



SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY

Grupy Kapitałowej Echo Investment
za pierwsze półrocze 2012 roku

ECHO
investment

SPIS TREŚCI:

I.	SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	3
II.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	35
III.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ	63
3.1.	Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej.....	63
3.2.	Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	64
3.3.	Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy	65
3.4.	Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono półroczne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej	65
3.5.	Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego.....	66
3.6.	Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment	68
3.7.	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	70
3.8.	Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	71
3.9.	Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA	71
3.10.	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	72
3.11.	Informacje o postępowaniu przed sądem.....	73
3.12.	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	73
3.13.	Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	73
3.14.	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	73
3.15.	Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	74
3.16.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami 2012 roku.....	75

I. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za I półrocze 2012 roku, obejmujące okres od 01 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku, sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości Sprawozdawczości Finansowej

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	NOTA	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
AKTYWA				
1. Aktywa trwałe				
1.1. Wartości niematerialne		1 343	1 428	1 349
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe		55 423	55 866	23 217
1.3. Należności długoterminowe		6	7	308
1.4. Nieruchomości inwestycyjne	2	2 830 050	2 893 756	2 938 510
1.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	2	1 195 576	1 047 624	831 682
1.6. Inwestycje finansowe		107 205	106 019	44 585
1.7. Udzielone pożyczki		14	-	6
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		29 607	42 201	22 726
		4 219 224	4 146 901	3 862 383
2. Aktywa obrotowe				
2.1. Zapasy	3	474 265	500 938	476 418
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego		1 196	1 345	1 458
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków		30 574	82 925	39 042
2.4. Należności handlowe i pozostałe		99 319	73 663	83 119
2.5. Udzielone pożyczki		198	161	55 254
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	4	1 935	-	920
2.7. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		57 849	57 174	49 658
2.8. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		336 624	504 211	307 611
		1 001 960	1 220 417	1 013 480
AKTYWA RAZEM		5 221 184	5 367 318	4 875 863

	NOTA	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
PASYWA				
1. Kapitał własny				
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		2 097 763	2 064 213	1 956 805
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)		60 475	176 493	75 107
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia		10 978	9 256	3 234
1.2. Udziały niekontrolujące		(45)	(59)	(61)
		2 097 718	2 064 154	1 956 744
2. Rezerwy				
2.1. Rezerwy długoterminowe		11 264	8 613	6 358
2.2. Rezerwy krótkoterminowe		2 000	4 773	7 417
2.3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		275 832	280 323	260 260
		289 096	293 709	274 035
3. Zobowiązania długoterminowe				
3.1. Kredyty i pożyczki	5	2 119 051	2 241 553	2 041 281
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	4	13 968	13 169	5 448
3.3. Otrzymane kaucje		41 833	40 413	16 154
3.4. Leasing		76 672	76 688	55 062
		2 251 524	2 371 823	2 117 945
4. Zobowiązania krótkoterminowe				
4.1. Kredyty i pożyczki	5	396 155	317 499	288 963
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	4	229	20 670	4 110
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		893	3 481	1 028
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		15 682	16 434	16 506
4.5. Zobowiązania handlowe		105 084	192 528	134 555
4.6. Zobowiązania pozostałe		6 983	10 004	8 035
4.7. Otrzymane zaliczki		57 820	77 016	73 942
		582 846	637 632	527 139
P A S Y W A R A Z E M		5 221 184	5 367 318	4 875 863

	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Wartość księgowa (w tys. zł)	2 097 763	2 064 213	1 956 805
Liczba akcji (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych	412 691	420 000	420 000
Wartość księgowa na jedną akcję	5,08	4,91	4,66

SKONSOLIDOWANY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2012 - 30.06.2012	01.01.2011 - 30.06.2011
Przychody		276 746	182 263
Koszt własny sprzedaży		(129 035)	(62 397)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		147 711	119 866
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		(48 909)	71 447
Koszty sprzedaży		(12 576)	(11 368)
Koszty ogólnego zarządu		(25 990)	(18 407)
Pozostałe przychody operacyjne		22 660	12 072
Pozostałe koszty operacyjne		(9 966)	(6 407)
Zysk operacyjny		72 930	167 203
Przychody finansowe		9 219	14 459
Koszty finansowe		(85 641)	(74 755)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych		14 588	(7 879)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych		58 767	(7 277)
Zysk (strata) brutto		69 863	91 751
Podatek dochodowy		(9 374)	(16 646)
- część bieżąca		(1 225)	(3 578)
- część odroczone		(8 149)	(13 068)
Zysk (strata) netto, w tym:		60 489	75 105
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		60 475	75 107
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące		14	(2)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (półroczny)		60 475	75 107
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych		412 691	420 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,15	0,18

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2012 - 30.06.2012	01.01.2011 - 30.06.2011
Zysk netto		60 489	75 105
Inne całkowite dochody:			
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		1 722	6 123
Inne całkowite dochody netto		1 722	6 123
Całkowity dochód, w tym:		62 211	81 228
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		62 197	81 230
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące		14	(2)

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

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	NABYTE AKCJE WŁASNE	ZAKUMULO- WANY ZYSK (STRATA)	RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA	KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONA- RIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	UDZIAŁY NIEKONTRO- LUJĄCE	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
Za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012								
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	-	176 493	-	(176 493)	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	(28 647)	-	-	(28 647)	-	(28 647)
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	1 722	1 722	-	1 722
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	60 475	-	60 475	14	60 489
Razem całkowite dochody	-	-	-	60 475	1 722	62 197	14	62 211
Stan na koniec okresu	21 000	2 033 957	(28 647)	60 475	10 978	2 097 763	(45)	2 097 718
Za okres 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)	-	-	-	-
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-	25	25
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	12 145	12 145	-	12 145
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	176 493	-	176 493	(25)	176 468
Razem całkowite dochody	-	-	-	176 493	12 145	188 638	(25)	188 613
Stan na koniec okresu	21 000	1 857 464	-	176 493	9 256	2 064 213	(59)	2 064 154
Za okres od 01.01.2011 do 30.06.2011								
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)	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	6 123	6 123	-	6 123
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	75 107	-	75 107	(2)	75 105
Razem całkowite dochody	-	-	-	75 107	6 123	81 230	(2)	81 228
Stan na koniec okresu	21 000	1 857 464	-	75 107	3 234	1 956 805	(61)	1 956 744

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN]

	01.01.2012 - 30.06.2012	01.01.2011 - 30.06.2011
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	60 489	75 105
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-
2. Amortyzacja środków trwałych	2 960	1 021
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(58 767)	7 277
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	66 377	58 826
5. Podatek dochodowy bieżący	9 374	16 646
6. Podatek dochodowy zapłacony	(3 711)	(5 010)
7. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	27 286	(70 516)
8. Zmiana stanu rezerw	(123)	2 210
9. Zmiana stanu zapasów	26 957	(473)
10. Zmiana stanu należności	26 695	(27 828)
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(46 022)	16 616
	51 026	(1 231)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	111 515	73 874
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	153	1 381
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	53 002
3. Z aktywów finansowych	13 523	6 770
4 . Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	13 676	61 153
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2 585)	(790)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(196 120)	(237 873)
3. Na aktywa finansowe	(8 366)	(106 275)
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	(207 071)	(344 938)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(193 395)	(283 785)

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

	01.01.2012 - 30.06.2012	01.01.2011 - 30.06.2011
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	113 736	163 696
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	290 000	295 000
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	403 736	458 696
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	(92 750)	(29 201)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(290 000)	(185 000)
6. Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(15)	(7)
8. Odsetki	(79 078)	(62 720)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(490 490)	(276 928)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(86 754)	181 768
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(168 634)	(28 143)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(166 912)	(22 020)
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	1 722	6 123
F. Środki pieniężne na początek okresu	561 385	379 289
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	394 473	357 269
o ograniczonej możliwości dysponowania	57 849	49 658

INFORMACJA DODATKOWA O PRZYJĘTYCH ZASADACH RACHUNKOWOŚCI ORAZ INNE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE

INFORMACJE OGÓLNE

Podstawowy przedmiot działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. (zwanej dalej „Grupą”) to budowa i wynajem bądź sprzedaż powierzchni w budynkach handlowych, handlowo- rozrywkowych, biurowych, hotelowych i mieszkalnych oraz obrót nieruchomościami.

Jednostką dominującą Grupy jest Echo Investment S.A. (zwana dalej „Echo” lub „Spółka”) z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36. Spółka, została zarejestrowana w Kielcach dnia 23 lipca 1992 roku. Echo jest Spółką Akcyjną wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025 przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki notowane są na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych, branża wg rynku regulowanego - deweloperzy.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

W skład Zarządu Echo Investment S.A. na dzień 30 czerwca 2011 roku jak i na dzień 30 czerwca 2012 roku wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak, Wiceprezes Zarządu Artur Langner. W skład Rady Nadzorczej na dzień na dzień 30 czerwca 2011 roku jak i na dzień 30 czerwca 2012 roku wchodził: przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher, wiceprzewodniczący Mariusz Waniotka, oraz członkowie: Tomasz Kalwat, Robert Oskard i Karol Żbikowski. W skład Komitetu Audytowego na dzień 30 czerwca 2012 roku wchodził: Mariusz Waniotka – przewodniczący oraz Robert Oskard i Karol Żbikowski.

INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 roku oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 roku i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2011 roku (w przypadku sprawozdania z sytuacji finansowej i zestawienia zmian w kapitale własnym). Wszystkie dane finansowe w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

Walutą sprawozdawczą śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy jest złoty polski („PLN”) – także waluta sprawozdawcza i funkcjonalna jednostki dominującej. W skład Grupy wchodzi jednostki, które mają inną walutę funkcjonalną niż PLN. Dane sprawozdawcze tych spółek, wchodzące w skład niniejszego sprawozdania zostały przeliczone na PLN zgodnie z zasadami MSR 21. Pozycje bilansowe zostały przeliczone wg kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku wyników zostały przeliczone wg kursu średniego za okres. Powstałe w wyniku przeliczenia różnice kursowe zostały wykazane w osobnej pozycji kapitału własnego.

Przy sporządzaniu skróconego sprawozdania finansowego Spółka opierała się o zasady zawarte w MSR 34. Niniejsze sprawozdanie finansowe należy analizować łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2011.

Sprawozdanie niniejsze zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. 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 Grupy wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji niniejszego sprawozdania finansowego.

W działalności Grupy Echo Investment nie występuje sezonowość.

Spółka przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała nowe interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Spółki dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2012 roku. Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji bądź zmiany, która została opublikowana, ale nie weszła jeszcze w życie.

OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ ZE WSKAZANIEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ

NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA W I PÓŁROCZU 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 Grupę 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 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,
- 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 przekaze 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 średnią 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 uchwały 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 2012 r. 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 nastąpiło 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

W 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 zawarty 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 uprawnień każdej ze stron umowy do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

Emisja obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji

W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji (RB nr 7/2011 z dnia 1 lutego 2011 roku), Spółka wyemitowała obligacje kuponowe na łączną kwotę 115 mln PLN.

Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 3 lat. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, tj. 31 marca 2012 r., wynosi 949 mln PLN.

W ocenie Zarządu Spółki Echo Investment S.A. w okresie ważności wyemitowanych obligacji, ogólne zobowiązania Echo Investment S.A. będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie a wskaźniki zdolności do obsługi zadłużenia kształtują się na poziomach zapewniających zdolność do obsługi zobowiązań wynikających z emitowanych obligacji.

Wyemitowane obligacje stanowią 19,2% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 31 marca 2012 roku.

Z obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

Środki pieniężne pochodzące z emisji obligacji zostaną wykorzystane w realizowanych procesach inwestycyjnych na rynku nieruchomości zgodnie z prowadzoną strategią rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

Umowa kredytowa na finansowanie I etapu „Aquarius Business House

W dniu 6 czerwca 2012 roku spółka "GRUPA ECHO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 1" SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA z siedzibą w Kielcach, al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000378348 (dalej: Kredytobiorca, Spółka), podmiot zależny od Emitenta, podpisała ze spółką ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jerozolimskie 94, 00-807 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 305178, (dalej: Kredytodawca, Bank) umowę kredytu (dalej: Umowa).

Na warunkach określonych w Umowie, Bank udziela Kredytobiorcy kredytu budowlanego na kwotę 93.368.427 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów projektu związanego z realizacją pierwszego etapu budynku kompleksu biurowo-usługowego „Aquarius Business House” we Wrocławiu.

Kwota kredytu jest oprocentowana według 1 miesięcznej stopy WIBOR powiększonej o marżę banku.

Termin spłaty kredytu został oznaczony na dzień 30 września 2013 r.

Spłata zobowiązań Kredytobiorcy wobec Banku związanych z kredytem zostanie zabezpieczona m.in.:

1. hipoteką z pierwszeństwem zaspokojenia na Nieruchomości do kwoty stanowiącej 150% kwoty Kredytu;
2. zastawem rejestrowym oraz zastawem finansowym z pierwszeństwem zaspokojenia na wszystkich akcjach w spółce Kredytobiorcy do kwoty stanowiącej 150% kwoty Kredytu wraz z oświadczeniem Akcjonariuszy o poddaniu się egzekucji na podstawie przepisów prawa bankowego z posiadanych akcji;
3. zastawem rejestrowym oraz zastawem finansowym na Rachunkach Kredytobiorcy oraz pełnomocnictwem wraz z blokadą do Rachunków Kredytobiorcy;
4. przelewem na zabezpieczenie wierzytelności z umów ubezpieczenia;
5. przelewem na zabezpieczenie wierzytelności z Umów Najmu i zabezpieczeń Umów Najmu;
6. przelewem na zabezpieczenie wierzytelności z Umów z Wykonawcami oraz zabezpieczeń tych umów;

7. oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Kredytobiorcę na podstawie przepisów prawa bankowego.

Umowa kredytowa

W dniu 12 czerwca 2012 r. Emitent podpisał ze spółka Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu pod adresem: Rynek 9/11, 50-950 Wrocław, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000008723 przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (dalej: Bank), umowę o kredyt w rachunku bieżącym (dalej: Umowa).

Na warunkach określonych w Umowie, Bank udziela Spółce kredytu do kwoty 50.000.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych 00/100) z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności.

Termin spłaty kredytu został określony w Umowie na 8 czerwca 2013 r.

Aneks do umowy kredytowej

W dniu 29 czerwca 2012 r. Emitent podpisał z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym, o którym Spółka informowała w raporcie bieżącym Nr 34/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r.

Aneksem została podwyższona kwota kredytu z 30 mln PLN do 50 mln PLN i przedłużony został okres kredytowania do dnia 30 czerwca 2013 roku.

INFORMACJE DOTYCZĄCE PROJEKTÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ

SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

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

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI NA 30 CZERWCA 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 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., 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 REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

PROJEKT	GLA [MKW]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Galeria Olimpia, Betchatów	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	I H 2013	I H 2014
Galeria Arena, Słupsk (etap I – II)	20 200	I H 2013	II H 2015
Galeria Nova, Koszalin	27 200	II H 2013	I H 2015
Metropolis, Poznań	73 300	I H 2013	I H 2015
Galaxy, Szczecin (rozbudowa)	16 100	II H 2013	I H 2015
Lublin, ul. Poligonowa	70 900	II H 2013	I H 2015
Galeria Echo, Jelenia Góra (rozbudowa)	9 800	II H 2013	I H 2015
Katowice, ul. Kościuszki	49 100	II H 2014	II H 2016
PROJEKTY W POLSCE	378 000		
Korona, Brasov (Rumunia), etap I	35 500	I H 2013	II H 2014
Mundo, Budapeszt (Węgry) (*)	42 700		
PROJEKTY ZA GRANICĄ	78 200		
PROJEKTYRAZEM	456 200		

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

PROJEKTY REALIZOWANE 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	II 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	II H 2012
SPRZEDAŻ DZIAŁEK	226 800		
Kielce, Zielone Tarasy	2 100	II H 2012	II H 2013
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 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, Konstruktorska (etap I-IV)	44 800	II H 2012	II H 2019
Warszawa, Princess, Puławska	4 700	I H 2013	II H 2014
Warszawa, Kirkor, Szajnochy	1 300	I H 2013	I H 2013
Wrocław, Grota Roweckiego (etap I – III)	18 300	II H 2012	II H 2016
SPRZEDAŻ MIESZKAŃ	183 800		
PROJEKTY RAZEM	410 600		

CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ W I PÓŁROCZU 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, 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),
 - w Bilczy K. Kielc (Osiedle Bilcza II)
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek:
 - w Maślowie 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)
 - Biurowiec Aquarius I etap we Wrocławiu (pierwsza wycena)
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- dokonywana co kwartał aktualizacja wyceny zapasów,
- 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.

NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI W I PÓŁROCZU 2012:

- nie wystąpiły.

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 30 czerwca 2012 zabezpieczona była dla części przepływów pieniężnych przypadających w roku 2012: 17,18 mln. EUR i w roku 2013 0,75 mln. EUR.

Wycena bilansowa otwartych pozycji na instrumentach pochodnych na dzień 30 czerwca 2012 wynosi: 2,16 mln PLN.

Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostałych otwartych transakcji to 4,4273 EUR/PLN.

Okresy zapadalności otwartych pozycji zabezpieczających (stan na dzień 30 czerwca 2012 roku):

INSTRUMENT FINANSOWY	WALUTA	WARTOŚĆ BILANSOWA NA DZIEŃ 30.06.2011 (MLN PLN)	NOMINAŁ (MLN EUR)	III KWARTAŁ 2012 NOMINAŁ (MLN EUR)	IV KWARTAŁ 2012 NOMINAŁ (MLN EUR)	I KWARTAŁ 2013 NOMINAŁ (MLN EUR)
Forward	EUR/PLN	2,16	17,93	12,65	4,53	0,75

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

POLITYKA RACHUNKOWOŚCI

Grupa przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała zasady rachunkowości tożsame z zasadami przyjętymi i opisanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2011 rok.

SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

Niniejsze sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. obejmuje jednostkowe sprawozdania finansowe Echo Investment S.A. oraz jej spółek zależnych. Jednostki zależne to wszystkie jednostki, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę, co zazwyczaj ma miejsce wtedy, kiedy Spółka bezpośrednio lub poprzez swoje inne jednostki zależne posiada ponad połowę praw głosów w danej jednostce. Sprawowanie kontroli ma miejsce także wówczas kiedy Spółka ma możliwość wpływania na działalność operacyjną i finansową danej jednostki. Jednostki zależne są konsolidowane od momentu objęcia kontroli do czasu utraty nad nimi kontroli.

Na dzień nabycia jednostki zależnej (objęcia kontroli) aktywa i pasywa jednostki nabywanej są wyceniane według ich wartości godziwej. Nadwyżka ceny nabycia ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach bilansu jako wartość firmy. W przypadku gdy cena nabycia jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest jako zysk w rachunku zysków i strat okresu, w którym nastąpiło nabycie. Udział akcjonariuszy mniejszościowych jest wykazywany według przypadającej na nich wartości godziwej aktywów netto. W kolejnych okresach, straty przypadające akcjonariuszom mniejszościowym powyżej wartości ich udziałów, pomniejszają kapitały jednostki dominującej.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni spółka 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 jej skład zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i w większości 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 procesie konsolidacji eliminowane są wszystkie transakcje wewnątrzgrupowe oraz salda rozrachunków. Eliminacji podlega także wartość udziałów posiadanych przez Spółkę i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, która odpowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych.

W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment na dzień 30 czerwca 2012 roku 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 WG STANU NA		JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
		30.06.2012	30.06.2011	
„47 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
„53 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
„Astra Park - Projekt Echo - 69 Sp. z o.o.” S.K.A. (dawniej: „Astra Park” Sp. o.o.)	Kielce	100%	0%	XXXIV FIZ Forum
„Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
„Babka Tower - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
„Barconsel Holdings” Ltd	Nikozja	100%	100%	Echo – SPV 7

NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU WG STANU NA		JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
		30.06.2012	30.06.2011	
„Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
„Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC	Kijów	100%	100%	Yevrobudgarant LLC
„Echo – Arena” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Arena Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Aurus” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
„Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Galaxy Sp. z o.o.” S.K.A.	Szczecin	100%	100%	XXIX FIZ Forum
„Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o.	Lublin	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Klimt House” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Pasaż Grunwaldzki – Magellan West Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	99,95%	100%	XXIX FIZ Forum
„Echo - Pod Klonami” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Projekt Naramowice Poznań Sp. z o.o.
„Echo - Pod Klonami Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Project - Management Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – SPV 7” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo - Galeria Amber” Sp. z o.o. (dawniej : Huxton Investments Sp. z o.o.)	Kielce	100%	0%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Facility Management - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Project 1” S.R.L.	Bukareszt	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Project Management” S.R.L.	Bukareszt	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Property Management – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment Ukraine” LLC	Kijów	100%	100%	Echo Investment S.A.
„El – Project Cyp - 1” Ltd	Nikozyja	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Galeria Kielce - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum

NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU WG STANU NA		JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
		30.06.2012	30.06.2011	
„Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
„Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o.” S.K.A.	Jelenia Góra	100%	100%	XXIX FIZ Forum
„Galeria Tarnów – Projekt Echo – 43 Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
„Grupa Echo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Grupa Echo Sp. z o.o. 1” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
„Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
„Mena Investments” Sp. z o.o.	Kielce	100%	0%	Echo Investment S.A.
„Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.K.A. (dawniej: „Echo – Metropolis” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
„Pamiętkowo” Sp. z o.o.	Pamiętkowo	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
„PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.K.A.	Szczecin	100%	100%	XXIX FIZ Forum
„PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
„Princess Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Beethovena - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
„Projekt CS” Sp. z o.o.	Szczecin	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 30” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
„Projekt Echo - 39” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
„Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 59” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 67” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 67 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 69” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 93” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 95” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 96” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 97” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 98” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Echo - 99” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
„Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum

NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU WG STANU NA		JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
		30.06.2012	30.06.2011	
„Projekt S” Sp. z o.o.	Kielce	95%	95%	Echo Investment S.A.
„Projekt 3 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
„Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
„Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
„Projekt 6 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
„Projekt 7 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
„SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.K.A. (dawniej: „SPV – 1” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
„Ultra Marina” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
„Vasco Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	0%	Echo Investment S.A.
„Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
„Yevrobudgarant” LLC	Kijów	100%	100%	El – Project Cyp - 1 Ltd
„Zakład Ogrodniczy Naramowice - Pamiątkowo Sp. z o.o.” S.K.A.	Pamiątkowo	100%	100%	XXXIV FIZ Forum

Jednostka współzależna to „Wan 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie. Jednostka stowarzyszona to EBR Global Services sp. z o.o. (dawniej: „Projekt Echo – 100” Sp. z o.o.).

Zmiany w I półroczu 2012 roku w Grupie wynikają z tego, że spółki wchodzące w skład grupy Echo Investment: nabyły 100% udziałów w firmach: Echo - Galeria Amber Sp. z o.o. (dawniej : Huxton Investments Sp. z o.o.), Mena Investments Sp. z o.o., Vasco Investment Sp. z o.o.

Sprawozdawczość wg segmentów

Segmenty działalności Grupy są prezentowane zgodnie z danymi pochodzącymi z wewnętrznej sprawozdawczości zarządczej i analizowanymi przez kluczowego decydenta operacyjnego. Kluczowym decydemtem operacyjnym, który jest odpowiedzialny za alokację zasobów oraz ocenę wyników segmentów operacyjnych, jest Zarząd Echo Investment S.A.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono następujące segmenty sprawozdawcze, tożsame z segmentami operacyjnymi, definiowane w oparciu o rodzaj realizowanych projektów:

- powierzchnie mieszkalne (najem i sprzedaż powierzchni mieszkalnych i usługowych),
- centra handlowe (najem i sprzedaż powierzchni handlowych i rozrywkowych),
- biurowce i hotele (najem i sprzedaż powierzchni biurowych i hotelowych),

Zasady ustalania przychodów, kosztów, pomiaru wyniku segmentu, wyceny aktywów i zobowiązań segmentu są zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzania i prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, jak również zasadami rachunkowości, które odnoszą się konkretnie do sprawozdawczości dotyczącej segmentów.

Miernikiem wyniku segmentu operacyjnego jest „zysk/strata brutto ze sprzedaży.

Dane finansowe dotyczące segmentów są ujęte w notach 6A – 6D do skróconego sprawozdania finansowego.

SZACUNKI ZARZĄDÓW SPÓŁEK Z GRUPY

Sporządzenie sprawozdań finansowych wymagało od Zarządu Grupy dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Podstawowe obszary, w których szacunki Zarządów mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe to:

Nieruchomości inwestycyjne

Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana jest przez jednostkę metodą inwestycyjną, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield). Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, dochód

operacyjny netto (NOI) jest aktualizowany co kwartał na podstawie obowiązujących umów najmu, wartości wyrażone w EUR i USD są przeliczane co kwartał wg obowiązujących kursów publikowanych przez NBP.

Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawartych przez Grupę denominowana jest w EUR, wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały sporządzone w EUR i przeliczone na PLN przy użyciu średniego kursu NBP na dzień bilansowy. Według wycen sporządzonych przez Grupę, łączna wartość 15 nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2012 roku wyniosła 664.128 tys. EUR (737 097 tys. EUR na 30 czerwca 2011 – 17 nieruchomości, 655.170 tys. EUR na 31 grudnia 2011 – 15 nieruchomości). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2012 roku zawierały się w przedziałach od 7,3% do 9,95%. Stopy kapitalizacji zostały oszacowane przez niezależnych rzeczoznawców indywidualnie dla każdej istotnej nieruchomości inwestycyjnej biorąc pod uwagę lokalizację i rodzaj nieruchomości. Przyszłe dochody operacyjne netto zostały oszacowane niezależnie dla każdej z nieruchomości inwestycyjnych na bazie istniejących na dzień bilansowy umów najmu, zakontraktowanych przychodów oraz oczekiwanych kosztów funkcjonowania nieruchomości. Na koniec okresu sprawozdawczego, 4 projekty będące w budowie: Galeria Outlet Park w Szczecinie, Galeria Olimpia w Bełchatowie, Galeria Veneda w Łomży i Aquarius Business House we Wrocławiu wycenione zostały do wartości godziwej metodą opartą na zdyskontowanych przepływach pieniężnych. Szacowany termin zakończenia procesów inwestycyjnych dla tych nieruchomości waha się od 4 do 10 miesięcy. Pozostałe projekty w budowie charakteryzowały się ryzykami związanymi z procesem realizacji, na poziomach, które według Zarządu nie umożliwiały wiarygodnego oszacowania wartości godziwej tych nieruchomości. Łączna wartość 24 nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 30 czerwca 2012 roku wyniosła 1.195.576 tys. PLN (831.682 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2011 – 23 nieruchomości, 1.047.624 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2011 – 23 nieruchomości).

Transakcje nabycia lub sprzedaży aktywów trwałych

W I półroczu 2012 Grupa kapitałowa nie nabyła, ani nie sprzedała żadnych istotnych aktywów trwałych.

Instrumenty finansowe wyceniane wg wartości godziwej

Wartość godziwą instrumentów finansowych (znajdujących się w hierarchii wartości godziwej poziom 2), które nie znajdują się w obrocie na aktywnym rynku ustala się przy użyciu technik wyceny. Spółka kieruje się osądem przy wyborze metod wyceny i przyjmuje założenia oparte na warunkach rynkowych występujących na każdy dzień bilansowy. W szczególności zawarte umowy forward i zawarte umowy opcji wyceniane są na podstawie wycen dostarczanych przez banki, które przy ich wyliczeniu korzystają z takich danych jak bieżące kształtowanie się kursów walut, ich zmienności historycznej i stawek oprocentowania depozytów (WIBOR, EURIBOR). W I półroczu 2012 Grupa kapitałowa nie zmieniała zasad wyceny instrumentów finansowych.

Zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych

W I półroczu 2012 Grupa kapitałowa nie dokonała żadnych zmian w klasyfikacji aktywów finansowych związanych ze zmianą celu lub wykorzystania tych aktywów.

Zapasy

Szacując kwotę odpisu aktualizującego wartość zapasów posiadanych przez Spółkę na dzień bilansowy, analizowane są informacje pochodzące z aktywnego rynku dotyczące oczekiwanych cen sprzedaży i aktualnych trendów rynkowych oraz informacje wynikające z zawartych przez Spółkę przedwstępnych umów sprzedaży.

Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu dotyczą głównie cen rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. Zdaniem Zarządu zmiany tych założeń nie miałyby istotnego wpływu na wartość odpisu zapasów na dzień bilansowy ze względu na fakt, że przyjęte założenia i informacje dotyczące wartości odpisu w znaczącej części bazowały na zawartych umowach sprzedaży. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Spółki. Dane dotyczące odpisów aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwrócenia odpisów z tego tytułu zaprezentowane są w notce 3B.

Odroczony podatek dochodowy

Zarząd Spółki jest zobowiązany ocenić prawdopodobieństwo realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W ramach procesu sporządzania sprawozdania finansowego, Spółka szacuje wartość rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego między innymi na bazie wartości przyszłych poziomów obciążeń z tytułu podatku dochodowego. Proces obejmuje analizę obecnych poziomów obciążeń z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz wartości różnic przejściowych wynikających z odmiennego traktowania transakcji pod kątem podatkowym i księgowym, które powodują powstanie aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W procesie powyższej oceny przyjmowany jest szereg założeń dotyczących określania wartości aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego. Powyższe szacunki uwzględniają prognozy podatkowe, historyczne wartości obciążeń podatkowych, bieżące dostępne strategie dotyczące planowania działalności operacyjnej Spółki oraz terminy realizacji poszczególnych różnic przejściowych. Ze względu na fakt, że powyższe szacunki mogą ulegać zmianom ze względu na czynniki zewnętrzne, Spółka może okresowo korygować wartość aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co z kolei może wpływać na sytuację finansową Spółki oraz jej wyniki.

W I półroczu 2012 Grupa utworzyła i rozwiązała rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o łącznej wartości 8.149 tys. PLN w wyniku czego na dzień bilansowy posiadała rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 275.832 tys. PLN i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 29.607 tys. PLN.

INFORMACJE DODATKOWE

Informacje o niespłaceniu kredytu lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego.

W I półroczu 2012 r. nie wystąpiły żadne działania dotyczące niespłacenia kredytu czy też naruszenia istotnych postanowień umowy kredytu.

Informacje dot. emisji wykupu i spłaty nieudziałowych papierów wartościowych.

Patrz punkt 3.2 Sprawozdania Zarządu

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W I półroczu 2012 roku w Grupie kapitałowej nie przeprowadzane były transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.

Sprawy sądowe

W I półroczu nie nastąpiły żadne istotne rozliczenia wynikające z prowadzonych spraw sądowych.

Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej

W I półroczu 2012 roku nie było zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów i zobowiązań finansowych.

KOREKTA BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW I PRZEKSZTAŁCENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W sprawozdaniu za I półroczu 2012 roku Grupa kapitałowa nie dokonała korekt dotyczących błędów poprzednich okresów. W sprawozdaniu za I półroczu 2012 roku dokonane zostały zmiany prezentacyjne: w Bilansie z pozycji „Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne” została wydzielona pozycja „Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania”, natomiast w Rachunku Zysków i Strat pozycje „Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości” i „Aktualizacja wartości inwestycji” zostały pokazane łącznie w pozycji „Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych”. Poniżej szczegóły zmian:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ WG STANU NA 31.12.2011 (W TYS. PLN)	BYŁO	JEST
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	561.385	504.211
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	57.174

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ WG STANU NA 30.06.2011 (W TYS. PLN)	BYŁO	JEST
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	357.269	307.611
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	49.658

ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA OKRES 01.01.2011 - 30.06.2011 (W TYS. PLN)	BYŁO	JEST
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	9.803	-
Aktualizacja wartości inwestycji	61.644	-
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	-	71.447

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH PO DACIE BILANSU

W dniu 27 lipca 2012 roku Projekt Echo - 39 Sp. z o.o. (Kredytobiorca) podpisała ze spółką Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu (dalej: Umowa) na kwotę 47 mln EUR (kredyt budowlany i inwestycyjny) i 7 mln PLN (finansowanie VAT). Ostatecznym planowanym terminem spłaty kredytu jest 31 grudnia 2019 roku. Środki pozyskane na podstawie umowy Kredytobiorca wykorzysta na budowę Galerii Amber w Kaliszu u zbiegu ul. Górnoląskiej i Trasy Bursztynowej. Zabezpieczenie spłaty Kredytu oraz kwot należnych wobec Banku m.in. będzie stanowić hipoteka na posiadanej nieruchomości w Kaliszu, oświadczenia o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy, Umowa Podporządkowania - na mocy której określone płatności zostaną podporządkowane w stosunku do płatności na rzecz Kredytodawcy z tytułu Umowy Kredytu i Umowy Zastawu - oznaczające łącznie zastawy rejestrowe i finansowe na prawach z rachunków Kredytobiorcy, wierzytelnościach pieniężnych przyszłego Komplementariusza, zastawów rejestrowych i finansowych na udziałach oraz akcjach Kredytobiorcy.

W dniu 21 sierpnia 2012 r. Echo Investment S.A. otrzymała 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. 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:

- weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową Kredytobiorcy,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 97 ustawy prawo bankowe,
- klauzula potrącenia wierzytelności pieniężnych z rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w PKO BP.

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W wyniku transakcji z podmiotami powiązanymi w I półroczu 2012 roku, Grupa kapitałowa Echo Investment S.A. osiągnęła przychody od podmiotów współkontrolowanych przez znaczącego inwestora w wysokości 8.193 tys. PLN. Dodatkowo Grupa posiada obligacje podmiotu współkontrolowanego przez znaczącego inwestora nabyte za 60 mln PLN i należności handlowe od podmiotów współkontrolowanych przez znaczącego inwestora w wysokości 2.983 tys. PLN.

INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w I półroczu 2012 roku pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych odpowiednio:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 508 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 477 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w I półroczu 2011 roku pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych odpowiednio:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 438 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 413 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w I półroczu 2012 roku pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 42 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

- Mariusz Waniotka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Tomasz Kalwał pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w I półroczu 2011 roku pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 42 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Mariusz Waniotka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Tomasz Kalwał pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

POZYCJE POZABILANSOWE (TYS. ZŁ)	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
1. Zobowiązania warunkowe			
1.1 Na rzecz jednostek powiązanych, z tytułu:			
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-	-
	-	-	-
1.2 Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:			
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-	600
	-	-	600
Zobowiązania warunkowe, razem	-	-	600

Zobowiązania warunkowe przedstawione są wg wartości nominalnej, nie odbiegającej od wartości godziwej.

NOTA 2A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Stan na początek okresu	2 893 756	2 808 083	2 808 083
a) zwiększenia (z tytułu)			
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	6 762	-
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	6 327	310 490	113 176
- zmiany wyceny nieruchomości	-	344 427	61 644
	6 327	661 679	174 820
b) zmniejszenia (z tytułu)			
- sprzedaży	-	473 364	42 704
- zmiany wyceny nieruchomości	68 047	67 503	-
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	29 658	-
- przeniesienie do zapasów	1 985	-	-
- spłata wieczystego użytkowania (leasing)	1	5 481	1 689
	70 033	576 006	44 393
Stan nieruchomości na koniec okresu	2 830 050	2 893 756	2 938 510

Spółka wycenia nieruchomości według wartości godziwej na koniec każdego kwartału kalendarzowego.

Zysk / strata z wyceny wykazana jest w pozycji "Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych" w Rachunku Zysków i Strat.

Na 30 czerwca 2012 r. Grupa posiadała 15 nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w miastach na terenie Polski.

Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawiera stawki czynszu denominowane w EUR, wyceny zostały sporządzone w tych walutach i przeszacowane na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

NOTA 2B

UJĘTE W SKONSOLIDOWANYM ŚRÓDROCZNYM RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT KWOTY (TYS. ZŁ)	01.01.2012 - 30.06.2012	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2011 - 30.06.2011
a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	179 725	333 015	149 855
b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	60 090	115 428	48 907
c) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-	-

NOTA 2C

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI W BUDOWIE (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Stan na początek okresu	1 047 624	689 039	689 039
a) zwiększenia (z tytułu)			
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	133 512	351 283	135 949
- przeniesienia z zapasów	-	7 631	7 780
- leasingu (wieczyste użytkowanie)	817	28 434	-
- zmiany wyceny nieruchomości	19 138	-	-
- różnic kursowych	2 883	14 785	-
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych	-	29 658	-
	156 350	431 791	143 729
b) zmniejszenia (z tytułu)			
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	-	6 762	-
- zmiany wyceny nieruchomości	-	63 809	-
- różnic kursowych	8 384	2 500	1 082
- spłata wieczystego użytkowania (leasing)	14	4	4
- likwidacji	-	131	-
	8 398	73 206	1 086
Stan nieruchomości na koniec okresu	1 195 576	1 047 624	831 682

NOTA 3A

ZAPASY (TYS. ZŁ)	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
a) materiały	148	180	203
b) półprodukty i produkty w toku	385 556	398 538	453 955
c) produkty gotowe	85 475	100 145	20 407
d) towary	3 086	2 075	1 853
e) zaliczki na dostawy	-	-	-
Zapasy razem	474 265	500 938	476 418

Pozycja "Produkty gotowe" zawiera gotowe lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży.

Pozycja "Półprodukty i produkty w toku" zawiera głównie posiadane przez Grupę nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i w trakcie realizacji.

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w Rachunku Zysków i Strat w pozycjach: "Koszt własny sprzedaży" / "Przychody".

NOTA 3B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK (TYS. ZŁ)	01.01.2012 - 30.06.2012	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2011 - 30.06.2011
a) wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	53 602	29 904	7 948
b) kwoty odpisów wartości zapasów w danym okresie	20 462	10 393	1 388
c) kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów w danym okresie	4 458	4 273	8 396

Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie znajduje się w rachunku wyników w pozycji "Koszt własny sprzedaży"

NOTA 4A

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE (AKTYWA) (TYS. ZŁ)	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
a) terminowe kursy walutowe "forward"	1 931	-	920
b) opcje na stopę procentową	4	-	-
Pochodne inwestycje finansowe, razem	1 935	-	920
z czego o terminie zapadalności:			
-do 1 roku	1 935	-	920
-od 1 do 3 lat	-	-	-
-od 3 do 5 lat	-	-	-
-powyżej 5 lat	-	-	-

NOTA 4B

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE (ZOBOWIĄZANIA) (TYS. ZŁ)	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
a) Interest Rate Swap	13 968	13 169	5 448
b) terminowe kursy walutowe "forward"	229	20 670	4 110
Pochodne zobowiązania finansowe, razem	14 197	33 839	9 558
z czego o terminie zapadalności:			
-do 1 roku	229	20 670	4 110
-od 1 do 3 lat	-	-	-
-od 3 do 5 lat	13 968	13 169	5 448
-powyżej 5 lat	-	-	-

Łączna kwota wartości nominalnych nierozliczonych terminowych kontraktów walutowych (forward) na 30 czerwca 2012 roku wynosiła 17,9 mln EUR. Kontrakty te dotyczą sprzedaży waluty EUR w latach 2012 - 2013 i mają na celu zabezpieczyć przed ryzykiem kursowym część prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych w Grupie.

Zawarte transakcje IRS i opcje na stopę procentową zabezpieczają przed ryzykiem zmian stóp procentowych część przyszłych płatności odsetkowych w Grupie.

NOTA 5A

KREDYTY I POŻYCZKI (WG RODZAJU) (TYS. ZŁ)	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
a) kredyty	1 661 476	1 704 761	1 512 792
b) dłużne papiery wartościowe	853 729	854 291	817 451
c) odsetki od kredytów i pożyczek	1	-	1
Kredyty i pożyczki, razem	2 515 206	2 559 052	2 330 244
- z czego część długoterminowa	2 119 051	2 241 553	2 041 281
- z czego część krótkoterminowa	396 155	317 499	288 963

Zobowiązania kredytowe wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39.

NOTA 5B

KREDYTY I POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY (TYS. ZŁ)	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
a) do 12 miesięcy	396 155	317 499	288 963
b) powyżej 1 roku do 3 lat	743 856	822 805	653 132
c) powyżej 3 do 5 lat	336 934	322 603	291 027
d) powyżej 5 lat	1 038 261	1 096 145	1 097 122
Kredyty i pożyczki, razem	2 515 206	2 559 052	2 330 244

NOTA 5C

KREDYTY I POŻYCZKI (STRUKTURA WALUTOWA) TYS. ZŁ	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
a) w walucie polskiej	890 965	926 173	901 929
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)			
b1. w tys. EURO	387 107	373 198	360 982
b1. w przeliczeniu na tys. zł	1 624 241	1 632 879	1 428 315
Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem	2 515 206	2 559 052	2 330 244
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych:			
a) dla obligacji w PLN	7,63%	7,14%	6,96%
b) dla kredytów denominowanych w EUR	4,65%	4,99%	5,11%

Według najlepszych informacji i danych Zarządu Grupy w trakcie roku obrotowego i do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

NOTA 5D

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI WG UMOWY		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI STAN NA 30.06.2012		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI STAN NA 31.12.2011		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI STAN NA 30.06.2011		WARUNKI OPROCENTOWANIA	TERMIN SPŁATY	PROJEKT
		W TYS. ZŁ	WALUTA	W TYS. ZŁ	WALUTA	W TYS. ZŁ	WALUTA	W TYS. ZŁ	WALUTA			
PKO Bank Polski S.A.	Warszawa	35 663	-	-	-	17 900	-	17 900	-	WIBOR 3M + marża	2012-03-31	Klimt House
Pekao S.A.	Warszawa	65 540	-	5 469	-	32 774	-	65 540	-	WIBOR 1M + marża	2012-06-30	-
ING Bank Śląski S.A.	Katowice	18 025	4 230 tys. EUR	-	-	1 373	310 tys. EUR	1 381	347 tys. EUR	EURIBOR 1M + marża	2012-06-30	CH Echo Przemysł
Pakao S.A.	Warszawa	35 798	-	-	-	2 453	-	1 036	-	WIBOR 1M + marża	2013-07-31	Kasztanowa Aleja
Alior Bank	Warszawa	93 368	-	-	-	-	-	-	-	WIBOR 1M + marża	2013-09-30	Aquarius etap I
Pekao S.A.	Warszawa	154 685	36 300 tys. EUR	81 368	19 003 tys. EUR	89 836	20 142 tys. EUR	86 644	21 821 tys. EUR	Stale oprocentowanie IRS; EURIBOR 1M + marża	2014-02-15	CH Echo Radom, CH Echo Piotrków Tryb
Pekao S.A.	Warszawa	29 906	-	2 898	-	-	-	-	-	WIBOR 1M + marża	2014-03-31	Małe Naramowice Pod Klonami
Raiffeisen Bank Polska S.A.	Warszawa	50 000	-	26 739	-	18 755	-	-	-	WIBOR 1M + marża	2014-05-30	Przy Słowiańskim Wzgórzu
Westdeutsche ImmobilienBank AG	Mainz	135 445	38 945 tys. EUR	129 688	30 919 tys. EUR	91 622	20 875 tys. EUR	66 894	16 781 tys. EUR	Stale oprocentowanie IRS; EURIBOR + marża	2014-08-20	Malta Office Park
Eurohypo AG	Eschborn	86 762	13 840 tys. EUR 8 200 tys. USD	28 291	6 635 tys. EUR	30 402	6 860 tys. EUR	28 306	7 101 tys. EUR	Stale oprocentowanie IRS; EURIBOR 1M + marża	2014-09-30	Babka Tower
Pekao S.A.	Warszawa	76 703	18 000 tys. EUR	61 817	14 504 tys. EUR	64 988	14 790 tys. EUR	-	-	Stale oprocentowanie IRS; EURIBOR 3M + marża	2015-12-31	CH Echo Jelenia Góra (refinansowanie)

CD NOTA 5D

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI WG UMOWY		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI STAN NA 30.06.2012		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI STAN NA 31.12.2011		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI STAN NA 30.06.2011		WARUNKI OPROCENTOWANIA	TERMIN SPŁATY	PROJEKT
		W TYS. ZŁ	WALUTA	W TYS. ZŁ	WALUTA	W TYS. ZŁ	WALUTA	W TYS. ZŁ	WALUTA			
Eurohypo AG	Eschborn	68 394	16 050 tys. EUR	52 840	12 501 tys. EUR	56 113	12 764 tys. EUR	51 539	13 017 tys. EUR	Stałe oprocentowanie IRS; EURIBOR 1M + marża	2016-01-29	Postępu 3
Nordea Bank Polski S.A.	Gdynia	72 442	17 000 tys. EUR	68 429	16 873 tys. EUR	64 291	14 600 tys. EUR	46 204	11 590 tys. EUR	Stałe oprocentowanie IRS; EURIBOR 3M + marża	2017-03-27	Oxygen
Eurohypo AG	Eschborn	102 271	24 000 tys. EUR	90 113	21 242 tys. EUR	95 181	21 586 tys. EUR	-	-	Stałe oprocentowanie IRS; EURIBOR 1M + marża	2017-12-31	Astra Park
Nordea Bank Polski S.A.	Gdynia	72 092	15 372 tys. EUR 6 587 tys. PLN	-	-	-	-	-	-	Stałe oprocentowanie IRS; EURIBOR 1M/3M + marża	2018-06-30	Galeria Olimpia
Raiffeisen Bank Polska S.A.	Warszawa	66 150	14 350 tys. EUR 5 000 tys. PLN	611	143 tys. EUR	635	143 tys. EUR	-	-	Stałe oprocentowanie IRS; EURIBOR 3M + marża; WIBOR 3M + marża	2019-09-30	Galeria Veneda
Eurohypo AG	Eschborn	198 015	50 000 tys. EUR	-	-	-	-	195 560	49 595 tys. EUR	Stałe oprocentowanie IRS; EURIBOR 3M + marża	2019-11-17	Park Postępu
Eurohypo AG	Eschborn	426 130	100 000 tys. EUR	285 024	68 525 tys. EUR	277 364	64 508 tys. EUR	165 015	41 419 tys. EUR	Stałe oprocentowanie IRS; EURIBOR 3M + marża	2020-02-22	Galeria Echo Kielce
Eurohypo AG	Eschborn	426 130	100 000 tys. EUR	357 309	85 580 tys. EUR	381 861	87 230 tys. EUR	350 471	88 805 tys. EUR	Stałe oprocentowanie IRS; EURIBOR 1M/3M + marża	2022-09-30	Galaxy
Eurohypo AG	Eschborn	492 180	115 500 tys. EUR	455 874	108 168 tys. EUR	479 213	109 390 tys. EUR	436 302	110 507 tys. EUR	Stałe oprocentowanie IRS; EURIBOR 1M/3M + marża	2022-09-30	Pasaż Grunwaldzki
PKO Bank Polski S.A.	Warszawa	100 335	21 903 tys. EUR 7 000 tys. PLN	13 097	3 015 tys. EUR	-	-	-	-	EURIBOR 3M + marża	2028-09-14	Outlet Park Szczecin
Razem		2 806 034		1 659 567		1 704 761		1 512 792				

Zabezpieczeniami kredytów są:

- hipoteki kaucyjne na nieruchomościach,
- cesje wierzytelności z umów najmu lub przedwstępnych umów sprzedaży lokali,
- cesje wierzytelności z tytułu umów gwarancji lub poręczeń,
- cesje wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych,
- cesje wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych,
- cesje wierzytelności z tytułu umów o prowadzenie rachunków bankowych,
- cesje wierzytelności z tytułu umów hedgingowych,
- cesje wierzytelności z tytułu innych umów,
- zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych,
- zastawy rejestrowe na udziałach spółek celowych,
- gwarancje na wypadek przekroczenia kosztów realizacji,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

NOTA 5E

OTWARTE LINIE KREDYTOWE

NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI WG UMOWY W TYS. ZŁ	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI STAN NA 30.06.2012 W TYS. ZŁ	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI STAN NA 31.12.2011 W TYS. ZŁ	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI STAN NA 30.06.2011 W TYS. ZŁ	WARUNKI OPROCENTOWANIA	TERMIN SPŁATY
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000	-	-	-	WIBOR 3M + marża	2012-08-19
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000	-	-	-	WIBOR 3M + marża	2012-08-19
Alior Bank S.A.	Warszawa	30 000	-	-	-	WIBOR 3M + marża	2013-01-30
BZ WBK S.A.	Wrocław	50 000	150	-	-	WIBOR 1M + marża	2013-06-08
Pekao S.A.	Warszawa	50 000	1 759	-	-	WIBOR 1M + marża	2013-06-30
Razem		210 000	1 909	-	-		

Zabezpieczeniami otwartych linii kredytowych są:

- klauzule poręczeń z rachunków bieżących,
- pełnomocnictwa do rachunków bankowych,
- weksle własne in blanco,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji

NOTA 5F

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH (tys. zł)

DŁUŻNE INSTRUMENTY FINANSOWE WG RODZAJU	WARTOŚĆ NOMINALNA	WARUNKI OPROCENTOWANIA	TERMIN WYKUPU	GWARANCJE/ ZABEZPIECZENIA	DODATKOWE PRAWA	RYNEK NOTOWAŃ
Obligacje (BRE S.A.)	35 000	WIBOR 1M + marża	2012-07-13	-	-	-
Obligacje (BRE S.A.)	150 000	WIBOR 6M + marża	2013-03-29	-	-	-
Obligacje (BRE S.A.)	100 000	WIBOR 6M + marża	2013-05-25	-	-	-
Obligacje (BRE S.A.)	300 000	WIBOR 6M + marża	2014-06-30	-	-	-
Obligacje (BRE S.A.)	115 000	WIBOR 6M + marża	2015-05-18	-	-	-
Obligacje (BRE S.A.)	145 000	WIBOR 6M + marża	2016-02-11	-	-	-
Razem	845 000					

W I półroczu 2012 roku Grupa wyemitowała obligacje o wartości nominalnej 295 mln PLN oraz wykupiła obligacje o wartości nominalnej 185 mln PLN.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH
NOTA 6A

PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
- centra handlowe	3 135 792	3 203 159	2 857 404
- biurowce i hotele	1 225 248	1 179 903	1 135 152
- powierzchnie mieszkalne	496 195	508 152	481 118
- aktywa nieprzypisane	363 949	476 104	402 189
Razem aktywa	5 221 184	5 367 318	4 875 863

NOTA 6B

PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
- centra handlowe	1 381 953	1 450 188	1 198 463
- biurowce i hotele	451 479	464 645	448 248
- powierzchnie mieszkalne	92 442	120 137	72 203
- zobowiązania nieprzypisane	1 197 592	1 268 194	1 200 205
Razem zobowiązania	3 123 466	3 303 164	2 919 119

NOTA 6C

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	01.01.2012 - 30.06.2012	01.01.2011 - 30.06.2011
- centra handlowe	150 808	133 293
- biurowce i hotele	38 508	34 034
- powierzchnie mieszkalne	84 485	11 904
- przychody nieprzypisane	2 945	3 032
Razem przychody operacyjne	276 746	182 263

NOTA 6D

PRZYPISANIE KOSZTÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	01.01.2012 - 30.06.2012	01.01.2011 - 30.06.2011
- centra handlowe	(39 671)	(38 060)
- biurowce i hotele	(14 197)	(11 613)
- powierzchnie mieszkalne	(70 685)	(9 337)
- koszty nieprzypisane	(4 482)	(3 387)
Razem przychody operacyjne	(129 035)	(62 397)

Aktywa i zobowiązania nieprzypisane obejmują pozycje, które nie można jednoznacznie przypisać do poszczególnych segmentów).

W Grupie nie wystąpiły przychody między segmentami.

Dnia: 28 sierpnia 2012 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek



Główny Księgowy

II. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za I półrocze 2012 roku obejmujące okres od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku, sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [w tys. PLN]

	NOTA	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
AKTYWA				
1. Aktywa trwałe				
1.1. Wartości niematerialne		1 336	1 419	1 349
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe		14 471	14 664	15 773
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	1	3 496	3 655	11 723
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	2	923 936	909 152	792 728
1.5. Udzielone pożyczki	4	-	-	6
1.6. Inne aktywa finansowe	2	3	3 431	143
1.7. Inne należności		13 769	14 038	14 226
		957 011	946 359	835 948
2. Aktywa obrotowe				
2.1. Zapasy	3	298 425	313 863	337 920
2.2. Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-	157
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków		51	2 685	2 311
2.4. Należności handlowe i pozostałe		52 523	97 731	125 694
2.5. Udzielone pożyczki	4	195 154	144 929	148 844
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		36 963	86 386	150 490
		583 116	645 594	765 416
AKTYWA RAZEM		1 540 127	1 591 953	1 601 364

	NOTA	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
PASYWA				
1. Kapitał własny				
1.1. Kapitał zakładowy		21 000	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy		567 091	550 574	550 573
1.3. Zysk (strata) netto		17 327	16 517	15 107
		605 418	588 091	586 680
2. Rezerwy				
2.1. Rezerwy na zobowiązania - krótkoterminowe		2 000	4 273	7 316
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - długoterminowa		9 154	7 778	10 749
		11 154	12 051	18 065
3. Zobowiązania długoterminowe				
3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	5	523 702	654 374	654 568
3.3. Otrzymane zaliczki		15 976	16 288	16 601
		539 678	670 662	671 169
4. Zobowiązania krótkoterminowe				
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	6	337 405	232 691	228 423
4.2. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		728	3 369	26
4.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		5 803	14 033	8 684
4.4. Zobowiązania handlowe		16 237	42 391	67 898
4.5. Otrzymane zaliczki		18 970	20 628	14 244
4.6. Pozostałe zobowiązania		4 734	8 037	6 175
		383 877	321 149	325 450
P A S Y W A R A Z E M		1 540 127	1 591 953	1 601 364

ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [w tys. PLN]

	NOTA	01.01.2012 - 30.06.2012	01.01.2011 - 30.06.2011
Przychody	8	99 822	195 571
Koszt własny sprzedaży		(62 062)	(158 421)
Zysk brutto ze sprzedaży		37 760	37 150
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		1 826	756
Koszty sprzedaży		(12 507)	(11 537)
Koszty ogólnego zarządu		(16 390)	(13 074)
Pozostałe przychody operacyjne		39 585	28 960
Pozostałe koszty operacyjne		(278)	(1 450)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		49 996	40 805
Przychody finansowe		986	163
Koszty finansowe		(31 420)	(27 119)
Zysk brutto		19 562	13 849
Podatek dochodowy		(2 235)	1 258
Zysk netto		17 327	15 107
Zysk netto		17 327	15 107
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)		420 000	420 000
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,04	0,04
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys.)		420 000	420 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,04	0,04

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [w tys. PLN]

	NOTA	01.01.2012 - 30.06.2012	01.01.2011 - 30.06.2011
Zysk netto		17 327	15 107
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowity dochód		17 327	15 107

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [w tys. PLN]

	01.01.2012 - 30.06.2012	01.01.2011 - 30.06.2011
A. Przepływy śr. pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	17 327	15 107
II. Korekty		
1. Amortyzacja	1 982	1 633
2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(3 695)	1 872
3. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	859	-
4. Podatek dochodowy zapłacony	(3 500)	204
5. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(100)	(774)
6. Zmiana stanu rezerw	(897)	125
7. Zmiana stanu zapasów	14 226	(11 078)
8. Zmiana stanu należności	66 964	(28 569)
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(41 651)	12 707
	34 188	(23 880)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	51 515	(8 773)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	110	1 330
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości	159	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	51 038	57 378
a) w jednostkach powiązanych	51 038	57 320
- dywidendy i udziały w zyskach	13 000	18 000
- spłata udzielonych pożyczek	35 003	38 492
- odsetki	3 035	828
b) w pozostałych jednostkach	-	58
- zbycie aktywów finansowych	-	58
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	51 307	58 708
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 723)	(892)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(92 822)	(49 745)
a) w jednostkach powiązanych	(92 822)	(49 745)
- nabycie aktywów finansowych	(11 356)	(9 341)
- udzielone pożyczki	(81 466)	(40 404)
4. Inne wydatki inwestycyjne	(268)	(99)
	(94 813)	(50 736)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(43 506)	7 972
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Kredyty i pożyczki	2 280	15 505
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	288 195	295 000
	290 475	310 505
II. Wydatki		
1. Spłaty kredytów i pożyczek	(27 305)	(20 376)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(290 000)	(185 000)
3. Odsetki	(30 602)	(19 665)
	(347 907)	(225 041)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(57 432)	85 464
D. Przepływy pieniężne netto, razem	(49 423)	84 663
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(49 423)	84 663
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	86 386	65 827
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	36 963	150 490
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	7 300

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM [w tys. PLN]

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	ZYSK (STRATA) ROKU BIEŻĄCEGO	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
Stan na 1 stycznia 2012 roku	21 000	550 574	16 517		588 091
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	16 517	(16 517)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	17 327	17 327
Zmiany razem	-	16 517	(16 517)	17 327	17 327
Stan na 30 czerwca 2012 roku	21 000	567 091	-	17 327	605 418
Stan na 1 stycznia 2011 roku	21 000	511 902	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 31 grudnia 2011 roku	21 000	550 574	-	16 517	588 091
Stan na 1 stycznia 2011 roku	21 000	511 901	38 672		571 573
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	38 672	(38 672)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	15 107	15 107
Zmiany razem	-	38 672	(38 672)	15 107	15 107
Stan na 30 czerwca 2011 roku	21 000	550 573	-	15 107	586 680

INFORMACJA DODATKOWA O PRZYJĘTYCH ZASADACH RACHUNKOWOŚCI ORAZ INNE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE

INFORMACJE OGÓLNE

Podstawowym przedmiotem działalności Echo Investment S.A. jest budowa i wynajem bądź sprzedaż powierzchni w budynkach handlowych, handlowo-rozrywkowych, biurowych, hotelowych i mieszkalnych oraz obrót nieruchomościami.

Echo Investment S.A. (zwana dalej „Echo” lub „Spółka”) z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36, zostało zarejestrowane w Kielcach dnia 23 lipca 1992 roku. Echo jest Spółką Akcyjną wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025 przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki notowane są na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych, branża wg rynku regulowanego - deweloperzy.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

W skład Zarządu Echo Investment S.A. na dzień 30 czerwca 2012 roku jak i na dzień 30 czerwca 2011 roku wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak i Wiceprezes Zarządu Artur Langner. W skład Rady Nadzorczej na dzień 30 czerwca 2012 roku jak i na dzień 30 czerwca 2011 roku wchodził: przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher i Mariusz Waniotka, oraz członkowie: Tomasz Kalwa, Robert Oskard i Karol Żbikowski. W skład Komitetu Audytowego na dzień 30 czerwca 2012 roku wchodzi: przewodniczący Mariusz Waniotka, oraz członkowie Robert Oskard i Karol Żbikowski.

INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W skróconym śródrocznym sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 roku oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 roku i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2011.

Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego i funkcjonalną Echo Investment S.A. jest złoty polski („PLN”). Wszystkie dane finansowe w sprawozdaniu finansowym Spółki, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

Przy sporządzaniu skróconego sprawozdania finansowego Spółka opierała się o zasady zawarte w MSR 34. Niniejsze sprawozdanie finansowe należy analizować łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2011.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w grupie Echo Investment, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 roku. 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 jednostkowego sprawozdania finansowego.

Spółka przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała nowe standardy, zmiany do standardów i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Spółki dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2012 roku. Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji bądź zmiany, która została opublikowana, ale nie weszła jeszcze w życie.

OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ SPÓŁKI ZE WSKAZANIEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ**NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA W I PÓŁROCZU 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 przekaze 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 uchwały 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..

Emisja obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji

W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji (RB nr 7/2011 z dnia 1 lutego 2011 roku), Spółka wyemitowała obligacje kuponowe na łączną kwotę 115 mln PLN.

Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 3 lat. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, tj. 31 marca 2012 r., wynosi 949 mln PLN.

W ocenie Zarządu Spółki Echo Investment SA w okresie ważności wyemitowanych obligacji, ogólne zobowiązania Echo Investment S.A. będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie a wskaźniki zdolności do obsługi zadłużenia kształtują się na poziomach zapewniających zdolność do obsługi zobowiązań wynikających z emitowanych obligacji.

Wyemitowane obligacje stanowią 19,2% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 31 marca 2012 roku.

Z obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

Środki pieniężne pochodzące z emisji obligacji zostaną wykorzystane w realizowanych procesach inwestycyjnych na rynku nieruchomości zgodnie z prowadzoną strategią rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A..

Umowa kredytowa

W dniu 12 czerwca 2012 r. Emitent podpisał ze spółką Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu pod adresem: Rynek 9/11, 50-950 Wrocław, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000008723 przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (dalej: Bank), umowę o kredyt w rachunku bieżącym (dalej: Umowa).

Na warunkach określonych w Umowie, Bank udziela Spółce kredytu do kwoty 50.000.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych 00/100) z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności.

Termin spłaty kredytu został określony w Umowie na 8 czerwca 2013 r.

Aneks do umowy kredytowej

W dniu 29 czerwca 2012 r. Emitent podpisał z Bankiem Polska Kasa Opieki SA z siedzibą w Warszawie aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym, o którym Spółka informowała w raporcie bieżącym Nr 34/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r..

Aneksem została podwyższona kwota kredytu z 30 mln PLN do 50 mln PLN i przedłużony został okres kredytowania do dnia 30 czerwca 2013 roku.

CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

1. Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w I półroczu 2012 roku:
 - zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Krakowie (Dom Pod Słowikiem przy ul. Krasickiego)
 - 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),
 - zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek:
 - w Maślowie k. Kielc
 - sprzedaż nakładów budowlanych związanych z realizacją hotelu Novotel w Łodzi,
 - przychody ze spółkami zależnymi z umów o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym i przygotowaniem inwestycji,
 - przychody ze spółkami zależnymi z umów ramowych, o pozyskanie finansowania i wynajmie,
 - dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej,
 - koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
 - dokonywana co kwartał aktualizacja wyceny zapasów,
 - wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu,
 - odsetki od lokat i udzielonych pożyczek,
 - dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.
2. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w I półroczu 2012:
 - nie wystąpiły.

OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W PREZENTOWANYM OKRESIE

Działalność Spółki obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Systematyczna realizacja projektów dla spółek zależnych w oparciu o umowy przygotowania inwestycji i zarządzania przedsięwzięciem inwestycyjnym w dużym stopniu zapewniają systematyczne przychody w każdym kwartale. Sprzedaż projektów mieszkaniowych uzależniona jest od oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych, a przychody z tej działalności występują praktycznie w każdym kwartale lecz z różną intensywnością. Przychody z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji dla podmiotów zewnętrznych, 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.

PODSTAWOWE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Polityka rachunkowości jest zgodna z tą z rocznego sprawozdania finansowego za rok kończący się 31 grudnia 2011 r.

METODY USTALANIA WYNIKU FINANSOWEGO

Wynik finansowy ustalany jest metodą kalkulacyjną.

Przychody operacyjne

Przychody z tytułu sprzedaży towarów i produktów wykazywane są w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty, po pomniejszeniu o rabaty, upusty i podatki związane ze sprzedażą i ujmowane są w momencie dostarczenia towarów i produktów i przekazania nabywcy ryzyka i korzyści wynikających z prawa własności towarów i produktów oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

W szczególności przychody z tytułu sprzedaży realizowanych przez Spółkę lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są zgodnie z MSR 18 i KIMSF 15 w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

Przychody z tytułu usług prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych, zabezpieczających i pozostałych usług ze sprzedaży ujmuje się w okresie, w którym świadczone usługi.

Koszty operacyjne

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz koszty zarachowane, które nie zostały jeszcze poniesione.

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. W szczególności koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym koszcie budowy danego obiektu oraz w całym gruncie stanowiącym dany projekt.

Koszty finansowe

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem ujętym w MSR 23. Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów składająca się z odsetek, dyskonta i prowizji.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią. Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym prezentowane są jako zadłużenie z tytułu kredytów, a nie ekwiwalent środków pieniężnych.

Sprawozdawczość wg segmentów

Spółka nie ujmuje informacji na temat segmentów zgodnie z MSSF 8 par. 4. Informacje te znajdują się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej Echo Investment, które zostanie opublikowane jednocześnie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki.

ZNACZĄCE SZACUNKI ZARZĄDU SPÓŁKI

Sporządzenie sprawozdań finansowych wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Podstawowe obszary, w których szacunki Zarządu mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe to:

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność Spółki wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia.

W przypadku nieruchomości wybudowanych przez Spółkę, zaliczenie ich do nieruchomości inwestycyjnych następuje w momencie oddania jej do użytkowania.

Po początkowym ujęciu na pierwszy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie w jakim powstały.

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać wymieniona pomiędzy dobrze poinformowanymi, chętnymi i niepowiązanymi stronami. Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana przez jednostkę jest metodą inwestycyjną, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield) z uwzględnieniem warunków obowiązujących umów dzierżawy lub najmu i innych umów. Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, dochód operacyjny netto (NOI) jest aktualizowany co kwartał na podstawie obowiązujących umów najmu, wartości wyrażone w EUR i USD są przeliczane co kwartał wg obowiązujących kursów publikowanych przez NBP. Wartość godziwa nieruchomości utrzymywanych w celu zwiększenia wartości i nie generujących istotnych dochodów ustalana jest przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych.

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych odnosi się na rachunek zysków i strat w pozycji „Zysk/(strata) z nieruchomości inwestycyjnych.

Wszystkie koszty z tytułu napraw i utrzymania nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są jako koszt w rachunku wyników w okresie którego dotyczą.

Zapasy

Szacując kwotę odpisu aktualizującego wartość zapasów posiadanych przez Spółkę na dzień bilansowy, analizowane są informacje pochodzące z aktywnego rynku dotyczące oczekiwanych cen sprzedaży i aktualnych trendów rynkowych oraz informacje wynikające z zawartych przez Spółkę przedwstępnych umów sprzedaży.

Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu dotyczą głównie cen rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. Zdaniem Zarządu zmiany tych założeń nie miałyby istotnego wpływu na wartość odpisu zapasów na dzień bilansowy ze względu na fakt, że przyjęte założenia i informacje dotyczące wartości odpisu w znaczącej części bazowały na zawartych umowach sprzedaży. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Spółki.

Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Test na utratę wartości przeprowadza się gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych. Wszystkie istotne spadki wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długotrwałe i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności, w przypadku istotnych jednostek zależnych które nie prowadziły na dzień 30 czerwca 2012 roku istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej a ceną nabycia udziałów.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierownictwo Spółki, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy.

Zgodnie z przyjętą zasadą nie są tworzone rezerwy na odprawy emerytalne. Potencjalne rezerwy nie miałyby istotnego wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe. W momencie ich wystąpienia zarachowywane będą na zasadzie kasowej.

Odroczony podatek dochodowy

Zarząd Spółki jest zobowiązany ocenić prawdopodobieństwo realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W ramach procesu sporządzania sprawozdania finansowego, Spółka szacuje wartość rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego między innymi na bazie wartości przyszłych poziomów obciążeń z tytułu podatku dochodowego. Proces obejmuje analizę obecnych poziomów obciążeń z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz wartości różnic przejściowych wynikających z odmiennego traktowania transakcji pod kątem podatkowym i księgowym, które powodują powstanie aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W procesie powyższej oceny przyjmowany jest szereg założeń dotyczących określania wartości aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego. Powyższe szacunki uwzględniają prognozy podatkowe, historyczne wartości obciążeń podatkowych, bieżące dostępne strategie dotyczące planowania działalności operacyjnej Spółki oraz terminy realizacji poszczególnych różnic przejściowych. Ze względu na fakt, że powyższe szacunki mogą ulegać zmianom ze względu na czynniki zewnętrzne, Spółka może okresowo korygować wartość aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co z kolei może wpływać na sytuację finansową Spółki oraz jej wyniki.

DODATKOWE OBJAŚNIENIA**Istotne umowy zawarte z jednostkami powiązanymi realizowane w trakcie okresu**

W związku z przyjętą przez Grupę „Echo Investment” S.A. strategią realizacji każdego centrum handlowego, budynków biurowych i mieszkań przez odrębny podmiot zależny oraz w związku z wniesieniem przez „Echo Investment” S.A. do spółek celowych, jako wkładu rzeczowego nieruchomości, na których realizowane są centra handlowe i budynki biurowe duża część realizowanych przez Echo Investment transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi. Największe transakcje w I półroczu 2012 roku z podmiotami powiązanymi realizowane były na podstawie umów o generalną realizację inwestycji i umowę o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym:

- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 30 lipca 2008 roku ze spółką Oxygen - Projekt Echo – 95 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązała się do kompleksowej realizacji budynku biurowego na nieruchomości znajdującej się w Szczecinie przy ul. Malczewskiego. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 873 tys. zł.
- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 29 sierpnia 2008 roku ze spółką Galeria Kielce Projekt Echo -93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Galeria Kielce Sp. z o. o. powierzyła Echo Investment S.A. prowadzenie prac rozbudowy istniejącego centrum handlowego w Kielcach przy al. Solidarności. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 2.087 tys. zł.
- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 8 września 2010 roku ze spółką Echo – Przy Słowińskim Wzgórzu Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązała się do kompleksowej realizacji budynku mieszkalnego na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 12.421 tys. zł.
- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 17 czerwca 2010 roku ze spółką Echo – Kasztanowa Aleja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązała się do kompleksowej realizacji budynku mieszkalnego na nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Wojskowej. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 1.473 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 16 marca 2011 roku ze spółką Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. (Echo) zobowiązała się do przygotowania i organizacji procesu inwestycji na nieruchomości znajdującej się w Bełchatowie przy ul. Kolejowej. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 2.775 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 25 sierpnia 2011 roku ze spółką Projekt Echo - 39 Sp. z o.o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. (Echo) zobowiązała się do przygotowania i organizacji procesu inwestycji na nieruchomości znajdującej się w Kaliszu przy ul. Górnośląskiej i Podmiejskiej. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 5.128 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 1 września 2011 roku ze spółką Veneda - Projekt Echo - 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. (Echo) zobowiązała się do przygotowania i organizacji procesu inwestycji na nieruchomości znajdującej się w Łomży przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego, Zawadzkiej i Katyńskiej. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 3.606 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 15 września 2011 roku ze spółką Projekt 5 - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. (Echo) zobowiązała się do przygotowania i organizacji procesu inwestycji na nieruchomości znajdującej się w Szczecinie przy ul. Struga. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 2.939 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 2 maja 2012 roku ze spółką "Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1" SKA. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. (Echo) zobowiązała się do przygotowania i organizacji procesu inwestycji na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Swobodnej. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 2.572 tys. zł.

Transakcje z podmiotami powiązanymi wyszczególnione w sprawozdaniu finansowym dotyczą jednostek zależnych.

Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej

Nie zidentyfikowano istotnych zmian w sytuacji gospodarczej i warunkach prowadzenia działalności, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów i zobowiązań finansowych.

KOREKTA BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Spółka w pierwszym półroczu 2012 roku dokonała zmiany w danych porównawczych na dzień 30.06.2011r., zmiany prezentuje poniższa tabela (w tys. zł)

ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	DANE ZATWIERDZONE	ZMIANA	DANE PRZEKSZTAŁCONE
1. Zmiana prezentacyjna przychodów z tyt. dywidend i udziałów w zyskach			
Przychody finansowe	18 163	-18 000	163
Pozostałe przychody operacyjne	6 589	18 000	28 960
2. Zmiana prezentacyjna z tyt. ujęcia zysku / strat Sp. K.			
Zysk / (strata) netto	10 736	4 371	15 107
Pozostałe przychody operacyjne	6 589	4 371	28 960

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	DANE ZATWIERDZONE	ZMIANA	DANE PRZEKSZTAŁCONE
1. Zmiana prezentacyjna z tyt. ujęcia zysku / strat Sp. K.			
Aktywa			
2.4. Należności handlowe i pozostałe	121 323	4 371	125 694
Pasywa			
1.3. Zysk / (strata) netto	10 736	4 371	15 107

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	DANE ZATWIERDZONE	ZMIANA	DANE PRZEKSZTAŁCONE
1. Zmiana prezentacyjna z tyt. ujęcia zysku / strat Sp. K.			
1. Zysk netto	10 736	4 371	15 107
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 243	-4 371	1 872

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	DANE ZATWIERDZONE	ZMIANA	DANE PRZEKSZTAŁCONE
1. Zmiana prezentacyjna z tyt. ujęcia zysku / strat Sp. K.			
Zysk (strata) roku bieżącego	10 736	4 371	15 107
Kapitał własny razem	582 309	4 371	586 680

Zmiana danych porównawczych wynika ze zmiany prezentacji przychodów z tytułu dywidend oraz ujęcia udziału Spółki w zyskach spółek komandytowych za I półrocze 2011 r.

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH PO DACIE BILANSU

21 sierpnia 2012 r. Spółka otrzymała 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. 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:

- Weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową Kredytobiorcy,

- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 97 ustawy prawo bankowe,
- Klauzula potrącenia wierzytelności pieniężnych z rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w PKO BP.

INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w pierwszym półroczu 2012 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A.:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 508 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 477 tysięcy złotych.

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w pierwszym półroczu 2012 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 42 tysięcy złotych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych,
- Mariusz Waniotka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych,
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych,
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych,
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych.

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w pierwszym półroczu 2011 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A.:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 438 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 413 tysięcy złotych.

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w pierwszym półroczu 2011 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 42 tysięcy złotych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych,
- Mariusz Waniotka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych,
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych,
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych,
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NOTA 1A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI (WG GRUP RODZAJOWYCH) [W TYS. PLN]	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu	3 655	11 631	14 080
a) zwiększenia (z tytułu)			
- zmiana wyceny nieruchomości	1 825	91	-
	1 825	91	-
b) zmniejszenia (z tytułu)			
- sprzedaż	-	(8 067)	-
- przeniesienie na zapasy	(1 984)	-	-
- zmiana wyceny nieruchomości			(2 357)
	(1 984)	(8 067)	(2 357)
Wartość inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	3 496	3 655	11 723

Spółka wycenia nieruchomości według wartości godziwej na koniec każdego kwartału kalendarzowego. Zysk / strata z wyceny wykazana jest w pozycji "Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych" w Rachunku Zysków i Strat.

Na 30 czerwca 2012 r. spółka posiadała nieruchomość inwestycyjną zlokalizowaną na terenie Polski. Ze względu na fakt, że umowy najmu zawierają stawki czynszu denominowane w EUR, wyceny zostały sporządzone w tych walutach i przeliczone na PLN według kursu obowiązujących kursów publikowanych przez NBP.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych. Spółka nie posiada zobowiązań umownych na 30 czerwca 2012.

NOTA 2A

UDZIAŁY LUB AKCJE [W TYS. PLN]	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
a) Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych			
- w jednostkach zależnych	921 306	906 522	789 780
- w jednostkach współzależnych	1 500	1 500	1 818
- certyfikaty inwestycyjne	1 130	1 130	1 130
	923 936	909 152	792 728
b) Inne aktywa finansowe			
- zaliczki na poczet udziałów	3	3 431	143
	3	3 431	143
Udziały lub akcje, razem	923 939	912 583	792 871

Spółka w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych posiada udziały równe ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

NOTA 2B

ZMIANA STANU UDZIAŁÓW I AKCJI [W TYS. PLN]	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
a) stan na początek okresu, w tym:	912 583	783 531	783 531
- akcje i udziały	912 583	783 531	783 531
b) zwiększenia (z tytułu)	14 828	162 413	23 255
- zakup udziałów	11 392	58 369	393
- podwyższenie kapitału	3 433	100 613	22 719
- zaliczki na poczet nabycia udziałów	3	3 431	143
c) zmniejszenia (z tytułu)	(3 472)	(33 361)	(13 915)
- sprzedaż udziałów	(41)	(189)	(130)
- odpis aktualizujący wartość aktywów	-	(19 387)	-
- rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	(3 431)	(13 785)	(13 785)
d) stan na koniec okresu, w tym:	923 939	912 583	792 871
- akcje i udziały	923 939	912 583	792 871

W 2012 roku Spółka dokonała podwyższenia kapitału w jednostce zależnej:

- Princes Investment Sp. z o.o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 2 400 tys. zł. W zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 2 400 tys. zł,
- Echo Investment Project Management SRL poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 1 030 tys. zł. W zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 1 030 tys. zł,
- Ultra Marina Sp. z o. o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 1 tys. zł. W zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 1 tys. zł.

Jednocześnie w 2012 roku Spółka nabyła między innymi udziały spółki:

- "Echo Aurus" Sp. z o. o. o wartości 10.903 tys. zł,
- "Projekt Echo - 59" Sp. z o.o. wartości 81 tys. zł,
- Mena Investments Sp.z o.o. wartości 105 tys. zł,
- Echo - Galeria Amber Sp. z o. o. wartości 101 tys. zł,
- VASCO Investment Sp. z o. o. wartości 90 tys. zł.

Jednocześnie w 2012 roku Spółka zbyła między innymi udziały spółki:

- Mena Investments Sp.z o.o. za cenę 1 tys. zł,
- Echo - Galeria Amber Sp. z o. o. za cenę 1 tys. zł,
- VASCO Investment Sp. z o. o. za cenę 1 tys. zł,
- "EBR Global Services" Sp. z o. o. za cenę 40 tys. zł.

NOTA 3A

ZAPASY [W TYS. PLN]	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
a) półprodukty i produkty w toku	272 883	301 786	324 321
b) produkty gotowe	23 239	10 216	11 747
c) towary	2 303	1 861	1 852
Zapasy, razem	298 425	313 863	337 920

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w rachunku wyników w pozycji koszt własny sprzedaży.

Pozycja "Produkty gotowe" zawiera gotowe lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży. Pozycja "Półprodukty i produkty w toku" zawiera głównie posiadane przez Spółkę nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i w trakcie realizacji. Pozycja "Towary" zawiera grunty.

NOTA 3B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK [W TYS. PLN]	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	20 770	10 393	5
Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody	6 019	4 273	1 657

Odpisy wartości zapasów i ich odwrócenie dotyczy projektów mieszkaniowych, w których występuje przesunięcie czasowe pomiędzy sprzedażą lokali mieszkalnych, a sprzedażą przynależnych im garaży i ma na celu realne wykazanie realizowanej marży sprzedaży w okresie.

Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w okresie znajduje się w rachunku wyników w pozycji "Koszt własny sprzedaży".

Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasy na 30 czerwca 2012 r. wynosiła 14 751 tys. zł (na 31 grudnia 2011 r.: 6 120 tys. zł, na 30 czerwca 2011 r.: 1 652 tys. zł)

NOTA 4A

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN]	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
a) w jednostkach zależnych			
- udzielone pożyczki	188 786	142 400	140 264
- odsetki	6 311	2 526	8 380
	195 097	144 926	148 644
b) w pozostałych jednostkach			
- udzielone pożyczki	56	3	200
- odsetki	1	-	-
	57	3	200
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem*	195 154	144 929	148 844

*Nota 4A zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami

NOTA 4B

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
a) w walucie polskiej	195 154	144 929	148 844
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem*	195 154	144 929	148 844

*Nota 4B zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami

Podstawowe dane na temat największych krótkoterminowych pożyczek bez odsetek na dzień 30.06.2012 roku

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
Projekt Echo - 70 Sp. z o.o.	25 050	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2012
Echo - Galeria Kielce Sp. z o.o.	73 400	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2012
"Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító" Kft	20 585	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2012
Projekt S Sp. z o.o.	960	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2012
Echo Investment Project 1 SRL	16 950	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2012
Barconsel Holding Limited	646	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2012
El Project CYP - 1 LIMITED	27 250	Wibor 3M + marża	30 wrzesień 2012
Veneda - Projekt Echo - 97 Sp. z o.o.S.K.A.	25 350	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2012
pozostałe - jednostki nie powiązane	57	Wibor 6M + marża	30 czerwiec 2013
Razem:	190 248		

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej.

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

Udzielone pożyczki nie są przeterminowane, nie nastąpiła utrata wartości udzielonych pożyczek.

Pożyczki udzielono jednostką powiązanym o dobrej kondycji finansowej.

Podstawowe dane na temat największych krótkoterminowych pożyczek bez odsetek na dzień 31.12.2011 roku

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
Projekt Echo - 70 Sp. z o.o.	30 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2012
Echo - Galeria Kielce Sp. z o. o.	83 400	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2012
"Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító" Kft	18 585	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2012
Projekt S Sp. z o.o.	960	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2012
Echo Investment Project 1 SRL	250	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2012
Barconsel Holding Limited	586	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2012
El Project CYP - 1 LIMITED	10 000	Wibor 3M + marża	30 wrzesień 2012
pozostałe - jednostki nie powiązane	3	Wibor 6M + marża	31 grudzień 2012
Razem:	143 784		

Podstawowe dane na temat największych krótkoterminowych pożyczek bez odsetek na dzień 30.06.2011 roku

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
Princess Investment Sp. z o.o.	227	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
Echo Galeria - Kielce Sp. z o.o.	83 400	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
Echo Investment Hungary KFT	18 585	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
Projekt S Sp. z o.o.	960	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
Echo Investment Project 1 SRL	37 944	Wibor 3M + marża	1 lipiec 2011
Barconsel Holding Limited	286	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
Echo Investment Project Management SRL	200	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
pozostałe - jednostki nie powiązane	200	Wibor 6M + marża	31 grudzień 2011
Razem:	141 802		

NOTA 4C

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE [W TYS. PLN]	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2010
- w jednostkach zależnych	-	-	-
- w pozostałych jednostkach	-	-	6
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	-	-	6

Wartość kapitału pożyczek długoterminowych na 30.06.2011

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
pozostałe - jednostki nie powiązane	6	stopa Wibor 3M + marża	31 sierpień 2012
Razem:	6		

NOTA 5A

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) [W TYS. PLN]	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
a) wobec jednostek zależnych	-	-	-
b) wobec pozostałych jednostek			
- otrzymane zaliczki*	15 976	16 288	16 601
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	523 702	654 374	654 568
	539 678	670 662	671 169
Zobowiązania długoterminowe, razem	539 678	670 662	671 169

Spółka w ramach podpisanej umowy z BRE Bank SA wyemitowała obligacje kuponowe 18 maja 2012 na kwotę 115 000 mln PLN.

*W sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30.06.2011 pozycja zobowiązania długoterminowe - otrzymane zaliczki była prezentowana w pozycji zobowiązania krótkoterminowe - otrzymane zaliczki.

NOTA 5B

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY [W TYS. PLN]	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
a) powyżej 1 roku do 3 lat	412 538	543 002	542 496
b) powyżej 3 do 5 lat	113 316	113 872	114 224
c) powyżej 5 lat	13 824	13 788	14 449
Zobowiązania długoterminowe, razem	539 678	670 662	671 169
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą:	7,63%	7,14%	6,96%

Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 5E

NOTA 5C

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
a) w walucie polskiej	539 678	670 662	671 169
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	539 678	670 662	671 169

Zobowiązania finansowe z tytułu dłużnych instrumentów finansowych wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39. Wartość godziwa zobowiązań długoterminowych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

Według najlepszych informacji i danych Zarządu Spółki w trakcie roku obrotowego i do dnia podpisania skróconego sprawozdania finansowego nie nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

NOTA 5D

Linie kredytowe na dzień 30 czerwca 2012

NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI WG UMOWY		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY		WARUNKI OPROCENTOWANIA	TERMIN SPŁATY	ZABEZPIECZENIE
		W TYS. ZŁ	WALUTA	W TYS. ZŁ	WALUTA			
PeKaO S.A.	Warszawa	50 000	PLN	1 759	PLN	Wibor 1M + marża	2013-06-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN, weksel własny in blanco
PeKaO S.A.	Warszawa	65 540	PLN	5 469	PLN	Wibor 1M + marża	2012-06-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 79 mln PLN, weksel własny in blanco
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000	PLN	-		Wibor 1M + marża	2012-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 160 mln PLN, weksel własny in blanco
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000	PLN	-		Wibor 1M + marża	2012-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 100 mln PLN, weksel własny in blanco
BZ WBK S.A.	Wrocław	50 000	PLN	150	PLN	Wibor 1M + marża	2013-06-08	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN, weksel własny in blanco
Alior Bank S.A.	Warszawa	30 000	PLN	-		Wibor 1M + marża	2013-01-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN, weksel własny in blanco
Razem		215 469		7 378				

Linie kredytowe na dzień 31 grudnia 2011

NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI WG UMOWY		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY		WARUNKI OPROCENTO WANIA	TERMIN SPŁATY	ZABEZPIECZENIE
		W TYS. ZŁ	WALUTA	W TYS. ZŁ	WALUTA			
PeKaO S.A.	Warszawa	30 000	PLN	-		Wibor 1M + marża	2012-06-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 36 mln PLN, weksel własny in blanco
PeKaO S.A.	Warszawa	65 540	PLN	32 774	PLN	Wibor 1M + marża	2012-06-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 79 mln PLN, weksel własny in blanco
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000	PLN	-		Wibor 1M + marża	2012-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 160 mln PLN, weksel własny in blanco
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000	PLN	-		Wibor 1M + marża	2012-08-19	
Alior Bank S.A.	Warszawa	20 000	PLN	-		Wibor 1M + marża	2012-02-24	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 40 mln PLN, weksel własny in blanco do wysokości 22 mln PLN
Razem		195 540		32 774				

Linie kredytowe na dzień 30 czerwca 2011

NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI WG UMOWY		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY		WARUNKI OPROCENTO WANIA	TERMIN SPŁATY	ZABEZPIECZENIE
		W TYS. ZŁ	WALUTA	W TYS. ZŁ	WALUTA			
Alior Bank S.A.	Warszawa	20 000	PLN	-		Wibor 3M + marża	2012-02-24	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, weksel własny in blanco
PeKaO S.A.	Warszawa	30 000	PLN	-		Wibor 1M + marża	2012-06-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PeKaO S.A.	Warszawa	65 540	PLN	65 540	PLN	Wibor 1M + marża	2012-06-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego klauzula poręczenia z rachunku bieżącego w PKO BP S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000	PLN	-		Wibor 3M + marża	2012-08-19	klauzula poręczenia z rachunku bieżącego w PKO BP S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000	PLN	-		Wibor 3M + marża	2012-08-19	
Razem		195 540		65 540				

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

NOTA 5E

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych*

DŁUŻNE INSTRUMENTY FINANSOWE WG RODZAJU	WARTOŚĆ NOMINALNA	WARUNKI OPROCENTOWANIA	TERMIN WYKUPU	GWARANCJE/ ZABEZPIECZENIA	RYNEK NOTOWAŃ
obligacje (BRE Bank S.A.)	35 000	Wibor 1M + marża	2012-07-13	brak	brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	150 000	Wibor 6M + marża	2013-03-29	brak	brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	100 000	Wibor 6M + marża	2013-05-25	brak	brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	300 000	Wibor 6M + marża	2014-06-30	brak	brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	115 000	Wibor 6M + marża	2015-05-18	brak	brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	145 000	Wibor 6M + marża	2016-02-11	brak	brak
Razem	845 000				

Wartość obligacji odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

NOTA 6A

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN]	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
wobec pozostałych jednostek			
- kredyty i pożyczki,	7 378	32 774	65 540
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	330 027	199 917	162 883
Kredyty, pożyczki i obligacje, razem	337 405	232 691	228 423

Spółka w ramach umowy podpisanej z BRE Bank S.A. wyemitowała obligacje dyskontowe w dniu: 25 stycznia 2012 r., 29 lutego 2012 r., 30 marca 2012 r., 09 maja 2012 r., i 13 czerwca 2012 r. każdorazowo na kwotę 35 mln PLN.

Według najlepszych informacji i danych Spółki w trakcie roku obrotowego i do dnia podpisania skróconego sprawozdania finansowego nie nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń

NOTA 6B

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
w walucie polskiej	337 405	232 691	228 423
Kredyty, pożyczki i obligacje, razem	337 405	232 691	228 423

NOTA 7

ZMIANA STANU AKTYWÓW / REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO [W TYS. PLN]	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
1. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	(7 778)	(12 007)	(12 007)
nieruchomości inwestycyjne	1 118	465	465
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(218)	(884)	(884)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	26	(347)	(347)
strata podatkowa	1 869	4 170	4 170
zapasy	1 967	225	225
udziały i akcje	(1 734)	(5 415)	(5 415)
podatek doch. spół komandytowa	(6 245)	(5 386)	(5 386)
pozostałe	(4 561)	(4 835)	(4 835)
2. Zwiększenia	4 655	7 389	2 418
nieruchomości inwestycyjne	-	653	-
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	-	666	-
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	373	133
strata podatkowa	-	-	1 487
zapasy	4 655	1 742	126
udziały i akcje	-	3 681	-
podatek doch. spół komandytowa	-	-	620
pozostałe	-	274	52
3. Zmniejszenia	(6 031)	(3 160)	(1 160)
nieruchomości inwestycyjne	(1 465)	-	(18)
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(715)	-	(454)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(163)	-	-
strata podatkowa	(1 869)	(2 301)	-
zapasy	-	-	-
udziały i akcje	(812)	-	(2)
podatek doch. spół komandytowa	(363)	(859)	-
pozostałe	(644)	-	(686)
4. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	(9 154)	(7 778)	(10 749)
nieruchomości inwestycyjne	(347)	1 118	447
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(933)	(218)	(1 338)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(137)	26	(214)
strata podatkowa	-	1 869	5 657
zapasy	6 622	1 967	351
udziały i akcje	(2 546)	(1 734)	(5 417)
podatek doch. spół komandytowa	(6 608)	(6 245)	(4 766)
pozostałe	(5 205)	(4 561)	(5 469)

Spółka nie ma pozycji, do których nie rozpoznano podatku odroczonego.

NOTA 8

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW) [W TYS. PLN]	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
a) stan na początek okresu			
- rezerwy na kary	2 000	5 600	5 600
- naprawy gwarancyjne	1 100	1 100	1 100
- sprawy sądowe	1 173	-	-
	4 273	6 700	6 700
b) zwiększenia (z tytułu)			
- rezerwy na kary	-	616	616
- sprawy sądowe	-	1 173	-
	-	1 789	616
c) wykorzystanie (z tytułu)			
- rezerwy na kary	-	(4 216)	-
	-	(4 216)	-
d) rozwiązanie (z tytułu)			
- sprawy sądowe	(1 173)	-	-
- naprawy gwarancyjne	(1 100)	-	-
	(2 273)	-	-
e) stan na koniec okresu			
- rezerwy na kary	2 000	2 000	6 216
- naprawy gwarancyjne	-	1 100	1 100
- sprawy sądowe	-	1 173	-
	2 000	4 273	7 316

Rezerwa na kary obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Spółka z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%. Kwota rezerwy została oszacowana na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie przeszłych doświadczeń.

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%. Kwota rezerwy została oszacowana na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie przeszłych doświadczeń.

Daty realizacji rezerw na kary i straty, koszty gwarancyjne i sprawy sądowe nie są możliwe do oszacowania, przy czym istnieje duże prawdopodobieństwo ich realizacji w przeciągu 12 miesięcy od daty bilansowej.

NOTA 9

POZYCJE POZABILANSOWE [W TYS. PLN]	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
1. Należności warunkowe	-	-	-
2. Zobowiązania warunkowe			
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	29 147	534 333	483 232
- udzielonych gwarancji i poręczeń	29 147	534 333	483 232
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	4 262	4 269	-
- udzielonych gwarancji i poręczeń	4 262	4 269	-
	33 409	538 602	483 232
3. Inne (z tytułu)			
- spraw sądowych przeciwko Echo Investment	1 798	146	146
	1 798	146	146
Razem	35 207	538 748	483 378

Poręczenia i gwarancje udzielone przez „Echo Investment” S.A.:

1. Zabezpieczenie niewypięnienia zobowiązań wynikających z Porozumienia zawartego w dniu 22 maja 2012 r. na rzecz Gminy Miasta Szczecin. Wartość zabezpieczenia to 18 tys. zł.
2. Zabezpieczenie niewypięnienia 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. Wysokość gwarancji to 8.523 tys. zł.
3. Zabezpieczenie zapłaty ewentualnych roszczeń wymaganych w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy na rzecz Master Serwis - Opon Sp. z o.o. Wartość zabezpieczenia to 1.300 tys. zł.
4. Gwarancja bankowa dobrego wykonania umowy wystawiona dnia 14 października 2011 r. przez Bank PKO BP S.A. na rzecz Immo Poland Sp. z o.o. zabezpieczająca prawidłowe wykonanie umowy najmu z dnia 20 września 2011 r.. Wysokość gwarancji to 137 tys. zł.
5. Zabezpieczenie pokrycia niedoboru środków lub przekroczenia kosztów realizacji Centrum Handlowego "Olimpia" w Bełchatowie na rzecz Nordea Bank Polska SA. Wartość zabezpieczenia to 18.411 tys. zł.
6. Gwarancja bankowa dobrego wykonania umowy wystawiona dnia 7 lipca 2011 r. przez bank PKO BP S.A. na rzecz ORBIS S.A. zabezpieczająca roszczenia z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy z dnia 04 września 2008 r. z późniejszymi zmianami. Wysokość gwarancji to 4.073 tys. zł.
7. Gwarancja bankowa zapłaty wystawiona dnia 26 lipca 2011 r. przez Bank PKO BP S.A. na rzecz PGE Dystrybucja S.A. w związku z umową nr 1091/2/RP2/2009 z dnia 12 maja 2011 r. o przyłącze do strefy dystrybucyjnej Centrum Handlowego "Galeria Veneda" zawartej pomiędzy PGE Dystrybucja S.A. a "Veneda - Projekt Echo - 97 Sp. z o.o." S.K.A. Wysokość gwarancji to 434 tys. zł.
8. Gwarancja bankowa zapłaty wystawiona dnia 26 lipca 2011. r. przez Bank PKO BP S.A. na rzecz PGE Dystrybucja S.A. w związku z umową nr 1091/1/RP1/2009 z dnia 12 maja 2011 r. o przyłącze do strefy dystrybucyjnej Centrum Handlowego "Galeria Veneda" zawartej pomiędzy PGE Dystrybucja S.A. a "Veneda - Projekt Echo - 97 Sp. z o.o." S.K.A. Wysokość gwarancji to 324 tys. zł.
9. Gwarancja bankowa dobrego wykonania umowy wystawiona dnia 24 sierpnia 2011 r. przez Bank PKO BP S.A. na rzecz Immo Poland Sp. z o.o. zabezpieczająca prawidłowe wykonanie umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2009 r.. Wysokość gwarancji to 189 tys. zł.

W ocenie Spółki wartość godziwa poręczeń i gwarancji jest bliska zero, ze względu na ich niskie ryzyko zrealizowania.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

NOTA 10

PRZYCHODY OPERACYJNE (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI) [W TYS. PLN]	01.01.2012 -30.06.2012	01.01.2011 -30.06.2011
A. Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	18 766	1 362
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
B. Usługi realizacji inwestycji	46 328	162 540
- w tym: od jednostek powiązanych	41 154	162 286
od jednostek zależnych	41 154	162 286
od jednostek współzależnych	-	-
C. Obrót nieruchomościami	3 963	3 222
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
D. Usługi najmu	2 007	4 365
- w tym: od jednostek powiązanych	941	1 271
od jednostek zależnych	941	1 271
od jednostki dominującej	-	-
E. Usługi prawne, księgowe, konsultingowe i informatyczne	19 152	18 490
- w tym: od jednostek powiązanych	19 150	18 489
od jednostek zależnych	19 150	18 489
od jednostek współzależnych	-	-
F. Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody	9 606	5 592
- w tym: od jednostek powiązanych	9 014	4 222
od jednostek zależnych	9 014	4 222
od kluczowego personelu	-	-
Przychody operacyjne, razem	99 822	195 571
- w tym: od jednostek powiązanych	70 259	186 268
od jednostek zależnych	70 259	186 268
od jednostki dominującej	-	-
od kluczowego personelu	-	-

Minimalne zakontraktowane przychody z tytułu najmu na 2013 rok wynoszą 4 013 tys. zł.

Spółka nie zawierała transakcji z jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

NOTA 11

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI W ZAKRESIE UTRATY WARTOŚCI UDZIAŁÓW, AKCJI I FUNDUSZY	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY (W TYS. PLN)		
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Stan posiadanych udziałów, akcji i funduszy	923 936	909 152	792 728
Przychody / Koszty finansowe z tyt. wyceny udziałów, akcji i funduszy	-	(19 376)	11
Szacowana procentowa zmiana wartości udziałów, akcji i funduszy	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowane przychody / koszty finansowe z tyt. potencjalnej zmiany wartości udziałów, akcji i funduszy	9 239	9 092	7 927
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	9 239	9 092	7 927
Podatek dochodowy	1 755	1 727	1 506
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	7 484	7 364	6 421

Spółka kalkulując utratę wartości udziałów, akcji i funduszy w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych odnosi się do wartości aktywów netto tych spółek z uwzględnieniem przepływów pieniężnych wynikających z posiadanych przez te spółki nieruchomości inwestycyjnych.

NOTA 12

Informacje o instrumentach finansowych

LP.	RODZAJ INSTRUMENTU	NOTA	WARTOŚĆ BILANSOWA (W TYS. PLN)		
			NA DZIEŃ 30.06.2012	NA DZIEŃ 31.12.2011	NA DZIEŃ 30.06.2011
	Aktywa finansowe				
1.	Pożyczki i należności:				
	-pożyczki długoterminowe	4	-	-	6
	-pożyczki krótkoterminowe	4	195 154	144 929	148 844
	-należności handlowe		26 234	90 532	113 227
	-inne należności		13 769	14 038	14 226
2.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		36 963	86 386	150 490
	Zobowiązania finansowe				
1.	Pozostałe zobowiązania finansowe :				
	-zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	5, 6	853 729	854 291	817 451
	-zobowiązania handlowe		16 237	42 391	67 898
	- kredyty i pożyczki	6	7 378	32 774	65 540

Do głównych instrumentów finansowych, które występują w Spółce należą:

- pożyczki udzielone wyceniane się wg zamortyzowanej ceny nabycia ustalonej metodą efektywnej stopy procentowej,
- zobowiązania finansowe, tj. zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych, kredytów bankowych i pozostałe zobowiązania (pożyczki i zobowiązania z tyt. dostaw i usług).

Zobowiązania finansowe wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39.

Dnia: 28 sierpnia 2012 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek



Główny Księgowy



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej
w pierwszym półroczu 2012 roku

III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

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

Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej dzieli się na cztery segmenty:

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

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

Na dzień 30 czerwca 2012 roku oraz 30 czerwca 2011 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 333 i 323 osoby.

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres sześciu miesięcy, zakończonych 30 czerwca 2012 roku oraz dane porównawcze za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 roku i dane porównawcze za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2011 roku (w przypadku bilansu i zestawienia zmian w kapitale własnym). Sprawozdanie sporządzono w tysiącach polskich złotych, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską.

Akcje podmiotu dominującego – Echo Investment SA – notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA od 1996 roku. Liczba akcji spółki Echo Investment SA wynosi 420.000.000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela.

3.1. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej

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

Zrealizowane wyniki operacyjne w ciągu pierwszego półrocza 2012 roku w podziale na segmenty:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYCHODY [W MLN PLN]	UDZIAŁ %	KOSZTY [W MLN PLN]	UDZIAŁ %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	150,8	54,5%	39,7	30,7%
powierzchnie mieszkaniowe	84,5	30,5%	70,7	54,8%
obiekty biurowe i hotelowe	38,5	13,9%	14,2	11,0%
nieprzypisane do ww. segmentów	2,9	1,1%	4,4	3,5%
wyniki operacyjne, razem	276,7	100,0%	129,0	100,0%

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

Zrealizowane wyniki operacyjne w ciągu pierwszego półrocza 2011 roku w podziale na segmenty:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYCHODY [W MLN PLN]	UDZIAŁ %	KOSZTY [W MLN PLN]	UDZIAŁ %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	133,3	73,1%	38,1	61,0%
powierzchnie mieszkaniowe	11,9	6,5%	9,3	15,0%
obiekty biurowe i hotelowe	34,0	18,7%	11,6	18,6%
nieprzypisane do ww. segmentów	3,0	1,7%	3,4	5,4%
wyniki operacyjne, razem	182,2	100,0%	62,4	100,0%

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

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

W ramach zawartych umów Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem S.A. w 2004 roku wraz z późniejszymi aneksami,

Spółka wyemitowała obligacje, z tytułu których na dzień sporządzenia sprawozdania posiada zobowiązania w wielkościach przedstawionych w tabeli poniżej:

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

NAZWA BANKU	CHARAKTER INSTRUMENTU	KWOTA WYKORZYSTANA	TERMIN WYKUPU OBLIGACJI	WARUNKI OPROCENTOWANIA
BRE Bank S.A.	Obligacje	35 000	2012-07-13	WIBOR 1M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	115 000	2015-05-18	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 30 czerwca 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.

Dnia 9 maja 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 13 czerwca 2012 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 1M powiększoną o marżę dla inwestorów.

W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji Spółka wyemitowała w dniu 18 maja 2012 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 115 mln PLN. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 3 lat, tj. dzień wykupu obligacji przypada na dzień 18 maja 2015 roku.

Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

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

Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

3.3. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

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

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

Umowa kredytowa podmiotu zależnego od Emitenta

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, wpisanym 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. Górnośląskiej 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.

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

3.5.1. Umowy poręczeń

OBOWIAZUJĄCE UMOWY PORĘCZEŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ NA 30 CZERWCA 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 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 kompleksu biurowy "Aquarius Business House" we Wrocławiu (etap I) zawartej dnia 31.01.2012 r. z Metalplast - Stolarka Sp. z o.o.

Patrz także pkt. 3.13 niniejszego Raportu

W dniu 31 maja 2012 r. wygasto poręczenie w kwocie 14 600 000 EUR udzielone przez Echo Investment SA 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.

Wartość obowiązujących umów poręczeń otrzymanych przez Grupę Kapitałową na dzień 30 czerwca 2012 roku to:

- z tytułu zawartych umów najmu: 2,91 mln PLN, 3,41 mln EUR, 33,95 tys. USD
- z tytułu realizacji projektów to 0 PLN, 0 EUR, 0 USD

3.5.2. Umowy gwarancji**OBOWIAZUJĄCE GWARANCJE NA 30 CZERWCA 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	324	do dnia 29.08.2012 r.	Zabezpieczenie niewypetnienia 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 niewypetnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 1091/2/RP2/2009 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 12 maja 2011 r.
PKO BP SA	189	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	137	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	8 523	do dnia 31.10.2012 r.	Zabezpieczenie niewypetnienia 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
PKO BP SA	18	do dnia 30.11.2012	Zabezpieczenie niewypetnienia zobowiązań wynikających z Porozumienia zawartego w dniu 22 maja 2012 r. na rzecz Gminy Miasta Szczecin

W dniu 31 maja 2012 r. wygasta gwarancja w wysokości 7 767 586,20 PLN udzielona przez Echo Investment SA na rzecz Nordea Bank Polska S.A. jako zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji obiektu biurowego Oxygen w Szczecinie.

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 zawartego 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.

Wartość otrzymanych gwarancji przez Grupę Kapitałową, obowiązujących na dzień 30 czerwca 2012 roku, to:

- z tytułu zawartych umów najmu: 4,88 mln PLN, 12,01 mln EUR, 0 USD
- z tytułu umów realizacji projektów: 72,65 mln PLN, 81,09 tys. USD i 218,59 tys. EUR.

3.6. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment

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

W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment na dzień 30 czerwca 2012 roku 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 - Projekt Echo - 69 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Astra Park” Sp. 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 Przemysłu - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – 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 – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Pasaż Grunwaldzki - „Magellan West Sp. z o.o.”” S.K.A.	Kielce	99,95%	XXIX FIZ Forum
„Echo - Pod Klonami” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Projekt Naramowice Poznań Sp. z o.o.
„Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Project - Management Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – SPV 7” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Galeria Amber” Sp. z o.o. (dawniej: Huxton Investments 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.

NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
"Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító" Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Project 1" S.R.L.	Bukareszt	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Project Management" S.R.L.	Bukareszt	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Property Management – Grupa Echo Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Ukraine" LLC	Kijów	100%	Echo Investment S.A.
"El Project Cyp - 1" Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
„Galeria Kielce – „Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	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
„Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Mena Investments” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Metropolis – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Echo – Metropolis” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„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
„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.	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 Investment S.A.
„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

NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
„Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„Projekt 6 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Projekt 7 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „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.	Pamiątkowo	100%	XXXIV FIZ Forum

Jednostka współzależna to „Wan 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie. Jednostka stowarzyszona to EBR Global Services sp. z o.o. (dawniej: „Projekt Echo – 100” Sp. z o.o.).

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

3.7. 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

Zawarcie umów przeniesienia własności udziałów w kapitałach zakładowych 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) zbyta 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.

W dniu 17 kwietnia 2012 r. w ramach Grupy kapitałowej Echo Investment zawarta została umowa sprzedaży udziałów w spółce „Echo – Aurus” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (dalej: Spółka), Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Pamiątkowie (podmiot zależny od Emitenta) zbyta na rzecz Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach 5674 (pięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt cztery) udziały Spółki o wartości nominalnej 500 (pięćset) złotych każdy i stanowiących 2% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

I. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zwiększył się w okresie I półrocza 2012 r. o wymienione poniżej spółki:

- nabycie w dniu 05 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,
- nabycie w dniu 05 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,
- nabycie w dniu 05 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 w okresie I półrocza 2012 r.

- zbycie 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,
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo – 39” Sp. z o.o. przez XXXIV FIZ Forum,
- podwyższenie kapitału w spółce „Princess Investment” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i Grupę Echo Sp. z o.o.,

- podwyższenie kapitału w spółce "Echo Investment Project Management" S.R.L. przez Echo Investment S.A.,
- podwyższenie kapitału w spółce „Ultra Marina” Sp. z o.o. przez XXXIV FIZ Forum, XXIX FIZ Forum, Echo Investment S.A.,
- przekształcenie spółki „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o. w „Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A.,
- przekształcenie spółki „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o. w „Galeria Kielce – Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A.,
- przekształcenie spółki „Projekt Echo - 58” Sp. z o.o. w „Projekt Beethovena – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A.,
- przekształcenie spółki „Astra Park” Sp. z o.o. w „Astra Park – Projekt Echo – 69 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A.,
- przekształcenie spółki „SPV – 1” Sp. z o.o. w „SPV 1 – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A.,
- przekształcenie spółki „Echo – Metropolis” Sp. z o.o. w „Metropolis - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A.,
- zmiana firmy spółki „Projekt Echo - 94 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. kom. na „Echo – Pod Klonami Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. kom.,
- zmiana firmy spółki „Huxton Investments” Sp. z o.o. na „Echo – Galeria Amber” Sp. z o.o.,
- zmiana firmy spółki „Projekt Echo – 100” Sp. z o.o. na „EBR Global Services” Sp. z o.o.

3.8. 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.

3.9. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA

Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment SA, na dzień 28 sierpnia 2012 roku:

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:	187 928 068	44,74%	187 928 068	44,74%
- bezpośrednio:	2 343 431	0,56%	2 343 431	0,56%
- pośrednio w tym:	185 584 637	44,19%	185 584 637	44,19%
Barcocapital Investment Limited	66 121 790	15,74%	66 121 790	15,74%
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 *	22 119 006	5,27%	22 119 006	5,27%

* - na podstawie rocznej struktury portfeli inwestycyjnych OFE na dzień 31 grudnia 2011 r.

W okresie od publikacji ostatniego raportu kwartalnego tj. 15 maja 2012 do dnia publikacji niniejszego raportu spółka otrzymała następujące zawiadomienie o zmianie w stanie posiadania akcji znaczącego akcjonariusza:

W dniu 24 maja 2012 roku Emitent otrzymał od Pana Michała Sołowowa, głównego akcjonariusza, zawiadomienie o treści jak poniżej:

"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, przez podmiot ode mnie zależny spółkę Barcocapital Investment Limited akcji spółki Echo Investment S.A. (dalej: Emitent, Spółka) w transakcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, rozliczonej w dniu 23 maja 2012 r., mój udział zwiększył się o co najmniej 1 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia posiadam łącznie bezpośrednio i pośrednio 187.928.068 akcji spółki Echo Investment S.A., co stanowi 44,74% w kapitale zakładowym oraz uprawnia do 187.928.068 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A., co stanowi 44,74% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A.

Szczegółowy stan posiadania przeze mnie akcji Echo Investment S.A. na dzień sporządzenia zawiadomienia przedstawia poniższa tabela:

	LICZBA AKCJI [SZT.]	% KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WZA
Razem, bezpośrednio i pośrednio:	187 928 068	44,74%	187 928 068	44,74%
- - bezpośrednio:	2 343 431	0,56%	2 343 431	0,56%
- - pośrednio w tym:	185 584 637	44,19%	185 584 637	44,19%
Barcocal Investment Limited	66 121 790	15,74%	66 121 790	15,74%
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%

Przed ww. transakcją posiadałem łącznie bezpośrednio i pośrednio, 186.842.775 akcje Spółki, stanowiące 44,49% kapitału zakładowego i byłem uprawniony do 186.842.775 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 44,49% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy 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)"

3.10. 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

W okresie od publikacji ostatniego raportu kwartalnego tj. 15 maja 2012 do dnia sporządzenia niniejszego raportu spółka Echo Investment S.A. nie otrzymała żadnych informacji o zmianie w stanie posiadania akcji Echo Investment SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę.

STAN POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU

OSOBY ZARZĄDZAJĄCE	28.08.2012	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	28.08.2012	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

3.11. Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 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.

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

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

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

W I półroczu 2012 roku Echo Investment S.A. lub jednostka od niej zależna nie udzielała poręczeń kredytu lub pożyczki oraz nie udzielała gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niej zależnej, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

3.14. 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

Przeznaczenie zysku za rok obrotowy 2011

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy „Echo Investment” S.A. uchwałą Nr 6 postanowiło zysk netto osiągnięty przez Spółkę w zakończonym roku obrotowym 2011 w wysokości 16.517 tys. złotych wyłączyć od podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczyć go w całości na zasilenie kapitału zapasowego Spółki celem finansowania bieżącej działalności Spółki.

Hipermarket E.Leclerc w Galerii Amber

W realizowanej przez Echo Investment Galerii Amber w Kaliszu powstanie hipermarket francuskiej sieci E.Leclerc. Trwa realizacja największego centrum handlowego w aglomeracji kalisko-ostrowskiej.

Hipermarket E.Leclerc w Galerii Amber będzie miał powierzchnię 5 500 mkw. E.Leclerc to jedna z największych europejskich sieci hipermarketów, która obecnie w Polsce dysponuje 40 lokalizacjami.

Galeria Amber to czterokondygnacyjne centrum handlowo-rozrywkowe, które powstaje w centrum Kalisza, w sąsiedztwie głównych dworców PKP i PKS, u zbiegu ul. Górnośląskiej i Trasy Bursztynowej. Powierzchnia przeznaczona pod wynajem to 33 500 mkw.

W obiekcie znajdzie się 140 sklepów i punktów usługowych wraz z kawiarniami i restauracjami. Zaplanowano też 7-salowe kino, którego operatorem będzie sieć Helios. Do dyspozycji klientów przewidziano około 1 000 miejsc parkingowych. Generalnym wykonawcą Galerii Amber jest Eiffage Budownictwo Mitex. Otwarcie obiektu zaplanowano na III kwartał 2013 roku.

Wstępną koncepcję architektoniczną Galerii Amber przygotowała firma Bose International Planning and Architecture. Autorem projektu budowlanego jest pracownia Artur Jasiński i Wspólnicy Biuro Architektoniczne Sp. z o.o.

Samsung Electronics Polska w Malta Office Park

Blisko 2 000 mkw. w zrealizowanym przez Echo Investment kompleksie biurowym Malta Office Park w Poznaniu wynajęta spółka Samsung Electronics Polska.

Samsung Electronics Polska Sp. z o.o. to część jednego z największych na świecie przedsiębiorstw branży elektronicznej - Samsung Electronics Co., Ltd. Poznańskie biuro Samsung Electronics Polska w Malta Office Park zajmie departament badań i rozwoju. Malta Office Park to zlokalizowany w Poznaniu nowoczesny park biurowy składający się z sześciu budynków, oferujących łącznie blisko 31 000 mkw. powierzchni pod wynajem. Najemcy i ich klienci mają do dyspozycji blisko 600 miejsc postojowych na parkingu nadziemnym i podziemnym. Realizacja Malta Office Park rozpoczęła się w sierpniu 2007 roku. Inwestycję zrealizowano w trzech etapach.

„Zielone światło” dla centrum handlowego MUNDO w Budapeszcie

Węgierskie Ministerstwo Gospodarki Narodowej wydało zgodę na realizację MUNDO - centrum handlowego polskiego dewelopera ECHO INVESTMENT, które powstanie w budapesztańskiej dzielnicy Zuglo. Zgodnie z obowiązującymi od początku 2012 roku przepisami mającymi na celu kontrolowanie nowych inwestycji handlowych, deweloper musiał przedstawić komisji, podległej ministrowi gospodarki, raport na temat wpływu inwestycji na rynek i otoczenie. Decyzja ministra potwierdziła, że realizacja MUNDO jest przyjazna środowisku i zgodna ze zrównoważonym rozwojem, a sam projekt jest potrzebny.

Kompleks MUNDO będzie łączył funkcję handlową, rozrywkową, usługową i rekreacyjną. Architektura nowego centrum harmonijnie łączy i odpowiednio akcentuje poszczególne funkcje projektu. Wielofunkcyjne centrum Mundo jest w centrum jednej z największych i najbardziej zamożnych dzielnic Budapesztu - Zuglo. GLA obiektu wyniesie 37 300 mkw. W Mundo znajdzie się 170 sklepów, a klienci będą mieli do dyspozycji parking liczący 1 450 miejsc postojowych, włącznie z opcją „parkuj i jedź”. Otwarcie centrum jest planowane na 2015 rok. Projekt został przygotowany w węgierskim biurze architektonicznym Bánáti + Hartvig Architect we współpracy z warszawskim Studio Quadra. Projekt Mundo będzie w przyszłości stanowił centrum dzielnicy Zuglo i, poza funkcją komercyjną, pełnił bardzo ważne funkcje publiczne i społeczne. Jego budowa została podzielona na dwa etapy. Drugi etap obejmuje między innymi budynek, w którym znajdzie się nowa siedziba rady dzielnicy Zuglo.

Dodatkowy kredyt dla inwestycji Malta Office Park

Spółka Echo Investment podpisała aneks do umowy kredytowej dotyczącej refinansowania III etapu realizacji inwestycji biurowej Malta Office Park w Poznaniu.

Aneks towarzyszy umowie o wartości 31,785 MLN EUR zawartej w czerwcu 2009 roku pomiędzy Echo Investment i WESTDEUTSCHE IMMOBILIENBANK AG. Dotyczy on dodatkowej kwoty 7,160 MLN EUR, którą inwestor przeznaczy na refinansowanie III etapu Malta Office Park.

3.15. 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)
 - w Poznaniu (Kasztanowa Aleja przy ul. Wojskowej, Pod Klonami przy ul. Rubież, Naramowice Rynek),
 - 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 Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe),
 - w Bilczy K. Kielc (Osiedle Bilcza II)
- 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 zmianę yieldów,
 - 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)
 - Biurowiec Aquarius I etap we Wrocławiu (kolejna wycena)
 - Galeria Amber w Kaliszu (pierwsza wycena)
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- dokonywana co kwartał aktualizacja wyceny zapasów,
- 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.

3.16. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami 2012 roku

Do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Spółki należy zaliczyć:

- **ryzyko konkurencji** związane jest z funkcjonowaniem podmiotu wśród innych deweloperów oraz umiejętnością pozyskiwania klientów. Na rynku nieruchomości w Polsce obok podmiotów krajowych w dużym stopniu działają inwestorzy zagraniczni, których przewaga konkurencyjna wyraża się w większych zasobach kapitałowych. Na korzyść Grupy przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich we wszystkich segmentach rynku, dzięki czemu posiada ugruntowaną pozycję rynkową. Doświadczenie, znajomość rynku, jakość oraz zaufanie kontrahentów stanowi przeważający element konkurencyjności Grupy, którego znaczenie można było zauważyć podczas ostatniego kryzysu gospodarczego. Wówczas Grupa kontynuowała realizację projektów oraz skutecznie pozyskiwała finansowanie. Dynamiczny rozwój, rosnąca liczba zrealizowanych i realizowanych projektów oraz posiadany portfel aktywów wskazuje, iż Grupa potrafi skutecznie funkcjonować w warunkach konkurencji rynkowej.
- **ryzyko stóp procentowych** związane jest ze zmianą stóp procentowych pod wpływem sytuacji ekonomicznej. Działalność Grupy oparta jest w dużej mierze na finansowaniu zewnętrznym. Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych jest ograniczane poprzez instrumenty zabezpieczające (stałe stopy, IRS).
- **ryzyko kursowe** związane jest ze zmianą kursów walut. W Grupie ryzyko to związane jest przede wszystkim z zaciąganiem przez spółkę celowe kredytami wyrażonymi w walutach obcych (najczęściej w euro). W celu jego minimalizacji umowy z najemcami danego projektu wyrażone są w walucie kredytu pozyskanego na jego finansowanie. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów znacząco ogranicza ryzyko kursowe (hedging naturalny). Dodatkowo, ze względu na znaczący wpływ zmiany kursów walutowych na wartość przyszłych przepływów pieniężnych (zakupy walutowe, sprzedaż projektów, uruchamianie transze kredytów), Grupa wykorzystuje dostępne na rynku instrumenty pochodne, takie jak forward czy opcje walutowe.
- **ryzyko kondycji finansowej najemców Grupy Kapitałowej** związane jest z utratą przez nich płynności. W ramach prowadzonej przez Grupę działalności większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych. Kluczowym aspektem jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. Najemcami powierzchni w centrach handlowych są operatorzy sieciowi (Tesco, Real, Carrefour, NOMI, markowe sklepy odzieżowe, kina, itp.). Współpraca z najemcami pozwala na podejmowanie takich działań, które stale podnoszą atrakcyjność wynajmowanych powierzchni oraz eksponują prestiż danego obiektu, przyciągając w ten sposób klientów. Kontrahentami w obiektach biurowych są takie firmy jak: Polkomtel, Tieto Poland, Medicover, Tebodin, Roche Polska, IKEA Shared Services i inne.
- **ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi** związane jest z jakością usług wykonawców oraz z ich kondycją finansową. Spółka występując jako inwestor danego projektu powierza jego wykonanie podmiotom zewnętrznym. Terminowość i jakość realizacji tych obiektów, w dużej części zależy również od tych podmiotów. Czynnik ten w znacznym stopniu jest wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów budowlanych oraz badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy w trakcie jego wyboru. Ponadto Spółka nadzoruje realizację projektów poprzez inspektorów lub korzysta z nadzorów specjalistycznych firm zewnętrznych, co znacząco zmniejsza opisane ryzyko.
- **ryzyko procedur administracyjnych** związane jest ze zmianami prawnymi i opieszałością urzędów. Czasochłonność procedur administracyjnych w kraju jak i zagranicą determinuje rozpoczęcie realizacji projektów Spółki. Może to skutkować opóźnieniem w ich realizacji. Jednocześnie duże uprawnienia stron trzecich do ingerencji w przebieg procedur administracyjnych niejednokrotnie wydłużają proces realizacji inwestycji, wpływając na jej rentowność. Grupa stara się zmniejszać to ryzyko dzięki doświadczeniu w przeprowadzaniu procedur administracyjnych oraz zatrudnianiu specjalistów w tym zakresie.
- **ryzyko utraty płynności** związane jest z brakiem wypłacalności. Grupa zarządza ryzykiem płynności utrzymując stale odpowiednią wielkość dostępnych środków finansowych w postaci gotówki zgromadzonej na rachunkach bankowych i/lub przyznanych wolnych limitów kredytowych. Stale monitorowane są prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Dla utrzymania płynności istotne znaczenie dla Grupy Kapitałowej ma stabilny portfel projektów na wynajem, który z roku na rok generuje coraz większe wpływy z tytułu najmu powierzchni.

- **ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości** związane jest ze zmianą popytu i koniunktury rynkowej. Spółka stara się minimalizować ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości poprzez etapową realizację inwestycji i dostosowywanie tempa ich realizacji do oczekiwań popytu i cen na rynkach lokalnych.
- **ryzyko społeczno - ekonomiczne** związane jest z oddziaływaniem czynników społecznych i makroekonomicznych na działalność gospodarczą. Do nich należą: inflacja, ogólna kondycja gospodarki, zmiana sytuacji gospodarczej, zmiana realnych dochodów społeczeństwa i polityka podatkowa w krajach, w których działa Grupa, a także sytuacja na świecie. Zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów bądź na zwiększenie kosztów działalności. Ma to szczególne znaczenie w sytuacji obniżenia wzrostu PKB, pogłębiania deficytu budżetowego oraz wzrostu bezrobocia, co w konsekwencji doprowadzi do spadku realnych dochodów ludności. Sytuacja społeczno-ekonomiczna może mieć wpływ na przychody i wyniki finansowe Spółki, gdyż realizacja nowych obiektów zarówno w sektorze mieszkaniowym, biurowym jak i handlowo-rozrywkowym uzależniona jest od konsumentów i środków jakie będą w stanie przeznaczyć na wydatki. Jednak z drugiej strony programy pro społeczne takie jak „Rodzina na swoim” mogą spowodować wzrost popytu. Ryzyko to jest ograniczone przez współpracę z najemcami, którzy kierują swoją ofertę do różnych grup docelowych, również takich których wydatki konsumpcyjne nie są mocno wrażliwe na zmianę sytuacji makroekonomicznej. Mieszkania oferowane przez Grupę w większości są kierowane do osób zamożnych, których decyzje konsumenckie są mniej wrażliwe na sytuację makroekonomiczną.

Dnia: 28 sierpnia 2012 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek



Główny Księgowy

Echo Investment S.A.
25-323 Kielce, al. Solidarności 36
tel. (+48) 41 33 33 333, fax (+48) 41 33 32 333
e-mail: biuro@echo.com.pl

ECHO
investment