



Grupa Kapitałowa Echo Investment

Raport kwartalny za III kwartał 2010 roku

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
na dzień i za okres dziewięciu miesięcy, zakończony 30 września 2010 roku

echo
I N V E S T M E N T

1. Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej w tys. PLN

	stan na 2010.09.30 koniec kwartału	stan na 2009.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2009.09.30 koniec kwartału
A k t y w a			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	937	1 051	948
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	24 653	18 615	18 137
1.3. Należności długoterminowe	39	40	42
1.4. Nieruchomości inwestycyjne	2 877 190	2 780 096	2 761 729
1.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	655 876	705 577	655 435
1.6. Inwestycje finansowe	715	337	23 487
1.7. Udzielone pożyczki	222	12	12
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 280	42 545	32 790
	3 568 912	3 548 273	3 492 580
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	445 223	420 525	431 193
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	2 139	4 969	3 438
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	41 359	30 005	22 647
2.4. Należności handlowe i pozostałe	50 213	96 420	82 569
2.5. Udzielone pożyczki	-	82	108
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	5 016	1 558	60
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	381 747	169 101	195 677
	925 697	722 660	735 692
A k t y w a r a z e m	4 494 609	4 270 933	4 228 272

1. Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej w tys. PLN c.d.

	stan na 2010.09.30 koniec kwartału	stan na 2009.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2009.09.30 koniec kwartału
P a s y w a			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 847 278	1 733 686	1 720 284
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 709 726	1 597 501	1 597 501
1.1.3. Zakumulowany zysk (strata)	115 906	112 225	93 171
1.1.4. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	646	2 960	8 612
1.2. Udziały niekontrolujące	(57)	(8)	(8)
	1 847 221	1 733 678	1 720 276
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwy na zobowiązania	11 294	16 650	16 020
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	236 933	287 760	280 510
	248 227	304 410	296 530
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Kredyty i pożyczki	1 766 555	1 664 098	1 611 503
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	15 376	2 705	14 923
3.3. Otrzymane kaucje	40 888	39 939	39 464
3.4. Leasing	56 885	38 559	34 158
	1 879 704	1 745 301	1 700 048
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty i pożyczki	386 533	176 759	178 622
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	18 211	163 984	222 507
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 437	5 600	4 902
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	41 689	8 284	7 724
4.5. Zobowiązania handlowe	39 645	65 870	29 981
4.6. Zobowiązania pozostałe	11 628	12 411	8 206
4.7. Otrzymane zaliczki	19 314	54 636	59 476
	519 457	487 544	511 418
P a s y w a r a z e m	4 494 609	4 270 933	4 228 272
Wartość księgowa (w tys. zł)	1 847 278	1 733 686	1 720 284
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	4,40	4,13	4,10
Rozwodniona liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	4,40	4,13	4,10

POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN	stan na 2010.09.30 koniec kwartału	stan na 2009.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2009.09.30 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	600	3 911	23 123

2. Skonsolidowany śródroczny rachunek zysków i strat w tys. PLN

	3 kwartał okres od 2010.07.01 do 2010.09.30	3 kwartały okres od 2010.01.01 do 2010.09.30	3 kwartał okres od 2009.07.01 do 2009.09.30	3 kwartały okres od 2009.01.01 do 2009.09.30
Przychody operacyjne	94 616	326 482	98 172	328 570
Koszty operacyjne	(32 656)	(134 091)	(35 454)	(123 283)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	61 960	192 391	62 718	205 287
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	37 929	37 929	-	-
Aktualizacji wartości nieruchomości	(95 369)	(66 425)	(143 576)	40 549
Koszty sprzedaży	(5 016)	(14 159)	(3 327)	(11 895)
Koszty ogólnego zarządu	(9 900)	(27 175)	(9 102)	(22 852)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	3 940	10 640	(1 569)	6 045
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	(6 456)	133 201	(94 856)	217 134
Przychody finansowe	43 386	161 198	13 714	31 239
Koszty finansowe	(45 666)	(213 586)	39 383	(125 460)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	43 388	25 100	64 344	(12 622)
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	(229)	(67)	21	-
Zysk (strata) brutto	34 423	105 846	22 606	110 291
Podatek dochodowy	24 366	9 968	(9 094)	(25 649)
Zysk (strata) netto	58 789	115 814	13 512	84 642
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	(45)	(92)	-	-
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	58 834	115 906	13 512	84 642
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		134 960		114 589
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata)zanualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,32		0,27
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,32		0,27

3. Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z całkowitych dochodów w tys. PLN

	3 kwartał okres od 2010.07.01 do 2010.09.30	3 kwartały okres od 2010.01.01 do 2010.09.30	3 kwartał okres od 2009.07.01 do 2009.09.30	3 kwartały okres od 2009.01.01 do 2009.09.30
Zysk netto	58 789	115 814	13 512	84 642
Inne całkowite dochody:				
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(85)	(2 314)	(12 140)	(4 958)
Inne całkowite dochody netto	(85)	(2 314)	(12 140)	(4 958)
Całkowity dochód za okres, w tym:	58 704	113 500	1 372	79 684
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	58 749	113 592	1 372	79 684
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	(45)	(92)	-	-

4. Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w tys. PLN

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulowany zysk (strata)	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszo m jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 3 kwartały (rok bieżący) okres od 2010.01.01 do 2010.09.30							
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	1 597 501	112 225	2 960	1 733 686	(8)	1 733 678
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	112 225	(112 225)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	43	43
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	(2 314)	(2 314)	-	(2 314)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	115 906	-	115 906	(92)	115 814
Stan na koniec okresu	21 000	1 709 726	115 906	646	1 847 278	(57)	1 847 221
Za 4 kwartały (rok poprzedni) okres od 2009.01.01 do 2009.12.31							
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	1 493 280	112 750	13 570	1 640 600	(8)	1 640 592
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	104 221	(104 221)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	(10 610)	(10 610)	-	(10 610)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	103 696	-	103 696	-	103 696
Stan na koniec okresu	21 000	1 597 501	112 225	2 960	1 733 686	(8)	1 733 678
Za 3 kwartały (rok poprzedni) okres od 2009.01.01 do 2009.09.30							
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	1 493 280	112 750	13 570	1 640 600	(8)	1 640 592
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	104 221	(104 221)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	(4 958)	(4 958)	-	(4 958)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	84 642	-	84 642	-	84 642
Stan na koniec okresu	21 000	1 597 501	93 171	8 612	1 720 284	(8)	1 720 276

5. Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych w tys. PLN

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	3 kwartały okres od 2010.01.01 do 2010.09.30	3 kwartały okres od 2009.01.01 do 2009.09.30
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	115 814	84 642
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	(162)	26
2. Amortyzacja środków trwałych	1 759	3 229
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(25 100)	12 622
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	84 498	76 343
5. Podatek dochodowy bieżący	(9 968)	25 649
6. Podatek dochodowy zapłacony	(7 927)	(6 283)
7. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(41 328)	(19 618)
8. Zmiana stanu rezerw	(5 356)	(2 239)
9. Zmiana stanu zapasów	(23 617)	56 310
10. Zmiana stanu należności	34 854	(1 576)
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(10 413)	(66 710)
	(2 760)	77 753
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	113 054	162 395
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	900	275
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	126 658	-
3. Z aktywów finansowych	8 108	5 221
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	135 666	5 496
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(8 584)	(1 923)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(173 070)	(247 240)
3. Na aktywa finansowe	(106 657)	(25 745)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	(288 311)	(274 908)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(152 645)	(269 412)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	311 443	151 743
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	150 000	100 474
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	461 443	252 217

5. Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych w tys. PLN

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych c.d.	3 kwartały okres od 2010.01.01 do 2010.09.30	3 kwartały okres od 2009.01.01 do 2009.09.30
II. Wydatki		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(133 454)	(90 134)
5. Wypuk dłuźnych papierów wartościowych	-	(105 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(81)	(77)
8. Odsetki	(73 357)	(71 006)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(206 892)	(266 217)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	254.551	(14.000)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	214 960	(121 017)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	212 646	(126 116)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(2 314)	(5 099)
F. Środki pieniężne na początek okresu	169 101	321 793
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	381 747	195 677
- o ograniczonej możliwości dysponowania	14 673	8 759

6. Informacja dodatkowa do skróconego skonsolidowanego raportu

6.1 Informacje podstawowe

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

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

Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej dzieli się na cztery segmenty:

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

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

Na dzień 30 września 2010 roku oraz 30 września 2009 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 305 i 304 osoby.

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres dziewięciu miesięcy, zakończonych 30 września 2010 roku, z danymi porównywalnymi za okres dziewięciu miesięcy, zakończonych 30 września 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.

6.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku oraz dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 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 zasady rachunkowości tożsame z zasadami przyjętymi i opisanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2009 rok. Nowe interpretacje wydane przez Komisję ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2010 roku nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

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

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

6.4 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 Kapitałowej Echo Investment na dzień 30 września 2010 roku wchodzi 71 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną i jedna spółka współzależna konsolidowana metodą proporcjonalną.

Jednostki zależne:

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
„ACC - Projekt Echo – 17 Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej „Echo ACC” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Athina Park - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej „Athina Park” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej „Projekt Echo - 63” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
„Barconsel Holdings” Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
„Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC	Kijów	100%	Yevrobudgarant LLC
„Centrum Handlowe PHS” SA	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Arena” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Arena Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Aurus” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej „Echo – Centrum Przemysł” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Galaxy Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o. o.	Szczecin	100%	„Echo – Galaxy Sp. z o.o.” Sp. kom.
„Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo – Kielce 1 Sp. z o.o.
„Echo – Galeria Olimpia” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Galeria Sudecka” Sp. z o.o.	Jelenia Góra	100%	Echo – SPV 12 Sp. z o.o.
„Echo – Galeria Tarnów” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo – SPV 12 Sp. z o.o.
„Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o. (dawniej „Projekt Echo – 41” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej „Projekt Echo – 41 Sp. z o.o.” Sp. kom.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Kielce 1” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Klimt House” Sp. z o.o. (dawniej „Projekt Echo – 42” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. z kom. (dawniej „Projekt Echo – 42 Sp. z o.o.” Sp. kom.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Metropolis” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo – SPV 12 Sp. z o.o.
„Echo – Oxygen” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Park Postępu” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Project 1” LLC	Kijów	100%	Echo Investment Ukraine LLC
„Echo – Project 2” LLC	Kijów	100%	Echo Investment Ukraine LLC
„Echo – Project Management Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Property Poznań 1” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – SPV 12” Sp. z o.o. (dawniej „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Veneda” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Project 1” S.R.L.	Bukareszt	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Project Management” S.R.L.	Bukareszt	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Ukraine” LLC	Kijów	100%	Echo Investment S.A.
„EI – Project Cyp - 1” Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
„Est On - Projekt Echo – 17 Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej „Est On Property Management” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
"Malta Office Park" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"MDP" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„PPR - Projekt Echo - 77 Sp. z o.o. „ S.k.a. (dawniej „Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo - Kielce 1 Sp. z o.o.
"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 17" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 30" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 37" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 39" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 43" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 45" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 45 Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 47" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 53" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo - Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.
"Projekt Echo - 54" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 55" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 57" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 58" Sp. z o.o.	Kielce	51%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 59" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 62" Sp. z o.o.	Kielce	100%	"Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o." Sp. kom.
"Projekt Echo - 70" Sp. z o.o.	Kielce	51%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 77" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 93" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 94" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Naramowice" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Zakłady Ogrodnicze Naramowice Sp. z o.o.
"Projekt Naramowice Poznań" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Projekt Naramowice Sp. z o.o.
"SPV - 1" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt S" Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
"Ultra Marina" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Yevrobudgarant" LLC	Kijów	100%	EI - Project Cyp - 1 Ltd
"Zakłady Ogrodnicze Naramowice" Sp. z o.o.	Poznań	100%	Echo Investment S.A.

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

6.5 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.

6.6 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	115.000	18.05.2012
BRE Bank SA	Obligacje	100.000	25.05.2013
BRE Bank SA	Obligacje	300.000	30.06.2014
BRE Bank SA	Obligacje	35.000	01.12.2010

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 roku.

Patrz także pkt. 6.11.1 niniejszego Raportu.

6.7 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.

W dniu 26 maja 2010 roku, ZWZA Echo Investment SA, na podstawie podjętej uchwały nr 6 w sprawie niepodzielonego wyniku finansowego (zysku) z lat ubiegłych i uchwały nr 7 w sprawie podziału zysku za rok 2009, postanowiło zysk netto osiągnięty przez spółkę Echo Investment SA w latach ubiegłych i zysk netto osiągnięty w zakończonym roku obrotowym 2009 wyłączyć z podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczyć w całości na zasilenie kapitału zapasowego celem finansowania bieżącej działalności Spółki.

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

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

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

Zgodnie z postanowieniami Umowy Nabywający ma prawo w terminie do 22 lipca 2011 roku odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku nie uchwalenia przez Radę m.st. Warszawy w terminie do 31 marca 2011 roku uchwały w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającej zagospodarowanie Nieruchomości obiektami biurowo-administracyjnymi z usługami, z dopuszczalną funkcją mieszkaniową, o powierzchni użytkowej ponad 50 tys. mkw. W celu wykonania prawa odstąpienia od Umowy Nabywający w terminie do 15 kwietnia 2011 roku powiadomi Zbywającego o zamiarze odstąpienia i jednocześnie wezwie do zapłaty wpłaconej do tej pory kwoty na poczet ceny wraz z odsetkami.

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

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

Umowa uznana została za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta.

Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta a Zbywającym aktywa i osobami nimi zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

Nabycie powyższej 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 5 października 2010 roku zawarte zostały poniższe umowy przeniesienia własności udziałów i akcji:

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

Struktura własnościowa Spółki zależnej I, przedstawia się następująco:

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

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

Struktura własnościowa Spółki zależnej II, przedstawia się następująco:

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

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

Struktura własnościowa Spółki zależnej III, przedstawia się następująco:

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

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

Struktura własnościowa Spółki zależnej IV, przedstawia się następująco:

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

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

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

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

Struktura własnościowa Spółki zależnej VI, przedstawia się następująco:

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

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

Struktura własnościowa Spółki zależnej VII, przedstawia się następująco:

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

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

Struktura własnościowa Spółki zależnej VIII, przedstawia się następująco:

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

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

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

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

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

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

- 17.045 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo - Galeria Olimpia Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka I), o wartości nominalnej 500 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 8.522.500 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki I. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 6.575.660,17 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 25.853.523,09 PLN.

- 1.483.000 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo - Galeria Sudecka Sp. z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze (Spółka II), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 74.150.000 PLN, stanowiących 99,93% kapitału zakładowego Spółki II. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 21.423.032,08 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 84.228.935,23 PLN.

- 192.399 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo - Oxygen Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka III), o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 9.619.950 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki III. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 1.620.309,89 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 6.370.572,39 PLN.

- 1.065.655 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo - Park Postępu Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka IV), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 53.282.750 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki IV. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 5.466.282,43 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 21.491.782,63 PLN.

- 1.533.107 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo - Galeria Tarnów Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka V), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 76.655.350 PLN, stanowiących 99,93% kapitału zakładowego Spółki V. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 22.003.104,42 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 86.509.605,65 PLN.

- 25.184 akcji spółki Centrum Handlowe PHS S.A. z siedzibą w Szczecinie (Spółka VI), o wartości nominalnej 100 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 2.518.400 PLN, stanowiących 100% kapitału zakładowego Spółki VI. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 4.514.840,57 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 17.750.998,67 PLN.

Nabyte certyfikaty FIZ Barconsel zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

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

W dniu 21 października 2010 roku pomiędzy Malta Office Park Sp. z o.o. a Fakt Budownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Wykonawca) zawarta została umowa o wykonanie stanu surowego Obiektu - Kompleks Biurowy Malta Office Park III w Poznaniu przy ul. Baraniaka (Przedmiot Umowy). Wykonawca zobowiązał się realizację robót polegających m.in. na wykonaniu konstrukcji stanu surowego wraz z odwodnieniem wykopu, wykonaniu ścian murowanych zewnętrznych i wewnętrznych budynku, przebudowie kanalizacji sanitarnej, podłączeniu energii elektrycznej i wody oraz uzyskaniu niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę. Termin zakończenia realizacji Przedmiotu Umowy to 20 maja 2011 roku. Wynagrodzenie Wykonawcy jest ryczałtowe i wynosi 6.305.000 PLN netto. Umowa przewiduje zapłatę kar umownych w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę umowy, które może przekroczyć wyrażoną w złotych równowartość 200.000 EUR, przy czym suma tych kar nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia Wykonawcy. Ponadto Wykonawca ma prawo żądać zapłaty kary umownej w przypadku opóźnienia w płatnościach wynagrodzenia, w wysokości do 5% wynagrodzenia.

W dniu 22 października 2010 roku pomiędzy Spółką a spółką Eiffage Budownictwo Mitex S.A. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca) zawarta została umowa o Generalne Wykonanie Obiektu - Kompleks Mieszkaniowy - Kraków ul. Krasickiego (Obiekt, Przedmiot Umowy). Wykonawca zobowiązał się do realizacji robót polegających m.in. na generalnym wykonaniu Obiektu, uzyskaniu niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę i prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie Obiektu. Termin zakończenia Przedmiotu Umowy to 31 grudnia 2011 roku. Wartość wynagrodzenia Wykonawcy jest ryczałtowe i wynosi 16,85 mln PLN netto. Umowa przewiduje zapłatę kar umownych w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę umowy, które może przekroczyć wyrażoną w złotych równowartość 200.000 EUR, przy czym suma tych kar nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia Wykonawcy. Ponadto Wykonawca ma prawo żądać zapłaty kary umownej w przypadku opóźnienia w płatnościach wynagrodzenia, w wysokości do 5% wynagrodzenia.

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

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

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

6.9 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. Zmianie uległa struktura własnościowa kapitału zakładowego spółek zależnych:

W dniu 21 lipca 2010 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian spółki „Echo ACC” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, polegających na przekształceniu spółki ze spółki z o.o. na spółkę komandytową. Zmianie uległa także nazwa spółki i obecnie brzmi: „ACC Projekt Echo – 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach. Wysokość sumy komandytowej wynosi 50.000 PLN. Spółka wniosła wkład w wysokości 49.500 PLN, zaś spółka Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. w wysokości 500 PLN.

W dniu 21 lipca 2010 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian spółki „Est-On Property Management” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, polegających na przekształceniu spółki ze spółki z o.o. na spółkę komandytową. Zmianie uległa także nazwa spółki i obecnie brzmi: „Est-On Projekt – 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach. Wysokość sumy komandytowej wynosi 50.000 PLN. Spółka wniosła wkład w wysokości 49.500 PLN, zaś spółka Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. w wysokości 500 PLN.

W dniu 23 lipca 2010 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian spółki „Athina Park” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, polegających na przekształceniu spółki ze spółki z o.o. na spółkę komandytowo-akcyjną. Zmianie uległa także nazwa spółki i obecnie brzmi: „Athina Park - Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy wynosi 5.999.500 PLN. Struktura własnościowa kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji zmian przedstawia się następująco: Spółka (Akcjonariusz) posiada 10.000 akcji zwykłych imiennych o łącznej wartości nominalnej 500 PLN, FORUM XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (Akcjonariusz) 119.980.000 akcji uprzywilejowanych imiennych (niemych) o łącznej wartości nominalnej 5.999.000 PLN. Spółka Projekt Echo – 93 Sp. z o.o. (Komplementariusz) posiada wkład w wysokości 500 PLN.

W dniu 23 lipca 2010 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian spółki „Projekt Echo - 63 ” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, polegających na przekształceniu spółki ze spółki z o.o. na spółkę komandytowo-akcyjną. Zmianie uległa także nazwa spółki i obecnie brzmi: „AVATAR - Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy wynosi 12.794.350 PLN. Struktura własnościowa kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji zmian przedstawia się następująco: Spółka (Akcjonariusz) posiada 1.000 akcji zwykłych imiennych o łącznej wartości nominalnej 50 PLN, FORUM XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (Akcjonariusz) 255.886.000 akcji uprzywilejowanych imiennych (niemych) o łącznej wartości nominalnej 12.794.300 PLN. Spółka Projekt Echo – 93 Sp. z o.o. (Komplementariusz) posiada wkład w wysokości 50 PLN.

W dniu 26 lipca 2010 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian spółki „Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, polegających na przekształceniu spółki ze spółki z o.o. na spółkę komandytowo-akcyjną. Zmianie uległa także nazwa spółki i obecnie brzmi: „PPR - Projekt Echo – 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy wynosi 32.766.100 PLN. Struktura własnościowa kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji zmian przedstawia się następująco: Spółka (Akcjonariusz) posiada 1.000 akcji zwykłych imiennych o łącznej wartości nominalnej 50 PLN, FORUM XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (Akcjonariusz) 655.321.000 akcji uprzywilejowanych imiennych (niemych) o łącznej wartości nominalnej 32.766.050 PLN. Spółka Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. (Komplementariusz) posiada wkład w wysokości 6.250 PLN.

W dniu 26 lipca 2010 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian spółki „Echo - Centrum Przemysł” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, polegających na przekształceniu spółki ze spółki z o.o. na spółkę komandytowo-akcyjną. Zmianie uległa także nazwa spółki i obecnie brzmi: „Echo - Centrum Przemysł - Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy wynosi 3.783.700 PLN. Struktura własnościowa kapitału zakładowego po dokonaniu rejestracji zmian przedstawia się następująco: Spółka (Akcjonariusz) posiada 1.000 akcji zwykłych imiennych o łącznej wartości nominalnej 50 PLN, FORUM XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (Akcjonariusz) 3.783.700 akcji uprzywilejowanych imiennych (niemych) o łącznej wartości nominalnej 3.783.650 PLN. Spółka Projekt Echo - 93 Sp. z o.o. (Komplementariusz) posiada wkład w wysokości 50 PLN.

W dniu 11 sierpnia 2010 roku pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający) a Glemarco Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży 490 udziałów w kapitale zakładowym Projekt Echo - 70 Sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 24.500 PLN, stanowiących 49% w kapitale zakładowym. Wartość Umowy wyniosła 4.976.715,45 PLN.

W dniu 20 sierpnia 2010 roku Spółka otrzymała z Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS postanowienie, na podstawie którego w dniu 12 sierpnia 2010 roku zarejestrowano zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

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

- „Echo - SPV 6” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo - Centrum Tarnów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo - Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Bau” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 46” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo - Centrum Rzeszów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,

(zwane dalej „Spółkami przejmowanymi”).

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

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

- „Echo - SPV 6” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 21.030 tys. PLN,
- „Echo - Centrum Tarnów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 13.829 tys. PLN,
- „Echo - Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 5.401 tys. PLN,
- „Echo Bau” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 52 tys. PLN,
- „Projekt Echo - 46” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 50 tys. PLN,
- „Echo - Centrum Rzeszów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 1.009 tys. PLN,
- „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 39.384 tys. PLN.

Nowo utworzone udziały w spółce „Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. z dniem powyższej rejestracji wydane zostały:

- Echo Investment SA w ilości 131.065 udziałów o łącznej wartości 68.532.500 PLN, uprawniających do 131.065 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 95,60% kapitału zakładowego,
- spółce zależnej Emitenta, „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 23 udziały o łącznej wartości 11.500 PLN, uprawniających do 23 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,01% kapitału zakładowego,
- spółce zależnej Emitenta, „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 1 udział o wartości 500 PLN, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0007% kapitału zakładowego.

Nowo utworzone udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej.

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

- „Echo - SPV 6” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 66.776 tys. PLN,
- „Echo - Centrum Tarnów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 67.952 tys. PLN,
- „Echo - Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 67.022 tys. PLN,
- „Echo Bau” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 45 tys. PLN,
- „Projekt Echo - 46” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: -7.416 tys. PLN,
- „Echo - Centrum Rzeszów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 531 tys. PLN,
- „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: -85 tys. PLN.

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

Z dniem rejestracji powyższych zmian, wysokość kapitału zakładowego spółki „Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. wynosi 68.545.000 zł i dzieli się na 137.090 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 137.090 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Struktura własnościowa spółki „Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- Echo Investment SA w ilości 137.066 udziałów o łącznej wartości 68.533.000 PLN, uprawniających do 137.066 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,98% kapitału zakładowego,
- spółce zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 23 udziały o łącznej wartości 11.500 PLN, uprawniających do 23 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,01% kapitału zakładowego,
- spółce zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 37” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 1 udział o wartości 500 PLN, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0007% kapitału zakładowego.

Osoby zarządzające w Spółce przejmującej i spółkach nabywających aktywa o znacznej wartości do czasu rejestracji połączenia pełniły jednocześnie funkcje zarządzające w Spółkach przejmowanych.

Nowo utworzone udziały oraz wartość przeniesionych składników majątkowych uznane zostały za aktywa o znacznej wartości w oparciu o kryterium aktywów finansowych o znacznej wartości i kapitałów własnych Emitenta.

Zarząd Emitenta informuje również, iż w dniu 12 sierpnia 2010 roku zmianie uległa nazwa Spółki przejmującej, „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Obecna nazwa to „Echo – SPV 12” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W dniu 26 sierpnia 2010 roku pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający) a Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w spółce Projekt Echo – 70 Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 PLN, stanowiący 0,1% kapitału zakładowego. Wartość Umowy wyniosła 10.156,56 PLN.

W dniu 21 września 2010 roku pomiędzy Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. (Zbywający) a Projekt Echo – 43 Sp. z o.o. zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki Echo – Galeria Sudecka Sp. z o.o. Wartość nominalna udziału to 50 PLN, zaś wartość Umowy wyniosła 57 PLN.

W dniu 21 września 2010 roku pomiędzy Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. (Zbywający) a Projekt Echo – 93 Sp. z o.o. zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki Echo – Park Postępu Sp. z o.o. Wartość nominalna udziału to 50 PLN, zaś wartość Umowy wyniosła 50 PLN.

W dniu 22 września 2010 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział KRS dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki Projekt Echo – 58 Sp. z o.o. Wartość kapitału uległa zwiększeniu z kwoty 50.000 PLN do kwoty 20.050.000 PLN. Kapitał zakładowy dzieli się na 401.000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Z dniem rejestracji struktura własnościowa uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- Echo Investment SA posiada 302.510 udziałów o łącznej wartości nominalnej 15.125.500 PLN, stanowiące 75,44% kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Magellan Holding Societe a Responsabilite Limitee posiada 98.490 udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.924.500 PLN, stanowiące 24,56% kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników.

Źródłem finansowania objętych udziałów są środki własne Echo Investment SA.

W dniu 23 września 2010 roku pomiędzy Echo Investment SA (Kupujący) a Glemarco Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) (Sprzedający) zawarta została umowa sprzedaży 98.490 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna), o wartości nominalnej 4.924.500 zł, stanowiących 24,56% kapitału zakładowego Spółki zależnej. Wartość Umowy wyniosła 1.951.025 EUR, co na dzień zawarcia Umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 7.767.615,83 PLN.

W dniu 30 września 2010 roku Emitent powziął informację o dokonaniu w dniu 21 września 2010 roku przez Ministry Of Commerce, Industry and Tourism Department of Registrar of Companies and Official Receiver Nicosia rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Spółka zależna).

Z dniem rejestracji powyższych zmian, wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej uległa zwiększeniu o 1.000 EUR (co, na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółki zależnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 3.945,80 PLN) do kwoty 2.800 EUR (co, na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółki zależnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 11.048,24 PLN) i dzieli się obecnie na 2.800 udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy (co, na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółki zależnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 3,9458 PLN). Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 2.800 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Nowo utworzone udziały, w ilości 1.000 sztuk, objęte zostały w całości przez spółkę Echo Investment SA. Po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki zależnej Emitent posiada 2.800 udziałów w kapitale, stanowiących 100% aktualnego kapitału zakładowego Spółki zależnej.

Rejestracja zmian w kapitale zakładowym Spółki zależnej dokonana została wskutek wniesienia przez spółkę Echo Investment SA wkładów niepieniężnych, stanowiących udziały w spółkach zależnych Spółki, o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 11/2010 w dniu 21 maja 2010 roku, tj.:

- Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 655.321 udziałów o wartości nominalnej 32.766.050 PLN,
- Athina Park Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 11.998 udziałów o wartości nominalnej 5.999.000 PLN,
- Echo – Centrum Przemysł Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 75.673 udziałów o wartości nominalnej 3.783.650 PLN,
- Projekt Echo - 63 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 255.886 udziałów o wartości nominalnej 12.794.300 PLN.

Cena nabycia nowo utworzonych udziałów to 43.679.000 EUR, co, na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółki zależnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 172.348.598,20 PLN.

Nowo utworzone udziały stanowią 35,7% kapitału zakładowego po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki zależnej i uprawniają do 1.000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Objęte udziały Spółka zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

II. Zmiana nazwy spółek:

Zmianie uległy nazwy spółek

- „Projekt Echo - 41 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 42 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Klimt House” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

6.10 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.

6.10.1 Umowy poręczeń

Obowiązujące umowy poręczeń Echo Investment SA na dzień 30 września 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
EUROHYPO AG	398.700 PLN	obowiązywać będzie do czasu otrzymania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie rozbudowywanego centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach.	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej zawartej z dnia 6 października 2009 roku z Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy)
NORDEA BANK POLSKA SA	58.210,20 PLN	obowiązywać będzie do czasu wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynku biurowego, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2013 roku	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo-Oxygen Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej zawartej dnia 27 września 2010 roku z Bankiem Nordea Bank Polska SA

1. W dniu 4 lipca 2010 roku wygasło poręczenie, za zobowiązania z tytułu naprawienia szkody wobec spółki Projekt Echo 49 Sp. z o.o.
2. W dniu 27 września 2010 roku zostało udzielone poręczenie na rzecz Nordea Bank Polska SA za zobowiązania spółki Echo-Oxygen Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej zawartej w dniu 27 września 2010 roku. Poręczenie będzie obowiązywać do czasu wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynku biurowego, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2013 roku.
3. Patrz także pkt. 6.20 niniejszego Raportu.

6.10.2 Umowy gwarancji

Obowiązujące gwarancje na dzień 30 września 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Gwarant	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment SA	7.300 PLN	do dnia spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej z dnia 22 czerwca 2009 roku	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji II etapu Malta Office Park
PKO BP SA	1.100 PLN	do dnia 31.12.2011 roku	Zabezpieczenie zapłaty zasądzonych kwot na rzecz Master Serwis Opon Sp. z o.o.
Echo Investment SA	17.767,59 PLN	obowiązywać będzie do czasu zakończenia Inwestycji jednakże nie później niż do 31 grudnia 2013 roku	Zabezpieczenie pokrycia niedoboru środków lub przekroczenia kosztów realizacji budynku biurowego Oxygen w Szczecinie

1. W dniu 30 września 2010 roku wygasła gwarancja bankowa udzielona przez Bank PKO BP SA na rzecz J&P Sp. z o.o. jako zabezpieczenie nie wypełnienia wymagalnych zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 24.09.2009 roku.
2. W dniu 27 września 2010 roku Echo Investment SA udzieliła gwarancji na rzecz Nordea Bank Polska SA jako zabezpieczenie pokrycia niedoboru środków lub przekroczenia kosztów realizacji budynku biurowego Oxygen w Szczecinie. Gwarancja będzie obowiązywać do czasu zakończenia Inwestycji, jednakże nie później niż do 31 grudnia 2013 roku.

6.11 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w III kwartale 2010 roku

6.11.1 Najważniejsze zdarzenia w III kwartale 2010 roku

W dniu 22 lipca 2010 roku, w wyniku rozstrzygnięcia przetargu przez Komisję Przetargową Przedsiębiorstwa Budownictwa Uprzemysłowionego Warszawa Północ z siedzibą w Warszawie (Zbywający), spółka Echo Investment SA (Nabywający) została wybrana jako nabywca prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej o powierzchni 73.596 mkw. wraz prawem własności znajdujących się na nieruchomości budynków, budowli i innych urządzeń. W dniu 20 sierpnia 2010 roku, pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający), a Przedsiębiorstwem Budownictwa Uprzemysłowionego Warszawa Północ z siedzibą w Warszawie (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży nieruchomości (Umowa). Przedmiotem Umowy jest nabycie przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej o powierzchni 73.596 mkw. wraz prawem własności znajdujących się na nieruchomości budynków, budowli i innych urządzeń (Nieruchomość). Cena nabycia Nieruchomości to 63 mln PLN. Źródłem finansowania zakupu Nieruchomości są środki własne Emitenta. Przed zawarciem Umowy Nieruchomość wykorzystywana była do działalności usługowej. Na powyższej Nieruchomości planowana jest realizacja budynków spełniających funkcje mieszkalne i biurowe. Łączna powierzchnia przeznaczona do sprzedaży (mieszkania) i na wynajem (biura) wyniesie ok. 60.000 mkw.

W dniu 3 sierpnia 2010 roku pomiędzy spółką AVATAR - Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna (Zbywający), a spółką Kasteli Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Nabywający), zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży (Umowa przedwstępna). Zgodnie z postanowieniami Umowy przedwstępnej Strony zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży (Umowa przyrzeczona), na podstawie której Zbywający zbywa na rzecz Nabywającego:

- prawo własności działki o powierzchni 248 mkw. i prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 5.017 mkw., położonych w Krakowie przy ulicy Armii Krajowej, wraz z prawem odrębnej własności posadowionego na niej budynku biurowego AVATAR z garażem podziemnym (Budynek biurowy) (łącznie zwane dalej Nieruchomością),
- majątkowe prawa autorskie,
- gwarancje budowlane,

- prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu i umów o świadczenie usług,

Powierzchnia całkowita Budynku biurowego to ok. 21.000 mkw. Budynek biurowy został w 100% wynajęty przez Fortis Bank Polska SA z siedzibą w Warszawie (Najemca). Wartość Umowy przyrzeczonej wyniesie ok. 30,51 mln EUR (co, na dzień zawarcia Umowy przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość ok. 121,66 mln PLN). Umowa przyrzeczona zawarta zostanie najpóźniej do dnia 22 grudnia 2010 roku, po spełnieniu się poniższych warunków:

1. ujawnieniu Budynku biurowego w księdze wieczystej,

2. ujawnieniu zmiany formy prawnej Zbywającego w księgach wieczystych Nieruchomości (poprzednio:

Projekt Echo - 63 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach),

3. rozliczenia opłat wspólnych pomiędzy Zbywającym a Najemcą za okres do 30 czerwca 2010 roku,

4. dokonania ostatecznego pomiaru powierzchni pod wynajem w Budynku biurowym i przedstawieniu ich Najemcy, zgodnie z obowiązującą umową najmu.

Powyższe warunki są zastrzeżone na rzecz Nabywającego, co oznacza, że może on żądać zawarcia Umowy przyrzeczonej w sytuacji braku spełnienia się któregośkolwiek z warunków. W przypadku niespełnienia się powyższych warunków i niezawarcia Umowy Przyrzeczonej, Umowa przedwstępna ulegnie zawieszeniu. Zawarta Umowa przedwstępna przewiduje zapłatę kar umownych z tytułu odstąpienia od Umowy przedwstępnej z winy leżącej po którejśkolwiek ze stron. Wysokość kary umownej to 400.000 EUR (co, na dzień zawarcia Umowy przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 1,595 mln PLN). Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar.

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

W dniu 19 sierpnia 2010 roku pomiędzy spółką Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji, GRI) zawarty został aneks nr 2 (Aneks) do warunkowej umowy o generalną realizację inwestycji z dnia 4 września 2008 roku (Umowa GRI). Na podstawie Umowy GRI, Generalny Realizator Inwestycji zobowiązał się do wybudowania, zgodnie ze standardami ACCOR, hotelu klasy Novotel o powierzchni netto wynoszącej ok. 7.200 mkw. i dostarczenia go Inwestorowi w stanie pod klucz (Inwestycja). Inwestycja ma zostać zrealizowana na nieruchomości posiadanej przez spółkę zależną Emitenta, „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego.

Zgodnie z postanowieniami zawartego Aneksu realizacja Inwestycji zakończyć ma się nie później niż do 8 czerwca 2012 roku. Cena netto za realizację Inwestycji została ustalona na poziomie 40.583.760,00 PLN.

Jednocześnie Zarząd Emitenta informuje, że w dniu 19 sierpnia 2010 roku spółka zależna Emitenta, „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Sprzedający) przekazała spółce Orbis SA z siedzibą w Warszawie (Kupujący), ofertę (Oferta) dotyczącą zmiany przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (Umowa), zaś Kupujący ją zaakceptował.

Na mocy złożonych oświadczeń strony Umowy ustaliły m.in., że w przypadku, gdy Sprzedający w terminie do 15 grudnia 2010 roku nie spełni jednego z warunków zawarcia Umowy Przyrzeczonej, tj. nie zawrze stosowanych umów z właścicielami nieruchomości sąsiednich, potrzebnych do realizacji inwestycji, to Sprzedający i Kupujący zawrą Umowę Przyrzeczoną w terminie do dnia 15 stycznia 2011 roku. Warunki zawarcia Umowy Przyrzeczonej wskazane zostały w raporcie bieżącym nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 roku i w raporcie nr 37/2009 z dnia 16 października 2009 roku.

W dniu 10 września 2010 roku pomiędzy spółką Athina Park - Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (Zbywający), a spółką Pridehold Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie (Nabywający), zawarta została umowa sprzedaży nieruchomości (Umowa).

Przedmiotem Umowy jest sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Wybrzeże Gdyńskie (Żoliborz) w Warszawie, o powierzchni 11.870 mkw., wraz z prawem własności posadowionych na gruncie budynków biurowych o powierzchni całkowitej netto ok. 22.170 mkw. W wyniku zawarcia Umowy sprzedaży przeniesieniu ulegną także wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane, w tym prawa i obowiązki wynikające z umów najmu budynków biurowych, prawa i wierzytelności z gwarancji bankowych najemców oraz prawa z polis ubezpieczeniowych.

Cena netto sprzedaży wyniosła 32.129.483,67 EUR (co, na dzień zawarcia Umowy przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 126.320.278,00 PLN).

Wartość ewidencyjna powyższych aktywów w księgach rachunkowych jednostki zależnej Emitenta to 60.141.593,20 PLN.

Środki pozyskane ze sprzedaży zespołu budynków biurowych Athina Park przeznaczone zostaną na finansowanie nabywania nowych i realizacji planowanych inwestycji na rynku nieruchomości w Polsce.

W dniu 27 września 2010 roku pomiędzy spółką zależną, „Echo - Oxygen” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna, Kredytobiorca) a Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (Bank, Kredytodawca), umowę kredytową (Umowa).

Na mocy postanowień Umowy Kredytodawca udziela kredytu do wysokości 17 mln EUR (co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 67.289.400 PLN). Kredyt uruchamiany będzie w dwóch transzach:

- transzy budowlanej do maksymalnej kwoty 14,6 mln EUR (co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 57.789.720 PLN),

- transzy inwestycyjnej do maksymalnej kwoty 17 mln EUR (co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 67.289.400 PLN).

Kredyt oprocentowany będzie w oparciu roczną stopę procentową EURIBOR powiększoną o marżę. Ostateczny termin spłaty kredytu to 27 marca 2017 roku.

Środki pozyskane na podstawie Umowy przeznaczone zostaną na finansowanie i refinansowanie kosztów budowy budynku biurowo-usługowego Oxygen w Szczecinie (Inwestycja), o powierzchni najmu ok. 14.119 mkw. wraz z 181 miejscami parkingowymi (Budynek biurowy), posadowionego na działce położonej przy ul. Malczewskiego w Szczecinie (Nieruchomość). Spółka zależna jest właścicielem powyższego budynku, natomiast w odniesieniu do działki użytkownikiem wieczystym.

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

- hipoteka kaucyjna na Nieruchomości Kredytobiorcy;
- zastawy rejestrowe na udziałach w kapitale zakładowym Spółki zależnej, będących własnością Emitenta i spółki zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o.;
- poręczenie Echo Investment (Poręczyciel) na rzecz Banku, udzielone do kwoty 14,6 mln EUR (co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 57.789.720 PLN), które obowiązywać będzie do czasu zakończenia Inwestycji i wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie Budynku biurowego, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2013 roku. Spółka z tytułu udzielonego poręczenia otrzyma od Kredytobiorcy – spółki bezpośrednio zależnej - wynagrodzenie, które określone zostanie w oparciu o stawkę procentową liczoną od kwoty udzielonego poręczenia;
- cesja wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów najmu i polis ubezpieczeniowych;
- zastaw na rachunkach bankowych Kredytobiorcy;
- zastaw na zbiorze rzeczy i praw Kredytobiorcy;
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy.

Jednocześnie strony Umowy, zawrą umowę zabezpieczającą, na podstawie której dokonywane będą transakcje typu swap, cap, lub inne podobne instrumenty, w celu zabezpieczenia przed ryzykiem zmiany stóp procentowych, dla całości lub części transz pozostałych do spłaty.

Patrz także pkt. 6.9.

6.11.2 Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej

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

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

Rynek polski

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

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

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

Grupa Kapitałowa w portfelu nieruchomości posiada 11 centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych; posiadane centra na dzień 30 września 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

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

*projekt w rozbudowie

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

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

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

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

Kalisz, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Amber

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

Katowice, projekt przy ul. Kościuszki

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

Kielce, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Echo (rozbudowa)

W III 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 III kwartale 2011 roku.

Koszalin, centrum handlowo-rozrywkowe

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

Lublin, centrum handlowo-rozrywkowe

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

Łomża, centrum handlowo-rozrywkowe Veneda

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

Poznań, centrum handlowo-rozrywkowe Metropolis

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

Słupsk, centrum handlowo-rozrywkowe Arena

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

Szczecin, Outlet Park

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

Wrocław, centrum handlowo-rozrywkowe Pasaż Grunwaldzki (rozbudowa)

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

Pozostałe centra handlowe i handlowo-rozrywkowe

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

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

Segment powierzchni biurowych

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

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

Grupa Kapitałowa w portfelu nieruchomości posiada 6 projektów biurowych; posiadane biura na dzień 30 września 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja i nazwa projektu	Powierzchnia najmu [mkw. GLA]
Warszawa – Babka Tower	6 200
Warszawa – Postępu 3*	10 200
Warszawa – Park Postępu	33 800
Poznań – Malta Office Park, etap I	6 800
Poznań – Malta Office Park, etap II**	6 800
Kraków – Avatar***	11 200
Razem projekty biurowe	75 000

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

** 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.

*** w sierpniu b.r. podpisano przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, umowa ostateczna podpisana będzie do końca 2010 roku.

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Gdańsk, projekt Tryton

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

Katowice, projekt przy ul. Francuskiej

Na posiadanym terenie znajdującym się w Katowicach przy skrzyżowaniu al. 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 drugą połowę 2011 roku. I etap inwestycji gotowy będzie do użytkowania w pierwszej połowie 2013 roku.

Kraków, projekt przy ul. Opolskiej

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Opolskiej i 29 Listopada planowana jest realizacja nowoczesnego projektu biurowego klasy A, o powierzchni wynajmowanej około 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

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

Poznań, projekt Malta Office Park

W 2010 roku 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 pod koniec 2010 roku. W październiku b.r. rozpoczęła się realizacja III etapu inwestycji, przekazanie obiektu do użytkowania nastąpić ma natomiast do końca 2011 roku. Planowana powierzchnia na wynajem całego kompleksu wyniesie ok. 29.000 mkw.

Szczecin, projekt Oxygen

W III kwartale b.r. zakończono realizację nowoczesnego budynku biurowego Oxygen, położonego przy ul. Malczewskiego w Szczecinie. Projekt architektoniczny obiektu powstał w gdyńskiej pracowni Arch-Deco Ponad 14.000 mkw. powierzchni budynku przeznaczone jest na wynajem dla firm specjalizujących się w technologiach informatycznych i telekomunikacyjnych..

Warszawa, projekt Park Postępu

We wrześniu b.r. uzyskano prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie ostatniego z 4 budynków parku biurowego wybudowanego na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21. Projekt o powierzchni wynajmowanej blisko 34.000 mkw. zaprojektowany został przez biuro APA Wojciechowski z Warszawy. Wykonawcą stanu surowego oraz generalnym wykonawcą inwestycji była spółka Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z Warszawy.

Warszawa, projekt przy ul. Beethovena

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

Warszawa, projekt przy ul. Konstruktorskiej

Na zakupionej w sierpniu b.r. nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej Spółka planuje wybudować budynki biurowe o łącznej powierzchni wynajmowanej ok. 24.000 mkw. Start realizacji zaplanowano na początek 2012 roku.

Wrocław, projekt przy ul. Swobodnej

Na zakupionej w I kwartale 2010r. nieruchomości położonej przy ul. Swobodnej we Wrocławiu Spółka planuje wybudować budynki biurowe 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 począwszy 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 III 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 początek 2011 roku, a zakończenie na koniec 2012 roku.

Kraków, Dom Pod Słowikiem, projekt przy ul. Krasickiego

W III kwartale 2010 roku rozpoczęto realizację obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ok. 5.200 mkw.). W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa budynku powstanie ok. 80 mieszkań. Zakończenie procesu realizacji zaplanowano na początek 2012 roku.

Kraków, projekt przy ul. Tynieckiej i ul. Czarodziejskiej

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 4.600 mkw. (43 mieszkania). Uzyskanie pozwoleń administracyjnych na realizację projektu nastąpi w pierwszym półroczu 2011 roku. Realizacja inwestycji rozpocznie się w połowie 2011 roku.

Kraków, projekt przy ul. Bronowickiej

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Bronowickiej Spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3.500 mkw. Uzyskanie pozwoleń administracyjnych na realizację projektu i rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na koniec 2011 roku. Proces realizacji zostanie ukończony w połowie 2013 roku.

Łódź, projekt przy ul. Okopowej

Kontynuowano proces przygotowania do realizacji budynków mieszkalnych, które powstaną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Okopowej i Górniczej. Obecna koncepcja zabudowy zakłada, że powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 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 począwszy od pierwszego półrocza 2011 roku.

Łódź, projekt przy ul. Wodnej

Na należącej do Spółki nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Wodnej planowana jest realizacja budynków mieszkalnych. Nowa koncepcja zakłada wybudowanie ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni na sprzedaż 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 na początku 2011 roku. Realizacja projektu nastąpi etapami. Rozpoczęcie realizacji planowane jest na połowę 2012 roku, a zakończenie w 2014 roku.

Poznań, Osiedle Naramowice, Pod Klonami

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

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

Poznań, Kasztanowa Aleja, projekt przy ul. Wojskowej,

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

Poznań, projekt przy ul. Litewskiej i Grudzieniec

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

Warszawa, Klimt House, projekt przy ulicy Kazimierzowskiej

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

Warszawa, osiedle domów na Bielanach, 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.

Warszawa, projekt przy ulicy Konstruktorskiej

W III kwartale 2010 roku zakupiono działkę o powierzchni ok. 74 000 mkw. Nieruchomość zlokalizowana jest w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Na zakupionej nieruchomości Spółka planuje wybudowanie kompleksu biurowo-mieszkaniowego. Powierzchnia mieszkań wyniesie ok. 33.000 mkw. Wstępna koncepcja zakłada, że projekt realizowany będzie w trzech etapach. Realizacja I etapu rozpocznie się w końcu 2011 roku. Zakończenie realizacji całości projektu planowane jest na koniec 2017 roku.

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

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

Wrocław, projekt przy ul. Grota - Roweckiego

Na należącej do Spółki nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Grota Roweckiego, o powierzchni ok. 3 ha, planowana jest realizacja projektu mieszkaniowego obejmującego blisko 280 mieszkań o powierzchni użytkowej około 20.000. mkw. Projekt będzie realizowany etapami. Pierwszy etap rozpocznie się w drugiej połowie 2011 roku, natomiast zakończenie realizacji inwestycji nastąpi w połowie 2015 roku.

Rynek zagraniczny**Węgry****Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych****Budapeszt, centrum handlowo-rozrywkowe Mundo**

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny projekt handlowo-rozrywkowy MUNDO. Obecnie trwa proces pozyskiwania pozwoleń administracyjnych oraz komercjalizacji projektu. Obiekt realizowany będzie w dwóch etapach, pierwszy o powierzchni przeznaczonej na wynajem wynoszącej ok. 36.000 mkw. oddany będzie do użytku w drugiej połowie 2013 roku.

Rumunia**Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych****Brasov, centrum handlowo-rozrywkowe Korona**

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

Ukraina**Segment projektów biurowych****Kijów, projekt przy ul. Dehtiarivskiej**

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

6.12 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

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

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

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

- 2010: 77,1 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, sprzedaży projektów oraz przewalutowania transz kredytów w walucie EUR. Wycena bilansowa otwartych pozycji na instrumentach pochodnych na dzień 30 września 2010 roku wynosi odpowiednio:

- forwardy -5,8 mln PLN,
- opcje walutowe -11,1 mln PLN.

Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostających otwartych transakcji to 4,0086 EUR/PLN.

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

W dniu 28 lipca 2010 roku „Malta Office Park” Sp. z o.o. dokonała wcześniejszego zamknięcia części otwartych pozycji (6,9 mln EUR) z pierwotną datą zamknięcia 14 grudnia 2010 roku. Jednocześnie przewalutowana na złotówki została rata kredytu dla tej spółki o tej samej wartości.

W dniu 24 sierpnia 2010 roku "Echo-Aurus" Sp. z o. o. zamknęła otwarte pozycje (11,0 mln EUR) z kosztem zamknięcia 6 mln PLN. Jednocześnie zawarła transakcje Forward otwierając pozycję na kwotę 11,0 mln EUR z datą zamknięcia od 20 października 2010 roku. 16 września 2010 roku zawarła transakcje Forward zamykające częściowo otwarte pozycje (5 mln EUR) z datą rozliczenia na 20 października 2010 roku. Jednocześnie w ramach Grupy Echo została dokonana transakcja wymiany waluty EUR na PLN w kwocie 5 mln EUR.

W dniu 15 września 2010 roku "Echo - Arena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S. K. dokonała wcześniejszego zamknięcia otwartych pozycji (14,0 mln EUR) z datą zamknięcia od 6 do 11 października 2010 roku. Jednocześnie w ramach Grupy Echo została dokonana transakcja wymiany waluty EUR na PLN w kwocie 14 mln EUR.

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 30.09.2010 (mln PLN)	Nominał (mln EUR)	II połowa 2010 nominał (mln EUR)	I połowa 2011 nominał (mln EUR)	I połowa 2012 nominał (mln EUR)
Forward	EUR/PLN		-5,8	129,5	63,0	15,0	51,5
Opcje	EUR/PLN	call	-9,3	14,1	14,1	0,0	0,0
	EUR/PLN	put	-1,8	14,1	14,1	0,0	0,0

6.13 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 III kwartału 2010 roku w podziale na segmenty:

Wyszczególnienie	Przychody [w mln PLN]	Udział %	Koszty [w mln PLN]	Udział %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	185,8	56,9%	45,9	34,2%
powierzchnie mieszkaniowe	70,0	21,4%	54,4	40,6%
obiekty biurowe i hotelowe	50,1	15,4%	15,5	11,6%
nieprzypisane do ww. segmentów	20,6	6,3%	18,3	13,6%
wyniki operacyjne, razem	326,5	100,0%	134,1	100,0%

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

6.14 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	3 kwartały narastająco okres od 01.01.2010 do 30.09.2010	3 kwartały narastająco okres od 01.01.2009 do 30.09.2009	3 kwartały narastająco okres od 01.01.2010 do 30.09.2010	3 kwartały narastająco okres od 01.01.2009 do 30.09.2009
I. Przychody operacyjne	326 482	328 570	81 565	74 687
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	133 201	217 134	33 278	49 356
III. Zysk (strata) brutto	105 846	110 291	26 444	25 070
IV. Zysk (strata) netto	115 906	84 642	28 957	19 240
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	113 054	162 395	28 244	36 914
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(152 645)	(269 412)	(38 136)	(61 240)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	254 551	(14 000)	63 595	(3 182)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	214 960	(121 017)	53 703	(27 508)
IX. Aktywa razem	4 494 609	4 228 272	1 127 316	1 001 343
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 847 278	1 720 284	463 325	407 399
XI. Zobowiązania długoterminowe	1 879 704	1 700 048	471 458	402 607
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	519 457	511 418	130 288	121 114
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)	0,32	0,27	0,08	0,06
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,32	0,27	0,08	0,06
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	4,40	4,10	1,10	0,97
XVII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	4,40	4,10	1,10	0,97

6.15 Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA

Akcjonariuszami posiadającymi, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment SA, na dzień 15 listopada 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 Sołowow (bezpośrednio i pośrednio)	169 916 580	40,46%	169 916 580	40,46%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	39 140 018	9,32%	39 140 018	9,32%
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.

W dniu 19 sierpnia 2010 roku Zarząd Spółki powziął informację od Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA (AVIVA PTE), które na podstawie art. 69 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184 poz. 1539 z późn. zm.), zawiadamia, iż Aviva otwarty Fundusz

Emerytalny Aviva BZ WBK (AVIVA OFE) w wyniku transakcji zbycia akcji spółki Echo Investment S.A., zmniejszył stan posiadania akcji Spółki poniżej 10% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment S.A.

Przed ww. transakcjami zbycia akcji, na dzień 12 sierpnia 2010 roku, AVIVA OFE posiadał 42.680.018 sztuk akcji spółki Echo Investment S.A., stanowiących 10,16% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 42.680.018 głosów, które stanowią 10,16% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Po zawarciu i rozliczeniu transakcji, o których mowa powyżej, na dzień 13 sierpnia 2010 roku, AVIVA OFE posiadał 39.140.018 akcji spółki Echo Investment S.A., co stanowi 9,32% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 39.140.018 głosów, co stanowi 9,32% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

W dniu 10 listopada 2010 roku Zarząd Spółki otrzymał zawiadomienie, na podstawie którego spółka Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowana w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, informuje, że w dniu 04 listopada 2010 roku otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego z siedzibą w Nikozji (District Court of Nicosia) z dnia 29 października 2010 roku o zatwierdzeniu ze skutkiem na dzień 1 listopada 2010 roku połączenia spółek Barcocapital Investment Ltd. (Spółka przejmująca) i Magellan Pro-Equity Fund I S.A. z siedzibą w Kielcach (Spółka przejmowana), w wyniku którego spółka Barcocapital Investment Ltd. przejęła w drodze sukcesji uniwersalnej aktywa i pasywa spółki Magellan Pro-Equity Fund I S.A. Obie te spółki to podmioty zależne od Pana Michała Sołowowa. Powyższe zdarzenie spowodowało, że spółka Barcocapital Investment Ltd. zwiększyła stan posiadania głosów powyżej 33 1/3% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A.

Przed dniem 1 listopada 2010 roku spółka Barcocapital Investment Ltd. posiadała 502.000 akcji Echo Investment S.A, co stanowiło 0,12% w kapitale zakładowym oraz dawało 502.000 głosów na WZA stanowiących 0,12% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia, po dokonaniu zatwierdzenia połączenia ww. spółek, spółka Barcocapital Investment Ltd. posiada 141.911.680 akcji Echo Investment S.A, co stanowi 33,79% w kapitale zakładowym oraz daje 141.911.680 głosów na WZA stanowiących 33,79% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A.

Spółka Barcocapital Investment Ltd. w okresie najbliższych 12 miesięcy nie zamierza nabywać akcji spółki Echo Investment S.A.

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

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

Na dzień 15 listopada 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 15.11.2010	stan na 17.05.2010
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

Osoby Nadzorujące	stan na 15.11.2010	stan na 17.05.2010
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	1 200 000 akcji	1 440 000 akcji
Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	100 800 akcji	100 800 akcji
Mariusz Waniółka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

Dnia 21 maja 2010 roku Zarząd Spółki otrzymał zawiadomienie, na podstawie którego został poinformowany, iż osoba będąca członkiem Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. dokonała transakcji zbycia łącznie 14.860 akcji Spółki. Zawarcie transakcji sprzedaży nastąpiło w trakcie sesji giełdowej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w dniu 18 maja 2010 roku. Dokonano transakcji sprzedaży 13.032 akcji po cenie 4,30 zł/akcja oraz sprzedaży 1.828 akcji po cenie 4,31 zł/akcja.

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

W dniu 13 września 2010 roku Zarząd Spółki otrzymał zawiadomienie, na podstawie którego Członek Rady Nadzorczej Echo Investment SA informuje, iż w dniu 13 września 2010 roku, w wyniku transakcji sesyjnej z dnia 8 września 2010 roku dokonanej na Giełdzie Papierów Wartościowych SA, zbył na rynku regulowanym 240.000 akcji zwykłych na okaziciela spółki Echo Investment S.A. po cenie 4,58 zł za akcję.

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

W dniu 5 listopada 2010 roku Zarząd Spółki otrzymał zawiadomienie, na podstawie którego Członek Rady Nadzorczej Echo Investment SA informuje, iż w dniu 29 października 2010 roku osoba blisko z nim związana, spółka FTF Galleon S.A. z siedzibą w Luksemburgu przy Charles de Gaulle 2-8, L-1635 Luksemburg, zarejestrowana w Rejestrze Spółek Handlowych w Luksemburgu pod numerem B 154340, w której jednocześnie pełni funkcje zarządzające, nabyła akcje zwykłe na okaziciela Echo Investment SA. Nabycie akcji Spółki nastąpiło poza rynkiem regulowanym, w Luksemburgu, w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego osoby blisko związanej w drodze wniesienia akcji Spółki jako wkładu niepieniężnego oraz w Polsce w wyniku odpowiedniego zapisu na rachunku papierów wartościowych. Akcje Spółki w ilości 10.120.850 wniesione zostały aportem według ich wartości rynkowej, ustalonej na bazie średniej ceny ważonej notowań akcji na GPW w Warszawie S.A. z okresu ostatnich 6 miesięcy liczonej do dnia 22 października 2010 roku, tj. 4,58 zł za akcję.

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

W dniu 10 listopada 2010 roku Zarząd Spółki otrzymał zawiadomienie, na podstawie którego Członek Rady Nadzorczej Emitenta informuje, iż osoba blisko z nim związana, spółka Barco Capital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowana w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, w której jednocześnie pełni funkcje zarządzające, na podstawie otrzymanego w dniu 4 listopada 2010 roku postanowienia Sądu Rejonowego z siedzibą w Nikozji (District Court of Nicosia) z dnia 29 października 2010 roku, nabyła 141.409.680 akcji zwykłych na okaziciela Echo Investment SA. Nabycie akcji Spółki nastąpiło poza rynkiem regulowanym, w wyniku zatwierdzenia przez Sąd Rejonowy z siedzibą w Nikozji (District Court of Nicosia), ze skutkiem na dzień 1 listopada 2010 roku, połączenia spółek Barco Capital Investment Ltd. (spółka przejmująca) i Magellan Pro-Equity Fund I S.A. z siedzibą w Kielcach (spółka przejmowana). Obie te spółki to podmioty zależne od Pana Michała Sołowowa. Ceny akcji nie wyodrębniono. Zgodnie z właściwymi przepisami Cypryjskiego Prawa Spółek oraz Kodeksu spółek handlowych dotyczącymi transgranicznego łączenia spółek kapitałowych w ramach połączenia spółek, przejmowana została rozwiązana bez przeprowadzenia jej likwidacji, natomiast spółka przejmująca przejęła w drodze sukcesji uniwersalnej aktywa i pasywa spółki przejmowanej.

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

6.17 Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia do 30 września 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.

6.18 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.

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

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

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

W III 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. 6.10.

6.21 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 2 lipca 2010 roku pomiędzy Spółką a Eiffage Budownictwo Mitex S.A. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca) zawarta została umowa o generalne wykonanie obiektu – kompleksu mieszkaniowego we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej (Obiekt). Zgodnie z umową Wykonawca zobowiązuje się do generalnego wykonania Obiektu, w tym m.in. uzyskania w imieniu Spółki prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie Obiektu do dnia 9 kwietnia 2012 roku. Wartość wynagrodzenia wykonawcy jest ryczałtowe i wynosi 43,19 mln PLN netto. Umowa przewiduje zapłatę kar umownych z tytułu nieterminowej realizacji Obiektu bądź odstąpienia od niniejszej umowy, których wartość nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia Wykonawcy.

W dniu 8 lipca 2010 roku pomiędzy Spółką a ARCAD Sp. z o.o. Sp. komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach zawarta została umowa o wykonanie prac projektowych dotyczących zespołu budynków biurowo-usługowych we Wrocławiu przy ul. Swobodnej. Wartość Umowy to 2,69 mln PLN netto.

W dniu 15 lipca 2010 roku pomiędzy Spółką a Projekt Echo – 55 Sp. z o.o. zawarta została umowa przeniesienia własności nieruchomości będącej własnością Spółki na rzecz Projekt Echo – 55 Sp. z o.o. położonej w Belchatowie o łącznej powierzchni 44.455 mkw. Wartość nieruchomości to 16.270.550 PLN. Nieruchomość stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 55 Sp. z o.o. w ilości 325.411 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Udziały te w całości zostaną objęte przez Spółkę.

Na posiedzeniu w dniu 20 lipca 2010 roku Rada Nadzorcza Echo Investment SA, działając na podstawie § 1 ust. 2 Regulaminu Rady Nadzorczej Echo Investment SA, podjęła uchwały w sprawie wyboru Przewodniczącego oraz Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej Echo Investment SA. Przewodniczącym Rady Nadzorczej Echo Investment SA został Pan Wojciech Ciesielski, zaś Wiceprzewodniczącymi Pan Andrzej Majcher i Pan Mariusz Waniółka. Funkcje pełnione będą począwszy od dnia 20 lipca 2010 roku.

Obecnie skład i powierzone funkcje w Radzie Nadzorczej Emitenta przedstawiają się następująco:

Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Mariusz Waniółka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej,
Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej,
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 29 lipca 2010 roku pomiędzy Echo Investment SA a Projekt Echo -55 Sp. z o.o. zawarta została umowa o przygotowanie inwestycji, w tym czynności: doradcze, zarządcze, prawne, prac projektowych i inżynierskich oraz innych niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę dotycząca budowy kompleksu Galeria Olimpia w Belchatowie. Wartość umowy netto to nie więcej niż 3,71 mln PLN.

W dniu 8 września 2010 roku pomiędzy Echo Investment SA a Projekt Echo - 45 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. zawarta została umowa przeniesienia prawa własności nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej o powierzchni 0,7405 ha (Nieruchomość). Wartość brutto nieruchomości to 22.663.200 PLN. Nieruchomość stanowi wkład na pokrycie podwyższenia wysokości wkładów w Projekt Echo - 45 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

W dniu 8 września 2010 roku pomiędzy Echo Investment SA (GRI) w Projekt Echo - 45 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (Inwestor) zawarta została umowa o generalną realizację inwestycji - budowa budynku mieszkalnego we Wrocławiu, ul. Jedności Narodowej (Inwestycja). Wartość wynagrodzenia, liczonego w oparciu o budżet Inwestycji, wyniesie ok. 3,82 mln PLN. Realizacja Inwestycji zakończyć ma się nie później niż do dnia 30 czerwca 2012 roku.

W dniu 14 września 2010 roku pomiędzy Spółką a HS99 Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie zawarta została umowa o wykonanie prac projektowych dotyczących Centrum handlowego Arena w Słupsku przy ul. Krzywoustego. Wartość Umowy to 1,355 mln PLN.

W dniu 28 września 2010 roku pomiędzy Centrum Handlowym PHS S.A. a Centrum Filmowym Helios S.A. z siedzibą w Łodzi zawarta została warunkowa umowa najmu 2.315 mkw. powierzchni w Centrum Handlowym Outlet Park w Szczecinie (Centrum), na której prowadzone będzie Kino Helios (Przedmiot Najmu). Umowa wejdzie w życie pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę i uzyskania finansowania na realizację planowanego Centrum w terminie do 30 czerwca 2011 roku. W przypadku nieziszczenia się warunków w terminie do 31 grudnia 2012 roku umowa ulegnie rozwiązaniu. Czas trwania najmu to 20 lat począwszy od dnia przekazania Przedmiotu Najmu. Wartość umowy to ok. 4,86 mln EUR (co na dzień zawarcia Umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość ok. 19,34 mln PLN).

Patrz także pkt. 6.8, 6.9, 6.11 i 6.12 niniejszego Raportu.

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

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

- zawieranie ostatecznych umów sprzedaży projektów mieszkaniowych:
 - w Warszawie przy ul. Inflanckiej (III etap), ul. Zeusa, ul. Kazimierzowska
 - w Poznaniu Naramowice Rynek,
 - w Kielcach osiedle Bilcza (II etap) - sprzedaż działek z projektami domów,
- wycena wartości godziwej projektów w trakcie budowy oraz/lub po ich oddaniu do użytkowania:
 - Malta Office Park (II etap) w Poznaniu (segment biurowy),
 - Oxygen w Szczecinie (segment biurowy),
 - Galerii Echo w Kielcach (centrum handlowo-rozrywkowe),
- sprzedaż projektu Avatar w Krakowie,
- aktualizacja wartości godziwej posiadanych nieruchomości,
- systematyczne przychody z umów najmu,
- wycena zobowiązań kredytowych oraz środków pieniężnych w walutach obcych,
- wycena finansowych instrumentów zabezpieczających kursy walutowe i stopy procentowe,
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

7. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe w tys. PLN na dzień i za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2010 roku

Bilans (w tys. PLN)	stan na 2010.09.30 koniec kwartału	stan na 2009.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2009.09.30 koniec kwartału
Aktywa			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	937	1 051	950
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	17 088	10 669	10 222
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	11 685	11 612	13 149
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	684 893	611 227	468 687
1.5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	50	50	61
1.6. Udzielone pożyczki	67 295	359	11 691
1.7. Inne aktywa finansowe	714	-	11 424
1.8. Inne należności	12 607	-	-
	795 269	634 968	516 184
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	336 630	365 693	372 702
2.2. Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	253	2 195	2 515
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	11	57	768
2.4. Należności handlowe i pozostałe	105 349	122 731	165 612
2.5. Udzielone pożyczki	193 738	124 363	184 681
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	64 042	53 878	32 892
	700 023	668 917	759 170
Aktywa razem	1 495 292	1 303 885	1 275 354
Pasywa			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	511 901	477 859	477 859
1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	-	6 401	6 401
1.4. Zysk (strata) netto	44 143	27 641	17 668
	577 044	532 901	522 928
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwy na zobowiązania	6 530	10 930	9 729
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 295	8 300	5 891
	15 825	19 230	15 620
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	492 207	513 948	516 717
	492 207	513 948	516 717
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	346 355	128 017	134 638
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	-	-	1 686
4.3. Zobowiązania z tytułu bieżących podatków dochodowego	28	-	-
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	7 194	3 839	2 217
4.5. Zobowiązania handlowe	19 942	38 034	17 107
4.6. Otrzymane zaliczki	28 085	53 759	58 504
4.7. Pozostałe zobowiązania	8 612	14 157	5 937
	410 216	237 806	220 089
Pasywa razem	1 495 292	1 303 885	1 275 354

	stan na 2010.09.30 koniec kwartału	stan na 2009.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2009.09.30 koniec kwartału
Wartość księgowa (w tys. zł)	577 044	532 901	522 928
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,37	1,27	1,25

Zobowiązania pozabilansowe (w tys. PLN)	stan na 2010.09.30 koniec kwartału	stan na 2009.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2009.09.30 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	483 078	834 848	25 663
Razem pozycje pozabilansowe	483 078	834 848	25 663

Rachunek zysków i strat (w tys. PLN)	3 kwartał okres od 2010.07.01 do 2010.09.30	3 kwartały okres od 2010.01.01 do 2010.09.30	3 kwartał okres od 2009.07.01 do 2009.09.30	3 kwartały okres od 2009.01.01 do 2009.09.30
Przychody operacyjne	75 594	264 346	56 596	252 010
Koszty operacyjne	(50 202)	(202 262)	(42 902)	(198 882)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	25 392	62 084	13 694	53 128
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	1	18	105	147
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(219)	73	(585)	195
Koszty sprzedaży	(5 154)	(14 237)	(3 780)	(11 766)
Koszty ogólnego zarządu	(6 784)	(18 630)	(6 352)	(16 230)
Pozostałe przychody operacyjne	7 078	23 492	645	8 872
Pozostałe koszty operacyjne	(2 311)	(8 236)	(5 216)	(5 589)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	18 003	44 564	(1 489)	28 757
Przychody finansowe	5 485	43 620	25 231	35 275
Koszty finansowe	(12 019)	(43 047)	(17 483)	(43 374)
Zysk (strata) brutto	11 469	45 137	6 259	20 658
Podatek dochodowy	(1 444)	(994)	(1 262)	(2 990)
Zysk (strata) netto	10 025	44 143	4 997	17 668
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		54 116		20 537
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,13		0,05
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,13		0,05

Zestawienie zmian w kapitale własnym (w tys. PLN)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Kapitał własny razem
Za 3 kwartały (rok bieżący) okres od 2010.01.01 do 2010.09.30					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	477 859	34 042	-	532 901
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	34 042	(34 042)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu				44 143	44 143
Zmiany razem	-	34 042	(34 042)	44 143	44 143
Stan na koniec okresu	21 000	511 901	-	44 143	577 044
Za rok poprzedni okres od 2009.01.01 do 2009.12.31					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	437 943	46 317	-	505 260
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	39 916	(39 916)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu				27 641	27 641
Zmiany razem	-	39 916	(39 916)	27 641	27 641
Stan na koniec okresu	21 000	477 859	6 401	27 641	532 901
Za 3 kwartały (rok poprzedni) okres od 2009.01.01 do 2009.09.30					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	437 943	46 317	-	505 260
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	39 916	(39 916)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu				17 668	17 668
Zmiany razem	-	39 916	(39 916)	17 668	17 668
Stan na koniec okresu	21 000	477 859	6 401	17 668	522 928

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN)	3 kwartały okres od 2010.01.01 do 2010.09.30	3 kwartały okres od 2009.01.01 do 2009.09.30
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	44 143	17 668
II. Korekty:		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-
2. Amortyzacja	2 197	2 762
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(8 427)	11 215
5. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	-	-
6. Podatek dochodowy zapłacony	1 970	(625)
7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(9 720)	(342)
8. Zmiana stanu rezerw	(9 431)	(1 289)
9. Zmiana stanu zapasów	29 063	37 709
10. Zmiana stanu należności	35 079	(22 595)
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(40 996)	(88 686)
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(8 446)	86
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	35 432	(44 097)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	505	176
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych	147 506	85 269
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	148 011	85 445
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(9 267)	(771)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	292	-
3. Na aktywa finansowe	(329 888)	(70 281)
4. Inne wydatki inwestycyjne	568	335
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(190 284)	14 728
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	44 396	105 648
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	150 000	100 474
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	194 396	206 122

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN) c.d.	3 kwartały okres od 2010.01.01 do 2010.09.30	3 kwartały okres od 2009.01.01 do 2009.09.30
II. Wydatki		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-	(38 382)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(105 000)
6. Odsetki	(29 380)	(40 118)
	(29 380)	(183 500)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	165 016	22 622
Przepływy pieniężne netto, razem	10 164	(6 747)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	10 164	(6 747)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	53 878	39 639
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	64 042	32 892
- o ograniczonej możliwości dysponowania	6 802	8 759

Kielce, dnia 15 listopada 2010 roku

Osoby reprezentujące Spółkę:

Prezes Zarządu

Piotr Gromniak

Wiceprezes Zarządu

Artur Langner

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Główny Księgowy

Tomasz Sułek



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

www.echo.com.pl