



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA I KWARTAŁ 2012 ROKU

ECHO
investment

SPIS TREŚCI

I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe.....	3
II. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej.....	4
1. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
2. Skonsolidowany kwartalny rachunek zysków i strat	6
3. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
5. Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
6. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
6.1. Informacje podstawowe.....	9
6.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego	10
6.3. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości (przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy) z opisem.....	10
6.4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w I kwartale 2012 roku	10
6.5. Czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	16
6.6. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej.....	17
6.7. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie ...	17
6.8. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	18
6.9. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy	18
6.10. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.....	18
6.11. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego	19
6.12. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment.....	21
6.13. 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	23
6.14. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.....	24
6.15. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA.....	24
6.16. Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji Echo Investment SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę, zgodnie z posiadanymi przez Echo Investment SA informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego	24
6.17. Informacje o postępowaniu przed sądem.....	25
6.18. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	25
6.19. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.....	25
6.20. 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	25
6.21. Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	26
III. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień i za okres 3 miesięcy zakończonych 31.03.2012 r.....	27

I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

		W TYS. PLN		W TYS. EURO	
		OD 01.01.2012 DO 31.03.2012	OD 01.01.2011 DO 31.03.2011	OD 01.01.2012 DO 31.03.2012	OD 01.01.2011 DO 31.03.2011
I.	Przychody operacyjne	153 837	86 045	36 847	21 651
II.	Zysk (strata) operacyjny	(31 970)	127 129	(7 657)	31 989
III.	Zysk (strata) brutto	32 786	69 383	7 853	17 458
IV.	Zysk (strata) netto	30 661	55 243	7 344	13 900
V.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	49 858	25 329	11 942	6 373
VI.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(72 468)	(209 194)	(17 358)	(52 638)
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(97 124)	258 828	(23 263)	65 127
VIII.	Przepływy pieniężne netto razem	(119 734)	74 963	(28 679)	18 862
IX.	Aktywa razem	5 148 073	4 882 325	1 237 042	1 216 961
X.	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	2 061 019	1 941 054	495 247	483 824
XI.	Zobowiązania długoterminowe	2 172 634	2 260 283	522 067	563 395
XII.	Zobowiązania krótkoterminowe	625 582	413 705	153 322	103 119
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)	0,07	0,13	0,02	0,03
XV.	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	4,91	4,62	1,18	1,15

II. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA [TYS. PLN]

	31.03.2012	31.12.2011	31.03.2011
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne	1 379	1 428	1 484
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	55 682	55 866	24 692
1.3. Należności długoterminowe	616	7	41
1.4. Nieruchomości inwestycyjne	2 784 798	2 893 756	2 922 080
1.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 090 640	1 047 624	791 301
1.6. Inwestycje finansowe	107 421	106 019	23
1.7. Udzielone pożyczki	-	-	7
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	36 281	42 201	18 844
	4 076 817	4 146 901	3 758 472
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	483 543	500 938	489 859
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	1 486	1 345	2 947
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	59 613	82 925	42 880
2.4. Należności handlowe i pozostałe	90 012	73 663	65 531
2.5. Udzielone pożyczki	158	161	58 066
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	-	-	83
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	436 444	561 385	464 487
	1 071 256	1 220 417	1 123 853
AKTYWA RAZEM	5 148 073	5 367 318	4 882 325

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - PASYWA [TYS. PLN]

	31.03.2012	31.12.2011	31.03.2011
PASYWA			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	2 061 019	2 064 213	1 941 054
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 857 464	1 857 464	1 709 726
1.1.3. Nabyte akcje własne	(28 647)	-	-
1.1.4. Zakumulowany zysk (strata)	207 154	176 493	202 981
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia	4 048	9 256	7 347
1.2. Kapitały udziałowców niekontrolujących	(54)	(59)	(60)
	2 060 965	2 064 154	1 940 994
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwy na zobowiązania	9 120	8 613	4 890
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 273	4 773	6 801
2.3. Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	275 499	280 323	255 652
	288 892	293 709	267 343
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Kredyty i pożyczki	2 042 508	2 241 553	2 155 409
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	12 877	13 169	8 019
3.3. Otrzymane kaucje i zaliczki	40 577	40 413	41 818
3.4. Zobowiązania z tyt. leasingu (wieczyste użytkowanie gruntu)	76 672	76 688	55 037
	2 172 634	2 371 823	2 260 283
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty i pożyczki	423 658	317 499	235 673
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	324	20 670	6 938
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4 305	3 481	1 099
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	19 919	16 434	14 642
4.5. Zobowiązania handlowe	114 002	192 528	110 364
4.6. Zobowiązania pozostałe	10 840	10 004	9 622
4.7. Otrzymane kaucje i zaliczki	52 534	77 016	35 367
	625 582	637 632	413 705
PASYWA RAZEM	5 148 073	5 367 318	4 882 325
Wartość księgowa (w tys. zł)	2 061 019	2 064 213	1 941 054
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	4,91	4,91	4,62
Rozwodniona liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	4,91	4,91	4,62

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	31.03.2012	31.12.2011	31.03.2011
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	-	-	600

2. SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	OD 01.01.2012 DO 31.03.2012	OD 01.01.2011 DO 31.03.2011
Przychody	153 837	86 045
Koszt własny sprzedaży	(64 766)	(23 758)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	89 071	62 287
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych (wycena)	(109 647)	77 460
Koszty sprzedaży	(6 249)	(5 489)
Koszty ogólnego zarządu ⁶²⁵	(12 320)	(9 511)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	7 175	2 382
Zysk operacyjny	(31 970)	127 129
Przychody finansowe	4 019	4 130
Koszty finansowe	(47 930)	(40 642)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	12 308	(5 008)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	96 437	(16 221)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(78)	(5)
Zysk (strata) brutto	32 786	69 383
Podatek dochodowy	(2 120)	(14 141)
Zysk (strata) netto, w tym:	30 666	55 242
Zysk (strata) mniejszości	5	(1)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	30 661	55 243
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	151 911	173 216
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	420 000 000	420 000 000
Zysk (strata)zanualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,36	0,41

3. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

	OD 01.01.2012 DO 31.03.2012	OD 01.01.2011 DO 31.03.2011
Zysk (strata) netto	30 666	55 242
Inne całkowite dochody:		
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(5 208)	10 236
	(5 208)	10 236
Całkowity dochód za okres, w tym:	25 458	65 478
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	25 453	65 479
Całkowity dochód mniejszości	5	(1)

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM [TYS. PLN]

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	NABYTE AKCJE WŁASNE	ZAKUMULOWANY ZYSK (STRATA)	RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA	KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	KAPITAŁY UDZIAŁOWCÓW NIEKONTROLUJĄCY CH	KAPITAŁ WŁASNY
KWARTAŁ OD 01.01.2012 DO 31.03.2012								
Stan na początek okresu	21 000	1 857 464	-	176 493	9 256	2 064 213	(59)	2 064 154
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	(28 647)	-	-	(28 647)	-	(28 647)
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	(5 208)	(5 208)	-	(5 208)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	30 661		30 661	5	30 661
Stan na koniec okresu	21 000	1 857 464	(28 647)	207 154	4 048	2 061 019	(54)	2 060 960
4 KWARTAŁY OD 01.01.2011 DO 31.12.2011								
Stan na początek okresu	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	-	-	-	-	-	-	25	25
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	12 145	12 145	-	12 145
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	176 493	-	176 493	(25)	176 468
Stan na koniec okresu	21 000	1 857 464	-	176 493	9 256	2 064 213	(59)	2 064 154
KWARTAŁ OD 01.01.2011 DO 03.31.2011								
Stan na początek okresu	21 000	1 709 726	-	147 738	(2 889)	1 875 575	(59)	1 875 516
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	10 236	10 236	-	10 236
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	55 243		55 243	(1)	55 242
Stan na koniec okresu	21 000	1 709 726	-	202 981	7 347	1 941 054	(60)	1 940 994

5. SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	OD 01.01.2012 DO 31.03.2012	OD 01.01.2011 DO 31.03.2011
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	30 666	55 242
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-
2. Amortyzacja środków trwałych	4 668	1 169
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(96 437)	16 221
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	37 614	33 555
5. Podatek dochodowy bieżący	2 120	14 141
6. Podatek dochodowy zapłacony	(342)	(4 647)
7. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	96 645	(72 705)
8. Zmiana stanu rezerw	6	125
9. Zmiana stanu zapasów	17 679	(14 714)
10. Zmiana stanu należności	6 352	(13 810)
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(49 113)	10 752
	19 192	(29 913)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	49 858	25 329
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	82	202
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
3. Z aktywów finansowych	6 576	2 569
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	6 658	2 771
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4 517)	(1 369)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(73 183)	(153 564)
3. Na aktywa finansowe	(1 426)	(57 032)
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	(79 126)	(211 965)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(72 468)	(209 194)

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH C.D. [TYS. PLN]

	OD 01.01.2012 DO 31.03.2012	OD 01.01.2011 DO 31.03.2011
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	67 733	121 541
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	105 000	295 000
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	172 733	416 541
II. Wydatki		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	(28 647)	-
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	(65 370)	(24 460)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(105 000)	(98 500)
6. Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(8 853)	(8 201)
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(19 944)	(32)
8. Odsetki	(42 043)	(26 520)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(269 857)	(157 713)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(97 124)	258 828
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(119 734)	74 963
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(124 941)	85 198
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(5 207)	10 235
F. Środki pieniężne na początek okresu	561 385	379 289
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	436 444	464 487
- o ograniczonej możliwości dysponowania	44 990	42 570

6. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**6.1. Informacje podstawowe**

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

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

Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej dzieli się na trzy segmenty:

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

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

Na 31 marca 2012 oraz 31 marca 2011 Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 326 i 317 osób.

Akcje podmiotu dominującego (Echo Investment S.A.) notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 1996 roku. Liczba akcji Emitenta wynosi 420.000.000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela.

6.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres trzech miesięcy, zakończonych 31 marca 2012 oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2011 i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2011 (w przypadku bilansu i zestawienia zmian w kapitale własnym).

Walutą prezentacji sprawozdania finansowego Grupy jest złoty polski („PLN”) – także waluta prezentacji 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 pozostałych całkowitych dochodach a kwoty skumulowane ujęte 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 2011 rok. Nowe interpretacje wydane przez Komisję ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2012 nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

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

W I kwartale 2012 roku Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad rachunkowości. Szczegółowa polityka rachunkowości została przedstawiona w raporcie rocznym za rok 2011.

6.4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w I kwartale 2012 roku

6.4.1. Najważniejsze zdarzenia w I kwartale 2012 roku

Program skupu akcji własnych ECHO INVESTMENT S.A.

W dniu 18 stycznia 2012 roku Zarząd Echo Investment S.A. podjął uchwałę o przyjęciu programu skupu akcji własnych Echo Investment S.A.

Działając na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Echo Investment S.A. z dnia 19 grudnia 2008 roku, Zarząd Echo Investment S.A. przyjął Program skupu akcji własnych Echo Investment S.A. (zwany dalej "Programem").

Program dotyczy skupu akcji Echo Investment S.A. (zwanej dalej również „Spółką”) notowanych na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (zwanej dalej "GPW").

Celem Programu jest nabywanie przez Spółkę akcji własnych w celu ich dalszego zbycia lub umorzenia, na warunkach i w trybie określonym w uchwale nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Echo Investment S.A. z dnia 19 grudnia 2008 roku.

Zdaniem Zarządu Echo Investment S.A. rozpoczęcie skupu akcji własnych jest uzasadnione z uwagi na:

- nie zagrożoną kondycję finansową Spółki i jego Grupy Kapitałowej, w tym wysokie zasoby posiadanych środków pieniężnych,

- bezpieczne parametry i wskaźniki określające zadłużenie i zdolność do obsługi długu przez Spółkę i jego Grupę Kapitałową, również po uwzględnieniu środków przeznaczonych na skup akcji własnych,
- możliwy, w wyniku kryzysu zadłużenia niektórych państw strefy euro oraz potrzeb kapitałowych dużych wiodących banków europejskich, wolniejszy wzrost rynku nieruchomości w Polsce w stosunku do ostatnich dwóch lat, a w związku z tym większe ryzyko rozpoczynania nowych projektów oraz ryzyko ich finansowania,
- uznanie go jako alternatywę dla wypłaty dywidendy.

SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE PROGRAMU

1. Rozpoczęcie Programu nabywania akcji własnych zaplanowane jest na dzień 19 stycznia 2012 roku.
2. Realizacja Programu będzie pozostawać w zgodzie z mającymi zastosowanie przepisami prawa polskiego oraz prawa Unii Europejskiej, a także zasadami ustalonymi w uchwale nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Echo Investment S.A. z dnia 19 grudnia 2008 roku.
3. Łączna ilość akcji nabywanych w celu umorzenia nie będzie większa niż 210 000 000 akcji.
4. Łączna ilość nabywanych akcji w celu ich dalszego zbycia nie będzie większa niż 84 000 000 akcji, uwzględniając w tym również pozostałe akcje własne, które nie zostały zbyte przez Spółkę.
5. Wysokość środków przeznaczonych na nabycie akcji Spółki w celu umorzenia oraz wysokość środków przeznaczonych na nabycie akcji w celu ich dalszego zbycia będzie mieścić się w granicach oznaczonych postanowieniami uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Echo Investment S.A. z dnia 19 grudnia 2008 roku
6. Program zostanie zakończony najpóźniej w dniu 19 grudnia 2013 roku.
7. Zarząd, kierując się interesem Spółki, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej może:
 - (a) zakończyć nabywanie akcji przed dniem 19 grudnia 2013 r. lub przed wyczerpaniem całości środków przeznaczonych na ich nabycie;
 - (b) zrezygnować z nabycia akcji w całości lub w części.

W przypadku podjęcia decyzji o zakończeniu realizacji Programu przed 19 grudnia 2013 roku, Zarząd prześle stosowną informację do publicznej wiadomości.
8. Cena, za którą Spółka będzie nabywać własne akcje nie może być wartością wyższą spośród ceny ostatniego niezależnego obrotu i najwyższej, bieżącej, niezależnej oferty w transakcjach zawieranych na sesjach giełdowych GPW.
9. W ciągu jednego dnia Spółka nie może nabyć więcej niż 25 % średniego, dziennego wolumenu akcji na GPW, przy czym wartość średniego dziennego wolumenu oparta będzie na średnim dziennym wolumenie w ciągu 20 dni poprzedzających dzień zakupu.
10. W przypadku wyjątkowo niskiej płynności akcji, Spółka będzie mogła przekroczyć wskazany w pkt 9 próg 25%, nie więcej jednak niż 50%, po uprzednim poinformowaniu Komisji Nadzoru Finansowego, GPW oraz podaniu do publicznej wiadomości informacji o takim zamiarze.
11. Nie wyklucza się nabywania w ramach publicznego wezwania na akcje Spółki.
12. Akcje Spółki nabywane będą za pośrednictwem spółki zależnej lub biura maklerskiego, które będą nabywać akcje Spółki na rachunek własny w drodze transakcji zawieranych na GPW, z zachowaniem warunków Programu, w szczególności dotyczących ograniczeń ilościowych i cenowych.
13. Akcje skupione przez spółkę zależną lub biuro maklerskie w ramach realizacji niniejszego Programu będą następnie nabywane przez Spółkę (w przypadku nabywania od spółki zależnej lub domu maklerskiego) lub spółkę zależną (w przypadku nabywania od domu maklerskiego celem dalszej sprzedaży do Spółki) w transakcjach pakietowych. Do transakcji pakietowych, o których mowa z zdaniu poprzednim nie będą miały zastosowania ograniczenia w zakresie ilości i ceny nabywanych akcji, o których mowa powyżej.
14. Zarząd Spółki przekazywać będzie do publicznej wiadomości:
 - (a) za każdy dzień realizacji programu – ilość nabytych akcji w danym dniu w ramach Programu oraz ich średnia cenę chyba, że w danym dniu nie nabyto akcji własnych w ramach Programu;
 - (b) po zakończeniu realizacji Programu – zbiorcze, szczegółowe sprawozdanie z jego realizacji.
15. Zarząd Spółki jest upoważniony do zmiany postanowień Programu, przy czym informacje o zmianach Programu zostaną podane do publicznej wiadomości przed wejściem w życie tych zmian.

Po zakończeniu Programu Zarząd Spółki podejmie decyzję co do umorzenia nabytych akcji własnych bądź o dalszej ich odsprzedaży. W przypadku podjęcia decyzji co do umorzenia akcji własnych, Zarząd zwoła niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od tego terminu, Walne Zgromadzenie Spółki, celem podjęcia uchwał o umorzeniu akcji oraz obniżeniu kapitału zakładowego Spółki.

Ogłoszenie wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Emitenta

W dniu 19 stycznia 2012 r. Zarząd Echo Investment S.A. podjął decyzję o ogłoszeniu, za pośrednictwem spółki zależnej "Park Postępu - Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Kielcach („Wzywający”), wezwania w trybie art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki, którego celem jest nabycie w celu umorzenia i/lub w celu dalszego zbycia 42 000 420 (czterdzieści dwa miliony czterysta dwadzieścia) sztuk akcji własnych Spółki o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda, po cenie 3,90 zł (trzy złote, dziewięćdziesiąt groszy) za jedną akcję, na warunkach określonych w treści Wezwania stanowiącego załącznik do niniejszego raportu.

Zarząd postanowił, że rozpoczęcie okresu przyjmowania zapisów nastąpi w dniu 8 lutego 2012 roku, zaś zakończenie okresu przyjmowania zapisów nastąpi w dniu 21 lutego 2012r. Wynagrodzenie z tytułu nabycia akcji własnych Spółki w ramach Wezwania pochodzić będzie ze środków własnych Wzywającego.

Jednocześnie Zarząd informuje, iż przekazał w dniu dzisiejszym za pośrednictwem Domu Inwestycyjnego BRE Bank S.A., zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie wzorów wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej, szczegółowego sposobu ich ogłaszania oraz warunków nabywania akcji w wyniku tych wezwań, treść wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki („Wezwanie”) Komisji Nadzoru Finansowego, Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i Polskiej Agencji Prasowej S.A. w Warszawie.

W ocenie Zarządu Spółki rozpoczęcie skupu akcji własnych w ramach Wezwania jest uzasadnione z uwagi na:

- nie zagrożoną kondycję finansową Spółki i jej Grupy Kapitałowej, w tym wysokie zasoby posiadanych środków pieniężnych,
- bezpieczne parametry i wskaźniki określające zadłużenie i zdolność do obsługi długu przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową, również po uwzględnieniu środków przeznaczonych na skup akcji własnych,
- możliwy, w wyniku kryzysu zadłużenia niektórych państw strefy euro oraz potrzeb kapitałowych dużych wiodących banków europejskich, wolniejszy wzrost rynku nieruchomości w Polsce w stosunku do ostatnich dwóch lat, a w związku z tym większe ryzyko rozpoczynania nowych projektów oraz ryzyko ich finansowania,
- bycie alternatywą dla wypłaty dywidendy akcjonariuszom Spółki.

Informacja o nabyciu akcji Emitenta w wyniku wezwania na sprzedaż akcji własnych

W dniu 24 lutego 2012 r. w ramach wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji spółki Echo Investment S.A., podmiot zależny od Emitenta spółka „Park Postępu-Projekt Echo-93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo – akcyjna (Spółka, Wzywający) zawarła transakcje kupna 7.309.418 (siedem milionów trzysta dziewięć tysięcy czterysta osiemnaście) akcji spółki Echo Investment S.A. po cenie 3,9 złoty za jedną akcję.

Rozliczenie zawartych transakcji nastąpi w dniu 27 lutego 2012 roku.

Powyższe nabycie przez Spółkę akcji Emitenta w wyniku wezwania nastąpiło na podstawie:

- uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Echo Investment S.A. z dnia 19 grudnia 2008 roku, którą upoważniono Zarząd Emitenta do nabywania akcji własnych w celu dalszego umorzenia lub w celu dalszej odsprzedaży w okresie od dnia 20 grudnia 2008 r. do dnia 19 grudnia 2013 r.,
- uchwały w sprawie przyjęcia programu skupu akcji własnych Echo Investment S.A. w dniu 18 stycznia 2012 r (RB Nr 3/2012).
- uchwały Walnego zgromadzenia spółki komandytowo – akcyjnej z dnia 18 stycznia 2012 r.

Wzywający nie będzie wykonywał praw z nabytych w wyniku wezwania akcji, za wyjątkiem uprawnień do ich zbycia lub wykonywania czynności zmierzających do zachowania praw Wzywającego.

Wartość nominalna każdej akcji Emitenta wynosi 0,05 złoty, a łączna wartość nominalna nabytych akcji to 365.470,9 złotych.

Nabyte akcje reprezentują 1,74% kapitału zakładowego Emitenta oraz uprawniają do 7.309.418 głosów stanowiących 1,74% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Echo Investment S.A..

Łącznie w posiadaniu Spółki znajduje się 7.309.418 akcji zwykłych na okaziciela Echo Investment S.A. które reprezentują 1,74% kapitału zakładowego Emitenta oraz uprawniają do 7.309.418 głosów stanowiących 1,74% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Echo Investment S.A..

Zawarcie znaczących umów najmu

Zarząd ECHO INVESTMENT SA (Emitent) informuje, iż dniu 15 marca 2012 r. podmioty zależne od Emitenta podpisały ze spółką „real,- Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka” Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (02-183) przy Al. Krakowskiej 61, spółką wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000011498 (Najemca), umowy najmu powierzchni handlowych na okres 10 lat w centrach handlowych należących do poszczególnych, niżej wymienionych spółek zależnych.

Przedmiotowe umowy najmu zawarły następujące spółki zależne od Emitenta:

1/ "Galeria Sudecka – Projekt Echo – 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w Jeleniej Górze (58-506) przy Al. Jana Pawła II 51, spółka wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000380072 - dotyczy powierzchni handlowej w Centrum Handlowym w Jeleniej Górze, ul. Jana Pawła II 51;

2/ "PPR – Projekt Echo – 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (25-323) przy Al. Solidarności 36, spółka wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000361525 – dotyczy powierzchni handlowej w Centrach Handlowych w Radomiu ul. Żółkiewskiego 4 i Piotrkowie Trybunalskim ul. Sikorskiego 13/17;

3/ "Galeria Tarnów – Projekt Echo – 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (25-323) przy Al. Solidarności 36, spółka wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000385055," – dotyczy powierzchni handlowej w Centrum Handlowym w Tarnowie, ul. Błonie 2.

Łączna wartość wynikająca z podpisanych przez ww. spółki zależne od Emitenta czterech umów najmu dla okresu 10 lat wynosi 38,15 mln EUR, co na dzień zawiadomienia GPW (Raport bieżący nr 10/2012), stanowiło równowartość 158,04 mln PLN po przeliczeniu po średnim kursie NBP.

Umową o najwyższej wartości jest umowa najmu dotycząca powierzchni w Centrum Handlowym w Radomiu o wartości 11,17 mln EUR, co na dzień zawiadomienia GPW (Raport bieżący nr 10/2012), stanowiło równowartość 46,27 mln PLN po przeliczeniu po średnim kursie NBP.

Powierzchnie handlowe zostaną wydane Najemcy w dniu 30 stycznia 2013 r.

Umowy zawierają postanowienia dotyczące kar umownych standardowe dla tego typu umów stosowanych na rynku. Odpowiedzialność Najemcy oraz spółek wynajmujących z tytułu kar umownych jest ograniczona do kwoty 3 mln EUR, co na dzień zawiadomienia GPW (Raport bieżący nr 10/2012) stanowiło równowartość 12,43 mln PLN po przeliczeniu po średnim kursie NBP. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia każdej ze stron umowy do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

6.4.2. Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej

Na 31 marca 2012 Grupa Kapitałowa posiadała zarówno projekty oddane do eksploatacji, jak również projekty w trakcie realizacji lub w przygotowaniu do niej.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI W EKSPLOATACJI

Na 31 marca 2012 Grupa Kapitałowa posiadała 5 centrów handlowych, 3 centra handlowo-rozrywkowych i 7 projektów biurowych przeznaczonych na wynajem.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI NA 31 MARCA 2012

MIASTO	LOKALIZACJA	NAZWA	GLA [MKW]
Jelenia Góra	Al. Jana Pawła II	Galeria Echo	19 000
Piotrków Tryb.	ul. Sikorskiego	Galeria Echo	17 400
Przemyśl	ul. 29 Listopada	Galeria Echo	4 900
Radom	ul. Żółkiewskiego	Galeria Echo	19 500
Tarnów	ul. Błonie	Galeria Echo	20 200
CENTRA HANDLOWE	RAZEM		81 000
Kielce	ul. Świętokrzyska	Galeria Echo	70 500
Szczecin	Al. Wyzwolenia	Galaxy	41 700
Wrocław	Plac Grunwaldzki	Pasaż Grunwaldzki	48 700
CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE	RAZEM		160 900
Kielce	al. Solidarności	Astra Park (*)	11 200
Poznań	ul. Baraniaka	Malta Office Park (3 etapy)	28 400
Szczecin	ul. Malczewskiego	Oxygen	14 100
Warszawa	Al. Jana Pawła II	Babka Tower	6 200
Warszawa	ul. Postępu	Biurowiec Polkomtel(*)	10 200
BIURA	RAZEM		70 100
PROJEKTY NA WYNAJEM	RAZEM		312 000

*Projekt Astra Park nie zawiera powierzchni zajmowaną przez Grupę. W przypadku biurowca Polkomtela (Warszawa, ul. Postępu) powierzchnia stanowi 50% projektu przypadającą na Grupę Kapitałową.

Najemcami powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych są krajowe i międzynarodowe sieci handlowe oraz lokalne przedsiębiorstwa. Do kluczowych najemców powierzchni handlowych należą:

- hipermarkety: Real, Carrefour, Tesco,
- specjalistyczne sieci handlowe: Empik, Nomi, RTV Euro AGD, Saturn,
- sieci odzieżowe: C&A, H&M, Zara, Reserved
- sieci z branży kulturalno-rozrywkowej: Helios, Multikino,
- sieci z branży zdrowia i urody: Douglas, Rossmann.

Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom i lokalnym przedsiębiorcom. Do kluczowych najemców powierzchni biurowych należą: Grand Thornton Frąckowiak, Roche Polska Sp. z o.o., Ikea Shared Services Sp. z o.o., McKinsey Emea Shared Services, Coloplast Shared Services Sp. z o.o., Nordea Bank Polska S.A., Tieto Polska S.A., Polkomtel S.A., Pramerica Życie TUIR S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., Sygnity S.A., Medicover Sp. z o.o., Altkom Investments Sp. z o.o., Mentor Graphics Polska Sp. z o.o., Kennametal Polska Sp. z o.o., Tebodin SAP-Projekt Sp. z o.o., Samsung Electronics Polska Sp. z o.o..

PROJEKTY W REALIZACJI I W PRZYGOTOWANIU DO REALIZACJI

W celu minimalizacji ryzyka niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości, nie wyklucza się etapowej realizacji planowanych inwestycji i dostosowywanie tempa ich realizacji do oczekiwań rynku. Zarząd uważnie obserwuje sytuację na rynku nieruchomości, a decyzje dotyczące realizacji projektów podejmowane są na bazie oceny aktualnych warunków rynkowych. Wszelkie terminy realizacji projektów są elastycznie i racjonalnie dopasowywane do rzeczywistej sytuacji.

PROJEKTY REALIZACJA I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

PROJEKT	GLA [MKW]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Galeria Olimpia, Białystok	21 200	I H 2011	II H 2012
Galeria Veneda, Łomża	15 200	II H 2011	I H 2013
Outlet Park, Szczecin (etap I)	15 900	II H 2011	II H 2012
Outlet Park, Szczecin (etap II)	8 500	I H 2014	II H 2014
Galeria Amber, Kalisz	34 100	I H 2012	II H 2013
Pasaż Grunwaldzki, Wrocław (rozbudowa)	16 500	II H 2012	II H 2013
Galeria Arena, Słupsk (etap I – II)	20 200	II H 2012	I H 2015
Galeria Nova, Koszalin	27 200	I H 2013	II H 2014
Metropolis, Poznań	73 300	I H 2013	I H 2015
Galaxy, Szczecin (rozbudowa)	16 100	I H 2013	II H 2014
Lublin, ul. Poligonowa	70 900	I H 2013	II H 2014
Galeria Echo, Jelenia Góra (rozbudowa)	9 800	II H 2013	I H 2015
Katowice, ul. Kościuszki	49 100	I H 2014	II H 2015
PROJEKTY W POLSCE	378 000		
Korona, Brasov (Rumunia), etap I	29 600	I H 2013	II H 2014
Mundo, Budapeszt (Węgry)(*)	42 700		
PROJEKTY ZA GRANICĄ	72 300		
PROJEKTYRAZEM	450 300		

* W związku z wprowadzonym na Węgrzech ustawodawstwem ograniczającym możliwości budowy centrów handlowych oraz sytuacja gospodarczą w kraju rozpoczęcie projektu jest niepewne w okresie najbliższych trzech lat.

PROJEKTY REALIZACJA I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU BIUR I HOTELI

PROJEKT	GLA [MKW]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Novotel, Łódź	7 300	II H 2011	I H 2013
Aquarius, Wrocław (etap I)	15 700	I H 2011	II H 2012
Aquarius, Wrocław (etap II)	9 500	I H 2012	II H 2013
Warszawa, Konstruktorska (etap I – II)	33 800	I H 2012	II H 2015
Katowice, Francuska (etap I – III)	32 500	II H 2012	I H 2017
Kraków, Opolska (etap I – III)	57 700	II H 2012	I H 2017
Tryton, Gdańsk	22 100	II H 2012	I H 2014
Warszawa, Jana Pawła II	52 900	I H 2013	I H 2016
Warszawa, Beethovena (etap I – III)	53 900	I H 2013	II H 2017
Wrocław, Lotnicza	16 200	I H 2013	II H 2014
Aurus, Łódź (etap I – II)	19 200	I H 2013	II H 2015
PROJEKTY W POLSCE	320 800		
Kijów, Dehtiarivska (etap I-VI)	110 400	I H 2013	I H 2015*
PROJEKTY ZA GRANICĄ	110 400		
PROJEKTYRAZEM	431 200		

*data zakończenia dotyczy I etapu

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU MIESZKAŃ

PROJEKT	PUM] [MKW]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Dyminy, Osiedle Południowe (etap I)	48 100	II H 2010	II H 2012
Dyminy, Osiedle Południowe (etap II - III)	112 100	II H 2011	I H 2014
Poznań, Sołacz	13 700	I H 2013	I H 2014
Warszawa, Rezydencje Leśne, Młociny	52 900	II H 2010	I H 2012
SPRZEDAŻ DZIAŁEK	226 800		
Kielce, Solidarności	2 100	II H 2012	II H 2013
Kraków, Dom Pod Słowikiem, Krasickiego	5 200	II H 2010	I H 2012
Kraków, Korzeniowskiego	3 000	II H 2012	I H 2014
Kraków, Bronowicka	3 100	II H 2012	I H 2014
Kraków, Tyniecka / Czarodziejska	4 600	I H 2013	II H 2014
Łódź, Osiedle Jarzębinowe etap I	6 900	II H 2011	II H 2013
Łódź, Osiedle Jarzębinowe etap II-IV	38 600	I H 2013	II H 2018
Łódź, Wodna (etap I - II)	13 700	I H 2013	I H 2016
Poznań, Kasztanowa Aleja (etap I)	8 600	I H 2010	II H 2011
Poznań, Kasztanowa Aleja (etap II)	8 600	II H 2012	II H 2014
Poznań, Naramowice, Pod Klonami I wielorodzinna	9 300	I H 2010	II H 2012
Poznań, Naramowice, Pod Klonami II szeregowa	4 500	I H 2012	II H 2013
Poznań, Naramowice, Karpia (etap I - II)	20 300	II H 2012	II H 2015
Warszawa, Klimt House, Kazimierzowska	5 100	I H 2008	I H 2011
Warszawa, Konstruktorska (etap I-IV)	44 800	I H 2012	I H 2019
Warszawa, Princess, Puławska	4 700	II H 2012	II H 2014
Warszawa, Kirkor, Szajnochy	1 300	I H 2013	I H 2013
Wrocław, Przy Słowiańskim Wzgórzu, Jedności Narodowej	14 200	I H 2010	I H 2012
Wrocław, Grota Roweckiego (etap I - III)	18 300	II H 2012	II H 2016
SPRZEDAŻ MIESZKAŃ	216 900		
PROJEKTY RAZEM	443 700		

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

16. Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w I kwartale 2012 roku:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Poznaniu (Kasztanowa Aleja przy ul. Wojskowej, Pod Klonami przy ul. Rubież, Naramowice Rynek),
 - w Warszawie (Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej),
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
 - w Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe),
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek:
 - w Małowie k. Kielc
- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych,
- sprzedaż nakładów budowlanych związanych z realizacją hotelu Novotel w Łodzi,
- dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości:
 - w eksploatacji uwzględniająca:
 - zmiany kursów walut (EUR i USD),
 - indeksację czynszów,
 - zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto
 - w budowie i w trakcie procesu komercjalizacji:
 - Malta Office Park etap III w Poznaniu (kolejna wycena),
 - Outlet Park w Szczecinie (kolejna wycena),
 - Galeria Olimpia w Betchatowie (pierwsza wycena)
 - Galeria Veneda w Łomży (pierwsza wycena)
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,

- wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu,
- wycena 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, obligacji i pożyczek.

17. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w I kwartale 2011:

- nie wystąpiły.

18. Transakcje zabezpieczające kursy

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 31 marca 2012 zabezpieczona była dla części przepływów pieniężnych przypadających w roku 2012: 750 tys. EUR i w roku 2013 750 tys. EUR.

Wycena bilansowa otwartych pozycji na instrumentach pochodnych na dzień 31 marca 2012 roku wynosi: 0,3 mln PLN.

Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostających otwartych transakcji to 4,4720 EUR/PLN.

OKRESY ZAPADALNOŚCI OTWARTYCH POZYCJI ZABEZPIECZAJĄCYCH NA 31 MARCA 2012:

		WARTOŚĆ BILANSOWA [MLN PLN]	NOMINAŁ [MLN EUR]	III KWARTAŁ 2012 [MLN EUR]	I KWARTAŁ 2013 [MLN EUR]
Forward	EUR/PLN	0,3	1,5	0,75	0,75

6.6. 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 osiągniętych przychodów przedstawia się następująco:

STRUKTURA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW OPERACYJNYCH ZREALIZOWANYCH W I KWARTALE 2012 ROKU:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYCHODY [MLN PLN]	UDZIAŁ %	KOSZTY [MLN PLN]	UDZIAŁ %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	76	49%	20	31%
powierzchnie mieszkaniowe	56	37%	34	52%
obiekty biurowe i hotelowe	20	13%	8	12%
nieprzypisane do ww. segmentów	2	1%	3	5%
wyniki operacyjne, razem	154	100%	65	100%

W I kwartale 2012 roku Grupa Kapitałowa nie zmieniała podstawy wyodrębnienia segmentów, suma aktywów segmentów nie uległa istotnej zmianie w stosunku do danych zaprezentowanych w raporcie rocznym za 2011r.

6.7. 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

6.8. 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 długo i krótkoterminowych obligacji.

Obligacje wyemitowane na 31 marca 2012 są w ramach Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem S.A. z 2004 roku.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 MARCA 2012 [TYS. PLN]

NAZWA BANKU	CHARAKTER INSTRUMENTU	KWOTA WYKORZYSTANA	TERMIN WYKUPU OBLIGACJI	WARUNKI OPROCENTOWANIA
BRE Bank S.A.	Obligacje	35 000	2012-05-09	WIBOR 1M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	115 000	2012-05-18	WIBOR 6M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	150 000	2013-03-29	WIBOR 6M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	100 000	2013-05-25	WIBOR 6M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	300 000	2014-06-30	WIBOR 6M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	145 000	2016-02-11	WIBOR 6M + marża

Na 31 marca 2012 Program Emisji pozwala wyemitować obligacje do maksymalnej, łącznej wartości nominalnej w wysokości 1 mld zł.

Dnia 25 stycznia 2012 roku nastąpił wykup obligacji z programu gwarantowanego na 35 mln PLN i w tym dniu nastąpiła kolejna emisja w ramach programu gwarantowanego. Spółka wyemitowała obligacje dyskontowe na łączną kwotę 35 mln PLN. Cena emisyjna jednej obligacji wynosiła 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 1 miesiąca. Dzień wykupu obligacji przypadał na 29 lutego 2012 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 1M powiększoną o marżę dla inwestorów.

Dnia 29 lutego 2012 roku nastąpił wykup obligacji z programu gwarantowanego na 35 mln PLN i kolejna emisja w ramach programu gwarantowanego. Spółka wyemitowała obligacje dyskontowe na łączną kwotę 35 mln PLN. Cena emisyjna jednej obligacji wynosiła 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 1 miesiąca. Dzień wykupu obligacji przypadał na 30 marca 2012 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 1M powiększoną o marżę dla inwestorów.

Dnia 30 marca 2012 roku nastąpił wykup obligacji z programu gwarantowanego na 35 mln PLN i kolejna emisja w ramach programu gwarantowanego. Spółka wyemitowała obligacje dyskontowe na łączną kwotę 35 mln PLN. Cena emisyjna jednej obligacji wynosiła 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 1 miesiąca. Dzień wykupu obligacji przypadał na 09 maja 2012 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 1M powiększoną o marżę dla inwestorów.

Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

6.9. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

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

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

Informacja dotycząca propozycji przeznaczenia zysku za 2011 rok

W dniu 11 maja 2012 roku Zarząd Spółki w projektach uchwał zamieszczonych w ogłoszeniu o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Echo Investment S.A. przedstawił propozycję przeznaczenia zysku netto wykazanego w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 roku.

Zarząd Spółki zaproponował, aby zysk netto osiągnięty przez Spółkę w zakończonym roku obrotowym 2011, w wysokości 16 517 tys. złotych (słownie: szesnaście milionów pięćset siedemnaście tysięcy złotych) wyłaczyć od podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczyć go w całości na zasilenie kapitału zapasowego Spółki celem finansowania bieżącej działalności Spółki.

Powyższa rekomendacja przedstawiona zostanie do rozstrzygnięcia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki zwołanemu na dzień 6 czerwca 2012 roku.

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

6.11.1. Umowy poręczeń

OBOWIAZUJĄCE UMOWY PORĘCZEŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ NA 31 MARCA 2012

PORĘCZENIE NA RZECZ	WARTOŚĆ [TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
NORDEA BANK POLSKA SA	60 759	obowiązywać będzie do Zakończenia Inwestycji, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2013 roku	Poręczenie za zobowiązania spółki „Oxygen - Projekt Echo – 95 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo - akcyjna (poprzednio: „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.
METALPLAST - STOLARKA SP. Z O.O.	6 000	obowiązywać będzie do zapłaty całości zobowiązania wynikającego z umowy o wykonanie elewacji obiektu kompleks biurowy „Aquarius Business House” we Wrocławiu (etap I) z dnia 31.01.2012 r.	Poręczenie dotyczy zapłaty zobowiązania spółki „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1” spółka komandytowo-akcyjna wynikającego z umowy o wykonanie elewacji obiektu kompleks biurowy „Aquarius Business House” we Wrocławiu (etap I) zawartej dnia 31.01.2012 r. z Metalplast - Stolarka Sp. z o.o.

Patrz także pkt. 6.19 niniejszego Raportu

W dniu 31 stycznia 2012 r. zostało zawarte poręczenie udzielone przez „Park Postępu – Projekt Echo – 93 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo-akcyjna (spółka zależna od Emitenta) za zapłatę zobowiązania wynikającego z umowy o wykonanie elewacji obiektu kompleks biurowy „Aquarius Business House” (etap I) we Wrocławiu zawartej w dniu 31 stycznia 2012 r. z firmą Metalplast-Stolarka Sp. z o.o. Wartość poręczenia to 6 000 000 PLN. Poręczenie jest ważne do dnia zapłaty całości zobowiązania wynikającego z umowy o wykonanie elewacji obiektu kompleks biurowy „Aquarius Business House” we Wrocławiu (etap I) zawartej dnia 31.01.2012 r.

W dniu 30 marca 2012 r. wygasto poręczenie w kwocie 100 000 000 EUR udzielone przez Echo Investment SA za zobowiązania spółki „Galeria Kielce - „Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo – akcyjna (poprzednio: „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o.) wynikające z umowy kredytowej zawartej dnia 6 października 2009 roku z Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy).

6.11.2. Umowy gwarancji

OBOWIAZUJĄCE GWARANCJE NA 31 MARCA 2011

GWARANT	WARTOŚĆ [TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
Echo Investment SA	17 768	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 na rzecz Nordea bank Polska SA
PKO BP SA	200	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
PKO BP SA	4 073	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	324	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	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.

GWARANT	WARTOŚĆ [TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
PKO BP SA	185	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.
PKO BP SA	134	do dnia 14.10.2012 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 20 września 2011 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
Echo Investment SA	18 411	obowiązywać będzie do Daty Konwersji, jednakże nie później niż do dnia 30 czerwca 2018 r.	Zabezpieczenie pokrycia niedoboru środków lub przekroczenia kosztów realizacji Centrum Handlowego "Olimpia" w Bełchatowie na rzecz Nordea Bank Polska SA
PKO BP SA	1 300	do dnia 31.12.2012 r.	Zabezpieczenie zapłaty ewentualnych roszczeń wymaganych w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy na rzecz Master Serwis - Opon sp. z o.o.
PKO BP SA	16 646	do dnia 31.10.2012 r.	Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań płatniczych wynikających z umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zawartej dnia 21 grudnia 2011 r. na rzecz Ravenna Warszawa Sp. z o.o. Gwarancja wystawiona w walucie EUR

W dniu 09 stycznia 2012 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Ravenna Warszawa Sp. z o.o. jako zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań płatniczych wynikających z umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zawartej dnia 21 grudnia 2011 r. przez „Projekt Echo-70” Sp. z o.o. (spółka zależna od Emitenta). Kwota gwarancji to 4 000 000 EUR. Gwarancja jest ważna do 31 października 2012 r.

W dniu 23 stycznia 2012 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Master Serwis Opon sp. z o.o. jako zabezpieczenie zapłaty ewentualnych roszczeń na rzecz Beneficjenta wynikających z rozwiązania umowy dzierżawy przez Ultra Marina sp. z o.o. (spółka zależna od Emitenta.) Wysokość gwarancji to 1 300 000 PLN. Gwarancja jest ważna do dnia 31 grudnia 2012 r.

W dniu 26 stycznia 2012 r. Echo Investment SA udzieliło gwarancji na rzecz Nordea Bank Polska SA jako zabezpieczenie pokrycia niedoboru lub przekroczenia kosztów realizacji Centrum Handlowego "Olimpia" w Bełchatowie przez "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" spółka komandytowo – akcyjna (spółka zależna od Emitenta). Wysokość gwarancji to 18 410 850 PLN. Gwarancja będzie obowiązywać do Daty Konwersji, jednakże w żadnym przypadku nie później niż do dnia 30 czerwca 2018 r.

W dniu 21 lutego 2012 r. wygasta gwarancja w wysokości 7 300 000 PLN udzielona przez Echo Investment SA na rzecz Westdeutsche ImmobilienBank AG jako zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji II etapu Malta Office Park.

W dniu 29 lutego 2012 r. wygasta gwarancja bankowa w kwocie 500 000 PLN udzielona przez PKO BP SA jako 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.

W dniu 29 lutego 2012 r. wygasta gwarancja bankowa w kwocie 500 000 PLN udzielona przez PKO BP SA jako 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.

W dniu 29 lutego 2012 r. wygasta gwarancja bankowa w kwocie 500 000 PLN udzielona przez PKO BP SA jako 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.

W dniu 29 lutego 2012 r. wygasta gwarancja bankowa w kwocie 500 000 PLN udzielona przez PKO BP SA jako 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.

6.12. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni Echo Investment S.A., 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 na 31 marca 2012 wchodzi 81 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną, jedna spółka współzależna konsolidowana metodą proporcjonalną i jedna spółka stowarzyszona konsolidowana metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALEŻNE:

NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
„47 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„53 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Astra Park” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Babka Tower - 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 Przemyśl - 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 – Galaxy Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	XXIX 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.
„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%	XXXIV FIZ Forum
„Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Project - Management Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Przy Stowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Przy Stowiańskim 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.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Facility Management - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Project 1” S.R.L.	Bukareszt	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Project Management” S.R.L.	Bukareszt	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Property Management – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Ukraine” LLC	Kijów	100%	Echo Investment S.A.

NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
„Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej „Projekt Echo - 94 Sp. z o.o.” Sp. kom.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Pasaż Grunwaldzki – „Magellan West Sp. z o.o.”” S.k.a.	Kielce	99,95%	XXIX FIZ Forum
„El Project Cyp - 1” Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
„Galeria Kielce – „Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.”” S.k.a. (dawniej „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
„Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 Sp. z o.o.” S.k.a.	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
„Huxton Investments” Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
„Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Mena Investments” Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Pamiętkowo” Sp. z o.o.	Pamiętkowo	100%	Echo Investment S.A.
„Park Postępu - Projekt Echo - 93 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
„Echo - Pod Klonami” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Projekt Naramowice Poznań Sp. z o.o.
„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 Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej „Projekt Echo - 58” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
„Projekt CS” Sp. z o.o.	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 30” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum.
„Projekt Echo - 39” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum.
„Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„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 - 67 Sp. z o.o.” Sp. kom.	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 - 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%	XXXIV FIZ Forum
„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

NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
„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
„Vasco Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Yevrobudgarant” LLC	Kijów	100%	El Project Cyp - 1 Ltd
„Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o.)	Pamiątkowo	100%	XXXIV FIZ Forum

Jednostka współzależna to „Wan 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie. Jednostka stowarzyszona to „Projekt Echo – 100” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach.

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

6.13. 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

Umowy przeniesienia własności udziałów w spółek zależnych

W dniu 29 marca 2012 r. w ramach Grupy kapitałowej Echo Investment zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce „Projekt Echo - 59” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (dalej: Spółka). „Echo – Aurus” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (podmiot zależny od Emitenta) zbyła na rzecz Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, 999 (dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) udziałów Spółki o wartości nominalnej 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy i stanowiących 99,9% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

I. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zwiększył się o 3 spółki w wyniku:

- nabycia w dniu 5 marca 2012 r. 100% udziałów w spółce Huxton Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 101.048,06 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN,
- nabycia w dniu 5 marca 2012 r. 100% udziałów w spółce Mena Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 105.081,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN,
- nabycia w dniu 5 marca 2012 r. 100% udziałów w spółce Vasco Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna cena nabycia wyniosła 89.569,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN

II. Inne zmiany w spółkach tworzących Grupę Kapitałową Emitenta:

- zbycie w dniu 20 stycznia 2012 r. 750 udziałów w spółce „Projekt Echo – 100” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna cena zbycia wyniosła 40.000 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN. Zbyte udziały stanowią 75% udziałów w kapitale zakładowym spółki. W związku z tą transakcją „Projekt Echo – 100” Sp. z o.o. stała się spółką stowarzyszoną (poprzednio spółka zależna konsolidowana metodą pełną) i będzie konsolidowana metodą praw własności.
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo – 30” Sp. z o.o. przez XXXIV FIZ Forum (data rejestracji: 19 stycznia 2012 roku),
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo – 39” Sp. z o.o. przez XXXIV FIZ Forum (data rejestracji: 13 lutego 2012 roku),
- podwyższenie kapitału w spółce „Princess Investment” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i Grupę Echo Sp. z o.o. (data rejestracji: 5 marca 2012 roku),
- podwyższenie kapitału w spółce „Echo Investment Project Management” S.R.L. przez Echo Investment S.A. (data rejestracji: 21 marca 2012 roku),
- podwyższenie kapitału w spółce „Ultra Marina” Sp. z o.o. przez XXXIV FIZ Forum, XXIX FIZ Forum i Echo Investment S.A. (data rejestracji: 27 marca 2012 roku),
- przekształcenie spółki „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o. w „Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a. (data rejestracji: 23 lutego 2012 roku),
- przekształcenie spółki „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o. w „Galeria Kielce – Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a. (data rejestracji: 15 marca 2012 roku),

- przekształcenie spółki „Projekt Echo - 58” Sp. z o.o. w Projekt Beethovena – „Grupa Echo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (data rejestracji: 29 marca 2012 roku),
- zmiana firmy spółki „Projekt Echo - 94 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. kom. na „Echo – Pod Klonami Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. kom. (data uchwały: 22 marca 2012 roku).

6.14. 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.

6.15. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA

AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO POPRZECZ PODMIOTY ZALEŻNE, CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU ECHO INVESTMENT SA, NA 15 MAJA 2012

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:	185 786 775	44,23%	185 786 775	44,23%
- bezpośrednio:	2 343 431	0,56%	2 343 431	0,56%
- pośrednio w tym:	183 443 344	43,68%	183 443 344	43,68%
Barcocapital Investment Limited	63 980 497	15,23%	63 980 497	15,23%
Calgeron Investment Limited	17 884 050	4,26%	17 884 050	4,26%
FTF Galleon S.A	101 578 797	24,19%	101 578 797	24,19%
ING OFE	54 488 467	12,97%	54 488 467	12,97%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	36 683 460	8,73%	36 683 460	8,73%
PZU Złota Jesień OFE	21 419 085	5,10%	21 419 085	5,10%

W okresie od publikacji ostatniego raportu rocznego tj. 30 kwietnia 2012 do dnia publikacji niniejszego raportu spółka nie otrzymała żadnych informacji o zmianach w stanie posiadania akcji znaczących akcjonariuszy.

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

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

STAN POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU

OSOBY ZARZĄDZAJĄCE	06.02.2012	15.05.2012
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

STAN POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

OSOBY NADZORUJĄCE	06.02.2012	15.05.2012
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 Waniotka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

6.17. Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2012 roku nie prowadzono przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowań, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

W I kwartale 2012 roku Spółka lub jednostka od niej zależna nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W I kwartale 2012 roku Grupa Kapitałowa nie udzielała poręczeń kredytu lub pożyczki oraz nie udzielała gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Patrz także pkt. 6.11.

6.20. 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**Znane marki w Outlet Park Szczecin**

Kolejne znane marki otwierają swoje sklepy w Outlet Park Szczecin - pierwszym w regionie zachodniopomorskim centrum sprzedażowym realizowanym przez Echo Investment.

W ostatnim czasie Spółka podpisała umowy m.in. z następującymi firmami:

- Firma Coccodrillo, znana z produkcji wysokiej jakości odzieży i akcesoriów dla dzieci,
- Firma Cross Jeanswear, znana z produkcji odzieży dżinsowej, otworzy swój sklep o powierzchni 200 mkw.,
- Sieć Coffee Heaven,
- 230 mkw. będzie miał sklep Milano Shoes,
- Sklep firmy Gabor w Outlet Park Szczecin - jednej z najbardziej rozpoznawalnych marek obuwia w Polsce - będzie miał 130 mkw. W ofercie znajdą się również produkty takich marek jak Camel-active, Bugatti, Snipe i Mimi
- Sieć North Fish otworzy swój lokal w Outlet Park Szczecin.

Prace budowlane związane z obiektem rozpoczęły się w czerwcu 2011 roku, a ich planowane zakończenie nastąpi w połowie 2012 roku. Wykonawcą jest firma Polimex-Mostostal SA.

29,9 mln PLN kredytu na realizację osiedla Małe Naramowice „Pod Klonami”

Spółka Echo Investment zawarła z bankiem Pekao SA umowę kredytową o wartości 29,9 mln PLN. Uzyskane środki zostaną przeznaczone na realizację kolejnego etapu osiedla Małe Naramowice w Poznaniu.

Realizowany w stolicy Wielkopolski zespół mieszkaniowy „Pod Klonami” powstaje u zbiegu ulic Rubież i Czarnucha. „Pod Klonami” to kolejny etap osiedla Małe Naramowice - nowoczesnej dzielnicy wkomponowanej w malownicze tereny północno-wschodniego Poznania.

W ramach projektu „Pod Klonami” deweloper - Echo Investment - oferuje 145 mieszkań w willach miejskich i 35 dwukondygnacyjnych domów szeregowych z garażem.

Rusza II etap realizacji Aquarius Business House, Tieto Poland wynajmuje dodatkową powierzchnię

Tieto Poland - polski oddział międzynarodowego koncernu informatycznego - oficjalnie potwierdził zawartą w umowie najmu tzw. „opcję ekspansji” i zwiększył powierzchnię wynajmowaną w biurowcu Aquarius Business House we Wrocławiu do ponad 8 500 mkw. Zwiększenie powierzchni najmu przez Tieto oznacza, że projekt osiągnął zakładany poziom wynajmu powyżej 85 proc., co pozwala na rozpoczęcie realizacji II etapu inwestycji.

Tieto Poland - polski oddział międzynarodowego koncernu informatycznego - w październiku 2011 roku wynajął powierzchnię w Aquarius Business House. Podpisane porozumienie potwierdza ostateczną wielkość powierzchni biurowej, którą Tieto Poland ma objąć pod koniec bieżącego roku. Wielkość wynajętej powierzchni to ponad 8 500 mkw.

PwC Polska wynajmuje powierzchnię w Aquarius Business House

Renomowana firma konsultingowa PwC Polska wynajęła blisko 1000 mkw. w Aquarius Business House - biurowcu klasy A realizowanym w centrum Wrocławia przez spółkę Echo Investment.

PwC, dawniej PricewaterhouseCoopers, to kolejna po Tieto Poland międzynarodowa firma, która zdecydowała się na wynajęcie powierzchni biurowej w Aquarius Business House.

Aquarius Business House powstaje w centrum Wrocławia u zbiegu ulic Borowskiej i Swobodnej. Projekt jest realizowany w dwóch etapach. Pierwszy z nich rozpoczął się w czerwcu 2011 roku i zakończy w listopadzie br. Zakończenie drugiego etapu zaplanowano na wrzesień 2013 roku. Wykonawcą stanu surowego obiektu jest Eiffage Budownictwo Mitex SA. Architektura budynku powstała w pracowni Arcad z Kielc.

Echo Investment Property Management ze środowiskowym certyfikatem ISO

Echo Investment Property Management – spółka zarządzająca obiektami należącymi do Echo Investment uzyskała certyfikat potwierdzający zgodność stosowanego systemu zarządzania środowiskowego z wymaganiami normy ISO 14001:2004.

Podstawowym zadaniem normy ISO 14001 jest wspomaganie działań związanych z ochroną środowiska oraz ograniczeniem i zapobieganiem zanieczyszczeniom, a przyjęty w niej model systemu zakłada ciągłe doskonalenie, rozwój i propagowanie wiedzy z tego zakresu.

Zakończony sukcesem proces certyfikacji to z jednej strony konsekwencja stosowanych przez spółkę już od dawna standardów zarządzania, a z drugiej odpowiedź na oczekiwania najemców i partnerów inwestycyjnych.

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

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

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w:
 - Krakowie (Dom Pod Słowikiem przy ul. Krasińskiego),
 - Poznaniu (Kasztanowa Aleja przy ul. Wojskowej, Pod Klonami przy ul. Rubież),
 - Warszawie (Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej),
 - Wrocławiu (Przy Śłowiańskim Wzgórzu przy ul. Jedności Narodowej),
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów w:
 - Bilczy k. Kielc (Bilcza II etap)
 - Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe),
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek w:
 - Maśtowie k. Kielc
- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych,
- sprzedaż nakładów budowlanych związanych z realizacją hotelu Novotel w Łodzi,
- dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości:
 - w eksploatacji uwzględniająca:
 - zmiany kursów walut (EUR i USD),
 - indeksację czynszów,
 - zmianę stóp kapitalizacji yield
 - zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto
 - w budowie i w trakcie procesu komercjalizacji:
 - Malta Office Park etap III w Poznaniu (kolejna wycena),
 - Outlet Park w Szczecinie (kolejna wycena),
 - Galeria Olimpia w Betchatowie (kolejna wycena),
 - Galeria Veneda w Łomży (kolejna wycena),
 - Aquarius Bussines Park we Wrocławiu (pierwsza wycena)
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu,
- wycena 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, obligacji i pożyczek.

III. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ I ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31.03.2012 R.

	31.03.2012	31.12.2011	31.03.2011
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne	1 371	1 419	1 485
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	14 769	14 664	16 873
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	3 655	3 655	11 745
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	911 795	909 152	774 865
1.5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
1.6. Udzielone pożyczki	-	-	7
1.7. Inne aktywa finansowe	1 156	3 431	13 975
1.8. Inne należności	13 901	14 038	11 962
	946 647	946 359	830 912
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	322 771	313 863	335 496
2.2. Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	413
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	51	2 685	-
2.4. Należności handlowe i pozostałe	35 293	97 731	68 043
2.5. Udzielone pożyczki	206 647	144 929	107 868
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	50 801	86 386	291 009
	615 563	645 594	802 829
Aktywa razem	1 562 210	1 591 953	1 633 741

	31.03.2012	31.12.2011	31.03.2011
Pasywa			
3. Kapitał własny			
3.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
3.2. Kapitał zapasowy	550 574	550 574	511 901
3.3. Zysk (strata) z lat ubiegłych	16 517	-	38 672
3.4. Zysk / (strata) netto	12 509	16 517	5 968
	600 600	588 091	577 541
4. Rezerwy			
4.1. Rezerwy na zobowiązania -krótkoterminowe	5 873	4 273	6 700
4.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - długoterminowa	6 917	7 778	10 866
	12 790	12 051	17 566
5. Zobowiązania długoterminowe			
5.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	515 899	654 374	776 578
5.2. Otrzymane zaliczki	16 132	16 288	14 109
	532 031	670 662	790 687
6. Zobowiązania krótkoterminowe			
6.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	357 417	232 691	194 401
6.2. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 143	3 369	26
6.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	6 556	14 033	3 266
6.4. Zobowiązania handlowe	17 788	42 391	31 396
6.5. Otrzymane zaliczki	24 762	20 628	11 610
6.6. Pozostałe zobowiązania	6 123	8 037	7 248
	416 789	321 149	247 947
Pasywa razem	1 562 210	1 591 953	1 633 741

WARTOŚĆ KSIĘGOWA (W TYS. PLN)	31.03.2012	31.12.2011	31.03.2011
Wartość księgowa	600 600	588 091	577 541
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,43	1,40	1,38

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE (W TYS. PLN)	31.03.2012	31.12.2011	31.03.2011
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	120 379	538 748	485 931
Razem pozycje pozabilansowe	120 379	538 748	485 931

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (W TYS. PLN)	OD 01.01.2012 DO 31.03.2012	OD 01.01.2011 DO 31.03.2011
Przychody	42 245	65 909
Koszt własny sprzedaży	(17 270)	(51 233)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	24 975	14 676
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	-	114
Koszty sprzedaży	(6 290)	(5 547)
Koszty ogólnego zarządu	(7 383)	(6 261)
Pozostałe przychody operacyjne	17 093	2 818
Pozostałe koszty operacyjne	(356)	(479)
Zysk operacyjny	28 039	5 321
Przychody finansowe	125	11 237
Koszty finansowe	(15 689)	(11 732)
Zysk (strata) brutto	12 475	4 826
Podatek dochodowy	34	1 142
Zysk (strata) netto	12 509	5 968
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	23 058	32 277
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	420 000 000	420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,05	0,08

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (W TYS. PLN)	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	NIEPODZIELONY ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	ZYSK (STRATA) NETTO	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
Za I kwartał (rok bieżący) okres od 2012.01.01 do 2012.03.31					
Stan na początek okresu,	21 000	550 573	16 517	-	588 091
Zmiany w okresie:					-
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu				12 509	12 509
Zmiany razem	-	-	-	12 509	12 509
Stan na koniec okresu	21 000	550 573	16 517	12 509	600 600
Za rok poprzedni okres od 2011.01.01 do 2011.12.31					
Stan na początek okresu,	21 000	511 901	38 672	-	571 574
Zmiany w okresie:					-
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	38 672	(38 672)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu				16 517	16 517
Zmiany razem	-	38 672	(38 672)	16 517	16 517
Stan na koniec okresu	21 000	550 573	-	16 517	588 091
Za I kwartał okres od 2011.01.01 do 2011.03.31					
Stan na początek okresu,	21 000	511 901	38 672	-	571 574
Zmiany w okresie:					-
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu				5 968	5 968
Zmiany razem	-	-	-	5 968	5 968
Stan na koniec okresu	21 000	511 901	38 672	5 968	577 541

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)		OD 01.01.2012 DO 31.03.2012	OD 01.01.2011 DO 31.03.2011
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) netto		12 509	5 968
II. Korekty:			
1. Amortyzacja		962	655
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(435)	(375)
4. Podatek dochodowy bieżący		827	-
5. Podatek dochodowy zapłacony		(52)	(51)
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		(48)	(132)
7. Zmiana stanu rezerw		(1 205)	(1 475)
8. Zmiana stanu zapasów		(7 626)	(5 402)
9. Zmiana stanu należności		64 574	25 076
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkotermin., z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(28 511)	(31 210)
11. Inne korekty		-	-
Korekty razem		28 486	(12 914)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		40 995	(6 946)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy			
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		67	150
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		-	-
3. Z aktywów finansowych		13 083	49 514
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
		13 150	49 664
II. Wydatki			
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(1 035)	(583)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne		-	-
3. Na aktywa finansowe		(58 935)	(5 509)
4. Inne wydatki inwestycyjne		(211)	(212)
		(60 181)	(6 304)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(47 031)	43 360

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)

OD 01.01.2012
DO 31.03.2012OD 01.01.2011
DO 31.03.2011

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	2 658	11 091
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	105 000	294 868
4.	Inne wpływy finansowe	-	-
		107 658	305 959

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	(16 470)	(5 496)
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	(105 000)	(98 500)
6.	Odsetki	(15 737)	(13 195)
		(137 207)	(117 191)

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej

(29 549) **188 768**

Przepływy pieniężne netto, razem

(35 585) **225 182**

Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:

(35 585) 225 182

- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych

- -

Środki pieniężne na początek okresu

86 386 **65 827**

Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:

50 801 **291 009**

- o ograniczonej możliwości dysponowania

6 400 6 400

Kielce, dnia 15 maja 2012 roku

Osoby reprezentujące Spółkę:

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Prezes Zarządu



Piotr Gromniak

Wiceprezes Zarządu



Artur Langner

Główny Księgowy



Tomasz Sułek

ECHO
investment

Al. Solidarności 36
25-323 Kielce

www.echo.com.pl