu, po zakończeniu inwestycji centrum będzie miało około 65.000 mkw. powierzchni wynajmowanej. W części handlowej znajdzie się blisko 50 nowych sklepów, 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 Echo planuje także rozbudowę niektórych posiadanych centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych. Projekty te są na etapie pozyskiwania dodatkowych gruntów oraz decyzji administracyjnych.

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

### Segment powierzchni biurowych

W segmencie inwestycji biurowych Grupa Kapitałowa realizuje 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: Medicover, Polkomtel, Lux Med, Abbott Laboratories, Pekao Financial Services, Roche, Polsoft, Mentor Graphics, Główny Inspektorat Transportu Drogowego, Tebodin-SAP, Proamerica i inne.

**Grupa Kapitałowa w portfelu nieruchomości posiada 7 projektów biurowych; posiadane biura na dzień 31 marca 2010 roku przedstawia poniższa tabela:**

Lokalizacja i nazwa projektu	Powierzchnia najmu [mkw. GLA]
Warszawa – Babka Tower	6 200
Warszawa – Athina Park	12 800
Warszawa – Postępu 3*	10 200
Warszawa – Park Postępu**	26 200
Poznań – Malta Office Park, etap I	6 800
Poznań – Malta Office Park, etap II***	6 800
Kraków – Avatar****	5 500
<b>Razem projekty biurowe</b>	<b>74 500</b>

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

\*\* całkowita powierzchnia GLA zespołu budynków Parku Postępu wynosi 33 700 mkw., przy czym do użytkowania oddano budynki o powierzchni na wynajem 26 200 mkw.

\*\*\* całkowita powierzchnia GLA projektu Malta Office Park etap II wynosi 15 200 mkw., obecnie do użytkowania oddano budynki o powierzchni na wynajem 6.800 mkw.

\*\*\*\* całkowita powierzchnia GLA projektu Avatar wynosi 11 000 mkw., obecnie oddano do użytkowania powierzchnię 5 500 mkw.

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

### Gdańsk, projekt Tryton

Na nieruchomości znajdującej się w Gdańsku, przy ul. Jana z Kolna Spółka planuje realizację powierzchni biurowej. Budynek klasy A zaprojektowany przez biuro projektowe Arch – Deco z Gdyni obejmował będzie około 22.000 mkw. powierzchni wynajmowanej. Obecnie trwają procedury administracyjne związane z uzyskaniem wymaganych pozwoleń oraz prace projektowe. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to 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. 45.000 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 I kwartale 2010 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. Obiekt w 100% został wynajęty przez Fortis Bank Polska SA (obecnie BNP Paribas Fortis) z siedzibą w Krakowie. Powierzchnia wynajmowana to 11 000 mkw. W I kw. 2010 oddano do użytkowania połowę powierzchni budynku. Planowany termin przekazania pozostałej powierzchni 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 około 50.000. mkw. Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego. Obiekt realizowany będzie w trzech etapach, rozpoczęcie nastąpi w pierwszej połowie 2011 roku, natomiast zakończenie I etapu planowane jest na drugą połowę 2012 roku.

**Łódź, projekt Aurus**

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. 19.000 mkw. Zgodnie z planami zakończenie realizacji I etapu projektu (ok. 10 000 mkw.) nastąpić ma w pierwszej połowie 2012 roku.

**Poznań, projekt Malta Office Park**

W I kwartale 2010 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. Planowane rozpoczęcie budowy III etapu inwestycji 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. 29.000 mkw.

**Szczecin, projekt Oxygen**

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

**Warszawa, projekt Park Postępu**

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

**Wrocław, projekt przy ul. Swobodnej**

Na zakupionej w pierwszym kwartale 2010r. nieruchomości położonej przy ul. Swobodnej we Wrocławiu Spółka planuje wybudować budynek biurowy o łącznej powierzchni wynajmowanej ok. 20.000 mkw. Projekt realizowany będzie etapami, start realizacji planowany jest na pierwszą połowę 2011 roku.

**Segment hotelowy**

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

**Łódź, hotel Novotel**

Na nieruchomości położonej przy ul. Piłsudskiego w Łodzi, zgodnie z zawartą w 2009 roku umową GRI, zbudowany będzie hotel klasy Novotel o powierzchni ok. 7.200 mkw. Planowany termin zakończenia realizacji obiektu to pierwsza połowa 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 I kwartale 2010 roku kontynuowano sprzedaż działek wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (Bilcza II), zaprojektowanego przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci z Kielc. Oferta obejmuje sprzedaż 122 (ok. 130 000 mkw.) uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów.

### 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 185 działek (ok. 160 000 mkw.) 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.

### Kraków, projekt przy ul. Kilińskiego

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

### Kraków, projekt przy ul. Korzeniowskiego

W Krakowie przy ul. Korzeniowskiego Spółka planuje realizację inwestycji mieszkaniowej. Budynek zaprojektowany przez biuro The Blok posiadał będzie powierzchnię ok. 3.000 mkw. (40 mieszkań). Projekt jest na etapie uzyskiwania pozwoleń administracyjnych. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na koniec 2010 roku, a zakończenie na połowę 2012 roku.

### Kraków, projekt przy ul. Krasickiego

W I kwartale 2010 roku trwał proces przygotowania do realizacji obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ok. 5.200 mkw.). W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa budynku powstanie ok. 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 i ul. Czarodziejskiej

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 4.600 mkw. (43 mieszkania). Uzyskanie pozwoleń administracyjnych na realizację projektu nastąpi w drugim półroczu 2010 roku. Realizacja inwestycji rozpocznie się w końcu 2010 roku i zakończy się na początku 2012 roku.

### Kraków, projekt przy ul. Bronowickiej

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

### Łódź, projekt przy ul. Okopowej i ul. Górniczej

Kontynuowano proces przygotowania do realizacji budynków mieszkalnych, które powstaną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Okopowej i Górniczej. Obecna koncepcja zabudowy zakłada że powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 50.000 mkw. (ok. 700 mieszkań). Spółka jest na etapie pozyskiwania decyzji administracyjnych wymaganych do realizacji projektu. Projekt będzie realizowany etapami. Zakładany jest pięcioletni okres realizacji inwestycji poczynając 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. Nowa koncepcja zakłada wybudowanie ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni na sprzedaż ponad 13.000 mkw. 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, a zakończenie w 2014 roku.

**Poznań, Osiedle Naramowice**

Ukończono przygotowania do realizacji IV etapu oraz kontynuowano przygotowania V etapu, Osiedla Naramowice (powierzchnia na sprzedaż wynosi ok. 15.000 mkw.), zaprojektowanego przez Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania. Realizacja IV etapu rozpocznie się w końcu pierwszego półrocza 2010 roku i zostanie ukończona w drugiej połowie 2012 roku. Prace związane z realizacją V etapu trwać będą około 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, Kasztanowa Aleja, projekt przy ul. Wojskowej,**

Zdecydowano 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 blisko 14 000 mkw. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z gotowymi projektami. Przyjęto, iż sprzedaż rozpocznie się w drugiej połowie 2011 roku i będzie trwała dwanaście miesięcy.

**Warszawa, Klimt House, projekt przy ulicy Kazimierzowskiej**

W I kwartale 2010 r. wznowiono realizację projektu Klimt House w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia przeznaczona do sprzedaży to ok. 5.200 mkw.). Budynek mieszkalny zaprojektowany przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy zakłada realizację 60 mieszkań wraz z kilkoma lokalami usługowymi. Realizacja projektu potrwa do końca 2010 roku.

**Warszawa, osiedle domów na Bielanych, Las Młociński**

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 a realizacja zostanie zakończona w 2011 roku.

**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. 50.000 mkw. Obecnie trwa proces komercjalizacji projektu, rozpoczęcie realizacji natomiast nastąpi po uzyskaniu odpowiedniego poziomu wynajmu i uzyskaniu finansowania zewnętrznego.



## 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 I kwartale 2010 roku Spółka uzyskała pełne prawo własności nieruchomości przy ulicy Dehtiarivskiej w Kijowie, na której 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. Otrzymanie pozwolenia na budowę planowane jest na połowę 2011 roku.

## 5.12 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

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

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

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

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

- 2010: 109,0 mln EUR,
- 2011: 15,0 mln EUR,
- 2012: 51,5 mln EUR.

Transakcje, dokonane na podstawie umów zawartych z bankami, zawierane były w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń, w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z tytułu przychodów operacyjnych oraz z tytułu przewalutowania transz kredytów w walucie EUR. Wycena bilansowa otwartych pozycji na instrumentach pochodnych na dzień 31 marca 2010 roku wynosi odpowiednio: forwardy -67,3 mln PLN, opcje walutowe -7,6 mln PLN. Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostających otwartych transakcji to 3,7981 EUR/PLN.

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

W dniach od 08 stycznia do 12 marca 2010 roku spółka "Echo-Aurus" Sp. z o. o. zawarła transakcje terminowej wymiany walut (forward) zamykające część otwartych pozycji (32,5 mln EUR). Data rozliczenia transakcji 22 czerwca 2010 roku.

W dniu 18 lutego 2010 roku Park Postępu Sp. z o.o. zawarła transakcję forward dokonującej zamknięcia już otwartych pozycji walutowych (forwardy) o wartości nominalnej 5,9 mln EUR z datą rozliczenia 17 marca 2010 roku (zysk z zamknięcia transakcji: 1,1 mln zł).



W dniach od 01 lutego do 25 lutego 2010 roku spółka "Echo - Arena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S. k. zawarła transakcje terminowej wymiany walut (forward) zamykające część otwartych pozycji (26,0 mln EUR). Data rozliczenia transakcji 22 czerwca 2010 roku.

W dniach od 26 lutego do 04 marca 2010 roku spółka "Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o. zamknęła część otwartych pozycji walutowych (66,5 mln EUR ze stratą z zamknięcia w wysokości 30,9 mln zł) i równocześnie w dniach 26 lutego do 04 marca 2010 roku zawarła transakcję forward na 66,5 mln EUR z datą rozliczenia 14 kwietnia 2011 roku (15,0 mln EUR) roku i 15 lutego 2012 roku (51,5 mln EUR).

W dniach od 12 marca do 19 marca 2010 roku spółka "Echo - Arena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S. k. zawarła transakcje terminowej wymiany walut (forward) zamykające część otwartych pozycji (18,0 mln EUR). Data rozliczenia transakcji 22 czerwca 2010 roku.

W dniu 29 marca 2010 roku Projekt Echo - 63 Sp. z o. o. dokonała zamiany 4 par opcji call i put wygasających 31 marca 2010 roku na parę opcji call i put z terminem realizacji 14 grudnia 2010 roku. Kwota nominalna transakcji to 11,0 mln EUR.

W dniu 29 marca 2010 roku "Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o. zawarła transakcję terminowej wymiany walut (forward) zamykającą części otwarte pozycje (8 mln EUR). Data rozliczenia transakcji 31 sierpnia 2010 roku.

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

Okresy zapadalności otwartych pozycji zabezpieczających kursy walutowe:

Instrument finansowy	Waluta	Rodzaj	Wartość bilansowa na dzień 31.03.2010 (mln PLN)	Nominal (mln EUR)	I połowa 2010 nominal (mln EUR)	II połowa 2010 nominal (mln EUR)	I połowa 2011 nominal (mln EUR)	I połowa 2012 nominal (mln EUR)
Forward	EUR/PLN		- 67,3	154,5	23,0	65,0	15,0	51,5
Opcje	EUR/PLN	call	-7,8	21,0	10,0	11,0	0,0	0,0
	EUR/PLN	put	0,2	21,0	10,0	11,0	0,0	0,0

### 5.13 Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej

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

Zrealizowane wyniki operacyjne w ciągu I kwartału 2010 roku w podziale na segmenty:

Wyszczególnienie	Przychody [w mln PLN]	Udział %	Koszty [w mln PLN]	Udział %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	61,8	54,2%	16,6	31,8%
powierzchnie mieszkaniowe	32,7	28,7%	27,3	52,3%
obiekty biurowe i hotelowe	17,2	15,1%	7,3	14,0%
nieprzypisane do ww. segmentów	2,4	2,1%	1,0	1,9%
<b>wyniki operacyjne, razem</b>	<b>114,1</b>	<b>100%</b>	<b>52,2</b>	<b>100%</b>

W I kwartale 2010 roku Grupa Kapitałowa nie zmieniała podstawy wyodrębnienia segmentów, suma aktywów segmentów nie uległa istotnej zmianie w stosunku do danych zaprezentowanych w raporcie za 2009 rok.

## 5.14 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	1 kwartał narastająco okres od 01.01.2010 do 31.03.2010	1 kwartał narastająco okres od 01.01.2009 do 31.03.2009	1 kwartał narastająco okres od 01.01.2010 do 31.03.2010	1 kwartał narastająco okres od 01.01.2009 do 31.03.2009
I. Przychody operacyjne	114 132	134 381	28 771	29 217
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	(62 601)	402 016	(15 781)	87 406
III. Zysk (strata) brutto	35 717	65 039	9 004	14 141
IV. Zysk (strata) netto	29 765	52 777	7 503	11 475
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	82 694	25 277	20 846	5 496
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(84 967)	(169 966)	(21 419)	(36 954)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	141 376	33 764	35 639	7 341
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	139 103	(110 925)	35 066	(24 117)
IX. Aktywa razem	4 260 906	4 556 028	1 103 233	969 100
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 757 548	1 701 492	455 064	361 919
XI. Zobowiązania długoterminowe	1 838 832	2 019 053	476 110	429 467
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	381 672	529 339	98 822	112 594
XIII. Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000	420 000 000
XIV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,19	0,31	0,05	0,07
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,19	0,31	0,05	0,07
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	4,18	4,05	1,08	0,86
XVII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	4,18	4,05	1,08	0,86

## 5.15 Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA

Akcjonariuszami posiadającymi, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment SA, na dzień 17 maja 2010 roku byli:

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

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

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

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

Na dzień 17 maja 2010 roku w obrocie giełdowym znajduje się 420.000.000 akcji Spółki (Kod ISIN PLECHPS00019). Wszystkie akcje dają te same prawa. Jedna akcja daje prawo jednego głosu na WZA Spółki. Wartość nominalna jednej akcji to 0,05 zł.

Informacje dotyczące emisji akcji spółki Echo Investment:

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

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

Osoby Zarządzające	stan na 17.05.2010	stan na 01.03.2010
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

Osoby Nadzorujące	stan na 17.05.2010	stan na 01.03.2010
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	1 440 000 akcji	1 440 000 akcji
Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	100 800 akcji	100 800 akcji
Mariusz Waniółka – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej	14 860 akcji	14 860 akcji

### 5.17 Informacje o postępowaniu przed sądem

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

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

Zarząd Spółki nie publikował prognoz finansowych.

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

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

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

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

Patrz także pkt. 5.10.

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

W dniu 4 stycznia 2010 roku Zarząd Spółki otrzymał z Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieście w Krakowie VII Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów postanowienie o dokonaniu w dniu 17 grudnia 2009 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 zł, 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 zł. 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, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 41/2009 w dniu 26 listopada 2009 roku. Zastaw na udziałach ustanowiony został w oparciu o umowę zastawu rejestrowego na udziałach zawartą w dniu 26 listopada 2009 pomiędzy Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Sp.k. (Zastawca), a Bankiem Eurohypo AG (Zastawnik). Wysokość wierzytelności zabezpieczona zastawem rejestrowym to 23,25 mln EUR, co, zgodnie ze średnim kursem NBP na dzień dokonania zastawu rejestrowego, stanowi równowartość 97.226.850 zł.

Dnia 20 stycznia 2010 roku Zarząd Spółki 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 17 marca 2010 roku pomiędzy spółką „Echo – Centrum Przemysł” Sp. z o.o. (Wynajmujący) a spółką Carrefour Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Najemca) zawarty został aneks do warunkowej umowy najmu lokalu użytkowego wraz z pomieszczeniami przynależnymi położonego w centrum handlowych w Przemysłu z dnia 21 grudnia 1998 roku z późniejszymi zmianami. Na podstawie zawartego aneksu zmianie uległa stawka czynszu z tytułu najmu powierzchni w powyższym centrum handlowym. Wartość aneksu, dla okresu najmu od 1 października 2010

roku do 30 września 2020 roku, wyniosła 15,34 mln PLN (w tym 2,19 mln EUR, co zgodnie ze średnim kursem NBP z dnia zawarcia aneksu stanowi równowartość 8,50 mln PLN).

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

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

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

- zawieranie ostatecznych umów sprzedaży projektów mieszkaniowych:
  - w Warszawie przy ul. Inflanckiej (III etap), ul. Zwycięzców (II etap), ul. Zeusa
  - w Poznaniu Naramowice (III etap),
  - w Kielcach osiedle Bilcza (II etap) – sprzedaż działek z projektami domów,
- wycena wartości godziwej projektów w trakcie budowy oraz/lub po ich oddaniu do użytkowania:
  - Malta Office Park (II etap) w Poznaniu (segment biurowy),
  - Oxygen w Szczecinie (segment biurowy),
  - Avatar w Krakowie (segment biurowy),
  - Galerii Echo w Kielcach (centrum handlowo-rozrywkowe),
- dokonywana co kwartał, aktualizacja wartości godziwej posiadanych nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmianę kursów walut (EUR i USD), zmianę poziomu przychodów operacyjnych netto oraz ocenę użytych do wyceny stóp procentowych (yield),
- systematyczne przychody z umów najmu,
- wycena zobowiązań kredytowych oraz środków pieniężnych w walutach obcych,
- wycena finansowych instrumentów zabezpieczających kursy walutowe i stopy procentowe,
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.



## 6. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe w tys. PLN na dzień i za okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2010 roku

Bilans (w tys. PLN)	stan na 2010.03.31 koniec kwartału	stan na 2009.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2009.03.31 koniec kwartału
<b>Aktywa</b>			
<b>1. Aktywa trwałe</b>			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1 012	1 051	1 033
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	17 104	10 669	11 393
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	11 252	11 612	14 212
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	615 952	611 227	458 693
1.5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	50	50	10 650
1.6. Udzielone pożyczki	359	359	12 909
1.7. Inne aktywa finansowe	2 307	-	50
	<b>648 036</b>	<b>634 968</b>	<b>508 940</b>
<b>2. Aktywa obrotowe</b>			
2.1. Zapasy	354 760	365 693	392 490
2.2. Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	2 195	1 325
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	49	57	44
2.4. Należności handlowe i pozostałe	27 773	122 731	218 501
2.5. Udzielone pożyczki	182 101	124 363	190 978
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	-	-	19
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	79 303	53 878	32 169
	<b>643 986</b>	<b>668 917</b>	<b>835 526</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 292 022</b>	<b>1 303 885</b>	<b>1 344 466</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>1. Kapitał własny</b>			
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	477 859	477 859	437 943
1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	34 042	6 401	46 317
1.4. Zysk (strata) netto	12 363	27 641	5 260
	<b>545 264</b>	<b>532 901</b>	<b>510 520</b>
<b>2. Rezerwy</b>			
2.1. Rezerwy na zobowiązania	10 930	10 930	9 560
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 404	8 300	1 939
	<b>17 334</b>	<b>19 230</b>	<b>11 499</b>
<b>3. Zobowiązania długoterminowe</b>			
3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	522 808	513 948	521 099
	<b>522 808</b>	<b>513 948</b>	<b>521 099</b>
<b>4. Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	146 683	128 017	137 322
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	-	-	10 030
4.3. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatków dochodowego	1 465	-	308
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	822	3 839	-
4.5. Zobowiązania handlowe	14 445	38 034	44 378
4.6. Otrzymane zaliczki	34 384	53 759	62 289
4.7. Pozostałe zobowiązania	8 817	14 157	47 021
	<b>206 616</b>	<b>237 806</b>	<b>301 348</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 292 022</b>	<b>1 303 885</b>	<b>1 344 466</b>

	stan na 2010.03.31 koniec kwartału	stan na 2009.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2009.03.31 koniec kwartału
Wartość księgowa (w tys. zł)	545 264	532 901	510 520
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,30	1,27	1,22

Zobowiązania pozabilansowe (w tys. PLN)	stan na 2010.03.31 koniec kwartału	stan na 2009.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2009.03.31 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	784 928	834 848	26 557
<b>Razem pozycje pozabilansowe</b>	<b>784 928</b>	<b>834 848</b>	<b>26 557</b>

Rachunek zysków i strat (w tys. PLN)	1 kwartał okres od 2010.01.01 do 2010.03.31	1 kwartał okres od 2009.01.01 do 2009.03.31
Przychody operacyjne	63 190	104 737
Koszty operacyjne	(46 858)	(80 692)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>16 332</b>	<b>24 045</b>
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	225	40
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(360)	1 254
Koszty sprzedaży	(4 384)	(4 195)
Koszty ogólnego zarządu	(5 926)	(4 314)
Pozostałe przychody operacyjne	5 930	2 345
Pozostałe koszty operacyjne	(542)	(1 850)
<b>Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych</b>	<b>11 275</b>	<b>17 325</b>
Przychody finansowe	10 093	22 828
Koszty finansowe	(9 381)	(33 698)
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>11 987</b>	<b>6 455</b>
Podatek dochodowy	376	(1 195)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>12 363</b>	<b>5 260</b>
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	34 744	34 751
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	420 000 000	420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,08	0,08
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	420 000 000	420 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,08	0,08

Zestawienie zmian w kapitale własnym (w tys. PLN)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Kapitał własny razem
<b>Za 1 kwartał (rok bieżący) okres od 2010.01.01 do 2010.03.31</b>					
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	21 000	477 859	34 042	-	532 901
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych		-	-		-
Zysk (strata) netto danego okresu				12 363	12 363
Zmiany razem	-	-	-	12 363	12 363
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>21 000</b>	<b>477 859</b>	<b>34 042</b>	<b>12 363</b>	<b>545 264</b>
<b>Za 4 kwartały (rok poprzedni) okres od 2009.01.01 do 2009.12.31</b>					
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	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
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>21 000</b>	<b>477 859</b>	<b>6 401</b>	<b>27 641</b>	<b>532 901</b>
<b>Za 1 kwartał (rok bieżący) okres od 2009.01.01 do 2009.03.31</b>					
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	21 000	437 943	46 317	-	505 260
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych		-	-		-
Zysk (strata) netto danego okresu				5 260	5 260
Zmiany razem	-	-	-	5 260	5 260
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>21 000</b>	<b>437 943</b>	<b>46 317</b>	<b>5 260</b>	<b>510 520</b>

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN)	1 kwartał okres od 2010.01.01 do 2010.03.31	1 kwartał okres od 2009.01.01 do 2009.03.31
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>		
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>12 363</b>	<b>5 260</b>
<b>II. Korekty:</b>		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-
2. Amortyzacja	673	977
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(2 640)	9 339
5. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	1 521	2 175
6. Podatek dochodowy zapłacony	2 140	(1 302)
7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	106	(1 294)
8. Zmiana stanu rezerw	(2 398)	(2 479)
9. Zmiana stanu zapasów	10 933	17 921
10. Zmiana stanu należności	95 286	(75 273)
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(46 132)	(59 737)
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-	(1 724)
13. Inne korekty	-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>71 852</b>	<b>(106 137)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	402	73
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych	40 198	4 120
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	<b>40 600</b>	<b>4 193</b>
<b>II. Wydatki</b>		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(7 246)	(244)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe	(98 017)	(5 502)
4. Inne wydatki inwestycyjne	73	(230)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(64 590)</b>	<b>(1 783)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>		
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	27 119	91 304
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	32 019
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	<b>27 119</b>	<b>123 323</b>



Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN) c.d.	1 kwartał okres od 2010.01.01 do 2010.03.31	1 kwartał okres od 2009.01.01 do 2009.03.31
<b>II. Wydatki</b>		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-	(12 785)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Odsetki	(8 956)	(10 087)
	<b>(8 956)</b>	<b>(22 872)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>18 163</b>	<b>100 451</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>25 425</b>	<b>(7 469)</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	25 425	(7 469)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>53 878</b>	<b>39 608</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>	<b>79 303</b>	<b>32 139</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	6 802	-

Kielce, dnia 17 maja 2010 roku

Osoby reprezentujące Spółkę:

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Główny Księgowy

Piotr Gromniak

Artur Langner

Tomasz Sulek



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

[www.echo.com.pl](http://www.echo.com.pl)