

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest Echo Investment S.A. (zwaną dalej „Jednostką dominującą”) z siedzibą w Kielcach przy al. Solidarności 36, obejmującego:

- (a) skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 4.490.959 tys. zł;
- (b) skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujący zysk netto w kwocie 147.644 tys. zł;
- (c) skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące dochody całkowite w kwocie 141.795 tys. zł;
- (d) skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 141.838 tys. zł;
- (e) skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące wpływy pieniężne netto w kwocie 216.036 tys. zł;
- (f) informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223, z późn. zm.).

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego badania.

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

**Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej
Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. (cd.)**

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej:

- (a) przepisów rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości;
- (b) krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie zostało zaplanowane i przeprowadzone tak, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów i przeoczeń. Badanie obejmowało między innymi sprawdzenie, na podstawie wybranej próby, dowodów potwierdzających kwoty i informacje wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę zasad rachunkowości stosowanych przez Grupę oraz istotnych oszacowań dokonywanych przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a także ogólną ocenę jego prezentacji. Uważamy, że nasze badanie stanowiło wystarczającą podstawę dla wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- (a) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonej dokumentacji konsolidacyjnej zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości;
- (b) jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa;
- (c) przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2010 r. oraz wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy kapitałowej za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie” – Dz. U. z 2009 r. nr 33 poz. 259) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Przeprowadzający badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:



Piotr Wyszogrodzki

Biegły Rewident Grupy, Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 29 kwietnia 2011 r.

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.

**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.**

**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej
Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.**

Raport zawiera 19 kolejno ponumerowanych stron i składa się z następujących części:

	Strona
I. Ogólna charakterystyka Grupy	2
II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania	7
III. Charakterystyka wyników i sytuacji finansowej Grupy	8
IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
V. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta	18
VI. Informacje i uwagi końcowe	19

R

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy

- (a) Echo Investment S.A. (Jednostka dominująca) rozpoczęła działalność 30 czerwca 1994 r. Akt założycielski sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej Notariusza Jacka Frelicha w Kielcach w dniu 30 czerwca 1994 r. i zarejestrowano w Rep. Nr A 4162/94. W dniu 10 kwietnia 2001 r. Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Spółki do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 7025.
- (b) Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Jednostce dominującej nadano numer NIP 657-023-09-12. Dla celów statystycznych Jednostka dominująca otrzymała numer REGON 290463755.
- (c) Zarejestrowany kapitał zakładowy Jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosił 21.000.000 zł i składał się z 420.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,05 zł każda.
- (d) W badanym okresie przedmiotem działalności Grupy było:
- budowa i wynajem bądź sprzedaż powierzchni w budynkach handlowych, handlowo - rozrywkowych, biurowych i mieszkalnych;
 - obrót nieruchomościami;
 - pośrednictwo finansowe;
 - działalność prawnicza, doradztwo, komercjalizacja i rekomercjalizacja nieruchomości, zarządzanie holdingami.
- (e) W okresie obrotowym członkami Zarządu Jednostki dominującej byli:
- Piotr Gromniak Prezes Zarządu
 - Artur Langner Wiceprezes Zarządu

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

(f) W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2010 r. wchodzi następujące jednostki:

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Echo Investment S.A.	Dominująca	Nie dotyczy	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2010 r.
„ACC - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej „ACC - Projekt Echo – 17 Sp. z o.o.” Sp. kom.)	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
„Athina Park - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Zależna (100%)	Pełna	Bilans – Servis Sp. z o.o.	(*)	31 grudnia 2010 r.
„Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Zależna (100%)	Pełna	Bilans – Servis Sp. z o.o.	(*)	31 grudnia 2010 r.
„Barconsel Holdings” Ltd	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
„Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
„Centrum Handlowe PHS” SA	Zależna (100%)	Pełna	Bilans – Servis Sp. z o.o.	(*)	31 grudnia 2010 r.
„Echo – Arena” Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
„Echo – Arena Sp. z o.o.” Sp. kom.	Zależna (100%)	Pełna	Bilans – Servis Sp. z o.o.	(*)	31 grudnia 2010 r.
„Echo – Aurus” Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Bilans – Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2010 r.
„Echo – Bełchatów” Sp. z o.o. (dawniej „Echo – Galeria Olimpia” Sp. z o.o.)	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
„Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
„Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
„Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	(*)	31 grudnia 2010 r.
„Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Bilans – Servis Sp. z o.o.	(*)	31 grudnia 2010 r.
„Echo – Galeria Sudecka” Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
„Echo – Galeria Tarnów” Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
„Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o.” Sp. kom.	Zależna (100%)	Pełna	Bilans – Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2010 r.
„Echo – Kielce 1” Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
„Echo – Klimt House” Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. kom.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

"Echo – Metropolis" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Echo – Oxygen" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Bilans – Servis Sp. z o.o.	(*)	31 grudnia 2010 r.
"Echo – Park Postępu" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	(*)	31 grudnia 2010 r.
"Echo – Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Echo – Project Management Ingatlanhasznosító" Kft.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Echo - Property Poznań 1" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu" Sp. z o.o. (dawniej "Projekt Echo - 45" Sp. z o.o.)	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o." Sp. kom. (dawniej "Projekt Echo - 45 Sp. z o.o." Sp. kom.)	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Echo – SPV 7" Sp. z o.o. (dawniej „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.)	Zależna (100%)	Pełna	Bilans – Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2010 r.
"Echo – SPV 12" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Bilans – Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2010 r.
"Echo – Veneda" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító" Kft.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Echo Investment Project 1" S.R.L.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Echo Investment Project Management" S.R.L.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Echo Investment Ukraine" LLC	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"EI – Project Cyp - 1" Ltd	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Est-On – Grupa Echo Sp. z o.o." Sp. kom. (dawniej " Est-On - Projekt Echo – 17 Sp. z o.o." Sp. kom.)	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Grupa Echo" Sp. z o.o. (dawniej "Projekt Echo - 17" Sp. z o.o.)	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Malta Office Park" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Bilans – Servis Sp. z o.o.	(*)	31 grudnia 2010 r.
"MDP" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Bilans – Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2010 r.
"PPR - Projekt Echo – 77" Sp. z o.o. „ S.k.a.	Zależna (100%)	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	(*)	31 grudnia 2010 r.
"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Princess Investment" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 30" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

"Projekt Echo - 39" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 43" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 47" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 53" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 55" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 57" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 58" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 62" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	(*)	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 67" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 70" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 77" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 93" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 94" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 94 Sp. z o.o." Sp. kom.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 95" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 96" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 97" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 98" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Echo - 99" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Naramowice" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt Naramowice Poznań" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Bilans – Servis Sp. z o.o.	(*)	31 grudnia 2010 r.
"SPV – 1" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Projekt S" Sp. z o.o.	Zależna (95%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Ultra Marina" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Yevrobudgarant" LLC	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Zakłady Ogrodnicze Naramowice" Sp. z o.o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2010 r.
"Wan 11" Spółka z o.o.	Współzależna (50%)	Proporcjonalna	Bilans – Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2010 r.

(*) Na dzień podpisania niniejszej opinii z badania, badanie sprawozdania finansowego odnośnej spółki nie zostało zakończone wydaniem opinii.

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

- (g) Jednostka dominująca jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie i zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Grupa stosuje MSSF od 2004 r.

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

- (a) PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Grupy Uchwałą Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. z dnia 5 sierpnia 2008 r. na podstawie paragrafu 13 ust. 1 lit. b) Statutu Spółki.
- (b) PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz Kluczowy Biegły Rewident przeprowadzający badanie są niezależni od jednostek wchodzących w skład Grupy w rozumieniu art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. nr 77, poz. 649).
- (c) Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 2 sierpnia 2010 r. w okresie od 22 listopada 2010 r. do 29 kwietnia 2011 (z przerwami).

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

III. Charakterystyka wyników i sytuacji finansowej Grupy

Poniższe komentarze przedstawiono w oparciu o wiedzę uzyskaną podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie uwzględnia wpływu inflacji. Ogólny wskaźnik zmian poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych (od grudnia do grudnia) wyniósł w badanym roku 3,1% (2009 r.: 3,5%).

Echo Investment S.A. jest jednostką dominującą w Grupie, w skład której na dzień bilansowy wchodziło 72 spółek zależnych (w tym 70 skonsolidowanych spółek zależnych); dane 1 spółki stowarzyszonej zostały wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności a dane 1 wspólnego przedsięwzięcia zostały wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą konsolidacji proporcjonalnej. Na poprzedni dzień bilansowy Grupa składała się z 84 spółek zależnych (w tym 81 skonsolidowanych spółek zależnych); dane 2 spółek stowarzyszonych zostały wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, a dane 1 wspólnego przedsięwzięcia zostały wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą konsolidacji proporcjonalnej.

W badanym okresie niżej opisane zjawiska miały istotny wpływ na wynik finansowy oraz sytuację majątkową i finansową Grupy:

- Na koniec roku obrotowego aktywa Grupy wyniosły 4.490.959 tys. zł. W ciągu roku suma bilansowa zwiększyła się o 218.675 tys. zł tj. o 5,1% głównie na skutek wzrostu wartości salda środków pieniężnych Grupy w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego. Wzrost wartości aktywów ogółem został sfinansowany głównie przez wzrost stanu zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (łącznie o kwotę 230.518 tys. zł) oraz zysk netto (w kwocie 147.644 tys. zł).
- Wartość nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez Grupę wyniosła 2.808.083 tys. zł na badany dzień bilansowy i wzrosła o 26.636 tys. zł w porównaniu do poprzedniego dnia bilansowego. W trakcie badanego okresu Grupa sprzedała nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości 195.470 tys. zł, jednocześnie nieruchomości o łącznej wartości 213.008 tys. zł zostały przeniesione z pozycji nieruchomości inwestycyjnych w budowie na saldo nieruchomości inwestycyjnych w związku z rozpoczęciem funkcjonowania powyższych obiektów. Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawartych przez Grupę denominowana jest w EUR, wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały sporządzone w EUR i przeliczone na PLN przy użyciu średniego kursu NBP na dzień bilansowy. Informacje dotyczące dokonanej wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej przedstawiono w notce nr 5 Dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego.
- Wartość zapasów na koniec badanego roku wyniosła 474.593 tys. zł, co w porównaniu do roku ubiegłego oznacza wzrost o 54.068 tys. zł. Na saldo zapasów składały się głównie projekty w toku o wartości 446.895 tys. zł oraz zakończone projekty mieszkaniowe o wartości 24.296 tys. zł. Wzrost wartości salda zapasów względem poprzedniego dnia bilansowego dotyczył wyższego salda projektów mieszkaniowych w budowie i wynikał głównie z rozpoczęcia procesów inwestycji mieszkaniowych na przestrzeni badanego okresu.

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

III. Charakterystyka wyników i sytuacji finansowej Grupy (cd.)

- Działalność operacyjna Grupy finansowana była głównie zobowiązaniami długoterminowymi, których łączne saldo wzrosło z poziomu 1.746.652 tys. zł na dzień 31 grudnia 2009 r. do 1.853.680 tys. zł na koniec roku badanego (z czego długoterminowa część salda zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek wzrosła z 1.664.098 tys. zł do 1.746.175 tys. zł). Saldo zobowiązań długoterminowych z tytułu pochodnych instrumentów finansowych wzrosło o 7.605 tys. zł.
- Wartość zobowiązań krótkoterminowych ogółem wyniosła 510.328 tys. zł i wzrosła o 22.784 tys. zł względem poprzedniego dnia bilansowego głównie na skutek wzrostu łącznej wartości zobowiązań finansowych z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych (o 148.441 tys. zł) i zobowiązań handlowych (o 36.680 tys. zł), który został częściowo skompensowany spadkiem zobowiązań krótkoterminowych z tytułu pochodnych instrumentów finansowych o 155.398 tys. zł.
- Wskaźniki płynności wzrosły w stosunku do roku ubiegłego. Wskaźnik płynności I wyniósł 1,9 (2009 r.: 1,5), a wskaźnik płynności II – 0,9 (2009 r. 0,6).
- Na skutek zmian w strukturze zobowiązań, poprawie uległa wartość stopy zadłużenia Grupy która spadła o 1 punkt procentowy względem poprzedniego dnia bilansowego i na 31 grudnia 2010 roku wyniosła 58%.
- Przychody Grupy w trakcie badanego roku wyniosły łącznie 426.396 tys. zł i były o 5.030 tys. zł niższe w stosunku do roku poprzedniego. Największą część przychodów ze sprzedaży (58,2% całości przychodów) Grupa osiągnęła ze swojej podstawowej działalności tj. z wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo – rozrywkowych (łącznie 248.204 tys. zł w 2010 r.), z której udział w całości sprzedaży spadł o 1,2 punktu procentowego w porównaniu do roku ubiegłego. Przychody ze sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej (82.889 tys. zł) stanowią 19,4% wartości sprzedaży i ich udział w całości sprzedaży ogółem zmniejszył się o 6,9 punktu procentowego w porównaniu do roku ubiegłego. Przychody z realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych wzrosły o 21.076 tys. zł w porównaniu z rokiem ubiegłym. Struktura przychodów Grupy uległa zmianie w porównaniu z rokiem 2009 głównie na skutek zmian w portfelu posiadanych nieruchomości inwestycyjnych oraz oddania do użytkowania nowych nieruchomości inwestycyjnych.
- W 2010 r. Grupa osiągnęła zysk w kwocie 147.644 tys. zł i jest on wyższy od zysku za rok 2009 o 42,4%. Istotny wpływ na to miało osiągnięcie przez Grupę dodatkowego zysku na sprzedaży nieruchomości, który wyniósł w badany okresie 53.273 tys. zł. Znalazło to odzwierciedlenie w zwiększeniu rentowności mierzonej wynikiem netto z 24% do 35% oraz wzrostu ogólnej rentowności kapitału z 6% do 8%.
- Zmianie uległ wskaźnik szybkości obrotu należności, który wyniósł 20 dni (15 dni w roku poprzednim).
- W trakcie badanego okresu Grupa zanotowała znaczący wzrost poziomu kosztów finansowych względem poprzedniego okresu (z 173.576 tys. zł w 2009 r., do poziomu 235.816 tys. zł w badanym okresie). Równocześnie Grupa odnotowała wzrost przychodów finansowych z poziomu 86.421 tys. zł w roku 2009 do poziomu 163.419 tys. zł w okresie badanym.

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2010 r.

Komentarz	31.12.2010 r.	31.12.2009 r.	Zmiana	Zmiana	31.12.2010 r.	31.12.2009 r.
	tys. zł	tys. zł	tys. zł	%	Struktura %	Struktura %
AKTYWA						
Aktywa trwałe						
Wartości niematerialne	1.227	1.051	176	16,7%	0,0%	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	24.952	18.615	6 337	34,0%	0,6%	0,4%
Należności długoterminowe	39	40	(1)	(2,5%)	0,0%	0,0%
Nieruchomości inwestycyjne	1 2.808.083	2.781.447	26.636	1,0%	62,5%	65,1%
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	2 689.039	705.577	(16.538)	(2,3%)	15,3%	16,6%
Inwestycje finansowe	4	337	(333)	(98,8%)	0,0%	0,0%
Udzielone pożyczki	21	12	9	75,0%	0,0%	0,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15.404	42.545	(27.141)	(63,8%)	0,4%	1,0%
	3.538.769	3.549.624	(10.855)	(0,3%)	78,8%	83,1%
Aktywa obrotowe						
Zapasy	3 474.593	420.525	54.068	12,9%	10,6%	9,8%
Należności z tytułu podatku dochodowego	1.839	4.969	(3.130)	(63,0%)	0,0%	0,1%
Należności z tytułu pozostałych podatków	4 42.111	30.005	12.106	40,3%	0,9%	0,7%
Należności handlowe i pozostałe	5 52.491	96.420	(43.929)	(45,6%)	1,2%	2,3%
Udzielone pożyczki	1.039	82	957	1 167,1%	0,0%	0,0%
Pochodne instrumenty finansowe	828	1.558	(730)	(46,9%)	0,0%	0,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 379.289	169.101	210.188	124,3%	8,5%	4,0%
	952.190	722.660	229.530	31,8%	21,2%	16,9%
Ogółem aktywa	4.490.959	4.272.284	218.675	5,1%	100,0%	100,0%

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2010 r. (cd.)

	Komentarz	31.12.2010 r. tys. zł	31.12.2009 r. tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana %	31.12.2010 r. Struktura %	31.12.2009 r. Struktura %
PASYWA							
Kapitał własny							
Kapitał zakładowy	7	21.000	21.000	-	-	0,5%	0,5%
Kapitał zapasowy		1.709.726	1.597.501	112.225	7,0%	38,1%	37,5%
Zakumulowany zysk		147.738	112.225	35.513	31,6%	3,3%	2,6%
Różnice kursowe z przeliczenia		(2.889)	2.960	(5.849)	(197,6%)	(0,1%)	0,1%
Kapitały mniejszości		(59)	(8)	(51)	637,5%	(0,0%)	(0,0%)
		1.875.516	1.733.678	141.838	8,2%	41,8%	40,7%
Rezerwy							
Rezerwy na zobowiązania		11.565	16.650	(5.085)	(30,5%)	0,2%	0,4%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		239.870	287.760	(47.890)	(16,6%)	5,3%	6,7%
		251.435	304.410	(52.975)	(17,4%)	5,5%	7,1%
Zobowiązania długoterminowe							
	8						
Kredyty i pożyczki		1.746.175	1.664.098	82.077	4,9%	38,9%	39,0%
Pochodne instrumenty finansowe		10.310	2.705	7.605	281,1%	0,2%	0,1%
Otrzymane kaucje		40.439	39.939	500	1,3%	0,9%	0,9%
Leasing		56.756	39.910	16.846	42,2%	1,3%	0,9%
		1.853.680	1.746.652	107.028	6,1%	41,3%	40,9%
Zobowiązania krótkoterminowe							
	9						
Kredyty i pożyczki		325.200	176.759	148.441	84,0%	7,2%	4,1%
Pochodne instrumenty finansowe		8.586	163.984	(155.398)	(94,8%)	0,2%	3,8%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2.839	5.600	(2.761)	(49,3%)	0,1%	0,1%
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		37.964	8.284	29.680	358,3%	0,8%	0,2%
Zobowiązania handlowe		102.550	65.870	36.680	55,7%	2,3%	1,5%
Zobowiązania pozostałe		11.908	12.411	(.503)	(4,1%)	0,3%	0,3%
Otrzymane zaliczki		21.281	54.636	(33.355)	(61,0%)	0,5%	1,3%
		510.328	487.544	22.784	4,7%	11,4%	11,3%
Ogółem pasywa		4.490.959	4.272.284	218.675	5,1%	100,0%	100,0%

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
Za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

	Komentarz	2010 r. tys. zł	2009 r. tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana %	2010 r. struktura %	2009 r. struktura %
Przychody ze sprzedaży	10	426.396	431.426	(5.030)	(1,2%)	100,0 %	100,0%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	10	(167.941)	(167.717)	(.224)	0,1%	(39,4%)	(38,9%)
Zysk brutto ze sprzedaży		258.455	263.709	(5.254)	(2,0%)	60,6%	61,1%
Koszty sprzedaży i marketingu		(22.088)	(18.009)	(4.079)	22,6%	(5,2%)	(4,2%)
Koszty ogólnego zarządu		(40.333)	(37.225)	(3.108)	8,3%	(9,4%)	(8,6%)
Zysk ze sprzedaży		196.034	208.475	(12.441)	(6,0%)	46,0%	48,3%
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości		53.273	-	53.273	-	12,5%	-
Aktualizacja wartości nieruchomości		(92.085)	(22.885)	(69.200)	302,4%	(21,6%)	(5,3%)
Pozostałe przychody operacyjne		25.034	21.608	3.426	15,9%	5,9%	5,0%
Pozostałe koszty operacyjne		(13.565)	(11.058)	(2.507)	22,7%	(3,2%)	(2,6%)
Zysk z działalności operacyjnej		168.691	196.140	(27.449)	(14,0%)	39,6%	45,4%
Przychody finansowe	11	163.419	86.421	76.998	89,1%	38,3%	20,0%
Koszty finansowe	11	(235.816)	(173.576)	(62.240)	35,9%	(55,3%)	(40,2%)
Zysk z tytułu różnic kursowych		40.876	20.666	20.210	97,8%	9,6%	4,8%
Udział w stratach/zyskach jednostek stowarzyszonych		162	(26)	188	(723,1%)	0,0%	(0,0%)
Zysk brutto		137.332	129.625	7.707	5,9%	32,2%	30,0%
Podatek dochodowy		10.312	(25.929)	36.241	(139,8%)	2,4%	(6,0%)
Zysk netto		147.644	103.696	43.948	42,4%	34,6%	24,0%
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		(5.849)	(10.610)	4.761	(44,9%)	(1,4%)	(2,5%)
Całkowity dochód mniejszości		(94)	-	(94)	-	(0,0%)	-
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		141.889	93 086	48.803	52,4%	33,2%	21,5%

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Grupy

Działalność gospodarczą Grupy, jej wynik finansowy za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy w porównaniu do okresów poprzedzających charakteryzują następujące wskaźniki:

	2010 r.	2009 r.	2008 r.
Wskaźniki aktywności			
- szybkość obrotu należności	20 dni	15 dni	5 dni
- szybkość obrotu zapasów	959 dni	974 dni	991 dni
Wskaźniki rentowności			
- rentowność sprzedaży netto	35%	24%	24%
- rentowność sprzedaży brutto	32%	30%	33%
- ogólna rentowność kapitału	8%	6%	7%
Wskaźniki zadłużenia			
- stopa zadłużenia	58%	59%	61%
- szybkość obrotu zobowiązań	148 dni	145 dni	178 dni
	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Wskaźniki płynności			
- płynności I	1,9	1,5	2,1
- płynności II	0,9	0,6	1,0

IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2010 r.

1. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień bilansowy saldo nieruchomości inwestycyjnych wyniosło 2.808.083 tys. zł. i wzrosło w porównaniu do roku poprzedniego o 26.636 tys. zł. Zmiana jest głównie wynikiem zmian w portfelu inwestycyjnym Grupy oraz wycen nieruchomości do wartości godziwej. W trakcie roku obrotowego Grupa poniosła stratę na wycenie nieruchomości inwestycyjnych do ich wartości godziwej w wysokości 92.085 tys. zł.

2. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Na dzień bilansowy saldo nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyniosło 689.039 tys. zł. i spadło w porównaniu do roku poprzedniego o 16.538 tys. zł. Zmiana wynika głównie ze zmiany klasyfikacji ukończonych nieruchomości inwestycyjnych w budowie w kwocie 213.008 tys. zł. na nieruchomości inwestycyjne. Powyższy spadek wynikający ze zmiany klasyfikacji został częściowo skompensowany przez wartość poniesionych nakładów inwestycyjnych na nieruchomości w budowie w trakcie roku w wysokości 181.650 tys. zł.

3. Zapasy

Saldo zapasów na dzień bilansowy wyniosło 474.593 tys. zł i wzrosło w porównaniu do poprzedniego dnia bilansowego o 54.068 tys. zł. Wzrost ten wynika głównie ze wzrostu półproduktów i produktów w toku, w której to pozycji Grupa prezentuje projekty mieszkaniowe w trakcie realizacji.

Na saldo zapasów na badany dzień bilansowy składały się głównie posiadane przez Grupę grunty oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i w trakcie realizacji o wartości 446.895 tys. zł oraz gotowe lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży o wartości 24.296 tys. zł.

4. Należności z tytułu pozostałych podatków

Należności z tytułu pozostałych podatków wyniosły na dzień bilansowy 42.111 tys. zł i wzrosły w porównaniu z rokiem poprzednim o 12.106 tys. zł. Jest to efektem głównie wzrostu należności z tytułu podatku od towarów i usług, które wynikają z poniesionych w badanym roku nakładów inwestycyjnych.

5. Należności handlowe i pozostałe

Saldo należności handlowych i pozostałych wyniosło na dzień 31 grudnia 2010 roku 52.491 tys. zł i zmalało w porównaniu do poprzedniego dnia bilansowego o 43.929 tys. zł. Spadek ten wynika głównie z faktu rozliczenia należności dotyczących przepływów pieniężnych na poczet rozliczeń instrumentów finansowych.

Stan odpisów aktualizujących wartość należności na dzień bilansowy wyniósł 4.008 tys. zł i pozostał na porównywalnym poziomie względem roku poprzedniego.

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Wartość środków pieniężnych i inne aktywów pieniężnych na koniec badanego roku wyniosła 379.289 tys. zł, co w porównaniu do roku ubiegłego oznacza wzrost o 210.188 tys. zł. Wzrost ten wynika głównie z dodatnich przepływów środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej (w kwocie 99.923 tys. zł) i finansowej (w kwocie 158.507 tys. zł), które Grupa wygenerowała w trakcie badanego roku. Dodatnie przepływy pieniężne zostały częściowo skompensowane ujemnymi przepływami z działalności inwestycyjnej (42.394 tys. zł) oraz zmianą stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych (spadek o 5.848 tys. zł).

7. Kapitał zakładowy Jednostki dominującej

W badanym roku wielkość zarejestrowanego kapitału zakładowego nie uległa zmianie i wyniosła 21.000 tys. zł.

Na 31 grudnia 2010 r. akcjonariuszami Jednostki dominującej byli:

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji zł	Typ posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Michał Sołowow (bezpośrednio i pośrednio)	169.916.580	8.495.829	zwykłe	40,5
ING OFE	37.528.063	1.876.404	zwykłe	8,9
Aviva OFE Aviva BZ WBK	36.683.460	1.834.173	zwykłe	8,7
PZU Złota Jesień OFE	21.419.085	1.070.954	zwykłe	5,1
Pozostali akcjonariusze	154.452.812	7.722.640	zwykłe	36,8
	420.000.000	21.000.000		100,0

8. Zobowiązania długoterminowe

Saldo zobowiązań długoterminowych na 31 grudnia 2010 roku wyniosło 1.853.680 tys. zł i wzrosło w porównaniu z rokiem poprzednim o 107.028 tys. zł, tj. o 6,1%.

Na dzień bilansowy na saldo zobowiązań długoterminowych składały się przede wszystkim długoterminowa część zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów, pożyczek i emisji instrumentów dłużnych w kwocie 1.746.175 tys. zł, zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu w kwocie 56.756 tys. zł oraz długoterminowa część salda zobowiązań z tytułu otrzymanych kaucji w wysokości 40.439 tys. zł. Wzrost wartości zobowiązań długoterminowych ogółem wynikał głównie ze wzrostu zobowiązań z tytułu dłużnych papierów wartościowych, co jest efektem emisji nowych serii obligacji przez Jednostkę dominującą.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

9. Zobowiązania krótkoterminowe

Saldo zobowiązań krótkoterminowych wyniosło w badanym okresie 510.328 i wzrosło w porównaniu do roku poprzedniego o 22.784 tys. zł (co stanowiło wzrost o 4,7%).

Saldo zobowiązań krótkoterminowych na dzień bilansowy obejmowało przede wszystkim krótkoterminową część zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów, pożyczek i emisji instrumentów dłużnych w kwocie 325.200 tys. zł oraz zobowiązania handlowe w wysokości 102.550 tys. zł. Inne istotne pozycje salda zobowiązań krótkoterminowych dotyczyły zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług w kwocie 37.964 tys. zł (wzrost o 29.680 tys. zł) oraz otrzymanych zaliczek na poczet sprzedaży w kwocie 21.281 tys. zł (spadek o 33.355 tys. zł).

Zanotowany w badanym okresie wzrost wartości salda zobowiązań krótkoterminowych wynikał przede wszystkim ze wzrostu łącznej wartości zobowiązań finansowych z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych i zobowiązań handlowych, który został częściowo skompensowany spadkiem zobowiązań krótkoterminowych z tytułu pochodnych instrumentów finansowych.

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy do 31 grudnia 2010r.

10. Przychody ze sprzedaży i koszt własny sprzedaży

Przychody ze sprzedaży w badanym okresie wyniosły 426.396 tys. zł, co oznacza spadek o 1,2% względem wartości przychodów za poprzedni rok obrotowy.

Głównymi źródłami przychodów Grupy w trakcie badanego okresu były:

- przychody z tytułu najmu powierzchni w centrach handlowych, które w badanym okresie wyniosły 248.204 tys. zł i spadły nieznacznie w porównaniu do roku poprzedniego głównie w związku ze zmianami kursu EUR względem PLN oraz zmianami w strukturze nieruchomości inwestycyjnych Grupy;
- przychody z tytułu sprzedaży powierzchni mieszkaniowej, które w 2010 roku wyniosły 82.889 tys. zł w porównaniu z przychodami w wysokości 113.398 tys. zł osiągniętymi w roku poprzednim;
- przychody z tytułu realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych, które wyniosły 71.291 tys. zł i wzrosły w porównaniu z rokiem poprzednim (poziom analogicznych przychodów w roku 2009 wyniósł 50.215 tys. zł) głównie na skutek zwiększenia wynajmowanej powierzchni wynikającego ze zmian w strukturze nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Spośród kosztów sprzedaży główne pozycje stanowią koszty dotyczące przychodów:

- z wynajmu powierzchni w centrach handlowych w kwocie 64.468 tys. zł (w porównaniu z 63.303 tys. zł w roku poprzednim)
- ze sprzedaży mieszkań w kwocie 64.006 tys. zł w porównaniu z kwotą 78.821 tys. zł w roku poprzednim
- z realizacji i wynajmu powierzchni biurowych i hotelowych 26.211 tys. zł (w porównaniu z 17.754 tys. zł w poprzednim okresie).

11. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe Grupy Kapitałowej w badanym okresie wyniosły 163.419 tys. zł i wzrosły o 76.998 tys. zł względem poprzedniego okresu głównie na skutek zysków z tytułu aktualizacji wyceny instrumentów pochodnych i ich realizacji.

Na wartość przychodów finansowych badanego okresu składały się przede wszystkim przychody z tytułu wyceny instrumentów finansowych w wysokości 147.730 tys. zł oraz ich realizacji.

Na koszty finansowe Grupy Kapitałowej, które wyniosły w badanym roku 235.816 tys. zł składały się przede wszystkim straty poniesione na realizacji transakcji terminowych (133.938 tys. zł) oraz koszty z tytułu odsetek (90.631 tys. zł) od zaciągniętych zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji. Wzrost wartości kosztów finansowych względem poprzedniego roku wynikał głównie z poniesionej straty zrealizowanej na rozliczeniach transakcji forward, wzrost kosztów w porównaniu z rokiem ubiegłym w tym zakresie wyniósł 67.607 tys. zł.

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

V. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta

- (a) Zarząd Jednostki dominującej przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w dokumentacji konsolidacyjnej oraz wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych, a także poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym do dnia złożenia oświadczenia.
- (b) Zakres badania nie był ograniczony.
- (c) Dokumentacja konsolidacyjna była kompletna i poprawna, a sposób jej przechowywania zapewnia właściwą ochronę.
- (d) We wszystkich istotnych aspektach określone przez kierownika jednostki dominującej zasady rachunkowości oraz wykazywanie danych były zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Została zachowana ciągłość stosowanych zasad i metod w stosunku do okresu ubiegłego.
- (e) We wszystkich istotnych aspektach konsolidacja kapitałów oraz ustalenie udziałów mniejszości zostały przeprowadzone prawidłowo.
- (f) Wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- (g) Wyłączenia wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- (h) Skutki sprzedaży całości lub części udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych zostały ujęte we wszystkich istotnych aspektach w sposób prawidłowy.
- (i) Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje określone przez MSSF zatwierdzone przez Unię Europejską.
- (j) Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy kapitałowej za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r. nr 33 poz. 259).
- (k) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało zbadane przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń.
- (l) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 5 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Jednostki dominującej dnia 26 maja 2010 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Kielcach w dniu 14 czerwca 2010 r. ogłoszone w Monitorze Polskim B numer 2004 w dniu 15 października 2010 r.

VI. Informacje i uwagi końcowe

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., w której jednostką dominującą jest Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach przy al. Solidarności 36. Badaniu podlegało skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące:

- (a) skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 4.490.959 tys. zł;
- (b) skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujący zysk netto w kwocie 147.644 tys. zł;
- (c) skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące dochody całkowite w kwocie 141.795 tys. zł;
- (d) skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 141.838 tys. zł;
- (e) skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące wpływy pieniężne netto w kwocie 216.036 tys. zł;
- (f) informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Jednostki dominującej dnia 29 kwietnia 2011 r. Raport powinien być odczytywany wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. z dnia 29 kwietnia 2011 r. dotyczącą wyżej opisanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyraża ogólny wniosek wynikający z przeprowadzonego badania. Wniosek ten nie stanowi sumy ocen wyników badania poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania bądź zagadnień, ale zakłada nadanie poszczególnym ustaleniom odpowiedniej wagi (istotności), uwzględniającej wpływ stwierdzonych faktów na rzetelność i prawidłowość skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przeprowadzający badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:



Piotr Wyszogrodzki

Biegły Rewident Grupy, Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 29 kwietnia 2011 r.