



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Grupy Kapitałowej Echo Investment
za III kwartał 2011 roku

ECHO
investment

SPIS TREŚCI:

1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe	2
2. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	3
3. Skonsolidowany kwartalny rachunek zysków i strat	5
4. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
5. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
6. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	8
7. Informacja dodatkowa do skróconego skonsolidowanego raportu	9
7.1. Informacje podstawowe	9
7.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego	10
7.3. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości (przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy) z opisem	10
7.4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w III kwartale 2011 roku	10
7.5. Czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	18
7.6. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej.....	19
7.7. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie.....	19
7.8. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.....	19
7.9. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy	20
7.10. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znacząco wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.....	20
7.11. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego.....	22
7.12. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment.....	24
7.13. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	27
7.14. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	28
7.15. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA	28
7.16. 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.....	30
7.17. Informacje o postępowaniu przed sądem.....	30
7.18. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.....	30
7.19. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	30
7.20. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Echo Investment SA są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Echo Investment	30
7.21. Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	31
8. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31.09.2011 r.	32

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	okres od 2011.01.01 do 2011.09.30	okres od 2010.01.01 do 2010.09.30	okres od 2011.01.01 do 2011.09.30	okres od 2010.01.01 do 2010.09.30
I. Przychody operacyjne	291 709	326 482	72 182	81 565
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	490 781	133 201	121 441	33 278
III. Zysk (strata) brutto	169 526	105 846	41 948	26 444
IV. Zysk (strata) netto	147 303	115 906	36 449	28 957
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	212 228	113 054	52 515	28 244
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(125 321)	(152 645)	(31 010)	(38 136)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	175 521	254 551	43 432	63 595
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	262 428	214 960	64 937	53 704
IX. Aktywa razem	5 287 014	4 494 609	1 198 543	1 127 316
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	2 042 302	1 847 278	462 981	463 325
XI. Zobowiązania długoterminowe	2 332 771	1 879 704	528 829	471 458
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	615 441	519 457	139 518	130 288
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)	0,43	0,32	0,11	0,08
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,43	0,32	0,11	0,08
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	4,86	4,40	1,10	1,10
XVII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	4,86	4,40	1,10	1,10

2. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

w tys. PLN	stan na 2011.09.30	stan na 2010.12.31	stan na 2010.09.30
A k t y w a			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1 376	1 227	937
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	56 667	24 952	24 653
1.3. Należności długoterminowe	309	39	39
1.4. Nieruchomości inwestycyjne	2 914 876	2 808 083	2 877 190
1.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	892 976	689 039	655 876
1.6. Inwestycje finansowe	104 348	4	715
1.7. Udzielone pożyczki	-	21	222
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44 192	15 404	9 280
	4 014 744	3 538 769	3 568 912
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	470 528	474 593	445 223
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	1 199	1 839	2 139
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	50 349	42 111	41 359
2.4. Należności handlowe i pozostałe	88 671	52 491	50 213
2.5. Udzielone pożyczki	383	1 039	-
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	-	828	5 016
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	661 140	379 289	381 747
	1 272 270	952 190	925 697
A k t y w a r a z e m	5 289 014	4 490 959	4 494 609

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.

w tys. PLN	stan na 2011.09.30	stan na 2010.12.31	stan na 2010.09.30
Pasywa			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	2 042 302	1 875 575	1 847 278
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 857 464	1 709 726	1 709 726
1.1.3. Zakumulowany zysk (strata)	147 303	147 738	115 906
1.1.4. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	16 535	(2 889)	646
1.2. Udziały niekontrolujące	(48)	(59)	(57)
	2 042 254	1 875 516	1 847 221
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwy na zobowiązania	13 410	11 565	11 294
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	283 138	239 870	236 933
	296 548	251 435	248 227
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Kredyty i pożyczki	2 226 293	1 746 175	1 766 555
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	11 912	10 310	15 376
3.3. Otrzymane kaucje	41 998	40 439	40 888
3.4. Leasing	52 568	56 756	56 885
	2 332 771	1 853 680	1 879 704
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty i pożyczki	303 321	325 200	386 533
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	34 183	8 586	18 211
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	356	2 839	2 437
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	127 672	37 964	41 689
4.5. Zobowiązania handlowe	82 121	102 550	39 645
4.6. Zobowiązania pozostałe	9 173	11 908	11 628
4.7. Otrzymane zaliczki	58 615	21 281	19 314
	615 441	510 328	519 457
Pasywa razem	5 287 014	4 490 959	4 494 609

Wartość księgowa (w tys. zł)	2 042 302	1 875 575	1 847 278
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	4,86	4,47	4,40
Rozwodniona liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	4,86	4,47	4,40

POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN	stan na 2011.09.30	stan na 2010.12.31	stan na 2010.09.30
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	7 627	600	4 051

3. SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

w tys. PLN	3 kwartał okres od 2011.07.01 do 2011.09.30	3 kwartały okres od 2011.01.01 do 2010.09.30	3 kwartał okres od 2010.07.01 do 2010.09.30	3 kwartały okres od 2010.01.01 do 2010.09.30
Przychody operacyjne	109 446	291 709	94 616	326 482
Koszty operacyjne	(45 087)	(107 484)	(32 656)	(134 091)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	64 359	184 225	61 960	192 391
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	115 011	124 814	37 929	37 929
Aktualizacji wartości nieruchomości	163 748	225 392	(95 369)	(66 425)
Koszty sprzedaży	(6 035)	(17 403)	(5 016)	(14 159)
Koszty ogólnego zarządu	(15 173)	(33 580)	(9 900)	(27 175)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	1 668	7 333	3 940	10 640
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	323 578	490 781	(6 456)	133 201
Przychody finansowe	(8 353)	8 677	43 386	161 198
Koszty finansowe	(68 538)	(153 743)	(45 666)	(213 586)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(168 267)	(175 544)	43 388	25 100
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	(645)	(645)	(229)	(67)
Zysk (strata) brutto	77 775	169 526	34 423	105 846
Podatek dochodowy	(5 590)	(22 236)	24 366	9 968
Zysk (strata) netto	72 185	147 290	58 789	115 814
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	(11)	(13)	(45)	(92)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	72 196	147 303	58 834	115 906
Zysk (strata) netto zannualizowany		174 823		134 960
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata) zannualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,43		0,32
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,43		0,32

4. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. PLN	3 kwartał okres od 2011.07.01 do 2011.09.30	3 kwartały okres od 2011.01.01 do 2010.09.30	3 kwartał okres od 2010.07.01 do 2010.09.30	3 kwartały okres od 2010.01.01 do 2010.09.30
Zysk netto	72 185	147 290	58 789	115 814
Inne całkowite dochody:				
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	13 301	19 424	(85)	(2 314)
Inne całkowite dochody netto	13 301	19 424	(85)	(2 314)
Całkowity dochód za okres, w tym:	85 486	166 714	58 704	113 500
Całkowity dochód przypadający jednostki dominującej	85 497	166 727	58 749	113 592
Całkowity dochód przypadający niekontrolujące na udziały	(11)	(13)	(45)	(92)

5. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

w tys. PLN	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulowa ny zysk (strata)	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszo m jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 3 kwartały (rok bieżący) okres od 2011.01.01 do 2011.09.30							
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	1 709 726	147 738	(2 889)	1 875 575	(59)	1 875 516
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	147 738	(147 738)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	24	24
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	19 424	19 424	-	19 424
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	147 303	-	147 303	(13)	147 290
Stan na koniec okresu	21 000	1 857 464	147 303	16 535	2 042 302	(48)	2 042 254
Za 4 kwartały (rok poprzedni) okres od 2010.01.01 do 2010.12.31							
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	1 597 501	112 225	2 960	1 733 686	(8)	1 733 678
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	112 225	(122 225)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	43	43
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	(5 849)	(5 849)	-	(5 849)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	147 738	-	147 738	(94)	147 644
Stan na koniec okresu	21 000	1 709 726	147 738	(2 889)	1 875 575	(59)	1 875 516
Za 3 kwartały (rok poprzedni) 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

6. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych [w tys. PLN]	3 kwartały okres od 2011.01.01 do 2011.09.30	3 kwartały okres od 2010.01.01 do 2010.09.30
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	147 290	115 814
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	(162)
2. Amortyzacja środków trwałych	4 054	1 759
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	175 544	(25 100)
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	96 348	84 498
5. Podatek dochodowy bieżący	22 236	(9 968)
6. Podatek dochodowy zapłacony	(9 600)	(7 927)
7. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(317 991)	(41 328)
8. Zmiana stanu rezerw	1 845	(5 356)
9. Zmiana stanu zapasów	5 531	(23 617)
10. Zmiana stanu należności	(44 687)	34 854
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	131 658	(10 413)
	64 938	(2 760)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	212 228	113 054
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 480	900
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	509 220	126 658
3. Z aktywów finansowych	11 217	8 108
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	521 917	135 666
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(37 400)	(8 584)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(497 651)	(173 070)
3. Na aktywa finansowe	(112 187)	(106 657)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	(647 238)	(288 311)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(125 321)	(152 645)
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	370 352	311 443
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	295 000	150 000
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	665 352	461 443

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych c.d. [w tys. PLN]	3 kwartały okres od 2011.01.01 do 2011.09.30	3 kwartały okres od 2010.01.01 do 2010.09.30
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	(207 002)	(133 454)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(185 000)	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(2 501)	(81)
8. Odsetki	(95 328)	(73 357)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(489 831)	(206 892)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	175 521	254 551
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	262 428	214 960
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	281 851	212 646
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	19 423	(2 314)
F. Środki pieniężne na początek okresu	379 289	169 101
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	661 140	381 747
- o ograniczonej możliwości dysponowania	52 336	14 673

7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

7.1. Informacje podstawowe

Grupa Kapitałowa Echo Investment (Grupa Kapitałowa) działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej jest Echo Investment S.A. (Emitent, Spółka), spółka notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA od 1996 roku. Liczba wszystkich obecnie wyemitowanych akcji spółki Echo Investment SA wynosi 420.000.000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela.

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

Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej dzieli się na cztery segmenty:

- budowa i wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych,
- budowa i wynajem powierzchni w obiektach biurowych,
- 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 2011 roku oraz 30 września 2010 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 324 i 305 osób.

7.2. 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 2011 roku oraz dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2010 roku i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 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 2010 rok. Nowe interpretacje wydane przez Komisję ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2011 roku nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

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

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

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

7.4.1. Najważniejsze zdarzenia w III kwartale 2011 roku

Spełnienie warunku do umowy realizacji inwestycji

W dniu 25 lipca 2011 roku Emitent i „ECHO-KIELCE 1” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (podmiot zależny od Emitenta) oraz ORBIS Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie podpisały, w wykonaniu Warunkowej Umowy Przedwstępnej Sprzedaży zawartej dnia 4 września 2008 roku (RB nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 r.), Umowę Przyrzeczoną w wyniku której Emitent zbył na rzecz Orbis S.A. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości.

Zawarcie ww. umowy było jednym z zawieszających warunków podpisanej dnia 4 września 2008 r. umowy o generalną realizację inwestycji przez Emitenta hotelu klasy Novotel dla spółki Orbis S.A. (RB Nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 r.). Gmina Miasto Łódź nie skorzystała z przysługującego jej prawa pierwokupu i ww. umowa została podpisana.

Rejestracja połączenia podmiotów zależnych

Patrz punkt 7.13 niniejszego raportu.

Umowa nabycia udziałów

W dniu 11 sierpnia 2011 roku, Emitent zawarł ze spółką „Ustra” sp. z o.o. (Sprzedający), z siedzibą w Kielcach przy al. Solidarności 36, wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 224675, przedwstępną umowę sprzedaży udziałów dotyczącą udziałów w spółce Astra Park sp. z o.o. (Spółka) z siedzibą w Kielcach przy al. Solidarności 36 wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 271678. Umowa dotyczy wszystkich udziałów spółki Astra Park Sp. z o.o. - tj. 738 801 (siedemset trzydzieści osiem tysięcy osiemset jeden) udziałów Spółki o łącznej wartości nominalnej 36 940 050 (trzydzieści sześć milionów dziewięćset czterdzieści tysięcy pięćdziesiąt) złotych. Umowa ostateczna zostanie zawarta pod warunkiem m.in. udzielenia przez Eurohypo Aktiengesellschaft z siedzibą w

Eschborn Niemcy, banku w którym spółka Astra sp. z o.o. posiada kredyt na kwotę 21,8 mln EUR, zgody na sprzedaż udziałów. Ostateczna umowa sprzedaży zostanie zawarta po spełnieniu się warunków, jednak nie później niż do dnia 30 września 2011 r. W przypadku nie spełnienia się warunków w w/w terminie umowa ulega rozwiązaniu. Strony ustalają cenę sprzedaży udziałów na kwotę 67,50 mln PLN. Cena za udziały zostanie zapłacona w terminie 3 dni od zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży. Wartość nabywanych aktywów uznano za znaczące na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta. Nabycie aktywów zostanie sfinansowane z kapitałów własnych Emitenta, a nabywane aktywa stanowiąc będą długoterminową inwestycję. Sprzedający jest podmiotem zależnym od Pana Michała Sołowowa, znaczącego akcjonariusza Emitenta. Spółka Astra Park Sp. z o.o. jest właścicielem nowoczesnego kompleksu biurowego w Kielcach przy al. Solidarności 36, w skład którego wchodzi trzy budynki biurowe o łącznej powierzchni wynajmowalnej 16 300 mkw oraz przylegające do nich nieruchomości gruntowe stanowiące rezerwę pod rozbudowę parku biurowego. Emitent posiada prawomocne pozwolenie na budowę czwartego budynku biurowego o powierzchni całkowitej 10 000 mkw. Emitent, oprócz powiększenia w wyniku nabycia Spółki portfolio powierzchni biurowej, zamierza w przyszłości wykorzystać potencjał należących do nabywanej Spółki nieruchomości gruntowych w celu rozbudowy istniejącego kompleksu biurowego, a tym samym zwiększenia NOI projektu.

W dniu 9 września 2011 roku została podpisana ostateczna umowa nabycia udziałów w spółce Astra Park Sp. z o.o.. W wyniku podpisania ostatecznej umowy, Emitent nabył 738.800 udziałów w spółce Astra Park Sp. z o.o., a podmiot zależny od Emitenta spółka Grupa Echo sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach nabyła 1 udział w Spółce. Łącznie Emitent oraz Grupa Echo sp. z o.o. nabyły 738.801 udziałów w spółce Astra Park sp. z o.o., tj. wszystkie udziały stanowiące 100 % kapitału i głosów na zgromadzeniu wspólników.

Umowa kredytu inwestycyjnego

W dniu 14 września 2011 roku „Projekt 5 – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta, (Kredytobiorca) podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie (Kredytodawca) umowę kredytu inwestycyjnego (Umowa).

Na warunkach określonych Umową, Kredytodawca udziela Kredytobiorcy, kredytu inwestycyjnego w kwocie nieprzekraczającej najniższej z poniższych kwot:

18 mln EUR (osiemnaście milionów euro) lub 75% nakładów inwestycyjnych netto, gdzie na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, kwota 18 mln EUR stanowi równowartość 82,36 mln PLN. Po zakończeniu realizacji kredyt będzie mógł być zwiększony do wysokości 75% wartości rynkowej projektu ustalonej w oparciu o wycenę rynkową sporządzoną przez biegłego rzeczoznawcę.

Kwota wykorzystanego kredytu jest oprocentowana w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej, równej trzymiesięcznej stopie EURIBOR 3M, powiększonej o marżę banku.

Środki pozyskane na podstawie Umowy Kredytobiorca wykorzysta na budowę centrum handlowego typu „Outlet Park” w Szczecinie. Kredyt udzielony jest na okres od 14.09.2011 r. do 14.09.2028 r., przy czym okres budowy przedmiotowego centrum handlowego nie będzie dłuższy niż 24 miesiące.

Zabezpieczeniem spłaty wszelkich wierzytelności Kredytodawcy z tytułu udzielonego Kredytu są m.in.:

- weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową,
- hipoteka łączna, do kwoty 31,5 mln EUR, ustanowiona na przysługujących Kredytobiorcy prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Szczecinie,
- przelew wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej inwestycji w okresie realizacji,
- przelew wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości po zrealizowaniu projektu,
- przelew wierzytelności z umów najmu i gwarancji zabezpieczających umowy najmu.

Umowa sprzedaży projektu biurowego Park Postępu

W dniu 21 września 2011 roku, pomiędzy podmiotem zależnym od Emitenta, spółką pod firmą Park Postępu – Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (Sprzedający), a spółką pod firmą „IMMOPOLAND” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (Kupujący) zawarta została umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie przy ul. Postępu 21 oraz prawa własności posadowionych na nich czterech budynków biurowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą (Projekt biurowy).

Cena sprzedaży Projektu biurowego wynosi 101.865.368 EUR (sto jeden milionów osiemset sześćdziesiąt pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt osiem euro), powiększoną o obowiązujący podatek VAT, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 447.443.629 PLN (czteryście czterdzieści siedem milionów czterysta czterdzieści trzy tysiące sześćset dwadzieścia dziewięć złotych) netto.

Wartość ewidencyjna zbywanych aktywów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta, wycenionych zgodnie ze standardami MSR wynosi 336.659.597 PLN (trzysta trzydzieści sześć milionów sześćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych).

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

Zarząd Emitenta informuje, iż obecnie obserwowane wydarzenia na światowych rynkach finansowych mogą w znaczący sposób wpłynąć negatywnie również na koniunkturę na polskim rynku nieruchomości, w tym szczególnie w obszarze dostępności i warunków finansowania projektów deweloperskich. Szacując powyższe ryzyko jako wysoce prawdopodobne, środki uzyskane ze sprzedaży

Projektu biurowego Park Postępu zostaną przeznaczone przez Emitenta jako zabezpieczenie źródeł finansowania projektów przygotowywanych do realizacji.

Splata kredytu bankowego

W dniu 21 września 2011 roku, w związku z transakcją sprzedaży przez podmiot zależny od Emitenta, spółkę pod firmą Park Postępu – Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Kielcach na rzecz spółki pod firmą „IMMOPOLAND” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Emitent dokonał spłaty kredytu bankowego związanego z projektem biurowym Park Postępu na kwotę 49,59 mln EUR na rzecz banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), o którym Emitent komunikował raportem bieżącym Nr 24/2009 z dnia 12 czerwca 2009 r. Na dzień sporządzenia raportu Emitent nie posiada żadnego zadłużenia kredytowego związanego z projektem biurowym Park Postępu.

Umowa o Generalne Wykonanie Centrum Handlowego

W dniu 27 września 2011 r. spółka "Veneda – Projekt Echo – 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą: 25-323 Kielce, al. Solidarności 36; wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Sądu Rejonowego w Kielcach pod numerem KRS 0000396369, (podmiot zależny od Emitenta) podpisała ze spółką Instal Białystok S.A. z siedzibą: 15-084 Białystok, ul. Orzeszkowej 32; wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Sądu Rejonowego w Białymstoku pod numerem KRS 0000035195, (zwaną dalej „Wykonawcą”) umowę o Generalne Wykonanie Obiektu – Centrum Handlowe „Galeria Veneda” w Łomży, ul. Sikorskiego i ul. Zawadzka.

Na mocy umowy Wykonawca podjął się wykonania robót budowlanych polegających na generalnym wykonaniu Centrum handlowego wraz z otoczeniem, infrastrukturą zewnętrzną, infrastrukturą drogową, uzbrojeniem podziemnym, parkingami oraz zagospodarowaniem terenu.

Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy, jest ryczałtowe i wynosi: 69.635 tys. PLN (słownie: sześćdziesiąt dziewięć milionów sześćset trzydzieści pięć tysięcy złotych) netto.

Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy został w umowie określony na 26 listopada 2012 r

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

Nabycie aktywów znaczącej wartości

W dniu 30 września 2011 roku, podmiot zależny od Emitenta, spółka pod firmą Park Postępu – Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000381482 przez Sąd Rejonowy w Kielcach Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nabyła za cenę 60 mln PLN, obligacje wyemitowane w drodze niepublicznej emisji przez Barlinek S.A. (dalej: Spółka) z siedzibą w Kielcach.

Łączna wartość nominalna nabytych obligacji wynosi 60 mln PLN. Obligacje są na okaziciela, nie zabezpieczone i oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej opartej o WIBOR 3M powiększonej o marżę rynkową. Termin wykupu wszystkich obligacji nastąpi najpóźniej 31 grudnia 2013 r.

Spółka Barlinek S.A. jest podmiotem zależnym od Pana Michała Sołowowa, znaczącego akcjonariusza Emitenta.

Dwóch członków Rady Nadzorczej Emitenta występuje również w organach nadzorujących Spółki.

Nabycie aktywów zostanie sfinansowane z kapitałów własnych podmiotu zależnego od Emitenta.

7.4.2. Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej

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

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

RYNEK POLSKI

SEGMENT CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

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

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

Grupa Kapitałowa w portfelu nieruchomości posiada 9 centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych; posiadane centra na dzień 30 września 2011 roku przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja i nazwa projektu	Powierzchnia najmu [mkw. GLA]
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
Razem centra handlowe	94 500
Kielce – Galeria Echo	70 500
Szczecin – Galaxy	41 700
Wrocław – Pasaż Grunwaldzki	48 700
Razem centra handlowo – rozrywkowe	160 900
Razem projekty handlowe	255 400

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

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

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

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

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

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

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

Kalisz, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Amber

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Kaliszu Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego. Obiekt powstanie przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej. Powierzchnia wynajmowana to ok. 34.000 mkw. Zakończenie realizacji planowane jest na pierwsze półrocze 2013 roku.

Katowice, projekt przy ul. Kościuszki

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

Kielce, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Echo (rozbudowa)

W III kwartale 2011 roku zakończyły się prace budowlane związane z rozbudową centrum handlowo – rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach, obejmujące budowę centrum o powierzchni na wynajem ponad 70.000 mkw. Generalnym Wykonawcą projektu był EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEK SA

Koszalin, centrum handlowo-rozrywkowe

W Koszalinie przy ul. Krakusa i Wandy planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni przeznaczonej na wynajem wynoszącej ok. 35.000 mkw. Zakończenie realizacji planowane jest na 2014 rok.

Lublin, centrum handlowo-rozrywkowe

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

Łomża, centrum handlowo-rozrywkowe Veneda

W III kwartale rozpoczęła się realizacja centrum handlowego Galeria Veneda w Łomży. Obiekt realizowany jest u zbiegu ulic Zawadzkiej i Sikorskiego. Galeria będzie dysponowała ok. 15.000 mkw. powierzchni handlowej. Parking zaoferuje ponad 600 miejsc postojowych. Zakończenie realizacji Galerii Veneda zaplanowane jest na drugą połowę 2012 roku.

Poznań, centrum handlowo-rozrywkowe Metropolis

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

Słupsk, centrum handlowo-rozrywkowe Arena

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

Szczecin, Outlet Park

W III kwartale bieżącego roku rozpoczęto realizację Outlet Park w Szczecinie. Powstanie on na miejscu działającego dotychczas obiektu przy ul. A. Struga. Powierzchnia wynajmowana realizowanego etapowo outletu wyniesie łącznie ok. 23 000 mkw. I etap oddany będzie do użytkowania w drugiej połowie 2012 roku.

Wrocław, centrum handlowo-rozrywkowe Pasaż Grunwaldzki (rozbudowa)

Pasaż Grunwaldzki to centrum handlowo-rozrywkowe zlokalizowane przy Placu Grunwaldzkim we Wrocławiu. Obecnie na powierzchni ok. 48.700 mkw. znajduje się blisko 200 sklepów i punktów usługowych. Grupa Kapitałowa Echo planuje rozbudowę tego obiektu. Po zakończeniu inwestycji centrum będzie miało około 62.500 mkw. powierzchni wynajmowanej. W części handlowej znajdzie się blisko 50 nowych sklepów. Rozbudowane centrum zostanie oddane do użytkowania w 2013 roku.

Pozostałe centra handlowe i handlowo-rozrywkowe

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

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

SEGMENT POWIERZCHNI BIUROWYCH

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

Pomimo dużej konkurencji w tym segmencie rynku, projekty znajdujące się w portfelu inwestycyjnym Grupy Kapitałowej, dzięki odpowiednim warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody, wynikające z długoterminowych umów najmu. Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, takim jak: Abbott Laboratories, BNP Paribas, Główny Inspektorat Transportu Drogowego, Grand Thornton Frąckowiak, Lux Med, Medicover, 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 2011 roku przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja i nazwa projektu	Powierzchnia najmu [mkw. GLA]
Warszawa – Babka Tower	6 200
Warszawa – Postępu 3*	10 200
Poznań – Malta Office Park, etap I	6 800
Poznań – Malta Office Park, etap II	15 200
Szczecin – Oxygen	14 100
Razem projekty biurowe	52 500

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

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Gdańsk, projekt Tryton

Na nieruchomości znajdującej się w Gdańsku, przy ul. Jana z Kolna Spółka planuje realizację powierzchni biurowej. Budynek klasy A zaprojektowany przez biuro projektowe Arch – Deco z Gdyni obejmował będzie około 22.000 mkw. powierzchni wynajmowanej. Obecnie trwają procedury administracyjne związane z uzyskaniem wymaganych pozwoleń oraz prace projektowe. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to pierwsza połowa 2012 roku, a udostępnienia budynku najemcom to pierwsza połowa 2014 roku.

Katowice, projekt przy ul. Francuskiej

Na posiadanym terenie znajdującym się w Katowicach przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej planowana jest realizacja business parku o powierzchni wynajmowanej ok. 31.000 mkw. Obiekt, zaprojektowany przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne, zrealizowany zostanie w trzech etapach. Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego. Rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu inwestycji zaplanowane jest na pierwszą połowę 2012 roku. I etap inwestycji gotowy będzie do użytkowania w drugiej połowie 2013 roku.

Kraków, projekt przy ul. Opolskiej

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Opolskiej i 29 Listopada planowana jest realizacja nowoczesnego projektu biurowego klasy A, o powierzchni wynajmowanej około 58.000. mkw. Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego. Obiekt realizowany będzie w trzech etapach, rozpoczęcie nastąpi w pierwszej połowie 2012 roku, natomiast zakończenie I etapu planowane jest na drugą połowę 2013 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 2013 roku. Decyzja o rozpoczęciu realizacji będzie podjęta z uwzględnieniem sytuacji na rynku biurowym w Łodzi.

Poznań, projekt Malta Office Park

W 2011 roku kontynuowano realizację rozpoczętego pod koniec 2010 roku III etapu inwestycji. Budynek o powierzchni ok. 6.500 mkw. przekazanie zostanie najemcom pod koniec b.r. Powierzchnia całego kompleksu przeznaczona na wynajem wyniesie ok. 29.000 mkw.

Warszawa, projekt przy ul. Beethovena

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

Warszawa, projekt przy ul. Konstruktorskiej

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

Wrocław, projekt przy ul. Swobodnej

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

SEGMENT HOTELOWY

Wieloletnie doświadczenie i renomowani partnerzy stanowią stabilne podstawy działalności spółki na rynku hotelowym. W poprzednich latach Echo Investment SA zajmowała się kompleksową realizacją hoteli dla kluczowych klientów, pełniąc rolę generalnego realizatora inwestycji. Projekty Grupy Kapitałowej w sektorze hotelowym prowadzone były we współpracy z międzynarodowymi sieciami hoteli: francuskimi grupami Accor i Envergure oraz norweską grupą Qubus. Zrealizowane hotele funkcjonują w Warszawie, Kielcach, Krakowie, Szczecinie, Łodzi, Poznaniu, Częstochowie, Zabrze 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 2013 roku.

SEGMENT MIESZKANIOWY

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

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Okolice Kielc, osiedle domów w Bilczy

W III kwartale 2011 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. Projekt jest sprzedany w 94%.

Okolice Kielc, osiedle domów w Dyminach

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

Kraków, Dom Pod Słowikiem, projekt przy ul. Krasickiego

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

Kraków, projekt przy ul. Korzeniowskiego

W Krakowie przy ul. Korzeniowskiego Spółka planuje realizację inwestycji mieszkaniowej. Budynek zaprojektowany przez biuro The Blok posiadać będzie powierzchnię ok. 3.000 mkw. (40 mieszkań). Projekt jest na etapie uzyskiwania pozwoleń administracyjnych. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na połowę 2012 roku, a zakończenie na koniec 2013 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. 5.200 mkw. (około 50 mieszkań). Uzyskanie pozwoleń administracyjnych i rozpoczęcie realizacji projektu nastąpi na początku 2013 roku.

Kraków, projekt przy ul. Bronowickiej

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

Kraków, projekt przy ul. Kilińskiego

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

Łódź, projekt przy ul. Okopowej

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

Łódź, projekt przy ul. Wodnej

Na należącej do Spółki nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Wodnej planowana jest realizacja budynków mieszkalnych. Nowa koncepcja zakłada wybudowanie ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni na sprzedaż blisko 14.000 mkw. Spółka uzyskała warunki zabudowy umożliwiające realizację inwestycji. Projekt jest na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, co powinno nastąpić w końcu 2011 roku. Realizacja projektu nastąpi etapami. Rozpoczęcie realizacji planowane jest na początek 2012 roku.

a zakończenie w 2014 roku. Decyzja o rozpoczęciu realizacji będzie podjęta z uwzględnieniem sytuacji na rynku mieszkaniowym w Łodzi.

Poznań, Osiedle Naramowice, Pod Klonami

W III Q 2011 kontynuowano realizację wielorodzinnego projektu Pod Klonami. Finalizowano również przygotowania do realizacji projektu jednorodzinnego o tej samej nazwie. Powierzchnia na sprzedaż zaprojektowanego przez pracownię Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania osiedla wynosi ok. 15.000 mkw. Realizacja zabudowy wielorodzinnej zakończy się w drugiej połowie 2012 roku. Prace realizacyjne związane z zabudową jednorodzinną trwać będą około dwóch lat, począwszy od końca 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 koniec 2011 roku natomiast II etap inwestycji zostanie zrealizowany do końca 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 w drugiej połowie 2012 roku i będzie trwała szesnaście miesięcy.

Warszawa, Klimt House, projekt przy ulicy Kazimierzowskiej

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

Warszawa, Rezydencje Leśne, Las Młociński

Spółka kontynuowała realizację infrastruktury osiedla domów w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na nieruchomości o powierzchni 6,3 ha zostało wydzielone 31 działek. Szacowana powierzchnia działek na sprzedaż to blisko 53.000 mkw. Projekt został zaprojektowany przez biuro architektoniczne W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. z Warszawy i StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc. Realizacja zostanie zakończona pod koniec 2011 roku.

Warszawa, projekt przy ulicy Konstruktorskiej

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

Warszawa, projekt przy ul. Puławskiej

W III Q 2011 roku kontynuowano prace projektowe dla projektu zlokalizowanego na Mokotowie w rejonie ul. Puławskiej i Boryszewskiej. Planowana powierzchnia tego wielokondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego o kaskadowej zabudowie wynosić będzie około 4.700 mkw. Rozpoczęcie realizacji planowane jest na drugą połowę 2012 roku.

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

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

Wrocław, projekt przy ul. Grota – Roweckiego

Na należącej do Spółki nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Grota Roweckiego, o powierzchni ok. 3 ha, planowana jest realizacja projektu mieszkaniowego obejmującego blisko 300 mieszkań o powierzchni użytkowej około 19.000. mkw. Projekt będzie realizowany etapami. Pierwszy etap rozpocznie się na początku 2012 roku, natomiast zakończenie realizacji inwestycji nastąpi w 2016 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 o powierzchni przeznaczonej na wynajem wynoszącej ok. 40.000 mkw. oddany będzie do użytku w połowie 2015 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 33.000 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 2012 roku.

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

1. Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w III kwartale 2011:
 - zawieranie ostatecznych umów sprzedaży projektów mieszkaniowych:
 - w Warszawie: przy ul. Zeusa, ul. Inflanckiej oraz ul. Kazimierzowskiej,
 - w Kielcach: osiedle Bilcza (II etap) – sprzedaż działek z projektami domów, Maśtów – sprzedaż działek nieuzbrojonych bez projektów domów,
 - wycena wartości godziwej projektów w trakcie budowy oraz/lub po ich oddaniu do użytkowania:
 - Oxygen w Szczecinie (segment biurowy),
 - Malta Office Park w Poznaniu (segment biurowy),
 - Galerii Echo w Kielcach (centrum handlowo-rozrywkowe),
 - systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych,
 - sprzedaż biurowca przy ul. Postępu oraz marketu przy ul. Zwycięzców a także centrum handlowego w Bełchatowie
 - sprzedaż działki w Łodzi pod budowę hotelu,
 - dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę Kapitałową Echo Investment nieruchomości, uwzględniająca m.in.:
 - zmiany kursów walut (EUR i USD),
 - indeksację czynszów,
 - zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto,
 - zmianę stóp kapitalizacji,
 - koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
 - wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek w skorygowanej cenie nabycia,
 - wycena i realizacja korekty wartości kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych,
 - wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce,
 - odsetki od lokat i udzielonych pożyczek,
 - dyskonta i odsetki od kredytów i obligacji.
2. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w III kwartale 2011:
 - nie wystąpiły.

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

Wskutek otwartych pozycji na rynku walutowym Grupa Kapitałowa Echo Investment na dzień 30 września 2011 roku zabezpieczona była dla części przepływów pieniężnych przypadających w roku:

- 2011: 8,4 mln EUR,
- 2012: 67,0 mln EUR.

Wycena bilansowa otwartych pozycji na instrumentach pochodnych na dzień 30 września 2011 roku wynosi odpowiednio:

- forwardy: -34 mln PLN,

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

Okresy zapadalności otwartych pozycji zabezpieczających (stan na dzień 30 września 2011 roku):

Instrument finansowy	Waluta	Rodzaj	Wartość bilansowa na dzień 31.09.2011 (mln PLN)	Nominał (mln EUR)	IV kwartał 2011 nominał (mln EUR)	I połowa 2012 nominał (mln EUR)
Forward	EUR/PLN		-34,0	75,4	8,4	67,0

7.6. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej

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

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

Wyszczególnienie	Przychody [w mln PLN]	Udział %	Koszty [w mln PLN]	Udział %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	211,6	72,5%	62,7	58,3%
powierzchnie mieszkaniowe	20,0	6,9%	14,4	13,4%
projekty biurowe i hotelowe	51,0	17,5%	24,7	23,0%
nieprzypisane do ww. segmentów	9,1	3,1%	5,7	5,3%
wyniki operacyjne, razem	291,7	100,0%	107,5	100,0%

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

7.7. 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

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

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

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

Nazwa banku	Charakter instrumentu	Kwota wykorzystana [w tys. zł]	Termin wykupu obligacji
BRE Bank SA	Obligacje	115.000	18.05.2012
BRE Bank SA	Obligacje	150.000	29.03.2013
BRE Bank SA	Obligacje	100.000	25.05.2013
BRE Bank SA	Obligacje	300.000	30.06.2014
BRE Bank SA	Obligacje	145.000	11.02.2016

Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych przez Echo Investment SA obligacji na dzień 30 września 2011 roku nie mogła przekroczyć 1 mld zł. Zgodnie z Umową Gwarancji Sprzedaży oraz Umową o Ustalenie stopy Gwarantowania podpisanych w ramach Programu Emisji z BRE Bankiem S.A., bank zobowiązuje się do nabycia obligacji wyemitowanych przez Spółkę, a nie objętych przez innych inwestorów do kwoty 35 mln PLN.

7.9. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

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

7.10. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znacząco wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej

Umowy przeniesienia własności udziałów w spółkach zależnych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Umowy przeniesienia własności udziałów w spółkach zależnych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4/ Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce „Projekt Echo – 53” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta (dalej: Spółka), Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr), podmiot zależny od Emitenta (dalej: Zbywca) w dniu 25 października 2011 roku zbyła na rzecz „Forum XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” z siedzibą w Krakowie (dalej: Nabywca, Fundusz) 1.029.279 (jeden milion dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt dziewięć) udziałów Spółki o wartości nominalnej 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 51.463.950 złotych. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych spółki Barconsel Holdings Limited wynosiła 13.204.445 EUR, co na dzień sporządzenia raportu stanowi równowartość 57.818.303 złotych.

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

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

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

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

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

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

Łączna cena emisyjna objętych certyfikatów wyniosła 296.241.048 złotych.

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

Przeniesienie powyższych aktywów jest elementem restrukturyzacji Grupy Kapitałowej Echo Investment, która pozwoli na optymalne pod względem kosztowym i podatkowym zarządzanie projektami z portfela Grupy Kapitałowej Emitenta oraz akwizycję i realizację nowych projektów.

Umowa sprzedaży Centrum Handlowego w Pabianicach

W dniu 27 października 2011 roku, pomiędzy podmiotem zależnym od Emitenta, spółką pod firmą „PPR – Projekt Echo – 77” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (dalej: Sprzedający), a spółką pod firmą PH 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej: Kupujący) zawarta została umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Pabianicach przy ul. Zamkowej 31 oraz prawa własności posadowionych na nich budynkach i innych budowli (dalej: Centrum Handlowe Pabianice).

Łączna cena sprzedaży Centrum Handlowego Pabianice wynosi 23.848,3 tys. EUR., powiększona o obowiązujący podatek VAT, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 104.589,2 tys. PLN netto.

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

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

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

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

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

7.11.1. Umowy poręczeń

Obowiązujące umowy poręczeń Echo Investment SA na dzień 30 września 2011 roku przedstawia poniższa tabela:

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
EUROHYPO AG	441.120 PLN	obowiązywać będzie do Daty Konwersji kredytu, jednakże nie później niż do 31 marca 2012 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej zawartej z dnia 6 października 2009 roku z Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy). Poręczenie zawarte w walucie EUR.
NORDEA BANK POLSKA SA	64.404 PLN	obowiązywać będzie do Zakończenia Inwestycji, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2013 roku	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo-Oxygen Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej zawartej dnia 27 września 2010 roku z Bankiem Nordea Bank Polska SA. Poręczenie zawarte w walucie EUR.

*Patrz także pkt. 7.19 niniejszego Raportu.

7.11.2. Umowy gwarancji

Obowiązujące gwarancje na dzień 30 września 2011 roku przedstawia poniższa tabela:

Gwarant	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment SA	7.300 PLN	do dnia spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej z dnia 22 czerwca 2009 roku	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji II etapu Malta Office Park
PKO BP SA	1.100 PLN	do dnia 31.12.2011 roku	Zabezpieczenie zapłaty zaszczędzonych kwot na rzecz Master Serwis Opon Sp. z o.o.
Echo Investment SA	17.768 PLN	obowiązywać będzie do czasu Zakończenia Inwestycji jednakże nie później niż do 31 grudnia 2013 r.	Zabezpieczenie pokrycia niedoboru środków lub przekroczenia kosztów realizacji budynku biurowego Oxygen w Szczecinie
PKO BP SA	200 PLN	do dnia 15.04.2012 r.	Zabezpieczenie niewykonania lub niewłaściwego wykonania wszelkich zobowiązań na rzecz Fortis Bank Polska SA wynikających z umowy o wykonanie robót wykończeniowych z dnia 15 grudnia 2010 r.
PKO BP SA	4.073 PLN	do dnia 24.03.2013 r.	Zabezpieczenie niewykonania lub nieprawidłowego wykonania wszelkich zobowiązań na rzecz Orbis SA wynikających z warunkowej umowy o Generalną Realizację Inwestycji z dnia 04 września 2008 r.
PKO BP SA	500 PLN	do dnia 29.02.2012 r.	Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 12164/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r.
PKO BP SA	500 PLN	do dnia 29.02.2012 r.	Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 12146/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r.
PKO BP SA	500 PLN	do dnia 29.02.2012 r.	Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 12168/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r.
PKO BP SA	500 PLN	do dnia 29.02.2012 r.	Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 12152/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r.
PKO BP SA	324 PLN	do dnia 29.08.2012 r.	Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 1091/1/RP2/2009 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 12 maja 2011 r.
PKO BP SA	434 PLN	do dnia 29.08.2012 r.	Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 1091/2/RP2/2009 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 12 maja 2011 r.
PKO BP SA	196 PLN	do dnia 31.08.2012 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2009 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.

1. W dniu 07 lipca 2011 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Orbis SA jako zabezpieczenie niewykonania lub nieprawidłowego wykonania przez Echo Investment SA zobowiązań wynikających z warunkowej umowy o Generalną Realizację Inwestycji z dnia 04 września 2008 r. Wysokość gwarancji to 4.073.376,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 24 marca 2013 r.
2. W dniu 26 lipca 2011 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz PGE Dystrybucja SA jako zabezpieczenie niewypełnienia przez Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo -

- akcyjna (spółka zależna) zobowiązań wynikających z umowy nr 12164/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r. Wysokość gwarancji to 500.000,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 29 lutego 2012 r.
3. W dniu 26 lipca 2011 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz PGE Dystrybucja SA jako zabezpieczenie niewypetnienia przez Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna (spółka zależna) zobowiązań wynikających z umowy nr 12146/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r. Wysokość gwarancji to 500.000,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 29 lutego 2012 r.
 4. W dniu 26 lipca 2011 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz PGE Dystrybucja SA jako zabezpieczenie niewypetnienia przez Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna (spółka zależna) zobowiązań wynikających z umowy nr 12168/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r. Wysokość gwarancji to 500.000,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 29 lutego 2012 r.
 5. W dniu 26 lipca 2011 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz PGE Dystrybucja SA jako zabezpieczenie niewypetnienia przez Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna (spółka zależna) zobowiązań wynikających z umowy nr 12152/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r. Wysokość gwarancji to 500.000,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 29 lutego 2012 r.
 6. W dniu 26 lipca 2011 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz PGE Dystrybucja SA jako zabezpieczenie niewypetnienia przez Veneda - Projekt Echo - 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna (spółka zależna) zobowiązań wynikających z umowy nr 1091/1/RP2/2009 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 12 maja 2011 r. Wysokość gwarancji to 323.620,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 29 sierpnia 2012 r.
 7. W dniu 26 lipca 2011 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz PGE Dystrybucja SA jako zabezpieczenie niewypetnienia przez Veneda - Projekt Echo - 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna (spółka zależna) zobowiązań wynikających z umowy nr 1091/2/RP2/2009 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 12 maja 2011 r. Wysokość gwarancji to 433.620,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 29 sierpnia 2012 r.
 8. W dniu 24 sierpnia 2011 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. jako zabezpieczenie niewykonania przez Echo Investment SA zobowiązań wynikających z umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2009 r. Wysokość gwarancji to 44.355,08 EUR (co na dzień wystawienia gwarancji, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 184.521,57 PLN). Gwarancja jest ważna do 31 sierpnia 2012 r.

7.12. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment

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

W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment na dzień 30 września 2011 roku wchodzi 77 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną i jedna spółka współzależna konsolidowana metodą proporcjonalną.

Jednostki zależne:

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
„47 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej "Projekt Echo - 47" Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Athina Park - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Barconsel Holdings" Ltd	Nikozja	100%	Echo – SPV 7
„Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Budivelnuy Soyuz Monolit" LLC	Kijów	100%	Yevrobudgarant LLC
„Echo – Arena" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Arena Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Aurus" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Centrum Przemysłu - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Echo – Galaxy" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Galeria Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
„Echo – Galeria Lublin" Sp. z o.o.	Lublin	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Kasztanowa Aleja" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
„Echo – Klimt House” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. z kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Metropolis” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
„Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Project Management Ingatlanhasznosító” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – SPV 7” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment ACC – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej „ACC – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Facility Management – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej „Echo Facility Management – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító” 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 Property Management – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej „Est-On – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.)	Kielce	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.
„Galaxy – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
„Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej „Projekt Echo – 55” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Galeria Sudecka – Projekt Echo – 43 Sp. z o.o.” S.k.a.	Jelenia Góra	100%	XXIX FIZ Forum
„Galeria Tarnów – Projekt Echo – 43 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Grupa Echo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Grupa Echo Sp. z o.o. – 1” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Malta Office Park – Projekt Echo – 96 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Olympus Prime” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej „Echo – Oxygen” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Park Postępu – Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Pasaż Grunwaldzki – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
„PPR – Projekt Echo – 77 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Princess Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt CS” Sp. z o.o.	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo – 30” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo – 39” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo – 43” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo – 53” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
„Projekt Echo - 58” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
„Projekt Echo - 59” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo – Aurus Sp. z o.o.
„Projekt Echo - 67” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 69” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 93” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 94” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Projekt Naramowice Poznań Sp. z o.o.
„Projekt Echo - 94 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Projekt Naramowice Poznań Sp. z o.o.
„Projekt Echo - 95” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 96” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 97” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 98” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 99” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo – Aurus Sp. z o.o.
„Projekt S” Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
„Projekt 3 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Projekt 6 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Projekt 7 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„SPV – 1” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Ultra Marina” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
„Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej „Echo – Veneda” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Yevrobudgarant” LLC	Kijów	100%	El – 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.

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

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

Rejestracja połączenia podmiotów zależnych

W dniu 4 sierpnia 2011 roku Emitent otrzymał z Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS postanowienie, na podstawie którego w dniu 28 lipca 2011 zarejestrowano zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo – Aurus” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Z dniem rejestracji spółka zależna „Echo – Aurus” Sp. z o.o. („Spółka przejmująca”) potoczyła się ze spółkami zależnymi Emitenta:

- „Echo – SPV 12” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „MDP” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo – Property Poznań 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Princess Boryszewska” 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 12” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 85.182 tys. PLN,
- „MDP” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 21.747 tys. PLN,
- „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 8.369 tys. PLN,
- „Echo – Property Poznań 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 8.763 tys. PLN,
- „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 3.542 tys. PLN,
- „Princess Boryszewska” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 2 tys. PLN

Majątek Spółek przejmowanych wykorzystywany był dla prowadzenia działalności deweloperskiej i finansowania tej działalności. Spółka przejmująca będzie kontynuować działalność Spółek przejmowanych i dotychczasowe wykorzystanie przeniesionych aktywów.

Przed rejestracją kapitał zakładowy spółki „Echo – Aurus” Sp. z o.o. wynosił 50 tys. PLN i dzielił się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Z dniem rejestracji powyższych zmian, wysokość kapitału zakładowego spółki „Echo – Aurus” Sp. z o.o. wynosi 138.940 tys. PLN i dzieli się na 277.880 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 277.880 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Po rejestracji połączenia, struktura własnościowa spółki „Echo – Aurus” Sp. z o.o. przedstawia się następująco:

- Echo Investment SA posiada 272.176 udziałów o łącznej wartości 136.088.000 PLN, uprawniających do 272.176 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 97,95 % kapitału zakładowego,
- spółka zależna Emitenta, „Zakład Ogrodniczy Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, posiada 5.674 udziały o łącznej wartości 2.837.000 PLN, uprawniających do 5.674 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 2,04 % kapitału zakładowego,
- spółka zależna Emitenta, „Grupa Echo” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, posiada 29 udziałów o łącznej wartości 14.500 PLN, uprawniających do 29 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,01 % kapitału zakładowego
- spółka zależna Emitenta, „Echo – SPV 7” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, posiada 1 udział o wartości nominalnej 500 PLN, uprawniających do 5.674 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,00 % kapitału zakładowego

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

- rejestracja w dniu 29 sierpnia 2011 r. przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 3 - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN,
- rejestracja w dniu 6 września 2011 r. przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 4 - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN,
- rejestracja w dniu 27 lipca 2011 r. przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 5 - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN,
- rejestracja w dniu 16 września 2011 r. przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 6 - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN,

- rejestracja w dniu 30 września 2011 r. przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 7 - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN,
- rejestracja w dniu 1 sierpnia 2011 r. przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo 67 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach,
- nabycie w dniu 14 lipca 2011 r. 100% udziałów w spółce Projekt Echo - 99 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna Cena nabycia wyniosła 95.637 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 25 tys. PLN,
- nabycie w dniu 9 września 2011 r. 100% udziałów w spółce Astra Park Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna Cena nabycia wyniosła 67.500.000 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 36.940.050 PLN.

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

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

III. Inne zmiany w spółkach tworzących Grupę Kapitałową Emitenta

- przekształcenie spółki „Echo - Oxygen” sp. z o. o. w „Oxygen – Projekt Echo - 95 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. (data rejestracji: 1 lipca 2011 roku),
- przekształcenie spółki „Projekt Echo - 47” sp. z o. o. w „47 – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. (data rejestracji: 16 września 2011 roku),
- przekształcenie spółki „Projekt Echo – 55” sp. z o. o. w „Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. (data rejestracji: 16 września 2011 roku),
- przekształcenie spółki „Echo – Veneda” sp. z o. o. w „Veneda – Projekt Echo – 97 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. (data rejestracji: 16 września 2011 roku),
- połączenie spółek Echo - Kielce 1 sp. z o. o., Echo – SPV 12 sp. z o. o., MDP sp. z o. o., Echo – Property Poznań 1 sp. z o. o., Projekt Naramowice sp. z o. o., Princess Boryszewska sp. z o. o. z Echo – Aurus sp. z o. o. (spółka przejmująca) z dniem 28 lipca 2011 roku,
- zmiana firmy spółki (w związku ze zmianą komplementariusza) „PHS – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. -> „PHS – Projekt CS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. K. A. (rejestracja: 15 lipca 2011 roku).

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

Zarząd Spółki nie publikował prognoz finansowych.

7.15. 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 14 listopada 2011 roku byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji [szt.]	% kapitału zakładowego Echo Investment SA	Liczba głosów na WZA Echo Investment SA	% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment SA
Michał Sołowow w tym:	171 997 552	40,95%	171 997 552	40,95%
- bezpośrednio:	758 630	0,18%	758 630	0,18%
- pośrednio w tym:	171 238 922	40,77%	171 238 922	40,77%
Barcocapital Investment Limited	103 041 680	24,53%	103 041 680	24,53%
Calgeron Investment Limited	17 884 050	4,26%	17 884 050	4,26%
FTF Galleon S.A	50 313 192	11,98%	50 313 192	11,98%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	36 683 460	8,73%	36 683 460	8,73%
ING OFE	43 987 495	10,47%	43 987 495	10,47%
PZU Złota Jesień OFE	21 419 085	5,1%	21 419 085	5,1%

Doinformowanie po przekroczeniu progu 10% na walnym zgromadzeniu

W nawiązaniu do zawiadomienia z dnia 22 sierpnia 2011 r. o przekroczeniu 10% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, dokonanego w wyniku nabycia akcji Emitenta w transakcjach na GPW w Warszawie, (RB Nr 39 z dnia 22 sierpnia 2011) Emitent został doinformowany, iż w perspektywie 12 miesięcy ING Otwarty Fundusz Emerytalny (ING OFE) nie wyklucza zwiększania lub zmniejszania ilości posiadanych akcji w zależności od sytuacji rynkowej i funkcjonowania Spółki. Celem nabycia akcji Spółki jest lokowanie środków pieniężnych w ramach działalności inwestycyjnej ING OFE.

Zawiadomienie od znaczących akcjonariuszy

W dniu 27 września 2011 roku Emitent otrzymał dwa zawiadomienia:

Zawiadomienie Nr 1

Działając na podstawie art. 69 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. nr 185, poz. 1439) zawiadamiam, że w wyniku transakcji pakietowej przeprowadzonej na sesji w dniu 26 września 2011 r. spółka Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowana w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, zbyła 38.870.000 (trzydzieści osiem milionów osiemset siedemdziesiąt tysięcy) akcji i stała się posiadaczem akcji Echo Investment S.A. (Spółka) stanowiących poniżej 25% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia, spółka Barcocapital Investment Limited posiada 103.041.680 (sto trzy miliony czterdzieści jeden tysięcy sześćset osiemdziesiąt) akcji Spółki, stanowiące 24,53% kapitału zakładowego i jest uprawniona do 103.041.680 (sto trzy miliony czterdzieści jeden tysięcy sześćset osiemdziesiąt) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 24,53% ogólnej liczby głosów.

Przed transakcją spółka Barcocapital Investment Limited posiadała 141.911.680 (sto czterdzieści jeden milionów dziewięćset jedenaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt) akcji Spółki, stanowiące 33,79% kapitału zakładowego i była uprawniona do 141.911.680 (sto czterdzieści jeden milionów dziewięćset jedenaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 33,79% ogólnej liczby głosów.

Zawiadomienie Nr 2

Działając na podstawie art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. nr 185, poz. 1439) zawiadamiam, że w wyniku transakcji pakietowej przeprowadzonej na sesji w dniu 26 września 2011 r. spółka FTF Galleon S.A. z siedzibą w Luksemburgu przy Charles de Gaulle 2-8, L-1635 Luksemburg, zarejestrowana w Rejestrze Spółek Handlowych w Luksemburgu pod numerem B 154340, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, nabyła 38.870.000 (trzydzieści osiem milionów osiemset siedemdziesiąt tysięcy) akcji i stała się posiadaczem akcji Echo Investment S.A. (Spółka) stanowiących powyżej 10% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia, spółka Galleon S.A. posiada 50.313.192 (pięćdziesiąt milionów trzysta trzynaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwie) akcje Spółki, stanowiące 11,98% kapitału zakładowego i jest uprawniona do 50.313.192 (pięćdziesiąt milionów trzysta trzynaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwa) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 11,98% ogólnej liczby głosów.

Przed transakcją spółka FTF Galleon S.A. posiadała 11.443.192 (jedenastęć milionów czterysta czterdzieści trzy tysiące sto dziewięćdziesiąt dwie) akcje Spółki, stanowiące 2,72% kapitału zakładowego i była uprawniona do 11.443.192 (jedenastęć milionów czterysta czterdzieści trzy tysiące sto dziewięćdziesiąt dwa) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 2,72% ogólnej liczby głosów.

Spółka FTF Galleon S.A. w perspektywie 12 miesięcy nie wyklucza zwiększania ilości posiadanych akcji w zależności od sytuacji rynkowej i funkcjonowania Spółki.

Zawiadomienie o transakcji na papierach wartościowych Emitenta

W dniu 27 września 2011 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od członka Rady Nadzorczej, iż w dniu 26 września 2011 r. spółka Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowana w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, dokonała zbycia 38.870.000 akcji spółki Echo Investment S.A. na rzecz spółki FTF Galleon S.A. z siedzibą w Luksemburgu przy Charles de Gaulle 2-8, L-1635 Luksemburg, zarejestrowana w Rejestrze Spółek Handlowych w Luksemburgu pod numerem B 154340.

Transakcja kupna/sprzedaży akcji została dokonana pomiędzy ww. podmiotami na rynku regulowanym w drodze transakcji pakietowej sesyjnej w dniu 26 września 2011 roku. Średnia cena transakcji za akcję Emitenta wyniosła 3,676 zł.

Obie spółki, to podmioty zależne od Pana Michała Sołowowa. Powyższa transakcja spowodowała, że spółka Barcocapital Investment Limited zmniejszyła swój stan posiadania głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta do poniżej 25% głosów, natomiast spółka FTF Galleon S.A. zwiększyła swój stan posiadania głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta do ponad 10% głosów.

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

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

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

Osoby Zarządzające	stan na 29.08.2011	stan na 14.11.2011
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

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

7.17. Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2011 roku nie prowadzono przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowań, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

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

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

W III kwartale 2011 roku Grupa Kapitałowa nie udzielała poręczeń kredytu lub pożyczki oraz nie udzielała gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki. Patrz także pkt. 7.11.

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

Kino Helios w Galerii Olimpia

Helios i Echo Investment zawarły umowę najmu powierzchni w Galerii Olimpia w Bełchatowie, którą zajmie 6-salowe kino. Kino sieci Helios w Galerii Olimpia dysponować będzie 1233 siedzeniami rozmieszczonymi w sześciu salach. To kolejna umowa pomiędzy Echo Investment i Helios. Spółki współpracują ze sobą od wielu lat. 7-salowe kino Helios działa w kieleckiej Galerii Echo.

„Piotr i Paweł” w Outlet Park Szczecin

Supermarket znanej sieci „Piotr i Paweł” uzupełni ofertę Outlet Park Szczecin - pierwszego w regionie zachodniopomorskim centrum wyprzedażowego realizowanego przez Echo Investment. Charakterystyczną cechą supermarketów „Piotr i Paweł” jest efektowny i funkcjonalny wygląd sklepów oraz atrakcyjny asortyment najwyższej jakości markowych produktów. Sklep w Outlet Park Szczecin będzie miał blisko 2 000 mkw. powierzchni.

Wykonawca stanu surowego AQUARIUS BUSINESS HOUSE

Eiffage Budownictwo Mitex SA wykonawcą stanu surowego Aquarius Business House - biurowca klasy A zlokalizowanego w centrum Wrocławia u zbiegu ulic Swobodnej i Borowskiej. Spółka Echo Investment zawarła z Eiffage Budownictwo Mitex SA umowę wykonania stanu surowego biurowca, obejmującą również realizację parkingu wielopoziomowego i zagospodarowanie terenu. Wartość kontraktu to 19 mln netto PLN. Aquarius Business House to nowoczesny kompleks biurowy oferujący szereg najnowszych rozwiązań technologicznych, wysokiej klasy łącząc teleinformatyczne, system bezpieczeństwa i kontroli dostępu, a także rozwiązania technologiczne pozwalające w sposób proekologiczny, efektywny i oszczędny zarządzać energią i mediami. Powierzchnie biurowe całego obiektu to 25 000 mkw. Projekt jest realizowany w dwóch etapach. Pierwszy z nich rozpoczął się w maju 2011 roku i zakończy w październiku 2012 roku. Następnie - w listopadzie 2012 roku - rozpocznie się drugi etap, którego zakończenie zaplanowano na luty 2014 roku. W zależności od przebiegu komercjalizacji możliwe jest też zakończenie realizacji drugiego etapu pod koniec 2013 roku.

Echo przejmując hotele w Krakowie i Szczecinie

15 lipca 2011 spółka Echo Investment przejęła budynek byłego krakowskiego hotelu Cracovia oraz dawny hotel Neptun w Szczecinie. To efekt umowy kupna-sprzedaży zawartej 22 marca 2011 roku przez Echo Investment i firmę Orbis. Dotyczy ona działki w Krakowie przy al. Marszałka Ferdinanda Focha 1, na której znajduje się były hotel Cracovia i terenu przy ul. Jana Matejki 18 w Szczecinie, gdzie zlokalizowany jest budynek byłego hotelu Neptun. Oba hotele zakończyły swoją działalność 30 czerwca 2011 roku. Słynna Cracovia była obecna na rynku przez blisko 50 lat, jednak zgodnie z zawartą umową w obiekcie nie mogą być prowadzone usługi hotelowe. Spółka Echo Investment powołała zespół, który określi przyszłość terenu na którym znajduje się były hotel. Prace te powierzono grupie wybitnych krakowskich architektów - autorowi założenia urbanistycznego i architektury Cracovii profesorowi Witoldowi Cęckiewiczowi i architektom z Biura Architektonicznego DDJM pod kierownictwem Marka Dunikowskiego. Pierwsze koncepcje zostaną zaprezentowane pod koniec 2011 roku. Dawny hotel Neptun zostanie rozebrany, ponieważ budynek nie spełnia obecnych standardów technicznych. O tym, co powstanie w jego miejscu zadecydują wyniki specjalistycznych analiz architektonicznych, funkcjonalnych i ekonomicznych. Efekt prac nad koncepcją zagospodarowania terenu będzie znany za kilka miesięcy.

Generalny wykonawca Outlet Park Szczecin

Polimex-Mostostal generalnym wykonawcą Outlet Park Szczecin - pierwszego centrum wyprzedażowego w regionie zachodniopomorskim realizowanego przez Echo Investment. Echo Investment zawarło umowę z Polimex-Mostostal SA na generalne wykonawstwo Outlet Park Szczecin. Wartość umowy to 48,65 mln zł netto. Outlet Park Szczecin powstaje w dzielnicy Prawobrzeże, w miejscu funkcjonującego centrum handlowego przy ul. Struga, którego właścicielem jest Echo Investment. Już teraz wśród najemców obiektu obecne są takie marki jak m.in. Reserved, Nike, Reebok, Adidas, Puma, House, Lee Wrangler, Atlantic, VIP, Wittchen, Bytom, Vero Moda, Jack & Jones, Ochnik, Ambra, Coffeeheaven, Wójcik, McArthur, Kazar, Lancerto, Leyla, Empik cafe, Willsoor Group. Realizacja Outlet Park Szczecin odbywa się w dwóch etapach. Pierwsza, trwająca już faza, zakłada powstanie galerii handlowej, w której znajdzie się 70 lokali handlowych, wielosalone kino Helios, supermarket „Piotr i Paweł” i sklep elektroniczny. Jej zakończenie zaplanowano na pierwszą połowę 2012 roku. Najwcześniej rok po zakończeniu pierwszego etapu, rozpoczną się prace związane z drugą fazą, w której powstanie około 60 sklepów. Powierzchnia wynajmowalna Outlet Park Szczecin to ponad 23 000 mkw. Klienci będą mieli do dyspozycji 1 400 miejsc parkingowych. Koncepcja architektoniczna obiektu powstała w biurze projektowym Vsf – Creative, natomiast zamienny projekt budowlany wykonała pracownia STUDIO A4 ze Szczecina. Echo Investment obecnie realizuje budowę Galerii Olimpia w Bełchatowie i Galerii Veneda w Łomży. W tym roku rozpocznie się również budowa Galerii Amber w Kaliszu oraz rozbudowa Pasażu Grunwaldzkiego we Wrocławiu.

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

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

- zawieranie ostatecznych umów sprzedaży projektów mieszkaniowych:
 - w Warszawie: przy ul. Zeusa oraz ul. Kazimierzowskiej,
 - w Poznaniu: na osiedlu Naramowice oraz przy ul. Wojskowej,
 - we Wrocławiu: przy ul. Jedności Narodowej,
 - w Krakowie: przy ul. Krasickiego,
 - w Kielcach: osiedle Bilcza (II etap) – sprzedaż działek z projektami domów, Mastów – sprzedaż działek z działkami bez projektów
- sprzedaż centrum handlowego w Pabianicach,
- wycena wartości godziwej projektów w trakcie budowy oraz/lub po ich oddaniu do użytkowania:
 - Oxygen w Szczecinie (segment biurowy),
 - Malta Office Park w Poznaniu etap III (segment biurowy),
- aktualizacja wartości godziwej posiadanych nieruchomości,
- systematyczne przychody z umów najmu,
- wycena zobowiązań kredytowych oraz środków pieniężnych w walutach obcych,
- wycena finansowych instrumentów zabezpieczających kursy walutowe i stopy procentowe,
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

8. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 31.09.2011 R.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej stan na dzień (w tys. PLN)	stan na 2011.09.30 koniec kwartału	stan na 2010.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2010.09.30 koniec kwartału
Aktywa			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne	1 377	1 227	937
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	15 949	17 341	17 088
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	3 655	11 631	11 685
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	897 756	769 746	684 893
1.5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	50
1.6. Udzielone pożyczki	-	8	67 295
1.7. Inne aktywa finansowe	3 590	13 785	714
1.8. Inne należności	14 172	12 079	12 607
	936 499	825 817	795 269
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	330 710	327 002	336 630
2.2. Należności z tytułu bieżącego podatku pochodowego pochodowego	-	335	253
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	2 474	-	11
2.4. Należności handlowe i pozostałe	94 525	94 675	105 349
2.5. Udzielone pożyczki	114 876	144 538	193 738
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	94 125	65 827	64 042
	636 710	632 377	700 023
Aktywa razem	1 573 209	1 458 194	1 495 292
Pasywa			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	550 573	511 901	511 901
1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-
1.4. Zysk (strata) netto	17 684	38 672	44 143
	589 257	571 573	577 044
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwy na zobowiązania	7 146	6 700	6 530
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 699	12 007	9 295
	17 845	18 707	15 825
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	655 106	484 907	492 207
	655 106	484 907	492 207
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	235 191	285 043	346 355
4.3. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 782	-	28
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	12 131	7 450	7 194
4.5. Zobowiązania handlowe	19 469	57 654	19 942
4.6. Otrzymane zaliczki	35 009	24 111	28 085
4.7. Pozostałe zobowiązania	7 419	8 749	8 612
	311 001	383 007	410 216
Pasywa razem	1 573 209	1 458 194	1 495 292

Wartość księgowa (w tys. PLN)	stan na 2011.09.30 koniec kwartału	stan na 2010.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2010.09.30 koniec kwartału
Wartość księgowa	589 257	571 573	577 044
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,40	1,36	1,37

Zobowiązania pozabilansowe (w tys. PLN)	stan na 2011.09.30 koniec kwartału	stan na 2010.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2010.09.30 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	538 918	472 783	483 078
Razem pozycje pozabilansowe	538 918	472 783	483 078

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tys. PLN)	3 kwartał okres od 2011.07.01 do 2011.09.30	3 kwartały okres od 2011.01.01 do 2011.09.30	3 kwartał okres od 2010.07.01 do 2010.09.30	3 kwartały okres od 2010.01.01 do 2010.09.30
Przychody	111 709	307 280	75 594	264 346
Koszty własny sprzedaży	(73 821)	(232 242)	(50 202)	(202 262)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	37 888	75 038	25 392	62 084
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	5 482	6 146	1	18
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(3 530)	(3 438)	(219)	73
Koszty sprzedaży	(6 257)	(17 794)	(5 154)	(14 237)
Koszty ogólnego zarządu	(9 641)	(22 715)	(6 784)	(18 630)
Pozostałe przychody operacyjne	15 980	22 569	7 078	23 492
Pozostałe koszty operacyjne	(15 803)	(17 253)	(2 311)	(8 236)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	24 119	42 553	18 003	44 564
Przychody finansowe	744	18 907	5 485	43 620
Koszty finansowe	(15 973)	(43 092)	(12 019)	(43 047)
Zysk (strata) brutto	8 890	18 368	11 469	45 137
Podatek dochodowy	(1 942)	(684)	(1 444)	(994)
Zysk (strata) netto	6 948	17 684	10 025	44 143
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		12 213		54 116
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,03		0,13
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,03		0,13

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 2011.01.01 do 2011.09.30					
Stan na początek okresu,	21 000	511 901	38 672	-	571 573
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	38 672	(38 672)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu				17 684	17 684
Zmiany razem	-	38 672	(38 672)	17 684	17 684
Stan na koniec okresu	21 000	550 573	-	17 684	589 257
Za rok poprzedni okres od 2010.01.01 do 2010.12.31					
Stan na początek okresu,	21 000	477 859	34 042	-	532 901
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	34 042	(34 042)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu				38 672	38 672
Zmiany razem	-	34 042	(34 042)	38 672	38 672
Stan na koniec okresu	21 000	511 901	-	38 672	571 573
Za 3 kwartały (rok poprzedni) okres od 2010.01.01 do 2010.09.30					
Stan na początek okresu,	21 000	477 859	34 042	-	532 901
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	34 042	(34 042)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu				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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN)	okres	
	od 2011.01.01 do 2011.09.30	od 2010.01.01 do 2010.09.30
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	17 684	44 143
II. Korekty:		
1. Amortyzacja	2 648	2 197
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	19 785	(8 427)
4. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	1 992	-
5. Podatek dochodowy zapłacony	126	1 970
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(2 155)	(9 720)
7. Zmiana stanu rezerw	(967)	(9 431)
8. Zmiana stanu zapasów	(615)	29 063
9. Zmiana stanu należności	(587)	35 079
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkotermin., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(28 210)	(49 442)
	(7 983)	(8 711)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 701	35 432
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 401	505
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	7 651	-
3. Z aktywów finansowych	105 071	147 506
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	114 123	148 011
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2 682)	(9 267)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	292
3. Na aktywa finansowe	(170 030)	(329 888)
4. Inne wydatki inwestycyjne	(239)	568
	(172 951)	(338 295)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(58 828)	(190 284)
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	10 470	44 396
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	295 000	150 000
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	305 470	194 396

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN) c.d.	okres	
	od 2011.01.01 do 2011.09.30	okres od 2010.01.01 do 2010.09.30
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	(759)	-
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(185 000)	-
6. Odsetki	(42 286)	(29 380)
	(228 045)	(29 380)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	77 425	165 016
Przepływy pieniężne netto, razem	28 298	10 164
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	28 298	10 164
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	65 827	53 878
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	94 125	64 042
- o ograniczonej możliwości dysponowania	7 300	6 802

Kielce, dnia 14 listopada 2011 roku

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek



Główny Księgowy

