



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

ECHO
investment

SPIS TREŚCI

I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe.....	3
II. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej na dzień i za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2012 r.....	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 III kwartale 2012 roku.....	10
6.5. Czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	14
6.6. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej.....	15
6.7. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie.....	15
6.8. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.....	16
6.9. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy.....	16
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.....	16
6.11. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego.....	17
6.12. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment.....	18
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.....	21
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.....	21
6.15. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA.....	21
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.....	22
6.17. Informacje o postępowaniu przed sądem.....	23
6.18. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.....	23
6.19. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.....	23
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.....	24
6.21. Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	25
III. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień i za okres 3 miesięcy zakończonych 30.09.2012 r.....	26

I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

		W TYS. PLN		W TYS. EURO	
		OD 01.01.2012 DO 30.09.2012	OD 01.01.2011 DO 30.09.2011	OD 01.01.2012 DO 30.09.2012	OD 01.01.2011 DO 30.09.2011
I.	Przychody operacyjne	435 456	291 709	103 851	72 182
II.	Zysk (strata) operacyjny	32 401	490 781	7 727	121 441
III.	Zysk (strata) brutto	47 732	169 526	11 383	41 948
IV.	Zysk (strata) netto	41 024	147 303	9 784	36 449
V.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	151 953	212 228	36 239	52 515
VI.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(280 043)	(125 321)	(66 787)	(31 010)
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	6 689	175 521	1 595	43 432
VIII.	Przepływy pieniężne netto razem	(121 401)	262 428	(28 953)	64 937
IX.	Aktywa razem	5 265 774	5 287 014	1 280 027	1 198 543
X.	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	2 069 345	2 042 302	503 025	462 981
XI.	Zobowiązania długoterminowe	2 273 783	2 332 771	552 721	528 829
XII.	Zobowiązania krótkoterminowe	626 233	615 441	152 227	139 518
XIII.	Liczba akcji	412 690 582	420 000 000	412 690 582	420 000 000
XIV.	Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,17	0,43	0,04	0,11
XV.	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	5,01	4,86	1,22	1,10

II. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA DZIEŃ I ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2012 R.

1. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2011
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne	1 237	1 428	1 376
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	55 417	55 866	56 667
1.3. Należności długoterminowe	163	7	309
1.4. Nieruchomości inwestycyjne	2 734 544	2 893 756	2 914 876
1.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 282 557	1 047 624	892 976
1.6. Inwestycje finansowe	108 824	106 019	104 348
1.7. Udzielone pożyczki	14	-	-
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	40 747	42 201	44 192
	4 223 503	4 146 901	4 014 744
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	472 598	500 938	470 528
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	1 467	1 345	1 199
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	39 084	82 925	50 349
2.4. Należności handlowe i pozostałe	94 233	73 663	88 671
2.5. Udzielone pożyczki	395	161	383
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	1 754	-	-
2.7. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	38 236	57 174	58 638
2.8. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	394 504	504 211	602 502
	1 042 271	1 220 417	1 272 270
AKTYWA RAZEM	5 265 774	5 367 318	5 287 014

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

	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2011
PASYWA			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	2 069 345	2 064 213	2 042 302
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	2 033 957	1 857 464	1 857 464
1.1.3. Nabyte akcje własne	(28 647)	-	-
1.1.4. Zakumulowany zysk (strata)	41 024	176 493	147 303
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia	2 011	9 256	16 535
1.2. Kapitały udziałowców niekontrolujących	21	(59)	(48)
	2 069 366	2 064 154	2 042 254
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwy długoterminowe	11 264	8 613	6 264
2.2. Rezerwy krótkoterminowe	2 000	4 773	7 146
2.3. Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	283 128	280 323	283 138
	296 392	293 709	296 548
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Kredyty i pożyczki	2 140 316	2 241 553	2 226 293
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	13 791	13 169	11 912
3.3. Otrzymane kaucje i zaliczki	43 004	40 413	41 998
3.4. Zobowiązania z tyt. leasingu (wieczyste użytkowanie gruntu)	76 672	76 688	52 568
	2 273 783	2 371 823	2 332 771
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty i pożyczki	460 661	317 499	303 321
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	247	20 670	34 183
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 637	3 481	356
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	9 157	16 434	127 672
4.5. Zobowiązania handlowe	112 689	192 528	82 121
4.6. Zobowiązania pozostałe	5 664	10 004	9 173
4.7. Otrzymane kaucje i zaliczki	36 178	77 016	58 615
	626 233	637 632	615 441
PASYWA RAZEM	5 265 774	5 367 318	5 287 014
Wartość księgowa (w tys. zł)	2 069 345	2 064 213	2 042 302
Liczba akcji	412 690 582	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,01	4,91	4,86
Rozwodniona liczba akcji	412 690 582	420 000 000	420 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,01	4,91	4,86

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2011
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	-	-	7 627

2. SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	III KWARTAŁ 01.07.2012 30.09.2012	3 KWARTAŁY 01.01.2012 30.09.2012	III KWARTAŁ 01.07.2011 30.09.2011	3 KWARTAŁY 01.01.2011 30.09.2011
Przychody	158 710	435 456	109 446	291 709
Koszt własny sprzedaży	(76 726)	(205 761)	(45 087)	(107 484)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	81 984	229 695	64 359	184 225
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych (wycena)	(110 487)	(159 396)	278 759	350 206
Koszty sprzedaży	(5 913)	(18 489)	(6 035)	(17 403)
Koszty ogólnego zarządu	(11 064)	(37 054)	(15 173)	(33 580)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	4 951	17 645	1 668	7 333
Zysk operacyjny	(40 529)	32 401	323 578	490 781
Przychody finansowe	1 350	10 569	(5 782)	8 677
Koszty finansowe	(37 388)	(123 029)	(46 448)	(121 203)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	1 586	16 174	(24 661)	(32 540)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	52 850	111 617	(168 267)	(175 544)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	-	-	(645)	(645)
Zysk (strata) brutto	(22 131)	47 732	77 775	169 526
Podatek dochodowy	2 674	(6 700)	(5 590)	(22 236)
Zysk (strata) netto, w tym:	(19 457)	41 032	72 185	47 290
Zysk (strata) mniejszości	(6)	8	(11)	(13)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(19 451)	41 024	72 196	147 303
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		70 214		179 135
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582		420 000 000
Zysk (strata) zanualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,17		0,43

3. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

	III KWARTAŁ 01.07.2012 30.09.2012	3 KWARTAŁY 01.01.2012 30.09.2012	III KWARTAŁ 01.07.2011 30.09.2011	3 KWARTAŁY 01.01.2011 30.09.2011
Zysk (strata) netto	(19 457)	41 032	72 185	147 290
Inne całkowite dochody:				
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(8 967)	(7 245)	13 301	19 424
	(8 967)	(7 245)	13 301	19 424
Całkowity dochód za okres, w tym:	(28 424)	33 787	85 486	166 714
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(28 418)	33 779	85 497	166 727
Całkowity dochód mniejszości	(6)	8	(11)	(13)

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
3 KWARTAŁY OD 01.01.2012 DO 30.09.2012 (ROK BIEŻĄCY)								
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	-	176 493	-	(176 493)	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	(28 647)	-	-	(28 647)	-	(28 647)
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	72	72
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	(7 245)	(7 245)	-	(7 245)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	41 024	-	41 024	8	41 032
Stan na koniec okresu	21 000	2 033 957	(28 647)	41 024	2 011	2 069 345	21	2 069 366
4 KWARTAŁY OD 01.01.2011 DO 31.12.2011 (ROK POPRZEDNI)								
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
3 KWARTAŁY OD 01.01.2011 DO 30.09.2011 (ROK POPRZEDNI)								
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	-	-	-	-	-	-	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

5. SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	OD 01.01.2012 DO 30.09.2012	OD 01.01.2011 DO 30.09.2011
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	41 032	147 290
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-
2. Amortyzacja środków trwałych	4 267	4 054
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(111 617)	175 544
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	96 172	96 348
5. Podatek dochodowy bieżący	6 700	22 236
6. Podatek dochodowy zapłacony	(4 407)	(9 600)
7. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	135 414	(317 991)
8. Zmiana stanu rezerw	(123)	1 845
9. Zmiana stanu zapasów	31 210	5 531
10. Zmiana stanu należności	23 113	(44 687)
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(69 808)	131 658
	110 921	64 938
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	151 953	212 228
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	253	1 480
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	509 220
3. Z aktywów finansowych	20 252	11 217
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	20 505	521 917
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3 881)	(37 400)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(295 010)	(497 651)
3. Na aktywa finansowe	(1 657)	(112 187)
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	(300 548)	(647 238)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(280 043)	(125 321)

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

	OD 01.01.2012 DO 30.09.2012	OD 01.01.2011 DO 30.09.2011
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	291 555	370 352
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	360 000	295 000
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	651 555	665 352
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	(134 496)	(207 002)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(360 000)	(185 000)
6. Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(6 817)	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(15)	(2 501)
8. Odsetki	(114 891)	(95 328)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(644 866)	(489 831)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	6 689	175 521
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(121 401)	262 428
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(128 645)	281 851
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(7 244)	19 423
F. Środki pieniężne na początek okresu	561 385	379 289
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	432 740	661 140
- o ograniczonej możliwości dysponowania	38 236	58 638

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 30 września 2012 oraz 30 września 2011 Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 340 i 324 osoby.

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 (w tym 7 309 418 akcji nabytych przez podmiot zależny).

6.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres dziewięciu miesięcy, zakończonych 30 września 2012 oraz dane porównawcze za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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 III 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 III kwartale 2012 roku

6.4.1. Najważniejsze zdarzenia w III kwartale 2012 roku

Umowa kredytowa na budowę Galerii Amber w Kaliszu

W dniu 27 lipca 2012 roku spółka PROJEKT ECHO - 39 SP. Z O. O., z siedzibą w Kielcach, przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000196339 (dalej: Kredytobiorca, Spółka), podmiot zależny od Emitenta, podpisała ze spółką BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A., z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej 53/57, skr. poczt. 1008, 00-950 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 14843, (dalej: Kredytodawca, Bank) umowę kredytu (dalej: Umowa).

Na warunkach określonych w Umowie, Bank oddaje do dyspozycji Kredytobiorcy, na podstawie jego wniosku:

1/ środki pieniężne stanowiące kredyt budowlany i inwestycyjny w maksymalnej kwocie nie przekraczającej 47 mln EUR (czterdzieści siedem milionów euro);

2/ środki pieniężne stanowiące kredyt VAT w kwocie nie przekraczającej 7 mln PLN (siedem milionów złotych).

Kredytobiorca wykorzysta kredyty wyłącznie w następujących celach:

1. Kredyt budowlany - na finansowanie lub refinansowanie nakładów poniesionych na koszty projektu;
2. Kredyt inwestycyjny - na refinansowanie zadłużenia w ramach kredytu budowlanego poprzez dokonanie Konwersji (spłata kwoty zadłużenia w ramach kredytu budowlanego poprzez wykorzystanie środków udostępnionych w ramach kredytu inwestycyjnego);
3. Kredyt VAT - na finansowanie lub refinansowanie podatku VAT w związku z realizacją projektu.

Kwoty kredytu są oprocentowane; dla Kredytu inwestycyjnego i Kredytu budowlanego - według 1 lub 3 miesięcznej stopy EURIBOR, dla Kredytu VAT - według 1 miesięcznej stopy WIBOR; powiększone o marżę banku.

Środki pozyskane na podstawie umowy Kredytobiorca wykorzysta na budowę Galerii Amber w Kaliszu u zbiegu ul. Górniośląskiej i Trasy Bursztynowej.

Termin spłaty kredytów został oznaczony następująco:

1. w odniesieniu do Kredytu Inwestycyjnego - w piątą rocznicę dnia Konwersji albo 31 grudnia 2019, w zależności od tego która z tych dat przypadnie wcześniej;
2. w odniesieniu do Kredytu VAT - 6 miesięcy od daty pozwolenia na użytkowanie lub 31 grudnia 2014, w zależności od tego co nastąpi wcześniej.

Na zabezpieczenie spłaty Kredytu oraz kwot należnych wobec Banku Kredytobiorca ustanowi lub spowoduje ustanowienie m.in. następujących zabezpieczeń:

1. hipotekę na zabezpieczenie Kredytów o najwyższym pierwszeństwie do maksymalnej kwoty zabezpieczenia w wysokości 200% zaangażowania w ramach kredytów,
2. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji,
3. Oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji,
4. Oświadczenie każdego akcjonariusza Kredytobiorcy, będącego w dniu zawarcia niniejszej Umowy jego współnikiem o poddaniu się egzekucji,
5. Pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy,
6. Umowę Podporządkowania - na mocy której określone płatności zostaną podporządkowane w stosunku do płatności na rzecz Kredytodawcy z tytułu Umowy Kredytu,
7. Umowy Zastawu - oznaczające łącznie zastawy rejestrowe i finansowe na prawach z rachunków Kredytobiorcy, wierzytelnościach pieniężnych Komplementariusza, zastawów rejestrowych i finansowych na udziałach oraz akcjach Kredytobiorcy

Aneks do umowy kredytowej

W dniu 21 sierpnia 2012 r. Emitent otrzymał podpisany w trybie korespondencyjnym aneks z datą 17 sierpnia 2012 r. do umowy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego z dnia 21 sierpnia 2006 r. z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej: Bank, PKO BP). Patrz raporty bieżące: Nr 49/2006 z dnia 22 sierpnia 2006 r. oraz Nr 29/2009 z dnia 1 września 2009 r.

Na mocy aneksu kwota limitu kredytu wielocelowego została zwiększona z kwoty 80 mln PLN do kwoty 100 mln PLN i przedłużony został okres kredytowania na kolejny trzyletni okres tj. do dnia 19 sierpnia 2015 r.

W ramach limitu umowy kredytowej Bank udzieli Kredytobiorcy:

- kredytu w rachunku bieżącym, w walucie polskiej, do wysokości 40% limitu,
- kredytu obrotowego odnawialnego, w walucie polskiej, do wysokości 50% limitu,
- gwarancji bankowych do wysokości 65% limitu.

Oprocentowanie środków ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku, związanych z wykorzystaniem limitu są:

1. Weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową Kredytobiorcy,
2. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 97 ustawy prawo bankowe,

3. Klauzula potrącenia wierzytelności pieniężnych z rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w PKO BP.

6.4.2. Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej

Na 30 września 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 30 września 2012 Grupa Kapitałowa posiadała 5 centrów handlowych, 3 centra handlowo-rozrywkowych i 7 projektów biurowych przeznaczonych na wynajem.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI NA 30 WRZEŚNIA 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	5 500
Radom	ul. Żółkiewskiego	Galeria Echo	19 500
Tarnów	ul. Błonie	Galeria Echo	20 200
CENTRA HANDLOWE	RAZEM		81 600
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		312 600

*Projekt Astra Park nie zawiera powierzchni zajmowanej 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., Sygnty 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 REALIZACJI I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

PROJEKT	GLA [MKW]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Galeria Olimpia, Betchatów	21 400	I H 2011	II H 2012
Galeria Veneda, Łomża	14 900	II H 2011	I H 2013
Outlet Park, Szczecin (etap I)	16 600	II H 2011	II H 2012
Outlet Park, Szczecin (etap II)	8 300	I H 2014	II H 2014
Galeria Amber, Kalisz	34 300	I H 2012	II H 2013
Galeria Nova, Koszalin	27 200	I H 2014	II H 2015
Metropolis, Poznań	75 300	I H 2014	I H 2016
Galaxy, Szczecin (rozbudowa)	16 100	II H 2013	I H 2015
Galeria Echo, Jelenia Góra (rozbudowa)	12 300	II H 2013	I H 2015
Katowice, ul. Kościuszki	49 100	II H 2014	II H 2016
Galeria Arena, Słupsk (etap I – II)**	20 200		
Lublin, Poligonowa**	72 250		
PROJEKTY W POLSCE	367 950		
Korona, Brasov (Rumunia), etap I	36 700	II H 2013	I H 2015
Mundo, Budapeszt (Węgry) (*)	42 700		
PROJEKTY ZA GRANICĄ	79 400		
PROJEKTYRAZEM	447 350		

* W związku z niestabilną sytuacją gospodarczą w kraju rozpoczęcie projektu jest niepewne w okresie najbliższych trzech lat.

** Projekty przy których nie podano dat znajdują się w fazie koncepcyjnej

PROJEKTY REALIZACJI 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)	9 300	I H 2012	II H 2013
Warszawa, Konstruktorska (etap I – II)	33 900	II H 2012	II H 2015
Katowice, Francuska (etap I – III)	32 700	II H 2012	I H 2017
Kraków, Opolska (etap I – III)	57 700	I H 2013	II H 2017
Tryton, Gdańsk	22 800	I H 2013	II H 2014
Warszawa, Jana Pawła II	52 900	II H 2013	II H 2015
Warszawa, Beethovena (etap I – III)	53 900	II H 2013	I H 2018
Warszawa, Taśmowa (etap I – III)	60 800	I H 2014	II H 2018
Wrocław, Lotnicza	16 600	I H 2013	II H 2014
Wrocław, Plac Grunwaldzki (etap I-II)	20 600	I H 2014	I H 2017
Aurus, Łódź (etap I – II)	19 200	I H 2014	II H 2016
PROJEKTY W POLSCE	403 400		
Kijów, Dehtiarivska (etap I-VI)	105 400	II H 2013	I H 2015*
PROJEKTY ZA GRANICĄ	110 400		
PROJEKTYRAZEM	508 800		

*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)	73 000	II H 2010	II H 2012
Dyminy, Osiedle Południowe (etap II - III)	87 100	II H 2011	II H 2014
Poznań, Sołacz	13 700	I H 2014	II H 2014
Warszawa, Rezydencje Leśne, Młociny	52 900	II H 2010	II H 2012
SPRZEDAŻ DZIAŁEK	226 700		
Kielce, Solidarności	2 100	I H 2013	I H 2014
Kraków, Korzeniowskiego	3 000	II H 2012	I H 2014
Kraków, Bronowicka	3 100	I H 2013	II H 2014
Kraków, Tyniecka / Czarodziejska	4 600	II H 2013	I H 2015
Łódź, Osiedle Jarzębinowe etap I	6 900	II H 2011	I H 2013
Łódź, Osiedle Jarzębinowe etap II-IV	39 900	I H 2014	II H 2021
Łódź, Wodna (etap I – II)	13 700	I H 2014	I H 2017
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)	19 400	I H 2013	II H 2018
Poznań, Sowińskiego	19 600	II H 2013	I H 2018
Warszawa, Konstruktorska (etap I-IV)	44 900	II H 2012	I H 2022
Warszawa, Princess, Puławska	4 700	II H 2013	I H 2015
Wrocław, Grota Roweckiego (etap I – III)	18 300	II H 2013	I H 2019
SPRZEDAŻ MIESZKAŃ	202 600		
PROJEKTY RAZEM	429 300		

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

1. Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w III kwartale 2012 roku:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Krakowie (Dom Pod Słowikiem przy ul. Krasickiego)
 - w Poznaniu (Kasztanowa Aleja przy ul. Wojskowej, Pod Klonami przy ul. Rubież),
 - w Warszawie (Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej),
 - we Wrocławiu (Przy Słowiańskim Wzgórzu, przy ul. Jedności Narodowej),
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
 - w Bilczy k. Kielc (Osiedle Bilcza II)
 - w Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe),
- 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 III kwartale stopy kapitalizacji (yield) przyjęto na takim samym poziomie jak w poprzednim kwartale; aktualizacja stóp nastąpi w IV kwartale 2012r.,
- w budowie i w trakcie procesu komercjalizacji:
 - Outlet Park w Szczecinie (kolejna wycena),
 - Galeria Olimpia w Betchatowie (kolejna wycena)
 - Galeria Veneda w Łomży (kolejna wycena)
 - Biurowiec Aquarius I etap we Wrocławiu (kolejna 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.

Strata, która nastąpiła w III kwartale (lipiec – wrzesień) 2012 jest tylko i wyłącznie wynikiem umocnienia się polskiego złotego; nieruchomości inwestycyjne wyceniane są euro, która jest ich bazową walutą i w tej walucie ich wartość nie uległa znaczącym zmianom; przy przeliczeniu na złotych polskich, z powodu umocnienia się polskiej waluty, wartość nieruchomości wyrażonych w złotych znacząco spadła; przy wyeliminowaniu wpływu spadku kursu złotego Grupa w III kwartale 2012 odnotowałaby zysk. Zys operacyjny w III kwartale bez uwzględnienia zmiany wartości godziwej wyniósł blisko 70 mln PLN.

2. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w III kwartale 2012:

- nie wystąpiły.

3. Transakcje zabezpieczające kursy

Transakcje zabezpieczające kurs walutowy zawierane są w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń, w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z przewalutowania transz kredytów w walucie EUR oraz przychodów operacyjnych.

Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostałych otwartych transakcji to 4,3270 EUR/PLN.

OKRESY ZAPADALNOŚCI OTWARTYCH POZYCJI ZABEZPIECZAJĄCYCH NA 30 WRZEŚNIA 2012:

		WARTOŚĆ BILANSOWA NADZIEI 30.09.2012 [MLN PLN]	NOMINAŁ [MLN PLN]	IV KWARTAŁ 2012 NOMINAŁ [MLN EUR]	I POŁOWA 2013 NOMINAŁ [MLN EUR]	II POŁOWA 2013 NOMINAŁ [MLN EUR]	I POŁOWA 2014 NOMINAŁ [MLN EUR]	II POŁOWA 2014 NOMINAŁ [MLN EUR]
Forward	EUR/PLN	2,0	14,96	9,52	2,34	1,7	0,0	1,4

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 III KWARTAŁACH 2012 ROKU:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYCHODY [MLN PLN]	UDZIAŁ %	KOSZTY [MLN PLN]	UDZIAŁ %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	225	52%	61	30%
powierzchnie mieszkaniowe	141	32%	111	54%
obiekty biurowe i hotelowe	63	15%	28	13%
nieprzypisane do ww. segmentów	6	1%	6	3%
wyniki operacyjne, razem	435	100%	206	100%

W III 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. Objaśnienia 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 30 września 2012 są w ramach Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem S.A. z 2004 roku.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2012 [TYS. PLN]

NAZWA BANKU	CHARAKTER INSTRUMENTU	KWOTA WYKORZYSTANA	TERMIN WYKUPU OBLIGACJI	WARUNKI OPROCENTOWANIA
BRE Bank S.A.	Obligacje	35 000	2012-10-10	WIBOR 1M + 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	115 000	2015-05-18	WIBOR 6M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	145 000	2016-02-11	WIBOR 6M + marża

Na 30 września 2012 Program Emisji pozwala wyemitować obligacje do maksymalnej, łącznej wartości nominalnej w wysokości 1 mld zł.

Dnia 13 lipca 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 14 sierpnia 2012 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 1M powiększoną o marżę dla inwestorów.

Dnia 10 września 2012 roku 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 10 października 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

Umowa nabycia nieruchomości

W dniu 15 października 2012 r. podmiot zależny od Emitenta, spółka „Projekt 4 – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Kielcach (adres: 25-323 Kielce Aleja Solidarności 36), wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000392867, podpisała z Agencją Rozwoju Przemysłu Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 7, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000037957, umowy dotyczące nabycia nieruchomości w Warszawie o powierzchni 30 804 mkw. zlokalizowanych przy ul. Taśmowej 10/12.

Wartość umowy nabycia nieruchomości wynosi 60 mln PLN.

Na nabytej nieruchomości Emitent planuje realizację zespołu 6 budynków biurowych o powierzchni ok. 60 tys. m.kw.

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 30 WRZEŚNIA 2012

PORĘCZENIE NA RZECZ	WARTOŚĆ [TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
METALPLAST - STOLARKA SP. Z O.O.	6 000	obowiązywać będzie do zapłaty całości zobowiązania wynikającego z umowy o wykonanie elewacji obiektu kompleksu biurowego "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 kompleksu biurowego "Aquarius Business House" we Wrocławiu (etap I) zawartej dnia 31.01.2012 r. z Metalplast - Stolarka Sp. z o.o.
TESCO (POLSKA) SP. Z O.O.	15 000	do dnia 30.06.2015 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki „Galeria Olimpia-Projekt Echo-98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA oraz spółki „Veneda-Projekt Echo-97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z tytułu zwrotu na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. do wartości nakładów faktycznie poczynionych przez Tesco (Polska) Sp. z o.o. na przyszły przedmiot najmu na podstawie umów najmu zawartych w dniu 28.10.2010 r.

Patrz także pkt. 6.19 niniejszego Raportu

W dniu 09 lipca 2012 r. zostało zawarte poręczenie udzielone przez Echo Investment SA dotyczące zobowiązań spółki „Galeria Olimpia-Projekt Echo-98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA oraz spółki „Veneda-Projekt Echo-97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z tytułu zwrotu na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. do wartości nakładów faktycznie poczynionych przez Tesco (Polska) Sp. z o.o. na przyszły przedmiot najmu na podstawie umów najmu zawartych w dniu 28.10.2010 r. Wartość poręczenia to 15 000 000 PLN. Poręczenie zostało udzielone na okres do 30 czerwca 2015 r.

6.11.2. Umowy gwarancji

OBOWIAZUJĄCE GWARANCJE NA 30 WRZEŚNIA 2012

GWARANT	WARTOŚĆ [TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
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	132	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	18	do dnia 30.11.2012 r.	Zabezpieczenie niewypetnienia zobowiązań na rzecz Gminy Miasta Szczecin wynikających z porozumienia nr CRU/12/ z dnia 22.05.2012 r.
PKO BP SA	678	do dnia 28.02.2013 r.	Zabezpieczenie niewypetnienia zobowiązań na rzecz Eurovia Polska SA wynikających z umowy nr 7114/01/2012 z dnia 07 sierpnia 2012 r.

W dniu 06 czerwca 2012 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Gminy Miasta Szczecin jako zabezpieczenie niewypetnienia zobowiązań wynikających z porozumienia nr CRU/12/ z dnia 22 maja 2012 r. przez „Projekt 5 – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. (spółka zależna od Emitenta). Kwota gwarancji to 18 450,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 30 listopada 2012 r.

W dniu 14 września 2012 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Eurovia Polska SA jako zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań wynikających z umowy nr 7114/01/2012 z dnia 07 sierpnia 2012 r. przez „Projekt 5 – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. (spółka zależna od Emitenta). Kwota gwarancji to 678 025,12 PLN. Gwarancja jest ważna do 28 lutego 2013 r.

W dniu 29 sierpnia 2012 r. wygasła gwarancja w wysokości 323 620,00 PLN udzielona przez PKO BP SA na rzecz PGE Dystrybucja SA jako zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań wynikających z umowy nr 1091/1/RP2/2009 z dnia 12 maja 2011 r.

W dniu 29 sierpnia 2012 r. wygasła gwarancja w wysokości 433 620,00 PLN udzielona przez PKO BP SA na rzecz PGE Dystrybucja SA jako zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań wynikających z umowy nr 1091/2/RP2/2009 z dnia 12 maja 2011 r.

W dniu 31 sierpnia 2012 r. wygasła gwarancja w wysokości 44 355,08 EUR udzielona przez PKO BP SA na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2009 r.

W dniu 21 września 2012 r. wygasła gwarancja w wysokości 6 000 000,00 EUR udzielona przez PKO BP SA 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.

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 30 września 2012 wchodzi 86 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną, jedna spółka współzależna konsolidowana metodą proporcjonalną i jedna spółka stowarzyszona konsolidowana metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALĘŻNE:

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
1	„47 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
2	„53 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
3	„Astra Park - Projekt Echo - 69 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
4	„Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
5	„Babka Tower - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
6	„Barconsel Holdings” Ltd	Nikozja	100%	Echo – SPV 7
7	„Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
8	„Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC	Kijów	100%	Yevrobudgarant LLC
9	„Echo – Arena” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
10	„Echo – Arena Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
11	„Echo – Aurus” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
12	„Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
13	„Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
14	„Echo – Galaxy Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
15	„Echo – Galeria Amber” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
16	„Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o.	Lublin	100%	Echo Investment S.A.
17	„Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
18	„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
19	„Echo – Klimt House” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
20	„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. z kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
21	„Echo – Pod Klonami” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Projekt Naramowice Poznań Sp. z o.o.
22	„Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
23	„Echo – Project - Management Ingatlanhasznosító” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
24	„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
25	„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
26	„Echo – SPV 7” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
27	„Echo Galeria Kielce – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej „Galeria Kielce – Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	99,95%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
28	„Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
29	„Echo Investment Facility Management - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
30	„Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
31	„Echo Investment Project 1” S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
32	„Echo Investment Project Management” S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
33	„Echo Investment Property Management – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
34	„Echo Investment Ukraine” LLC	Kijów	100%	Echo Investment S.A.
35	„Echo Pasaż Grunwaldzki – „Magellan West Sp. z o.o.”” S.k.a.	Kielce	99,95%	XXIX FIZ Forum
36	„El Project Cyp - 1” Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
37	„Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
38	„Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o.” S.k.a.	Jelenia Góra	100%	XXIX FIZ Forum
39	„Galeria Tarnów – Projekt Echo – 43 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
40	„Grupa Echo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
41	„Grupa Echo Sp. z o.o. 1” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
42	„Intermedia Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
43	„Iris Capital” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
44	„Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
45	„Mena Investments” Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
46	„Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
47	„Monolit Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
48	„Nikson Capital” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
49	„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
50	„Pamiątkowo” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
51	„Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
52	„PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
53	„PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
54	„Princess Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
55	„Projekt Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
56	„Projekt CS” Sp. z o.o.	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
57	„Projekt Echo - 30” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum.
58	„Projekt Echo - 33” Sp. z o.o. (dawniej „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
59	„Projekt Echo - 39” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum.
60	„Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
61	„Projekt Echo - 59” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo – Aurus Sp. z o.o.
62	„Projekt Echo - 67” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
63	„Projekt Echo - 67 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
64	„Projekt Echo - 69” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
65	„Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
66	„Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
67	„Projekt Echo - 93” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
68	„Projekt Echo - 95” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
69	„Projekt Echo - 96” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
70	„Projekt Echo - 97” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	„Projekt Echo - 98” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
72	„Projekt Echo - 99” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	„Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.” Sp. kom	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	„Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
75	„Projekt S” Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
76	„Projekt 3 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
77	„Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
78	„Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
79	„Projekt 6 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
80	„Projekt 7 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
81	„SPV – 1” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
82	„Ultra Marina” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
83	„Vasco Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	„Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
85	„Yevrobdugarant” LLC	Kijów	100%	El Project Cyp - 1 Ltd
86	„Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	XXXIV FIZ Forum

Jednostka współzależna to „Wan 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie. Jednostka stowarzyszona to „EBR Global Services” 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

I. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zwiększył się o 5 spółek w wyniku:

- rejestracji w dniu 17 lipca 2012 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 99 Sp. z o.o.” Sp. kom. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 10 tys. PLN;
- nabycia w dniu 25 lipca 2012 r. 100% udziałów w spółce „Intermedia Investment” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna cena nabycia wyniosła 289.592,60 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- nabycia w dniu 25 lipca 2012 r. 100% udziałów w spółce „Iris Capital” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna cena nabycia wyniosła 121.531,10 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- nabycia w dniu 5 września 2012 r. 100% udziałów w spółce „Monolit Investment” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna cena nabycia wyniosła 197.311,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- nabycia w dniu 5 września 2012 r. 100% udziałów w spółce „Nikson Capital” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna cena nabycia wyniosła 96.993,60 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN.

II. Inne zmiany w spółkach tworzących Grupę Kapitałową Emitenta:

- zmiana firmy spółki „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o. na „Projekt Echo – 33” Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS: 17 lipca 2012 roku);
- zmiana firmy spółki (w związku ze zmianą komplementariusza) „Galeria Kielce – Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. k. a. na „Echo Galeria Kielce – Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S. k. a. – nowy komplementariusz spoza Grupy Echo Investment S.A., będzie posiadał prawo do 0,05% udziału w zyskach. (data rejestracji w KRS: 20 września 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 14 LISTOPADA 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:	186 264 818	44,35%	186 264 818	44,35%
- bezpośrednio:	2 343 431	0,56%	2 343 431	0,56%
- pośrednio w tym:	183 921 387	43,79%	183 921 387	43,79%
Barcocapital Investment Limited	47 458 540	11,3%	47 458 540	11,3%
Calgeron Investment Limited	17 884 050	4,26%	17 884 050	4,26%
FTF Galleon S.A	118 578 797	28,23%	118 578 797	28,23%
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. 28 sierpnia 2012 do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent otrzymał następujące zawiadomienia o zmianach w stanie posiadania akcji znaczących akcjonariuszy:

W dniu 26 września 2012 roku Emitent otrzymał dwa zawiadomienia:

Zawiadomienie Nr 1 – o nabyciu w transakcji pakietowej 17.000.000 akcji spółki Echo Investment S.A., na sesji w dniu 24 września 2012 roku, przez spółkę FTF Galleon S.A. z siedzibą w Luksemburgu, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa i zmianie w kapitale i głosach Echo Investment S.A. o co najmniej 2% i przekroczeniu 25% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Zawiadomienie Nr 2 – o zbyciu w transakcji pakietowej 17.000.000 akcji spółki Echo Investment S.A., na sesji w dniu 24 września 2012 roku, przez spółkę Barcocapital Investment Limited z siedzibą Republika Cypru, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa i zmianie w kapitale i głosach Echo Investment S.A. o co najmniej 2% i zejściu poniżej 15% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Zawiadomienie Nr 1

"Działając na podstawie art. 69 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 nabycia w transakcji pakietowej 17.000.000 akcji spółki Echo Investment S.A., na sesji w dniu 24 września 2012 roku, rozliczonej 24 września 2012 r., udział 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, podmiotu zależnego od Pana Michała Sołowowa, uległ zmianie w kapitale i głosach Echo Investment S.A. (dalej: Spółka) o co najmniej 2% i posiada powyżej 25% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia, spółka FTF Galleon S.A. posiada 118.578.797 akcji Spółki, stanowiące 28,23% kapitału zakładowego i jest uprawniona do 118.578.797 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 28,23% ogólnej liczby głosów.

Przed transakcją spółka FTF Galleon S.A. posiadała 101.578.797 akcji Spółki, stanowiące 24,19% kapitału zakładowego i była uprawniona do 101.578.797 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 24,19% ogólnej liczby głosów.

Brak podmiotów zależnych od akcjonariusza dokonującego zawiadomienia, posiadających akcje spółki.

Brak osób, o których mowa w art. 87 ust 1 pkt 3 lit c. ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539)"

Zawiadomienie Nr 2

"Działając na podstawie art. 69 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 zbycia w transakcji pakietowej 17.000.000 akcji spółki Echo Investment S.A., na sesji w dniu 24 września 2012 roku, rozliczonej w dniu 24 września 2012 r., udział spółki Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowanej w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, podmiotu zależnego od Pana Michała Sołowowa, uległ zmianie w kapitale i głosach Echo Investment S.A. (dalej: Spółka) o co najmniej 2% i posiada poniżej 15% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia, spółka Barcocapital Investment Limited posiada 47.458.540 akcji Spółki, stanowiące 11,3% kapitału zakładowego i jest uprawniona do 47.458.540 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 11,3% ogólnej liczby głosów.

Przed transakcją spółka Barcocapital Investment Limited posiadała 64.458.540 akcji Spółki, stanowiące 15,35% kapitału zakładowego i była uprawniona do 64.458.540 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 15,35% ogólnej liczby głosów.

Brak podmiotów zależnych od akcjonariusza dokonującego zawiadomienia, posiadających akcje spółki.

Brak osób, o których mowa w art. 87 ust 1 pkt 3 lit c. ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539)"

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	28.08.2012	14.11.2012
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	28.08.2012	14.11.2012
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

W okresie od publikacji ostatniego raportu finansowego tj. 28 sierpnia 2012 do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent otrzymał następujące zawiadomienia od osób zarządzających lub nadzorujących:

- W dniu 26 września 2012 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od członka Rady Nadzorczej, iż 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 17.000.000 akcji spółki Echo Investment S.A. Transakcja kupna została dokonana na rynku regulowanym GPW w transakcji pakietowej sesyjnej w dniu 24 września 2012 r., wolumen transakcji wyniósł 17.000.000 akcji a cena nabycia wyniosła 4,34 zł za akcję. Informujący wniósł o utajnienie danych osobowych powołując się na treść §3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2005r. w sprawie przekazywania i udostępniania informacji, o niektórych transakcjach instrumentami finansowymi oraz zasad sporządzania i prowadzenia listy osób posiadających dostęp do określonych informacji poufnych.
- W dniu 25 października 2012 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od członka Rady Nadzorczej dotyczące zbycia akcji spółki Echo Investment S.A. przez osobę blisko z nim związaną. Transakcja zbycia akcji została dokonana na rynku regulowanym GPW w systemie notowań ciągłych w dniu 24 października 2012 r.. Łączny wolumen transakcji wyniósł 500.000 akcji po cenie 4,64 zł za jedną akcję. Informujący wniósł o utajnienie danych osobowych powołując się na treść §3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2005r. w sprawie przekazywania i udostępniania informacji, o niektórych transakcjach instrumentami finansowymi oraz zasad sporządzania i prowadzenia listy osób posiadających dostęp do określonych informacji poufnych.

6.17. Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 lipca do 30 września 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 III 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 III 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

Zakończenie realizacji osiedla „Przy Słowiańskim Wzgórzu”

Spółka Echo Investment uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie inwestycji mieszkaniowej „Przy Słowiańskim Wzgórzu” zrealizowanej w centrum Wrocławia przy ul. Jedności Narodowej. „Przy Słowiańskim Wzgórzu” to zespół czterech budynków składających się z 205 mieszkań o powierzchni od 34 do 97 mkw. Większość z nich posiada balkon, taras lub loggię. Na parterze znajdują się lokale użytkowe o powierzchni od 67 do 152 mkw.

Realizacja inwestycji rozpoczęła się w połowie 2010 roku. Projekt architektoniczny inwestycji został przygotowany przez APA Kuryłowicz & Associates - jedną z najbardziej znanych w Polsce pracowni.

Kino Helios w Galerii Sudeckiej

Helios SA i Echo Investment SA zawarły umowę najmu powierzchni w Galerii Sudeckiej w Jeleniej Górze, którą zajmie 7-salowe kino. Będzie to pierwszy nowoczesny multiplex w tym mieście.

Kino sieci Helios w Galerii Sudeckiej dysponować będzie 1650 fotelami rozmieszczonymi w siedmiu salach. To kolejna umowa pomiędzy Echo Investment i Helios SA. Spółki współpracują ze sobą od wielu lat. Kino Helios działa w kieleckiej Galerii Echo, jeszcze w tym roku do tego grona dołączą kina Helios w Galerii Olimpia w Bełchatowie i Outlet Park Szczecin. Galeria Sudecka powstanie w dzielnicy Zabobrze, w północno-wschodniej części Jeleniej Góry. Obiekt zrealizowany zostanie w wyniku rozbudowy Centrum Handlowego Echo przy al. Jana Pawła II.

Rozpoczęcie realizacji inwestycji zaplanowano na I kwartał 2013 roku. Galeria Sudecka ma zostać otwarta w I połowie 2014 roku.

AXIT wynajmuje powierzchnię w Aquarius Business House

Międzynarodowa firma z branży IT - AXIT Sp. z o.o. - wynajęła ponad 1 200 mkw. w Aquarius Business House - biurowcu klasy A realizowanym w centrum Wrocławia przez Echo Investment.

AXIT to kolejna - po Tieto Poland i PwC - 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. W czerwcu 2012 r. spółka Echo Investment zawarła z Alior Bank SA umowę kredytową o wartości 93,3 mln PLN. Uzyskane środki zostały przeznaczone na realizację Aquarius Business House.

AXIT to międzynarodowa firma specjalizująca się w zakresie rozwiązań IT dla logistyki. Autorskie rozwiązania firmy charakteryzują się bardzo przyjaznym, łatwym w obsłudze interfejsem oraz dużą elastycznością zastosowań. Przykładem jest AX4 - najszerzej wykorzystywana platforma logistyczna w Europie.

Rusza realizacja Galerii Sudeckiej

Spółka Echo Investment podpisała porozumienie z władzami Jeleniej Góry dotyczące realizacji Galerii Sudeckiej - pierwszego regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego.

W porozumieniu określono terminy wykonania prac związanych z obiektem i przebudową układu drogowego wokół Galerii Sudeckiej. Zakres prac z ramienia Echo Investment zakłada wybudowanie drogi wraz z rondem, co stanowić będzie układ komunikacyjny okalający obiekt od strony zachodniej i północnej, łączący się z ul. Legnicką oraz z drogą wojewódzką w kierunku Wrocławia. W przyszłości rondo stanowić będzie istotny fragment zachodniej obwodnicy miasta oraz wylot w kierunku Legnicy. 23 sierpnia br. władze Jeleniej Góry uchwaliły miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Proces komercjalizacji Galerii Sudeckiej przebiega bardzo sprawnie. Inwestor podpisał umowy m.in. z hipermarketem Real, który zastąpi działający w CH Echo hipermarket Carrefour, a także ze spółką Helios - w Galerii Sudeckiej powstanie 7-salowe kino tej firmy. Podpisano również umowę z siecią sportową Go Sport.

Ważny krok na drodze do realizacji pierwszego zagranicznego projektu Echo Investment

Zakończyła się akwizycja gruntów pod centrum handlowo-rozrywkowe Korona w Braşov (Rumunia). Spółka Echo Investment nabyła dodatkowe działki o łącznej powierzchni ok. 9 tys. mkw. Transakcja zakupu ww. działek kończy pierwszy,

administracyjno-akwizycyjny, etap procesu deweloperskiego i stanowi przejście do fazy przygotowań realizacji pierwszego zagranicznego projektu Echo Investment.

Echo Investment stało się właścicielem dwóch, przylegających do nabytego wcześniej terenu, działek o łącznej powierzchni 9 096 mkw. Zakupiony teren pozwoli na powiększenie powierzchni przeznaczonej na wynajem, co z kolei przełoży się na znaczącą poprawę atrakcyjności programu centrum. Dzięki temu Korona będzie największym regionalnym i jednocześnie pierwszym nowoczesnym centrum handlowo-rozrywkowym w Brasov - zimowej stolicy Rumunii. Nowe działki są również bardzo istotne ze względu na możliwość etapowania realizacji i docelowo powiększenia GLA centrum do 45 000 mkw.

6.21. 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.:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w:
 - Krakowie (Dom Pod Słowikiem przy ul. Krasickiego),
 - 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:
 - Mastowie 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:
 - Outlet Park w Szczecinie (kolejna wycena),
 - Galeria Olimpia w Betchatowie (kolejna wycena),
 - Galeria Veneda w Łomży (kolejna wycena),
 - Aquarius Bussines Park we Wrocławiu (kolejna wycena),
 - Galeria Amber w Kaliszu (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 30.09.2012 R.

	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2011
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne	1 232	1 419	1 377
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	14 619	14 664	15 949
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	3 496	3 655	3 655
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	923 677	909 152	897 756
1.5. Udzielone pożyczki	-	-	-
1.6. Inne aktywa finansowe	1 131	3 431	3 590
1.7. Inne należności	13 632	14 038	14 172
	957 787	946 359	936 499
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	299 339	313 863	330 710
2.2. Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	-	2 685	2 474
2.4. Należności handlowe i pozostałe	55 641	97 731	97 602
2.5. Udzielone pożyczki	253 946	144 929	114 876
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 739	86 386	94 125
	620 665	645 594	639 787
Aktywa razem	1 578 452	1 591 953	1 576 286

	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2011
Pasywa			
3. Kapitał własny			
3.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
3.2. Kapitał zapasowy	567 091	550 574	550 573
3.3. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-
3.4. Zysk / (strata) netto	22 957	16 517	20 761
	611 048	588 091	592 334
4. Rezerwy			
4.1. Rezerwy na zobowiązania -krótkoterminowe	2 000	4 273	7 146
4.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - długoterminowa	9 375	7 778	10 699
	11 375	12 051	17 845
5. Zobowiązania długoterminowe			
5.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	528 534	654 374	655 106
5.2. Otrzymane zaliczki	15 820	16 288	16 445
	544 354	670 662	671 551
6. Zobowiązania krótkoterminowe			
6.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	367 387	232 691	235 191
6.2. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 499	3 369	1 782
6.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	3 609	14 033	12 131
6.4. Zobowiązania handlowe	19 402	42 391	19 469
6.5. Otrzymane zaliczki	16 320	20 628	18 564
6.6. Pozostałe zobowiązania	3 458	8 037	7 419
	411 675	321 149	294 556
Pasywa razem	1 578 452	1 591 953	1 576 286
WARTOŚĆ KSIĘGOWA (W TYS. PLN)			
Wartość księgowa	611 048	588 091	592 334
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,45	1,40	1,41
ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE (W TYS. PLN)			
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	39 980	538 748	539 059
Razem pozycje pozabilansowe	39 980	538 748	539 059

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (W TYS. PLN)	III KWARTAŁ	3 KWARTAŁY	III KWARTAŁ	3 KWARTAŁY
	01.07.2012 30.09.2012	01.01.2012 30.09.2012	01.07.2011 30.09.2011	01.01.2011 30.09.2011
Przychody	49 870	149 692	111 709	307 280
Koszt własny sprzedaży	(9 587)	(71 649)	(73 821)	(232 242)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	40 283	78 043	37 888	75 038
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	-	1 826	1 952	2 708
Koszty sprzedaży	(5 600)	(18 107)	(6 257)	(17 794)
Koszty ogólnego zarządu	(7 955)	(24 345)	(9 641)	(22 715)
Pozostałe przychody operacyjne	16 364	55 949	14 686	43 646
Pozostałe koszty operacyjne	(21 389)	(21 667)	(15 803)	(17 253)
Zysk operacyjny	21 703	71 699	22 825	63 630
Przychody finansowe	(132)	854	744	907
Koszty finansowe	(14 870)	(46 290)	(15 973)	(43 092)
Zysk (strata) brutto	6 701	26 263	7 596	21 445
Podatek dochodowy	(1 071)	(3 306)	(1 942)	(684)
Zysk (strata) netto	5 630	22 957	5 654	20 761
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		18 713		15 290
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,04		0,04
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,04		0,04

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (W TYS. PLN)	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	NIEPODZIELONY ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	ZYSK (STRATA) NETTO
Za 3 kwartały (rok bieżący) okres od 2012.01.01 do 2012.09.30				
Stan na początek okresu,	21 000	550 574	16 517	-
Zmiany w okresie:				
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	16 517	(16 517)	-
Zysk (strata) netto danego okresu				22 957
Zmiany razem	-	16 517	(16 517)	22 957
Stan na koniec okresu	21 000	567 091	-	22 957
Za rok poprzedni okres od 2011.01.01 do 2011.12.31				
Stan na początek okresu,	21 000	511 902	38 672	-
Zmiany w okresie:				
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	38 672	(38 672)	-
Zysk (strata) netto danego okresu				16 517
Zmiany razem	-	38 672	(38 672)	16 517
Stan na koniec okresu	21 000	550 574	-	16 517
Za 3 kwartały (rok poprzedni) okres od 2011.01.01 do 2011.09.30				
Stan na początek okresu,	21 000	511 901	38 672	-
Zmiany w okresie:				
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	38 672	(38 672)	-
Zysk (strata) netto danego okresu				20 761
Zmiany razem	-	38 672	(38 672)	20 761
Stan na koniec okresu	21 000	550 573	-	20 761

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)		OD 01.01.2012 DO 30.09.2012	OD 01.01.2011 DO 30.09.2011
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) netto		22 957	20 761
II. Korekty:			
1. Amortyzacja		3 033	2 648
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		3 642	16 708
4. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat		1 709	1 992
5. Podatek dochodowy zapłacony		(3 578)	126
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		(201)	(2 155)
7. Zmiana stanu rezerw		(676)	(967)
8. Zmiana stanu zapasów		15 806	(615)
9. Zmiana stanu należności		67 124	(587)
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkotermin., z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(42 877)	(28 210)
11. Inne korekty		-	-
Korekty razem		43 982	(11 060)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		66 939	9 701
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy			
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		188	1 401
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		-	7 651
3. Z aktywów finansowych		96 117	105 071
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
		96 305	114 123
II. Wydatki			
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 821)	(2 682)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne		159	-
3. Na aktywa finansowe		(193 338)	(170 030)
4. Inne wydatki inwestycyjne		(313)	(239)
		(196 313)	(172 951)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(100 008)	(58 828)

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)		OD 01.01.2012 DO 30.09.2012	OD 01.01.2011 DO 30.09.2011
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	42 340	10 470
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	357 938	295 000
4.	Inne wpływy finansowe	-	-
		400 278	305 470
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	(32 774)	(759)
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	(360 000)	(185 000)
6.	Odsetki	(49 082)	(42 286)
		(441 856)	(228 045)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(41 578)	77 425
Przepływy pieniężne netto, razem		(74 647)	28 298
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(74 647)	28 298
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
Środki pieniężne na początek okresu		86 386	65 827
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:		11 739	94 125
- o ograniczonej możliwości dysponowania		-	7 300

Kielce, dnia 14 listopada 2012 roku

Osoby reprezentujące Spółkę:

Prezes Zarządu



Piotr Gromniak

Wiceprezes Zarządu



Artur Langner

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Główny Księgowy



Tomasz Sułek

ECHO
investment

Al. Solidarności 36
25-323 Kielce

www.echo.com.pl