



JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY  
ECHO INVESTMENT S.A.  
ZA 2012 ROK

**ECHO**  
investment

## SPIS TREŚCI

I.	LIST DO AKCJONARIUSZY, PARTNERÓW I KLIENTÓW .....	4
II.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A. ZA 2012 ROK .....	5
III.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. W 2012 ROKU .....	70
1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A. ....	70
2.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Emitent jest na nie narażony .....	71
3.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie postępowania bądź dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki .....	72
4.	Informacje o podstawowych produktach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów w Echo Investment S.A., a także zmianach w tym zakresie w roku obrotowym. ....	72
4.1.	Segmenty działalności .....	72
4.2.	Struktura przychodów .....	75
5.	Informacja o rynkach zbytu, z podziałem na krajowe i zagraniczne oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, ze wskazaniem uzależnienia od jednego lub kilku odbiorców i dostawców, a w przypadku, gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy dostawcy lub odbiorcy, jego udziały w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z Emitentem. ....	76
6.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta, w tym znanych Emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	76
6.1.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta .....	76
6.2.	Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami.....	79
6.3.	Umowy ubezpieczenia .....	79
6.4.	Umowy współpracy lub kooperacji.....	79
7.	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A. z innymi podmiotami oraz wskazanie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą kapitałową oraz opis metod ich finansowania .....	79
7.1.	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A. ....	79
7.2.	Główne inwestycje krajowe i zagraniczne .....	83
8.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe, wraz z kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji .....	85
9.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek .....	86
9.1.	Umowy kredytowe.....	86
9.2.	Umowy instrumentów dłużnych .....	86
9.3.	Umowy pożyczek .....	86
10.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach.....	87
11.	Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach .....	87
11.1.	Umowy poręczeń.....	87
11.2.	Umowy gwarancji.....	88
12.	W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Echo Investment S.A. wpływów z emisji .....	90
13.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników .....	90

14.	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom .....	90
15.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności .....	92
16.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik .....	93
17.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa Emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności Emitenta co najmniej do końca roku obrotowego.....	94
17.1.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Echo Investment S.A. ....	94
17.2.	Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Echo Investment S.A. ....	95
18.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową .....	96
19.	Wszelkie umowy zawarte między Emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie.....	96
20.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale Emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta, bez względu na to czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku oraz wartość wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.....	96
20.1.	Wynagrodzenie osób zarządzających.....	96
20.2.	Wynagrodzenie osób nadzorujących.....	96
21.	Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji Emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących.....	97
21.1.	Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące .....	97
21.2.	Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające .....	97
22.	Informacja o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy .....	98
23.	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	98
24.	Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	98
IV.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU .....	100
V.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A. O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W 2012 ROKU....	102

## I. LIST DO AKCJONARIUSZY, PARTNERÓW I KLIENTÓW

Szanowni Państwo,

Na wstępie chciałbym w imieniu Zarządu wyrazić swoje podziękowanie dla wszystkich, którzy przyczynili się do tego, że mamy za sobą bardzo udany rok dla Echo Investment. To szczególnie ważne, że nasza organizacja z tak dużym powodzeniem realizuje projekty w nietętym otoczeniu rynkowym.

W roku 2012 spółka Echo Investment uzyskała na poziomie skonsolidowanym bardzo dobre wyniki finansowe. Na szczególną uwagę zasługują: najlepsze w historii naszej spółki przychody, które osiągnęły poziom prawie 584 mln PLN oraz wysokość zysku netto, który wyniósł 373 mln PLN.

Całkowita wartość aktywów spółki wyniosła na koniec grudnia 2012 roku blisko 5,45 mld PLN, a poziom kapitału własnego osiągnął 2,43 mld PLN, co oznacza wzrost na przestrzeni roku o 335 mln PLN. Na koniec 2012 roku spółka posiadała 336 mln PLN środków pieniężnych. Wpływ na bardzo dobre wyniki operacyjne miały wszystkie segmenty działalności spółki, a największy wzrost osiągnęliśmy na sprzedaży mieszkań i wyniósł on ponad 500%.

Wyniki osiągnięte w 2012 roku wskazują na stabilność i systematyczny wzrost wartości posiadanego portfela nieruchomości. Nasze portfolio w dalszym ciągu podlega procesowi optymalizacji: sprzedajemy projekty dojrzałe, rozpoczynamy nowe i rozbudowujemy obecnie istniejące, szukamy też okazji zakupowych.

W roku 2012 umocniliśmy swoją pozycję na rynku poprzez zakończenie kilku znaczących inwestycji takich jak Galeria Olimpia w Bechatowie, Galeria Veneda w Łomży czy Outlet Park Szczecin. Zakończyliśmy też kilka projektów mieszkaniowych i biurowych, w tym wrocławskie osiedle Przy Słowiańskim Wzgórzu, zespół apartamentowy Dom Pod Słowikiem w Krakowie, a także I etap biurowca Aquarius Business House, który jest setnym zrealizowanym projektem naszej spółki.

Na rok 2013 zaplanowaliśmy kilka nowych projektów, we wszystkich sektorach naszej działalności, co - zgodnie z przyjętą strategią rozwoju - pozwoli nam realizować nasz główny cel, jakim jest zapewnienie stabilnego i długofalowego wzrostu wartości firmy. Realizacja projektów deweloperskich przeznaczonych na sprzedaż (mieszkania) i stałe powiększanie portfela projektów inwestycyjnych (biur i centrów handlowych przeznaczonych na wynajem) to nasze podstawowe i niezmiennie priorytety. W nadchodzących latach ważne będą realizacje kolejnych projektów komercyjnych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na zwiększanie skali projektów biurowych oraz jakości oferowanych powierzchni.

Z pewnością rok 2013 przyniesie nam szereg nowych wyzwań. Gwarancją powodzenia jest fakt, że Echo Investment to firma o silnej, stabilnej i wiodącej pozycji rynkowej, mocnej i rozpoznawalnej marce, dysponująca szerokim, wciąż doskonalonym zapleczem. Stałe wzmacnianie tych wartości, pozwala nam się rozwijać w konkurencyjnym otoczeniu, niezależnie od wahań koniunktury.

Z poważaniem

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

## II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A. ZA 2012 ROK

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	NOTA	31.12.2012	31.12.2011
<b>AKTYWA</b>			
<b>1. Aktywa trwałe</b>			
1.1. Wartości niematerialne	1	1 181	1 419
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	14 067	14 664
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	3	3 752	3 655
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych i stowarzyszonych	4	921 946	908 022
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	5	14 629	18 599
1.6. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	13 678	-
		<b>969 253</b>	<b>946 359</b>
<b>2. Aktywa obrotowe</b>			
2.1. Zapasy	7	302 414	313 863
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	8	-	2 685
2.4. Należności handlowe i pozostałe	8	65 629	97 731
2.5. Udzielone pożyczki	9	318 736	144 929
2.6. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	10	-	6 400
2.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	10	3 017	79 986
		<b>689 796</b>	<b>645 594</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 659 049</b>	<b>1 591 953</b>

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD. [W TYS. PLN]

	NOTA	31.12.2012	31.12.2011
<b>PASYWA</b>			
<b>1. Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	11	21 000	21 000
Kapitał zapasowy	12	567 091	550 574
Zysk netto		41 113	16 517
		<b>629 204</b>	<b>588 091</b>
<b>2. Rezerwy</b>			
Rezerwy na zobowiązania -krótkoterminowe	16	2 000	4 273
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - długoterminowa	6	-	7 778
		<b>2 000</b>	<b>12 051</b>
<b>3. Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i obligacje	13	527 138	654 374
Otrzymane kaucje i zaliczki	13	17 707	16 288
		<b>544 845</b>	<b>670 662</b>
<b>4. Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i obligacje	15	438 557	232 691
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	14	1 945	3 369
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	14	4 187	14 033
Zobowiązania handlowe	14	17 267	42 391
Otrzymane kaucje i zaliczki	14	16 016	20 859
Pozostałe zobowiązania	14	5 028	7 806
		<b>483 000</b>	<b>321 149</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 659 049</b>	<b>1 591 953</b>

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
Przychody	18	201 470	418 418
Koszt własny sprzedaży	19	(119 212)	(315 890)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>82 258</b>	<b>102 528</b>
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		2 082	1 961
Koszty sprzedaży	19	(24 111)	(24 023)
Koszty ogólnego zarządu	19	(35 368)	(33 703)
Pozostałe przychody operacyjne	20	59 215	49 756
Pozostałe koszty operacyjne	20	(2 696)	(23 385)
<b>Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych</b>		<b>81 380</b>	<b>73 134</b>
Przychody finansowe	21	3 048	1 118
Koszty finansowe	21	(62 538)	(58 430)
<b>Zysk brutto</b>		<b>21 890</b>	<b>15 822</b>
Podatek dochodowy	22	19 223	695
<b>Zysk netto</b>		<b>41 113</b>	<b>16 517</b>
Zysk netto		41 113	16 517
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000	420 000 000
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,10	0,04
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000	420 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,10	0,04

## SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [W TYS. PLN]

	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
<b>Zysk netto</b>	<b>41 113</b>	<b>16 517</b>
Inne całkowite dochody:	-	-
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowity dochód</b>	<b>41 113</b>	<b>16 517</b>

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>			
<b>I. Zysk brutto</b>		<b>21 890</b>	<b>15 822</b>
<b>II. Korekty</b>		<b>15 645</b>	<b>46 718</b>
1. Amortyzacja		3 984	3 837
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		11 886	16 536
4. Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań		(225)	26 345
<b>III. Zmiana kapitału obrotowego</b>		<b>29 547</b>	<b>6 869</b>
1. Zmiana stanu rezerw		(2 272)	(1 767)
2. Zmiana stanu zapasów		10 432	13 139
3. Zmiana stanu należności		59 607	(7 835)
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(38 220)	3 332
<b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+/- II+/- III)</b>		<b>67 082</b>	<b>69 409</b>
<b>V. Podatek dochodowy zapłacony</b>		(3 657)	21
<b>VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/- V)</b>		<b>63 425</b>	<b>69 430</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>147 210</b>	<b>145 713</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		257	3 300
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		159	9 936
3. Z aktywów finansowych, w tym:		146 794	132 477
a) w jednostkach powiązanych		146 794	132 419
- zbycie aktywów finansowych		-	-
- dywidendy i udziały w zyskach		13 000	34 831
- spłata udzielonych pożyczek		114 952	86 905
- odsetki		18 842	10 683
b) w pozostałych jednostkach		-	58
- zbycie aktywów finansowych		-	58
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
<b>II. Wydatki</b>		<b>(303 989)</b>	<b>(252 565)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(3 170)	(3 196)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne		(256)	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:		(300 275)	(249 527)
a) w jednostkach powiązanych		(300 273)	(249 527)
- nabycie aktywów finansowych		(10 492)	(158 733)
- udzielone pożyczki		(289 781)	(90 794)
b) w pozostałych jednostkach		(2)	-
- nabycie aktywów finansowych		(2)	-
4. Inne wydatki inwestycyjne		(288)	158
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(156 779)</b>	<b>(106 852)</b>



## ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN] C.D.

	NOTA	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>504 202</b>	<b>380 191</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		112 664	15 625
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		391 538	364 566
<b>II. Wydatki</b>		<b>(494 217)</b>	<b>(322 210)</b>
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-
3. Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		(32 774)	(51 922)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(395 000)	(220 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-	-
8. Odsetki		(66 443)	(50 288)
9. Inne wydatki finansowe		-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>9 985</b>	<b>57 981</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>		<b>(83 369)</b>	<b>20 559</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		<b>(83 369)</b>	<b>20 559</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	24	<b>86 386</b>	<b>65 827</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>	24	<b>3 017</b>	<b>86 386</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		-	6 400

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

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	ZYSK ROKU BIEŻĄCEGO	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
<b>Stan na 1 stycznia 2012 roku</b>	21 000	550 574	16 517		588 091
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	16 517	(16 517)	-	-
Zysk netto danego okresu	-	-	-	41 113	41 113
Zmiany razem	-	16 517	(16 517)	41 113	41 113
<b>Stan na 31 grudnia 2012 roku</b>	<b>21 000</b>	<b>567 091</b>	<b>-</b>	<b>41 113</b>	<b>629 204</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2011 roku</b>	21 000	511 902	38 672		571 574
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	38 672	(38 672)	-	-
Zysk netto danego okresu	-	-	-	16 517	16 517
Zmiany razem	-	38 672	(38 672)	16 517	16 517
<b>Stan na 31 grudnia 2011 roku</b>	<b>21 000</b>	<b>550 574</b>	<b>-</b>	<b>16 517</b>	<b>588 091</b>

## WSTĘP

## 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 – WIG - deweloperzy.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

W skład Zarządu Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2012 roku jak i na dzień 31 grudnia 2011 roku wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak i Wiceprezes Zarządu Artur Langner. W skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2012 roku jak i na dzień 31 grudnia 2011 roku wchodził: przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher i Mariusz Waniotka, oraz członkowie: Tomasz Kalwa, Robert Oskard, Mariusz Waniotka i Karol Żbikowski. W skład Komitetu Audytowego na dzień 31 grudnia 2012 roku wchodził: przewodniczący Mariusz Waniotka, oraz członkowie Robert Oskard i Karol Żbikowski.

## INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2011 roku.

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.

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską. 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 rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest na stronie internetowej Spółki pod adresem [www.echo.com.pl](http://www.echo.com.pl) 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 w 2012 roku zastosowała następujące zmiany do standardów i interpretacje:**

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 stosuje po 1 stycznia 2013 następujące zmiany do standardów i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują:****Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”**

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” dotyczące prezentacji składników pozostałych całkowitych dochodów zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 r. lub po tej dacie.

Zmiany wymagają, aby jednostki dzieliły pozycje prezentowane w pozostałych całkowitych dochodach na dwie grupy na podstawie tego, czy w przyszłości będą mogły one zostać ujęte w wyniku finansowym. Dodatkowo zmieniony został tytuł sprawozdania z całkowitych dochodów na „sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów”. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 r. lub po tej dacie. Zastosowanie tych

przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSR 1 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

#### **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”**

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają nowe wymogi w zakresie ujmowania i wyceny kosztów programów określonych świadczeń oraz świadczeń z tytułu rozwiązania stosunku pracy, jak również zmieniają wymagane ujawnienia dotyczące wszystkich świadczeń pracowniczych. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSR 19 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

#### **Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”**

Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

MSR 27 został zmieniony w związku z opublikowaniem MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Celem zmienionego MSR 27 jest określenie wymogów ujmowania i prezentacji inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone w sytuacji gdy jednostka sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe. Wytyczne na temat kontroli oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych zostały zastąpione przez MSSF 10. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSR 27 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

#### **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”**

Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Zmiany do MSR 28 wynikały z projektu RMSR na temat wspólnych przedsięwzięć. Rada zdecydowała o włączeniu zasad dotyczących ujmowania wspólnych przedsięwzięć metodą praw własności do MSR 28, ponieważ metoda ta ma zastosowanie zarówno do wspólnych przedsięwzięć jak też jednostek stowarzyszonych. Poza tym wyjątkiem, pozostałe wytyczne nie uległy zmianie. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSR 28 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

#### **Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe”**

Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” dotyczące kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają dodatkowe objaśnienia stosowania do MSR 32, aby wyjaśnić niespójności napotymane przy stosowaniu niektórych kryteriów dotyczących kompensowania. Obejmują one m.in. wyjaśnienie, co oznacza sformułowanie „posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty”, oraz że niektóre mechanizmy rozliczania brutto mogą być traktowane jako rozliczane netto w przypadku spełnienia odpowiednich warunków. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSR 32 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

#### **MSSF 9 „Finansowe klasyfikacja i wycena”**

MSSF 9 opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 listopada 2009 r. zastępuje te części MSR 39, które dotyczą klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych. W październiku 2010 r. MSSF 9 został uzupełniony o problematykę klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych. Nowy standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 r. lub po tej dacie. Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowe ujęcia i uzależniona od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów. Większość wymogów MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w niezmienionym kształcie. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych

dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy. Spółka zastosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2015 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 9 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

#### **MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia”**

MSSF 11 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Nowy standard zastępuje MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach” oraz interpretację SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników”. Zmiany w definicjach ograniczyły liczbę rodzajów wspólnych przedsięwzięć do dwóch: wspólne operacje i wspólne przedsięwzięcia. Jednocześnie wyeliminowano dotychczasową możliwość wyboru konsolidacji proporcjonalnej w odniesieniu do jednostek pod wspólną kontrolą. Wszyscy uczestnicy wspólnych przedsięwzięć mają obecnie obowiązek ich ujęcia metodą praw własności. Nowy standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 11 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

#### **MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach”**

MSSF 12 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Nowy standard dotyczy jednostek posiadających udziały w jednostce zależnej, wspólnym przedsięwzięciu, jednostce stowarzyszonej lub w niekonsolidowanej jednostce zarządzanej umową. Standard zastępuje wymogi w zakresie ujawniania informacji zawartych obecnie w MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych”. MSSF 12 wymaga, by jednostki ujawniały informacje, które pomogą użytkownikom sprawozdań finansowych ocenić charakter, ryzyko i skutki finansowe inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięciach i niekonsolidowanych jednostkach zarządzanych umową. W tym celu nowy standard nakłada wymóg ujawniania informacji dotyczących wielu obszarów, w tym znaczących osądów i założeń przyjmowanych przy ustalaniu, czy jednostka kontroluje, współkontroluje czy posiada znaczący wpływ na inne jednostki; obszernych informacji o znaczeniu udziałów niekontrolujących w działalności i przepływach pieniężnych grupy; sumarycznych informacji finansowych o spółkach zależnych ze znaczącymi udziałami niekontrolującymi, a także szczegółowych informacji o udziałach w niekonsolidowanych jednostkach zarządzanych umową. Standardy mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 12 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

#### **MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej”**

MSSF 13 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Nowy standard ma na celu poprawę spójności i zmniejszenie złożoności poprzez sformułowanie precyzyjnej definicji wartości godziwej oraz skupienie w jednym standardzie wymogów dotyczących wyceny w wartości godziwej i ujawniania odnośnych informacji. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 13 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

Spółka nie zastosowała z wyprzedzeniem żadnego standardu, interpretacji lub zmian, które zostały opublikowane, lecz nie weszły jeszcze w życie.

### **PODSTAWOWE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

#### **Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Amortyzacja wartości niematerialnych naliczana jest liniowo w okresie szacowanego okresu użytkowania wartości niematerialnych i prawnych, który jest weryfikowany raz na kwartał. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- dla koncesji, patentów licencji itp. – 2 lata,
- dla innych składników – 2 lata.

Wartości niematerialne podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania. Odpis aktualizujący wykazuje się w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość możliwą do uzyskania.

### Rzeczowe aktywa trwałe

Do rzeczowych aktywów trwałych zalicza się stanowiące własność Spółki środki trwałe.

W skład posiadanych przez Spółkę środków trwałych zalicza się:

- nieruchomości (niewynajęte i nieprzeznaczone do obrotu) użytkowane przez Spółkę,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu,
- inne kompletne i zdadne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok.

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Posiadane przez Spółkę grunty nie są amortyzowane, pozostałe środki trwałe amortyzuje się metodą liniową w okresie ich szacowanego okresu użytkowania, który jest weryfikowany raz na kwartał. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- dla budynków i budowli – od 22 do 67 lat,
- dla składników maszyn i urządzeń – od 2 do 5 lat,
- dla środków transportu – od 1,5 do 10 lat,
- dla pozostałego wyposażenia – 5 lat.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje, jako odrębny środek trwały (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do zrealizowania. Odpis aktualizujący wykazywany jest w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów (lub środka wypracowującego środki pieniężne, do którego dane aktywo należy) przewyższa wartość odzyskiwalną i rozpoznawana jest w rachunku zysków i strat. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnice pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

### Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność Spółki wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości grunty. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia.

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.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danej nieruchomości inwestycyjnej lub ujmuje, jako odrębną nieruchomość inwestycyjną (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

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 ustalana jest przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych.

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych odnosi się na rachunek wyników 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.

Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wykazywany jest w pozycji zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie to prowadzone przez Spółkę inwestycje z przeznaczeniem na wynajem, będące w trakcie realizacji. W przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i istnieje możliwość wiarygodnej wyceny wartości godziwej, nieruchomości te wyceniane są według wartości godziwej. W pozostałych przypadkach, gdy nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej, wartości nieruchomości w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

Spółka określiła warunki, po których spełnieniu rozpoczyna proces analizy, czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Do tych warunków należą:

- uzyskanie pozwolenia na budowę,
- zakontraktowanie robót budowlanych o wartości co najmniej 30% budżetu inwestycji
- wynajęcie co najmniej 20% powierzchni w realizowanym projekcie.

Istotną kwestią przy analizie ryzyk jest możliwość i sposób sfinansowania realizacji projektu. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie.

Przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych w budowie do wartości godziwej metodą dochodową, Spółka bierze pod uwagę stopień realizacji projektu na koniec okresu sprawozdawczego. Przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych w budowie według kosztu wytworzenia, ze względu na brak możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej, uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na projektowanie i realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce), aktywowane i bezpośrednie koszty finansowe oraz inne koszty ponoszone w trakcie realizacji bezpośrednio związane z inwestycją.

W przypadku zmiany użytkowania nieruchomości, następuje odpowiednia jej reklasyfikacja w sprawozdaniu finansowym. Przeniesienie nieruchomości i wykazanie jej w pozycji rzeczowych aktywów trwałych czy zapasów następuje w wykazanej poprzednio wartości godziwej.

### Leasing

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z posiadania tytułu własności składnika aktywów na leasingobiorcę. Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i pożytków z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny.

Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane jako koszty, (gdy Spółka jest leasingobiorcą) lub przychody (gdy Spółka jest leasingodawcą) w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania umowy leasingu.

Korzyści otrzymane przez leasingobiorcę i należne jako zachęta do zawarcia umowy leasingu operacyjnego odnoszone są w rachunek zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

W sytuacji, gdy specyfika kontraktu wskazuje, że opłaty leasingowe będą naliczane progresywnie w okresie trwania umowy, dokonuje się linearyzacji rocznych rat płatności.

### Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Spółka dokonuje analizy wartości aktywów netto spółek,

w których posiada udziały, ze względu na to, że główną pozycją aktywów tych jednostek są nieruchomości inwestycyjne wyceniane według wartości godziwej, natomiast największą pozycją pasywów są kredyty celowe i w związku z tym wartość aktywów netto odzwierciedla wartość godziwą posiadanych udziałów. W przypadku utraty wartości odpis rozpoznawany jest w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałych kosztach operacyjnych. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty o jaką wartość bilansowa przewyższa wartość odzyskiwaną. W przypadku odwrócenia odpisu, jego wartość ujmuje się w pozycji pozostałe przychody operacyjne.

### Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty lub poniesione opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się na produkcję w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy lub na towary dotyczące działalności mieszkaniowej, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Wyroby gotowe obejmują głównie sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe. Koszty zakupu gruntów są wykazywane jako zużycie materiałów i energii w rachunku wyników w układzie rodzajowym ze względu na specyfikę działalności Spółki.

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności developerskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe.

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość 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 zmniejszenie kosztu znajdują się w rachunku wyników w pozycji koszt własny sprzedaży.

### Instrumenty finansowe

Spółka zalicza swoje aktywa i zobowiązania finansowe do następujących kategorii:

- składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat – aktywa i zobowiązania nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie;
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności - aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem, których Spółka ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności;
- pożyczki i należności - aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są notowane na aktywnym rynku;
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży - niepochodne aktywa finansowe niezaliczane do aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, pożyczek i należności oraz aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności.

### Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Aktywem finansowym wykazywanym w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat są:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zalicza się do tej kategorii, jeżeli nabyty został przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie,
- aktywa finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia, jako wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub oczekuje się ich realizacji w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Spółka zalicza do tej kategorii inwestycje w papiery wartościowe.

Aktywa wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub, gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów.

Zarówno na dzień wpisania do ksiąg, jak i na dzień bilansowy aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat wyceniane są według wartości godziwej.

### Pożyczki udzielone

Pożyczki udzielone to niepochothane aktywa finansowe z ustaloną lub dającą się określić płatnością, które nie są notowane na aktywnym rynku, inne niż klasyfikowane, jako aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat lub dostępne do sprzedaży.

Aktywa te wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów.

Udzielone pożyczki wykazuje się na dzień wprowadzenia do ksiąg w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, później na dzień bilansowy wg zamortyzowanego kosztu ustalonego metodą efektywnej stopy procentowej.

Odpisy aktualizujące od pożyczek udzielonych tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków pożyczek udzielonych.

### Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów.

Na dzień wprowadzenia do ksiąg aktywa te wyceniane są w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, natomiast na dzień bilansowy aktywa te wyceniane są w wartości godziwej z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości, odnoszonych na rachunek wyników.

Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej składnika aktywów ujmują się w pozostałych całkowitych dochodach.

Odpisy aktualizujące wartości aktywów finansowych tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków aktywów.

Do aktywów dostępnych do sprzedaży zalicza się akcje i udziały w spółkach, niebędących spółkami zależnymi i stowarzyszonymi, nienotowanych na aktywnym rynku, które są majątkiem krótko lub długoterminowym.

W przypadku, gdy ustalenie wartości godziwej nie jest możliwe, ich wyceny dokonuje się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości, a skutki wyceny ujmują się w wyniku finansowym.

### Należności handlowe

Należności handlowe i pozostałe należności ujmują się w bilansie w wartości godziwej, a następnie według zamortyzowanego kosztu, metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Odpisy aktualizujące należności handlowe i pozostałe tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Przestankami wskazującymi, że należności utraciły wartość są: poważne problemy finansowe dłużnika czy opóźnienia w spłatach. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danej należności a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych z jej tytułu. Wysokość straty ujmują się w rachunku zysków i strat w „pozostałych kosztach operacyjnych”. W przypadku nieściągalności należności dokonuje się jej odpisu na koncie rezerw na należności. Późniejsze spłaty uprzednio odpisanych należności ujmują się w pozycji „pozostałe przychody operacyjne” w rachunku zysków i strat.

Długoterminowe należności handlowe wyceniane są, co do zasady według zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej, jednakże kiedy różnica pomiędzy wartością według zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie należności ujmują się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty.

Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT dokumentującymi udzielenie zaliczki.



### Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe spełniające definicję ekwiwalentu środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tą samą definicję środków pieniężnych.

### Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne ujmowane są w księgach w momencie, gdy Spółka staje się stroną wiążącej umowy.

Spółka korzysta z instrumentów pochodnych w celu ograniczenia ryzyka związanego ze zmianami kursów walut czy stóp procentowych.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Na dzień bilansowy instrumenty pochodne wyceniane są w wartości godziwej. Instrumenty pochodne o wartości godziwej większej od zera są aktywami finansowymi, zaś instrumenty o ujemnej wartości godziwej stanowią zobowiązania finansowe.

Zysk lub strata z instrumentów pochodnych ujmowana jest odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych, zaś w sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych jako przepływy działalności inwestycyjnej, jeżeli nabycie skutkuje rozpoznaniem aktywa w bilansie Spółki.

### Umowy gwarancji finansowych

Gwarancje finansowe ujmowane są jako instrumenty finansowe. Umowy takie są początkowo ujmowane według wartości godziwej (równej otrzymanej premii lub oszacowanej przy użyciu technik wyceny), a następnie w wyższej z dwóch wartości:

- kwoty rezerwy określonej w oparciu o szacunki wysokości prawdopodobnego wydatku koniecznego dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji;
- wartości początkowej pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne.

Dodatkowo umowy gwarancji finansowych wykazywane są w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych.

### Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczony. Podatek dochodowy ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kwot dotyczących pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym lub w pozostałych całkowitych dochodach, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się odpowiednio w kapitale własnym i pozostałych całkowitych dochodach.

Bieżąca część podatku dochodowego to przewidywana kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych uchwalonych na dzień bilansowy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania, za wyjątkiem różnic przejściowych, które powstają na moment początkowego ujęcia składników aktywów lub zobowiązań i nie wpływają ani na wynik księgowy ani na wynik podatkowy. Do obliczania odroczonego podatku dochodowego stosuje się stawkę podatkową jaka będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane, bądź zobowiązania rozwiązane.

Nie tworzy się podatku odroczonego od różnic przejściowych powstających na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, jeżeli Spółka kontroluje odwracanie tych różnic i nie odwróćą się one w dającej się przewidzieć przyszłości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.

Odroczony podatek dochodowy szacuje się na każdy dzień bilansowy, różnice odnosząc na rachunek zysków i strat, pozostałe całkowite dochody lub kapitał własny w zależności od tego gdzie została odniesiona różnica przejściowa, od której podatek odroczony jest ujmowany

**Kapitały własne**

Kapitał akcyjny wycenia się w wartości nominalnej wykazywanej w KRS. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Koszty emisji akcji zmniejszają kapitał zapasowy Spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

**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.

**Zobowiązania finansowe - w tym handlowe**

Zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zarachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych, jak również dyskonto od dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnych okresach obrotowych. Kredyty w walutach obcych wycenia się wg kursu sprzedaży banku obsługującego Spółkę.

Zobowiązania finansowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcyjne, a następnie wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39. Przy wycenie bierze się pod uwagę ryzyko i możliwość wcześniejszej spłaty zobowiązań długoterminowych.

Zobowiązania handlowe wycenia się początkowo w wartości godziwej, w okresie późniejszym, długoterminowe zobowiązania wycenia się według amortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy wartością według amortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty. Pozycja zaliczki na dostawy obejmuje zarówno zaliczki zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane. Zobowiązania handlowe obejmują kaucje.

**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 własny sprzedaży**

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 pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy).

### **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 odnosi się na rachunek zysków i strat w pozycji aktualizacja wartości nieruchomości.

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

Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wykazywany jest w osobnej pozycji rachunku zysków i strat.

## 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 31 grudnia 2012 roku istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej a ceną nabycia udziałów.

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI W ZAKRESIE UTRATY WARTOŚCI UDZIAŁÓW, AKCJI I FUNDUSZY (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2012	NA DZIEŃ 31.12.2011
Stan posiadanych udziałów, akcji i funduszy	923 076	909 152
Przychody / Koszty finansowe z tyt. wyceny udziałów, akcji i funduszy	-1 972	-19 376
Szacowana procentowa zmiana wartości udziałów, akcji i funduszy	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowane przychody / koszty finansowe z tyt. potencjalnej zmiany wartości udziałów, akcji i funduszy	9 231	9 092
<b>RAZEM wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>9 231</b>	<b>9 092</b>
Podatek dochodowy	1 754	1 727
<b>RAZEM wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>7 477</b>	<b>7 364</b>

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

## 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.

Zarząd Spółki zmienił w 2012 roku swoje oczekiwania i podjął decyzję o nie sprzedawaniu udziałów spółki „Barconsel Holdings” Ltd, Echo – Aurus Sp. z o.o. i „Echo - SPV 7” Sp. z o.o. w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym

zgodnie z MSR 12 p. 39 została rozwiązana rezerwa na odroczony podatek dochodowy od różnic podatkowo – rachunkowych dot. udziałów w ww. spółkach zależnych w wysokości 14.559 tys. PLN.

## ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

### Ryzyko cenowe

Ryzyko cenowe nie jest istotne. Spółka nie uczestniczy w obrocie papierami wartościowymi na żadnym aktywnym rynku. Spółka może zawierać transakcje na pochodnych instrumentach finansowych w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych.

### Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

Narażenie Spółki na ryzyko stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzielonymi pożyczkami oraz otrzymanymi kredytami bankowymi i emitowanymi obligacjami. Pożyczki, kredyty i obligacje oprocentowane według zmiennej stopy narażają Spółkę na ryzyko zmian stóp procentowych, z kolei pożyczki i kredyty oprocentowane według stałej stopy procentowej narażają Spółkę na wahania wartości godziwej instrumentów finansowych. Ponadto, Spółka jest narażona na ryzyko wahań stóp procentowych w wypadku zaciągania nowego kredytu lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe.

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - UDZIELONYCH POŻYCZEK (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2012	NA DZIEŃ 31.12.2011
Stan udzielonych pożyczek	318 736	144 929
Przychody finansowe z tyt. odsetek od udzielonych pożyczek	16 434	7 334
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Przychody finansowe z tyt. odsetek od udzielonych pożyczek z uwzgl. zmian poziomu stóp procentowych	3 187	1 449
<b>RAZEM wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>3 187</b>	<b>1 449</b>
Podatek dochodowy	606	275
<b>RAZEM wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>2 581</b>	<b>1 174</b>

Spółka udzieliła pożyczek w PLN, gdzie oprocentowanie ma charakter zmienny uzależniony od stawki WIBOR + marża. Gdyby na dzień 31.12.2012 r. poziom stóp procentowych był wyższy lub niższy od obowiązującego o 1 punkt procentowy wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy 2.581 tys. zł z tytułu wyższych lub niższych odsetek od udzielonych pożyczek w PLN.

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - ZOBOWIĄZAŃ Z TYT. EMISJI DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2012	NA DZIEŃ 31.12.2011
Stan zobowiązań z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	853 264	854 291
Koszty finansowe z tyt. odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	58 907	52 093
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tyt. odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych z uwzgl. wzrostu / (spadku) stóp procentowych	8 533	8 543
<b>RAZEM wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>8 533</b>	<b>8 543</b>
Podatek dochodowy	1 621	1 623
<b>RAZEM wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>6 912</b>	<b>6 920</b>

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2012	NA DZIEŃ 31.12.2011
Stan środków pieniężnych	3 017	86 386
Pozostałe przychody operacyjne z tyt. odsetek	1 227	4 586
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Pozostałe przychody operacyjne z tyt. odsetek z uwzgl. zmian poziomu stóp procentowych	30	864
<b>RAZEM wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>30</b>	<b>864</b>
Podatek dochodowy	6	164
<b>RAZEM wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>24</b>	<b>700</b>

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - ZOBOWIĄZAŃ Z TYT. KREDYTÓW (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2012	NA DZIEŃ 31.12.2011
Stan zobowiązań z tyt. kredytów	112 431	32 774
Koszty finansowe z tyt. odsetek od kredytów	3 494	4 218
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tyt. odsetek od kredytów z uwzgl. wzrostu / (spadku) stóp procentowych	1 124	328
<b>RAZEM wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>1 124</b>	<b>328</b>
Podatek dochodowy	214	62
<b>RAZEM wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>910</b>	<b>266</b>

#### Ryzyko walutowe

Na dzień bilansowy i w trakcie roku obrotowego Spółka nie posiadała innych istotnych sald wyrażonych w walucie obcej. W związku z tym ryzyko oszacowano, jako nieistotne i nie dokonywano analizy wrażliwości innych pozycji bilansowych na zmiany kursów walut.

#### RYZIKO WALUTOWE - WRAŻLIWOŚĆ NA ZMIANY (W TYS. PLN)

POZYCJA WG WALUTY	STAN NA 31.12.2012 W WALUCIE	WYCENA BILANSOWA NA 31.12.2012	SZACOWANA ZMIANA KURSU WALUT (W %)	SKUTKI ZMIANY KURSÓW WALUT W POSZCZ. POZYCJACH
Środki pieniężne				
EUR	14	57	+1 %	1
USD	4	12	+1 %	0
HUF	3 363	47	+1 %	0
<b>Razem wpływ na wynik brutto okresu</b>				<b>1</b>
Podatek dochodowy				-
<b>Razem wpływ na wynik netto okresu</b>				<b>1</b>

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany kursów walut na dzień 31.12.2012 r., przyjęto założenie, że przedział wahań kursów walutowych może kształtować się na poziomie +/- 1% (na podstawie danych historycznych i posiadanej wiedzy). Gdyby na dzień 31.12.2012 r. kurs głównych walut dla Spółki tj. EUR, USD i HUF był wyższy lub niższy o 1% , wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy o 1 tys. zł - w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych.

## RYZKO WALUTOWE - WRAŻLIWOŚĆ NA ZMIANY (W TYS. PLN)

POZYCJA WG WALUTY	STAN NA 31.12.2011 W WALUCIE	WYCENA BILANSOWA NA 31.12.2011	SZACOWANA ZMIANA KURSU WALUT (W %)	SKUTKI ZMIANY KURSÓW WALUT W POSZCZ. POZYCJACH
Środki pieniężne				
EUR	28	124	+/-1 %	1
USD	325	1 111	+/-1 %	11
HUF	211	3	+/-1 %	0
<b>Razem wpływ na wynik brutto okresu</b>				<b>12</b>
Podatek dochodowy				2
<b>Razem wpływ na wynik netto okresu</b>				<b>10</b>

RYZKO WALUTOWE - NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2012	NA DZIEŃ 31.12.2011
Stan nieruchomości inwestycyjnych	3 752	3 655
Przychody / Koszty z tyt. wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2 082	1 961
Szacowana zmiana kursu walut	+/-1%	+/-1%
Szacowane przychody / koszty z tyt. zmiany kursu walut	38	37
<b>RAZEM wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>38</b>	<b>37</b>
Podatek dochodowy	7	7
<b>RAZEM wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

**Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, udzielonych pożyczek, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Spółki w postaci nierozliczonych należności. Spółka posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji. W stosunku do żadnego z klientów Spółki spoza Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Spółka korzysta z usług renomowanych jednostek.

**Ryzyko utraty płynności**

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, iż Spółka nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Spółka zarządza ryzykiem płynności utrzymując odpowiednią wielkość kapitału zapasowego, wykorzystując ofertę usług bankowych i rezerwowe linie kredytowe oraz monitorując stale prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności Spółka zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania.

Zdaniem Zarządu Spółka ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Spółka może w każdej chwili skorzystać z wystarczającego finansowania, uruchamiając środki z przyznanych linii kredytowych w bankach.

Analizy zobowiązań finansowych Spółki oraz rozliczanych w kwocie netto instrumentów pochodnych, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy zostały przedstawione w odpowiednich notach: kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, należności handlowe i zobowiązania handlowe.

Analiza niedyskontowanych zobowiązań finansowych Spółki, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2012 roku:

## ANALIZA NIEZDYSKONTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH (W TYS. PLN)

OKRES	KREDYTY	OBLIGACJE	ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE
Do 1 roku	116 928	322 528	22 295
Powyżej 1 roku do 3 lat	-	444 896	-
Powyżej 3 roku do 5 lat	-	146 283	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>116 928</b>	<b>913 707</b>	<b>22 295</b>

W analizie uwzględnione zostały szacowane przyszłe płatności odsetkowe.

## ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Celem Spółki w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Spółki do kontynuowania działalności, tak aby było możliwe realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Spółka zarządzając tym ryzykiem podejmuje decyzje dotyczące poziomu dźwigni finansowej, polityki dywidend, emisji nowych akcji czy skupie i późniejszym umorzeniu lub odsprzedaży wcześniej wyemitowanych akcji oraz ewentualnej sprzedaży aktywów w celu obniżenia zadłużenia.

Spółka monitoruje kapitał za pomocą wskaźników zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się, jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączna wartość kapitału oblicza się, jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA (W TYS. PLN)	NOTA	31.12.2012	31.12.2011
Kredyty ogółem	13, 15	965 695	887 065
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	-3 017	-86 386
Zadłużenie netto		962 678	800 679
Kapitał własny razem		629 204	588 091
Kapitał ogółem		1 591 882	1 388 770
Wskaźnik zadłużenia		60,47%	57,65%

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2012 roku i na 31 grudnia 2011 roku była zgodna z celami Spółki.

## 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 2012 roku z podmiotami powiązanymi realizowane były na podstawie umów:

- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 29 sierpnia 2008 roku ze spółką Echo Galeria Kielce - Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Galeria Kielce - Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. powierzyła Echo Investment S.A. prowadzenie prac rozbudowy istniejącego centrum handlowego w Kielcach przy al. Solidarności. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 1.865 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 wynosi 14.697 tys. zł.



- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 17czerwca 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 S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku Centrum Handlowego na nieruchomości znajdującej się w Bełchatowie przy ul. Kolejowej. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 3.232 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 25 sierpnia 2011 roku ze spółką Echo Galeria – Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku Centrum Handlowo – Usługowo - Rozrywkowego na nieruchomości znajdującej się w Kaliszu przy ul. Górnośląskiej i Pomorskiej. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 7.332 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 1 września 2011 roku ze spółką Veneda - Projekt Echo - 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku Centrum Handlowo na nieruchomości znajdującej się w Łomży przy ul. Zawadzkiej i Katyńskiej. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 4.588 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 15 września 2011 roku ze spółką Projekt 5 - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku Centrum Handlowo na nieruchomości znajdującej się w Szczecinie przy ul. Struga. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 3.806 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 1 października 2012 roku ze spółką Projekt 7 - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 1.346 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 1 października 2011 roku ze spółką Aquarius Business House - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją I etapu kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Swobodnej. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 5.412 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 2 maja 2012 roku ze spółką Aquarius Business House - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją II etapu kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Swobodnej. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 1.461 tys. zł.
- Umowy o przygotowanie inwestycji zawartą w dniu 22 lipca 2008 roku ze spółką A4 - Business Park - GE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do wykonania prac zmierzających do uzyskania przez Inwestora pozwolenia na budowę kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się w Katowicach przy ul. Francuskiej. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 1.256 tys. zł.
- Umowy o przygotowanie inwestycji zawartą w dniu 23 grudnia 2008 roku ze spółką Echo - Metropolis Sp. z o.o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do wykonania prac zmierzających do uzyskania przez Inwestora pozwolenia na budowę kompleksu handlowego na

nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Dusznej, Hetmańskiej oraz Krauthofera. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 2.615 tys. zł.

- Umowy o przygotowanie inwestycji zawartą w dniu 24 czerwca 2010 roku ze spółką Projekt Echo - 70 Sp. z o.o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do wykonania prac zmierzających do uzyskania przez Inwestora pozwolenia na budowę kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Jana Pawła. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 3.769 tys. zł.
- Umowy o przygotowanie inwestycji zawartą w dniu 23 grudnia 2011 roku ze spółką Projekt 7 - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do wykonania prac zmierzających do uzyskania przez Inwestora pozwolenia na budowę kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 2.364 tys. zł.
- Umowy o przygotowanie inwestycji zawartą w dniu 4 maja 2010 roku ze spółką Projekt Echo - 58 Sp. z o.o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do wykonania prac zmierzających do uzyskania przez Inwestora pozwolenia na budowę parku biurowego na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Bettovena. Wartość transakcji za 2012 r. wynosi 2.178 tys. zł.

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

#### **Znaczące zdarzenia występujące po dacie bilansu:**

W dniu 15 lutego 2013 r. Echo Investment S.A. otrzymało zawiadomienie, że w wyniku transakcji nabycia akcji spółki Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach zawartej w dniu 14 lutego 2013 r., spółka Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowana w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, zwiększyła udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki Echo Investment S.A. o co najmniej 1%. Akcje zostały nabyte od Pana Michała Sołowowa, który jest podmiotem dominującym w stosunku do spółki Barcocapital Investment Limited.

W dniu 31 stycznia 2013 roku Echo Investment S.A. 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), wyemitowało obligacje kuponowe na łączną kwotę 200 mln PLN. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 10 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się w dacie 28 kwietnia 2017 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.

W dniu 22 stycznia 2013 r. Echo Investment S.A. otrzymało drogą faksową zawiadomienie od Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK S.A. informujące, iż w wyniku transakcji nabycia akcji spółki Echo Investment S.A., zawartych w dniu 15 stycznia 2013 roku, Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK (dalej: Aviva OFE) zwiększył udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce powyżej 10%.

W dniu 2 stycznia 2013 r. Echo Investment S.A. otrzymało zawiadomienie od ING Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. informujące, iż w wyniku zbycia akcji spółki Echo Investment S.A., w transakcjach na GPW w Warszawie, rozliczonych w dniu 20 grudnia 2012 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny zmniejszył stan posiadania akcji Spółki o co najmniej 2% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

W dniu 21 marca 2013 r. Rada Nadzorcza Echo Investment S.A. podjęła uchwałę w sprawie powołania, na okres wspólnej kadencji obecnego Zarządu, Pana Waldemara Lesiaka na członka Zarządu Spółki powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki. Jako Wiceprezes Zarządu Echo Investment S.A. Pan Waldemar Lesiak będzie odpowiadał za akwizycję i sprzedaż zrealizowanych projektów komercyjnych w Polsce i zagranicą.

W dniu 02 stycznia 2013 r. Echo Investment SA podpisało umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu i związanych z nim prawa odrębnej własności budynku ze spółką zależną „Projekt Echo - 67 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Kielcach (adres: 25-323 Kielce Aleja Solidarności 36). Umowa dotyczy nabycia

nieruchomości w Warszawie o powierzchni 51 260 mkw. zlokalizowanych przy ul. Konstruktorskiej. Wartość umowy nabycia nieruchomości wynosi 57 mln PLN.

#### **Informacje o wynagrodzeniach Zarządu**

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

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 878 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 829 tysięcy złotych.

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

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 84 tysięcy złotych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych,
- Mariusz Waniotka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych,
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych,
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych,
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych.

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

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 793 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 753 tysięcy złotych.

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

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 84 tysięcy złotych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych,
- Mariusz Waniotka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych,
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych,
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych,
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych.

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

## NOTA 1A

WARTOŚCI NIEMATERIALNE [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	1 181	1 419
- oprogramowanie komputerowe	951	1 339
b) inne wartości niematerialne	-	-
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>1 181</b>	<b>1 419</b>

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości niematerialnych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31.12.2012 r.

## NOTA 1B

## ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) [W TYS. PLN]

ZA OKRES OD 01.01.2012 – 31.12.2012	A) NABYTE KONCESJE, PATENTY, LICENCJE I PODOBNE WARTOŚCI, W TYM:	OPROGRAMOWA NIE KOMPUTEROWE	B) INNE WARTOŚCI NIEMATERIALNE	WARTOŚCI NIEMATERIALNE RAZEM
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	<b>5 233</b>	<b>4 966</b>	-	<b>5 233</b>
<b>zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>321</b>	<b>93</b>	-	<b>321</b>
- zakupu	321	93	-	321
<b>wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>5 554</b>	<b>5 059</b>	-	<b>5 554</b>
<b>b) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>(3 814)</b>	<b>(3 627)</b>	-	<b>(3 814)</b>
<b>amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>(559)</b>	<b>(481)</b>	-	<b>(559)</b>
- planowana	(559)	(481)	-	(559)
<b>skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>(4 373)</b>	<b>(4 108)</b>	-	<b>(4 373)</b>
<b>c) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>1 181</b>	<b>951</b>	-	<b>1 181</b>

Wszystkie wartości niematerialne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

Zastosowane metody amortyzacji i przyjęte okresy użytkowania lub zastosowane stawki amortyzacyjne dla:

- nabytych koncesji, patentów, licencji i podobnych wartości - metoda liniowa, 50%, amortyzacja księgowana na koszty ogólnego zarządu,
- innych wartości niematerialnych - nieprzekazane do użytkowania, na dzień 31 grudnia 2012 roku nie są amortyzowane

## ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) [W TYS. PLN] C.D.

ZA OKRES OD 01.01.2011 – 31.12.2011	A) NABYTE KONCESJE, PATENTY, LICENCJE I PODOBNE WARTOŚCI, W TYM:	OPROGRAMOWANI E KOMPUTEROWE	B) INNE WARTOŚCI NIEMATERIALNE	WARTOŚCI NIEMATERIALNE RAZEM
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	<b>4 914</b>	<b>4 247</b>	<b>8</b>	<b>4 922</b>
<b>zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>835</b>	<b>719</b>	<b>-</b>	<b>835</b>
- zakupu	835	719		835
<b>zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>(516)</b>	<b>-</b>	<b>(8)</b>	<b>(524)</b>
- likwidacji	(516)	-	(8)	(524)
<b>wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>5 233</b>	<b>4 966</b>	<b>-</b>	<b>5 233</b>
<b>b) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>(3 695)</b>	<b>(3 206)</b>	<b>-</b>	<b>(3 695)</b>
<b>amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>(119)</b>	<b>(421)</b>	<b>-</b>	<b>(119)</b>
- planowana	(448)	(363)	-	(448)
- likwidacji	329	(58)	-	329
<b>skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>(3 814)</b>	<b>(3 627)</b>	<b>-</b>	<b>(3 814)</b>
<b>c) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>1 419</b>	<b>1 339</b>	<b>-</b>	<b>1 419</b>

## NOTA 2A

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
a) środki trwałe, w tym:	14 067	14 664
- grunty	55	56
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 839	2 824
- urządzenia techniczne i maszyny	445	367
- środki transportu	10 342	10 708
- inne środki trwałe	386	709
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>14 067</b>	<b>14 664</b>

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

## NOTA 2B

## ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) [W TYS. PLN]

ZA OKRES OD 01.01.2012 - 31.12.2012	GRUNTY WŁASNE	BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZyny	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE	ŚRODKI TRWAŁE, RAZEM
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>61</b>	<b>3 129</b>	<b>4 652</b>	<b>19 624</b>	<b>3 200</b>	<b>30 666</b>
<b>zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>-</b>	<b>92</b>	<b>803</b>	<b>1 896</b>	<b>58</b>	<b>2 849</b>
- zakupu	-	92	803	1 896	58	2 849
<b>zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 220)</b>	<b>(1 562)</b>	<b>-</b>	<b>(2 782)</b>
- sprzedaż	-	-	(274)	(1 562)	-	(1 836)
- likwidacja	-	-	(946)	-	-	(946)
<b>wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>61</b>	<b>3 221</b>	<b>4 235</b>	<b>19 958</b>	<b>3 258</b>	<b>30 733</b>
<b>b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	<b>(5)</b>	<b>(305)</b>	<b>(4 285)</b>	<b>(8 916)</b>	<b>(2 491)</b>	<b>(16 002)</b>
<b>amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>(1)</b>	<b>(77)</b>	<b>495</b>	<b>(700)</b>	<b>(381)</b>	<b>(664)</b>
- amortyzacja	(1)	(77)	(724)	(2 242)	(381)	(3 425)
- sprzedaż	-	-	273	1 542	-	1 815
- likwidacja	-	-	946	-	-	946
<b>skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>(6)</b>	<b>(382)</b>	<b>(3 790)</b>	<b>(9 616)</b>	<b>(2 872)</b>	<b>(16 666)</b>
<b>c) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>55</b>	<b>2 839</b>	<b>445</b>	<b>10 342</b>	<b>386</b>	<b>14 067</b>

Kwota zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych wynosi: 121 tys. zł.

ZA OKRES OD 01.01.2011 - 31.12.2011	GRUNTY WŁASNE	BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZyny	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE	ŚRODKI TRWAŁE, RAZEM
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>100</b>	<b>3 646</b>	<b>5 382</b>	<b>22 125</b>	<b>3 534</b>	<b>34 787</b>
<b>zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>696</b>	<b>1 872</b>	<b>103</b>	<b>2 674</b>
- zakupu	-	3	696	1 872	103	2 674
<b>zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>(39)</b>	<b>(520)</b>	<b>(1 426)</b>	<b>(4 373)</b>	<b>(437)</b>	<b>(6 795)</b>
- sprzedaż	(39)	(520)	(196)	(4 373)	(10)	(5 138)
- inwentaryzacja	-	-	(1 230)	-	(427)	(1 657)
<b>wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>61</b>	<b>3 129</b>	<b>4 652</b>	<b>19 624</b>	<b>3 200</b>	<b>30 666</b>
<b>b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	<b>(5)</b>	<b>(258)</b>	<b>(4 698)</b>	<b>(9 960)</b>	<b>(2 525)</b>	<b>(17 446)</b>
<b>amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>-</b>	<b>(47)</b>	<b>413</b>	<b>1 044</b>	<b>34</b>	<b>1 444</b>
- amortyzacja	(1)	(80)	(884)	(1 921)	(503)	(3 389)
- sprzedaż	(1)	(29)	(196)	(3 059)	(10)	(3 295)
- inwentaryzacja	-	(4)	(1 101)	94	(527)	(1 538)
<b>skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>(5)</b>	<b>(305)</b>	<b>(4 285)</b>	<b>(8 916)</b>	<b>(2 491)</b>	<b>(16 002)</b>
<b>c) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>56</b>	<b>2 824</b>	<b>367</b>	<b>10 708</b>	<b>709</b>	<b>14 664</b>

## NOTA 3A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
<b>a) wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu</b>	<b>3 655</b>	<b>11 631</b>
<b>zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>2 082</b>	<b>91</b>
- zmiana wyceny nieruchomości	2 082	91
<b>zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>(1 985)</b>	<b>(8 067)</b>
- sprzedaż	-	(8 067)
- przeniesienie na zapasy	(1 985)	-
<b>Wartość inwestycji w nieruchomości na koniec okresu</b>	<b>3 752</b>	<b>3 655</b>

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 31 grudnia 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 przeszacowane na PLN według kursu wiodącego banku prowadzącego rachunki Spółki obowiązującego na dzień bilansowy.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31.12.2012 r.

## NOTA 3B

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE - WPŁYW NA WYNIK [W TYS. PLN]	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	404	851
b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	153	160
c) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-

## NOTA 4A

UDZIAŁY LUB AKCJE [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
<b>a) Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych</b>		
- w jednostkach zależnych	920 433	906 522
- w jednostkach współzależnych	1 500	1 500
- w jednostkach stowarzyszonych	13	-
	<b>921 946</b>	<b>908 022</b>
<b>Udziały lub akcje, razem</b>	<b>921 946</b>	<b>908 022</b>

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

## NOTA 4B

ZMIANA STANU UDZIAŁÓW I AKCJI [W TYS. PLN]	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
<b>a) stan na początek okresu, w tym:</b>	<b>908 022</b>	<b>782 401</b>
- akcje i udziały	908 022	782 401
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>15 937</b>	<b>158 982</b>
- zakup udziałów	12 190	58 369
- podwyższenie kapitału	3 747	100 613
- odwrócenie odpisu aktualizującego wartość aktywów	-	-
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>(2 013)</b>	<b>(33 361)</b>
- sprzedaż udziałów	(41)	(189)
- likwidacja spółek	-	-
- odpis aktualizujący wartość aktywów	(1 972)	(19 387)
- rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	-	(13 785)
<b>d) stan na koniec okresu, w tym:</b>	<b>921 946</b>	<b>908 022</b>
- akcje i udziały	921 946	908 022

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 objęła 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 objęła 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 objęła udziały o łącznej wartości 1 tys. zł.

Projekt Echo - 99 Sp. z o.o. Sp.K. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 10 tys. zł. W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 10 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. o wartości 81 tys. zł.
- Mena Investments Sp. z o.o. o wartości 105 tys. zł.
- Echo - Galeria Amber Sp. z o.o. o wartości 101 tys. zł.
- VASCO Investment Sp. z o.o. o wartości 90 tys. zł.
- Intermedia Investment Sp. z o.o. o wartości 287 tys. zł.
- Iris Capital Sp. z o.o. o wartości 120 tys. zł.
- Monolit Investment Sp. z o.o. o wartości 195 tys. zł.
- Nikson Capital Sp. z o.o. o wartości 96 tys. zł.
- Farrina Investments sp. z o.o. o wartość 15 tys. zł
- Elmira Investments Sp. z o.o. o wartości 15 tys. zł
- Elmira Investments Sp. z o.o. S.K.A. o wartości 60 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.

12 listopada 2012 r. spółka zależna "Echo - SPV 7" SP. z o.o. z siedzibą w Kielcach połączyła się ze spółkami zależnymi:

- "Projekt Echo - 59" Sp. z o.o.,
- "Echo Arena Sp. z o.o." Sp. K. (zwane dalej "spółkami przejmowanymi").

Połączenie spółek nie spowodowało zmian danych finansowych Spółki, jedynie wpłynęło na zmianę struktury posiadanych udziałów przedstawionych w notcie 4D.



## NOTA 4C

## Zastawy na udziałach

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Wan - 11" Sp. z o.o. o wartości 1 500 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Wan - 11" Sp. z o.o. przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europäische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 48 000 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Pasaż Grunwaldzki " Sp. z o.o. o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej " Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A. przez Eurohypo AG do nieprzekraczającej kwoty 150 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Westdeutsch Immobilien Bank w wysokości 58 418 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo - 96" Sp. z o.o. o wartości 26 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Westdeutsch Immobilien Bank w wysokości 58 418 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo - 95 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" o wartości 26 zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Oxygen - Projekt Echo - 95 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 25 500 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o. o wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo - Przy Słowiańskim Wzgórzu Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k. przez Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 75 000 tys. PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "PPR - Projekt Echo - 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "PPR - Projekt Echo - 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 72 600 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo - 77" Sp. z o.o. o wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "PPR - Projekt Echo - 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 72 600 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Babka Tower - Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Babka Tower - Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 11 250 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo - 93" Sp. z o.o. o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Babka Tower - Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 11 250 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 36 000 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo - 43" Sp. z o.o. o wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 36 000 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Europäische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 150 000 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o wartości 26 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Veneda - Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 21 525 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o wartości 26 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Veneda - Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 7 500 tys. PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Projekt - 5 Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt - 5 Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 26 451 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o wartości 26 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 23 059 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o wartości 26 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 9 881 tys. PLN.

### Zastawy na udziałach

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 tys. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 23 059 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 tys. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 9 881 tys. PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Aqarius Business House - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 2 tys. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Aqarius Business House - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Alior Bank S.A. w wysokości 201 054 tys. PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 101 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 94 000 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 101 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 14 000 tys. PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 94 000 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 14 000 tys. PLN.

## NOTA 4D

## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / ALCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
AKCJE / UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH											
1	"PHS - Projekt CS Sp. z o. o." S.K.A.	Szczecin	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	100,00%	brak
2	"Projekt Echo - 93" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
3	"Echo - Aurus" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	138 390	(12)	12	-	138 390	97,90%	97,90%	brak
4	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	roboty budow. związane ze wnoszeniem budynków	5 063	(2 663)	-	(2 663)	2 400	100,00%	100,00%	brak
5	"Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0059%	100,00%	brak
6	"PPR - Projekt Echo - 77" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0002%	100,00%	brak
7	"Echo - SPV 7 " Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	188 599	-	-	-	188 599	99,99%	99,99%	brak
8	"Echo - Centrum Przemysł - Projekt Echo 93" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0013%	100,00%	brak
9	"Grupa Echo " Sp. z o.o.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadz. dział. gosp. i zarządzania	52	-	-	-	52	100,00%	100,00%	brak
10	"Veneda - Projekt Echo - 97 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0074%	100,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / ALCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
11	"Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	16	-		-	16	0,0219%	0,0219%	brak
12	"Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	dział.rachunkowo - księgowo	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
13	"Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0083%	100,00%	brak
14	"Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0067%	100,00%	brak
15	"A4 Business Park Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanyc h z wznosze. budynków	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
16	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanyc h z wznosze. budynków	1 008	-		-	1 008	99,95%	99,95%	brak
17	"Echo - Galaxy" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanyc h z wznosze. budynków	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
18	"Projekt Echo - 33" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
19	Echo -Galeria Amber Sp. z o.o. - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(49)		(49)	2	99,00%	99,00%	brak
20	Zakład Ogrodniczy Naramowice - Pamiątkowo Sp.z o. o. S.K.A.	Pamiątko wo	uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt	24	-		-	24	0,0005%	0,0005%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / ALCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
21	"Echo Investment Property Management- Grupa Echo Sp. z o. o." Sp. K.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,00%	99,00%	brak
22	"Projekt Saska " Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 419	(20 419)		(20 419)	-	95,00%	95,00%	brak
23	"Echo -Kasztanowa Aleja" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(15)		(15)	36	99,00%	99,00%	brak
24	"Echo - Klimt House" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(15)		(15)	36	99,00%	99,00%	brak
25	"Projekt Echo -43" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(10)		(10)	41	99,00%	99,00%	brak
26	"Echo - Przy Słowiańskim Wzgórzu " Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(14)		(14)	37	99,00%	99,00%	brak
27	Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító KFT	Budapeszt	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	89 130	(40 093)		(40 093)	49 037	100,00%	100,00%	brak
28	"Echo -Kasztanowa Aleja Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	15 901	-		-	15 901	99,90%	99,90%	brak
29	"Echo - Klimt House Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	501	-		-	501	99,90%	99,90%	brak
30	"Echo - Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	22 675	-		-	22 675	99,99%	99,99%	brak
31	Echo Projekt Management Ingatlanhasznosító KFT	Budapeszt	zarządzanie nieruchomościami	2 126	(81)	(954)	(1 035)	1 091	100,00%	100,00%	brak
32	" 47 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0009%	100,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / ALCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
33	Echo Investment Project 1 S.R.L.	Bukareszt	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	61 941	(1 309)		(1 309)	60 632	100,00%	100,00%	brak
34	"53 - Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	0,0504%	0,0504%	brak
35	"Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0031%	100,00%	brak
36	"Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o." S.K.A.	Jelenia Góra	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	0,0673%	100,00%	brak
37	Projekt Beethovena - "Grupa Echo" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0022%	0,0022%	brak
38	"Galaxy - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	0,0128%	100,00%	brak
39	"Galeria Tarnów - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	0,0647%	100,00%	brak
40	"Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	49	-		-	49	0,0127%	100,00%	brak
41	"AVATAR - Projekt Echo - 93" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0004%	100,00%	brak
42	"Projekt Naramowice - Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budyneków	53	-		-	53	0,0319%	0,0319%	brak
43	„Oxygen - Projekt Echo – 95 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0005%	100,00%	brak
44	"Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0001%	100,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / ALCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
45	"Projekt Echo -67" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	94	-		-	94	99,90%	99,90%	brak
46	"Projekt Echo -69" Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	115	-		-	115	99,99%	99,99%	brak
47	"Projekt Echo -70" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5 047	(7)		(7)	5 040	99,90%	99,90%	brak
48	"Projekt Echo -77" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(14)		(14)	36	99,90%	99,90%	brak
49	Metropolis - "Grupa Echo" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0001%	0,0001%	brak
50	Echo Investment Ukraina LLC	Kijów	zarządzanie nieruchomościami	666	(319)		(319)	347	100,00%	100,00%	brak
51	"Ultra Marina" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanyc h z wznosze. budyneków	6	-		-	6	0,0800%	0,0800%	brak
52	Echo Investment Projekt Management SRL	Bukareszt	zarządzanie nieruchomościami	3 477	(2 448)	(1 030)	(3 478)	(1)	99,99%	99,99%	brak
53	EI Projekt Cyp - I Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	56 028	-		-	56 028	99,99%	99,99%	brak
54	Barconsel Holdings Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	374 747	-		-	374 747	25,30%	25,30%	brak
55	"Projekt Echo - 95" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-		-	26	99,80%	99,80%	brak
56	"Projekt Echo - 96" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-		-	26	99,80%	99,80%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / ALCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
57	"Projekt Echo - 97" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak
58	"Projekt Echo - 98" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak
59	"Projekt Echo - 99" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	97	-	-	-	97	99,80%	99,80%	brak
60	Aquarius Business House - "Grupa Echo Sp. z o. o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2	-	-	-	2	0,0040%	0,0040%	brak
61	„Echo – Pod Klonami Sp. z o. o." Sp.K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	10	-	-	-	10	99,0000%	99,0000%	brak
62	"Echo Investment Facility Management-Grupa Echo Sp. z o. o. Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	-	-	-	11	99,00%	99,00%	brak
63	"Projekt CS" Sp. z o.o.	Szczecin	pozostałe pośrednictwo pieniężne	122	-	-	-	122	99,00%	99,00%	brak
64	"Pamiątkowo" Sp. z o.o.	Pamiątko wo	pozostałe pośrednictwo pieniężne	83	-	-	-	83	99,00%	99,00%	brak
65	"Projekt 3 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	100,00%	brak
66	"Projekt 4 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	100,00%	brak
67	"Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	100,00%	brak
68	"Projekt 6 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0040%	100,00%	brak



LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / ALCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
69	"Projekt 7 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0040%	100,00%	brak
70	"Echo - Galeria Lublin" Sp. z o. o.	Lublin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 006	-		-	1 006	99,90%	99,90%	brak
71	"Projekt Echo - 67 Sp. z o. o." Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	11	-		-	11	99,00%	99,00%	brak
72	ASTRA PARK - "Projekt Echo 69" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	74	-		-	74	0,1083%	0,1083%	brak
73	Mena Investments Sp. z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	105	-		-	105	99,00%	99,00%	brak
74	Echo - Galeria Amber Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	101	-		-	101	99,00%	99,00%	brak
75	VASCO Investment Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	90	-		-	90	99,00%	99,00%	brak
76	Projekt 8 - "Grupa Echo Sp. z o.o." - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-			brak
77	Projekt 9 - "Grupa Echo Sp. z o.o." - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-			brak
78	Projekt 10 - "Grupa Echo Sp. z o.o." - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-			brak
79	Projekt Echo - 99 Sp. z o. o. Sp.K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	12	-		-	12	99,00%	99,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / ALCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
80	Intermedia Investment Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	290	-		-	290	99,00%	99,00%	brak
81	Iris Capital Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	122	-		-	122	99,00%	99,00%	brak
82	Projekt Echo - 101 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
83	Projekt Echo - 102 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
84	Projekt Echo - 103 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
85	Projekt Echo - 104 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
86	Projekt Echo - 105 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
87	Projekt Echo - 106 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
88	Projekt Echo - 107 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	99,90%	99,90%	brak
89	Projekt Echo - 108 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	99,90%	99,90%	brak
90	Projekt Echo - 109 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	99,90%	99,90%	brak
91	Projekt Echo - 110 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	99,90%	99,90%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / ALCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
92	Projekt Echo - 111 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	99,90%	99,90%	brak
93	Projekt Echo - 112 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	99,90%	99,90%	brak
94	Projekt Echo - 113 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	99,90%	99,90%	brak
95	Monolit Investment Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	197	-		-	197	99,90%	99,90%	brak
96	Nikson Capital Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	97	-		-	97	99,90%	99,90%	brak
97	Farrina Investments Sp. z o. o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	15	-		-	15	100,00%	100,00%	brak
98	Elmira Investments Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	15	-		-	15	100,00%	100,00%	brak
99	Elmira Investments Sp. z o. o. S.K.A.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	61	-		-	61	100,00%	100,00%	brak
100	"SPV-1 Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,90%	0,90%	brak
				<b>989 873</b>	<b>(67 468)</b>	<b>(1 972)</b>	<b>(69 440)</b>	<b>920 433</b>			

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIOR- STWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄ- CE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄ- CE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄ- CE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / ALCJI	PROCENT POSIADANEJ O KAPITAŁU ZAKŁADOWEJ O / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH WSPÓŁZALEŻNYCH											
1	"Wan 11" Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 500	-	-	-	1 500	50,00%	50,00%	brak
				<b>1 500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 500</b>			
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH STOWARZYSZONYCH											
1	"EBR Global Services" Sp. z o. o.	Kielce	dział.rachunkowo - księgowo	13	-	-	-	13	25,00%	25,00%	brak
2	"SPC" S.A	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	34	(34)	-	(34)	-	34,00%	34,00%	brak
				<b>47</b>	<b>(34)</b>	<b>-</b>	<b>(34)</b>	<b>13</b>			
AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH RAZEM				<b>991 420</b>	<b>(67 502)</b>	<b>(1 972)</b>	<b>(69 474)</b>	<b>921 946</b>			

W tabeli Spółka zaprezentowała dokonany w trakcie roku obrotowego odpis aktualizujący wartość posiadanych przez Spółkę udziałów i akcji w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

W przypadku niedokonania odpisu aktualizującego, zdaniem Spółki, na dzień bilansowy nie występowały przesłanki wskazujące na konieczność dokonania korekt wartości odpisów.

Zmiana wartości korekt aktualizujących wartość udziałów została wykazana na wynik na dzień 31 grudnia 2012 roku w pozycji aktualizacja wartości inwestycji w pozostałych przychodach / kosztach operacyjnych.

W tym w kosztach znalazła się kwota utworzonego odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wys. 1972 tys. zł

Spółka posiada kontrolę nad wymienionymi podmiotami zależnymi poprzez bezpośredni udział kapitałowy lub poprzez udziały / akcje posiadane przez inne podmioty zależne od Spółki.

## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / ALCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
AKCJE / UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH											
1	"PHS - Projekt CS Sp. z o. o." S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0040%	100,00%	brak
2	"Projekt Echo - 93" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
3	"Echo Aurus" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	127 378	(4 282)	4 282	-	127 378	97,90%	97,90%	brak
4	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	roboty budow. związane ze wnoszeniem budyneków	2 663	(2 575)	(88)	(2 663)	-	100,00%	100,00%	brak
5	"Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0059%	100,00%	brak
6	"PPR - Projekt Echo - 77" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0002%	100,00%	brak
7	"Echo - SPV 7 " Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	148 616	-		-	148 616	99,99%	99,99%	brak
8	"Echo - Centrum Przemysł - Projekt Echo 93" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0013%	100,00%	brak
9	"Grupa Echo " Sp. z o.o.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadz. dział. gosp. i zarządzania	52	-		-	52	100,00%	100,00%	brak
10	"Veneda - Projekt Echo - 97 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0074%	100,00%	brak
11	"Echo - Galeria Kielce " Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	16	-		-	16	0,0219%	0,0219%	brak
12	"Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	dział.rachunkowo - księgowy	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
13	"Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o. o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0083%	100,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / ALCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
14	"Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0067%	100,00%	brak
15	"Projekt Echo -30" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanych z wznosze. budyneków	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
16	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanych z wznosze. budyneków	1 008	-		-	1 008	99,95%	99,95%	brak
17	"Echo - Galaxy" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanych z wznosze. budyneków	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
18	"Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
19	"Projekt Echo -39" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(49)		(49)	2	99,00%	99,00%	brak
20	Zakład Ogrodniczy "Naramowice" Sp. z o.o.	Poznań	uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt	24	-		-	24	0,0005%	0,0005%	brak
21	"Echo Investment Property Management- Grupa Echo Sp. z o. o." Sp. K.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,00%	99,00%	brak
22	"Projekt S " Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 419	(20 419)		(20 419)	-	95,00%	95,00%	brak
23	"Echo - Arena Sp. z o. o." Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	39 901	(12)		(12)	39 889	99,95%	99,95%	brak
24	"Echo -Kasztanowa Aleja" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(15)		(15)	36	99,00%	99,00%	brak
25	"Echo - Klimt House" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(15)		(15)	36	99,00%	99,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / ALCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
26	"Projekt Echo -43" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(10)		(10)	41	99,00%	99,00%	brak
27	"Echo - Przy Słowiańskim Wzgórzu " Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(14)		(14)	37	99,00%	99,00%	brak
28	Echo Investment Ingatlanhasznosító Hungary KFT	Budapeszt	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	89 130	(2 374)	(37 719)	(40 093)	49 037	100,00%	100,00%	brak
29	"Echo -Kasztanowa Aleja Sp. z o.o."Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	15 901	(11)	11	-	15 901	99,90%	99,90%	brak
30	"Echo - Klimt House Sp. z o.o." Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	501	(369)	369	-	501	99,90%	99,90%	brak
31	"Echo - Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	22 675	(756)	756	-	22 675	99,99%	99,99%	brak
32	Echo Projekt Management Ingatlanhasznosító KFT	Budapeszt	zarządzanie nieruchomościami	2 126	(923)	842	(81)	2 045	100,00%	100,00%	brak
33	" 47 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-			-	-	0,0009%	100,00%	brak
34	Echo Investment Project 1 S.R.L.	Bukareszt	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	61 941	(12 276)	10 967	(1 309)	60 632	100,00%	100,00%	brak
35	"53 – Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	0,0504%	0,0504%	brak
36	"Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0031%	100,00%	brak
37	"Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o."S.K.A.	Jelenia Góra	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	0,0673%	100,00%	brak
38	"Projekt Echo -58" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0022%	0,0022%	brak
39	"Galaxy - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	0,0128%	100,00%	brak
40	"Galeria Tarnów - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	0,0647%	100,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / ALCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
41	"Echo Pasaż Grunwaldzki - "Magellan West Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	49	-		-	49	0,0127%	100,00%	brak
42	"AVATAR - Projekt Echo - 93" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0004%	100,00%	brak
43	"Projekt Naramowice Poznań" Sp. z o.o.	Kielce	roboty budow. związane ze wnoszeniem budyneków	53	-		-	53	0,0319%	0,0319%	brak
44	„Oxygen - Projekt Echo – 95 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0005%	100,00%	brak
45	"Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0001%	100,00%	brak
46	"Projekt Echo -67" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	94			-	94	99,90%	99,90%	brak
47	"Projekt Echo -69" Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	115	-		-	115	99,99%	99,99%	brak
48	"Projekt Echo -70" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5 047	(7)		(7)	5 040	99,90%	99,90%	brak
49	"Projekt Echo -77" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(14)		(14)	36	99,90%	99,90%	brak
50	"Echo - Metropolis" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0001%	0,0001%	brak
51	Echo Investment Ukraina LLC	Kijów	zarządzanie nieruchomościami	666	(319)		(319)	347	100,00%	100,00%	brak
52	"Ultra Marina" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow.związanych z wnosze. budyneków	5	-		-	5	0,0800%	0,0800%	brak
53	Echo Investment Projekt Management SRL	Bukareszt	zarządzanie nieruchomościami	2 448	(2 448)		(2 448)	-	99,99%	99,99%	brak
54	EI Projekt Cyp - I Limited	Cypr	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	56 028	-		-	56 028	99,99%	99,99%	brak



LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / ALCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
55	Barconsel Holdings Limited	Cypr	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	374 747	(1 193)	1 193	-	374 747	25,30%	25,30%	brak
56	"Projekt Echo - 95" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak
57	"Projekt Echo - 96" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak
58	"Projekt Echo - 97" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak
59	"Projekt Echo - 98" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak
60	"Projekt Echo - 99" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	97	-	-	-	97	99,80%	99,80%	brak
61	"Grupa Echo Sp. z o. o. 1" S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2	-	-	-	2	0,0040%	0,0040%	brak
62	"Projekt Echo - 94 Sp. z o. o." Sp.K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	10	-	-	-	10	99,0000%	99,0000%	brak
63	"Echo Investment Facility Management-Grupa Echo Sp. z o. o". Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	-	-	-	11	99,00%	99,00%	brak
64	"Projekt CS" Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	122	-	-	-	122	99,00%	99,00%	brak
65	"Pamiętkowo" Sp. z o.o.	Pamiętkowo	pozostałe pośrednictwo pieniężne	83	-	-	-	83	99,00%	99,00%	brak
66	"Projekt 3 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	100,00%	brak
67	"Projekt 4 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	100,00%	brak
68	"Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	100,00%	brak
69	"Projekt 6 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0040%	100,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / ALCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
70	"Projekt 7 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0040%	100,00%	brak
71	"Echo - Galeria Lublin" Sp. z o. o.	Lublin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 006	-		-	1 006	99,90%	99,90%	brak
72	"Projekt Echo - 67 Sp. z o. o." Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	11	-		-	11	99,00%	99,00%	brak
73	"Projekt Echo - 100" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	51	-		-	51	99,90%	99,90%	brak
74	"Astra Park" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	74	-		-	74	0,1083%	0,1083%	brak
75	"SPV-1" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,9000%	0,9000%	brak
				973 990	(48 081)	(19 387)	(67 468)	906 522			
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH WSPÓŁZALEŻNYCH											
1	"Wan 11" Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 500	-	-	-	1 500	50,00%	50,00%	brak
				1 500	-	-	-	1 500			
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH STOWARZYSZONYCH											
1	"SPC" S.A	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	34	(34)	-	(34)	-	34,00%	34,00%	brak
				34	(34)	-	(34)	-			
AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH RAZEM				975 524	(48 115)	(19 387)	(67 502)	908 022			

## NOTA 5

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
a) przekazane zaliczki	13 498	14 038
b) certyfikaty inwestycyjne	1 130	1 130
c) zaliczki na poczet udziałów	1	3 431
<b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>14 629</b>	<b>18 599</b>

## NOTA 6

ZMIANA STANU AKTYWÓW / REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO [W TYS. PLN]	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011-31.12.2011
<b>1. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu</b>	<b>(7 778)</b>	<b>(12 007)</b>
nieruchomości inwestycyjne	1 118	465
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(218)	(884)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	26	(347)
strata podatkowa	1 869	4 170
zapasy	1 967	225
udziały i akcje	(1 734)	(5 415)
podatek doch. spół komandytowa	(6 245)	(5 386)
pozostałe	(4 561)	(4 835)
<b>2. Zwiększenia</b>	<b>25 925</b>	<b>7 389</b>
nieruchomości inwestycyjne	-	653
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	210	666
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	373
zapasy	4 536	1 742
udziały i akcje	14 934	3 681
podatek doch. spół komandytowa	6 245	-
pozostałe	-	274
<b>3. Zmniejszenia</b>	<b>(4 469)</b>	<b>(3 160)</b>
nieruchomości inwestycyjne	(1 514)	-
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(289)	-
strata podatkowa	(1 869)	(2 301)
podatek doch. spół komandytowa	-	(859)
pozostałe	(797)	-
<b>4. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu</b>	<b>13 678</b>	<b>(7 778)</b>
nieruchomości inwestycyjne	(396)	1 118
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(8)	(218)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(263)	26
strata podatkowa	-	1 869
zapasy	6 503	1 967
udziały i akcje	13 200	(1 734)
podatek doch. spół komandytowa	-	(6 245)
pozostałe	(5 358)	(4 561)

Spółka nie ma pozycji od których nie rozpoznano podatku odroczonego.

"Zarząd Spółki zmienił w 2012 roku swoje oczekiwania i podjął decyzję o nie sprzedawaniu udziałów spółki „Barconsel Holdings” Ltd, Echo - Aurus Sp. z o.o. i „Echo - SPV 7” Sp. z o.o. w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym

zgodnie z MSR 12 p. 39 została rozwiązana rezerwa na odroczony podatek dochodowy od różnic podatkowo – rachunkowych dot. udziałów w ww. spółkach zależnych w wysokości 14.559 tys. PLN.

## NOTA 7A

ZAPASY [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
a) półprodukty i produkty w toku	272 772	301 786
b) produkty gotowe	18 758	10 216
c) towary	10 884	1 861
d) zaliczki na dostawy	-	-
<b>Zapasy, razem</b>	<b>302 414</b>	<b>313 863</b>

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 7B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	29 770	10 393
Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody	9 946	4 273

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 w 2012 r. wynosiła 19 824 tys. zł (w 2011 r.: 6 120 tys. zł)

## NOTA 8A

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI I POZOSTAŁE [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
<b>a) należności od jednostek powiązanych</b>	<b>55 404</b>	<b>87 425</b>
- handlowe, o okresie spłaty:	27 761	87 425
- do 12 miesięcy	27 761	87 425
- inne	27 643	-
<b>b) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>c) należności od pozostałych jednostek</b>	<b>10 225</b>	<b>12 991</b>
- handlowe, o okresie spłaty:	4 809	3 107
- do 12 miesięcy	4 809	2 924
- powyżej 12 miesięcy	-	183
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	-	2 685
-inne	3 117	5 917
- zaliczki na dostawy	2 299	1 282
<b>d) odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek</b>	<b>(1 350)</b>	<b>(1 475)</b>
<b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto, razem</b>	<b>65 629</b>	<b>100 416</b>
-odpisy aktualizujące wartość należności razem	(1 350)	(1 475)
<b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto, razem</b>	<b>66 979</b>	<b>101 891</b>

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

Należności od spółek powiązanych nie są zabezpieczone. Na 31 grudnia 2012 roku nie spisano należności od podmiotów powiązanych.

Szacowana wartość godziwa należności handlowych jest wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych i równa się bilansowej wartości tych należności.

Należności z tytułu dostaw i usług wynikają z wynajmu powierzchni biurowych i lokali mieszkalnych oraz usług realizacji inwestycji. Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą najemców. Płatności zabezpieczone są kaucjami. Wartość kaucji na 31 grudnia 2012 rok wynosi 197 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2011 wynosiła 231 tys. zł.

## NOTA 8B

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH [W TYS. PLN]	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011-31.12.2011
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>1 475</b>	<b>1 558</b>
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	-	21
- utworzenie odpisu	-	21
<b>b) zmniejszenia (z tytułu)</b>	(125)	(104)
- spłata	(22)	(6)
- rozwiązanie	(103)	(98)
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu</b>	<b>1 350</b>	<b>1 475</b>

Odpis aktualizujący wartość należności został wykazany w pozycji "pozostałe przychody operacyjne" w rachunku zysków i strat Spółki.

Bazując na historycznych doświadczeniach i oczekiwaniach względem przyszłych przepływów pieniężnych, Spółka odpis aktualizujący należności tworzy:

- w przypadku należności przeterminowanych powyżej roku na pełną wartość należności,
- w przypadku należności przeterminowanych powyżej pół roku, ale nie dłużej niż rok w wysokości 50% należności.

## NOTA 8C

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI I POZOSTAŁE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
<b>a) w walucie polskiej</b>	66 979	101 322
<b>b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)</b>	-	569
- jednostka/waluta EUR	-	128
- tys. zł	-	569
- jednostka/waluta USD	-	-
- tys. zł	-	-
<b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto, razem</b>	<b>66 979</b>	<b>101 891</b>

## NOTA 8D

NALEŻNOŚCI HANDLOWE (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
a) do 1 miesiąca	15 643	49 876
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	15 468	39 034
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	-
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
e) powyżej 1 roku	-	948
f) należności przeterminowane	2 709	2 049
<b>Należności handlowe, razem (brutto)</b>	<b>33 820</b>	<b>91 907</b>
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(1 250)	(1 375)
<b>Należności handlowe, razem (netto)</b>	<b>32 570</b>	<b>90 532</b>

## NOTA 8E

NALEŻNOŚCI HANDLOWE PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
a) do 1 miesiąca	476	380
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	505	62
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	404	73
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	148	319
e) powyżej 1 roku	1 176	1 215
<b>Należności handlowe, przeterminowane, razem (brutto)</b>	<b>2 709</b>	<b>2 049</b>
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(1 250)	(1 375)
<b>Należności handlowe, przeterminowane, razem (netto)</b>	<b>1 459</b>	<b>674</b>

## NOTA 8F

NALEŻNOŚCI HANDLOWE (BRUTTO) [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
a) należności bieżące bez utraty wartości	31 111	89 858
b) należności przeterminowane bez utraty wartości	1 459	674
c) należności przeterminowane z utratą wartości	1 250	1 375
<b>Należności handlowe, razem (brutto)</b>	<b>33 820</b>	<b>91 907</b>

## NOTA 8G

NALEŻNOŚCI SPORNE I PRZETERMINOWANE [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
<b>Należności sporne</b>	-	-
- inne	-	-
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	-	-
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>2 709</b>	<b>2 049</b>
- handlowe	2 709	2 049
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	1 459	674

## NOTA 9A

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
<b>a) w jednostkach zależnych</b>		
- udzielone pożyczki	318 691	142 400
- odsetki	42	2 526
	<b>318 733</b>	<b>144 926</b>
<b>b) w pozostałych jednostkach</b>		
- udzielone pożyczki	3	3
- odsetki	-	-
	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem</b>	<b>318 736</b>	<b>144 929</b>

Nota 9A zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

## NOTA 9B

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
a) w walucie polskiej	318 736	144 929
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
<b>Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem</b>	<b>318 736</b>	<b>144 929</b>

Nota 9B zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
Echo Investment Projekt Management SRL	1 000	WIBOR 3M + marża	30 wrzesień 2013
Echo - Galeria Kielce -Magellan West Sp. z o. o. S.K.A.	73 400	WIBOR 3M + marża	31 grudzień 2013
Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító KFT	22 881	WIBOR 3M + marża	30 wrzesień 2013
Echo Investment Project 1 SRL	36 450	WIBOR 3M + marża	31 grudzień 2013
Veneda - Projekt Echo 97 Sp. Z o. o. S.K.A.	39 260	WIBOR 3M + marża	31 marzec 2013
El Project CYP 1 LIMITED	22 650	WIBOR 3M + marża	31 październik 2013
Projekt Echo - 70 Sp. z o.o.	25 050	WIBOR 3M + marża	31 grudzień 2013
Projekt 4 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	63 000	WIBOR 3M + marża	30 wrzesień 2013
53 - Grupa Echo SP. Z o.o. S.A.K.	35 000	WIBOR 3M + marża	30 czerwiec 2013
pozostałe - jednostki niepowiązane	3	WIBOR 6M + marża	30 czerwiec 2013
<b>Razem:</b>	<b>318 694</b>		

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 jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011

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 -Magellan West Sp. z o. o. S.K.A.	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
<b>Razem:</b>	<b>143 784</b>		

#### NOTA 10A

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
a) środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	6 400
b) środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	3 017	79 986
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>3 017</b>	<b>86 386</b>

Spółka na 31.12.2012 roku posiadała środki pieniężne w renomowanych bankach głównie PKO SA i PKO BP.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

#### NOTA 10B

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
a) w walucie polskiej	2 900	85 144
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	117	1 242
- jednostka/waluta EUR	14	28
- tys. zł	56	122
- jednostka/waluta USD	4	325
- tys. zł	14	1 117
- jednostka/waluta HUF	3 363	211
- tys. zł	47	3
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>3 017</b>	<b>86 386</b>



## NOTA 11

## KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA)

SERIA AKCJI	RODZAJ AKCJI	RODZAJ UPRIWILEJOWANIA AKCJI	RODZAJ OGRANICZENIA PRAW DO AKCJI	LICZBA AKCJI	WARTOŚĆ SERII / EMISJI WG WARTOŚCI NOMINALNEJ (W TYS. ZŁOTYCH)	SPOSÓB POKRYCIA KAPITAŁU	DATA REJESTRACJI	PRAWO DO DYWIDENDY (OD DATY)
A	na okaziciela	zwykłe	brak	1 600 000	80	aport	1994-06-30	1995-01-01
B	na okaziciela	zwykłe	brak	38 400 000	1 920	gotówka	1994-06-30	1995-01-01
C	na okaziciela	zwykłe	brak	20 000 000	1 000	gotówka	1995-11-13	1995-01-01
D	na okaziciela	zwykłe	brak	60 000 000	3 000	gotówka	1997-02-18	1996-01-01
E	na okaziciela	zwykłe	brak	20 000 000	1 000	gotówka	1997-12-30	1997-01-01
F	na okaziciela	zwykłe	brak	280 000 000	14 000	gotówka	2002-11-26	2002-01-01
<b>Liczba akcji, razem</b>				<b>420 000 000</b>				
<b>Kapitał zakładowy, razem</b>					<b>21 000</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 0,05 złote</b>								

## AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012

AKCJONARIUSZE	LICZBA GŁOSÓW / AKCJI	% KAPITAŁU AKCYJNEGO	% GŁOSÓW NA WZA
Michał Sołowow – bezpośrednio i pośrednio	189 361 930	45%	45%
ING OFE	44 569 720	11%	11%
Aviva OFE Aviva BZ WBK	42 958 079	10%	10%
PZU Złota Jesień OFE	22 011 702	5%	5%
Pozostali Akcjonariusze	121 098 569	29%	29%
<b>Razem</b>	<b>420 000 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## NOTA 12

KAPITAŁ ZAPASOWY [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 943	100 943
b) utworzony ustawowo	80	80
c) utworzony z osiągniętych zysków zgodnie ze statutem / umową, ponad wymagalną ustawowo (minimalną) wartość	466 046	449 529
d) inny (wg rodzaju)	22	22
<b>Kapitał zapasowy, razem</b>	<b>567 091</b>	<b>550 574</b>

## NOTA 13A

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
<b>a) wobec jednostek zależnych</b>	-	-
<b>b) wobec pozostałych jednostek</b>		
- otrzymane zaliczki	15 663	16 288
- otrzymane kaucje	2 044	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	527 138	654 374
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem</b>	<b>544 845</b>	<b>670 662</b>

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

## NOTA 13B

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY [W TYS. PLN]	31.12.2011	31.12.2010
a) powyżej 1 roku do 3 lat	391 288	518 318
b) powyżej 3 do 5 lat	139 546	138 556
c) powyżej 5 lat	14 011	13 788
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem</b>	<b>544 845</b>	<b>670 662</b>

Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą: 6,71% w 2012 r. i 7,14% w 2011 r.

Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 13E.

## NOTA 13C

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	31.12.2011	31.12.2010
a) w walucie polskiej	544 845	670 662
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem</b>	<b>544 845</b>	<b>670 662</b>

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 sprawozdania finansowego nie nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

## NOTA 13D

## LINIE KREDYTOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 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	12 869	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
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000 10 000	PLN	28 635	PLN	WIBOR 1M + marża	2013-08-19 2013-03-29	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 160 mln PLN, weksel własny in blanco
PKO BP S.A.	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	WIBOR 1M + marża	2015-08-19	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	46 369	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	24 558	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
<b>Razem</b>		<b>230 000</b>		<b>112 431</b>				

Wartość kredytu odpowiada niezdykontowanym przepływom pieniężnym.

#### 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	-	PLN	WIBOR1M + 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	-	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	-	PLN	WIBOR 1M + marża	2012-08-19	
Alior Bank S.A.	Warszawa	20 000	PLN	-	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
<b>Razem</b>		<b>195 540</b>		<b>32 774</b>				

#### NOTA 13E

#### DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE 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.)	150 000	WIBOR 6M + marża	2013-03-29	brak	brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	115 000	WIBOR 6M + marża	2015-05-18	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.)	145 000	WIBOR 6M + marża	2016-02-11	brak	brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	35 000	WIBOR 3M + marża	2013-01-09	brak	brak
<b>Razem</b>	<b>845 000</b>				

Wartość obligacji odpowiada niezdykontowanym przepływom pieniężnym, bez uwzględnienia wartości odsetek.

## NOTA 14A

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI, OTRZYMANE KAUCJE, OTRZYMANE ZALICZKI I POZOSTAŁE (BEZ REZERW) [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
<b>a) wobec jednostek zależnych</b>		
- handlowe, o okresie wymagalności:	772	537
- do 12 miesięcy	772	537
- powyżej 12 miesięcy	-	-
	<b>772</b>	<b>537</b>
<b>b) wobec pozostałych jednostek</b>		
- handlowe, o okresie wymagalności:	16 495	41 854
- do 12 miesięcy	16 464	39 820
- powyżej 12 miesięcy	31	2 034
- otrzymane zaliczki	13 216	20 628
- otrzymane kaucje	2 800	231
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	6 132	17 402
- pozostałe zobowiązania	5 028	7 806
- z tytułu wynagrodzeń	15	1
- inne (wg tytułów)	5 013	7 805
	<b>43 671</b>	<b>87 921</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe zobowiązania handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem</b>	<b>44 443</b>	<b>88 458</b>

Wartość godziwa zobowiązań handlowych i pozostałych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

## NOTA 14B

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI, OTRZYMANE KAUCJE, OTRZYMANE ZALICZKI I POZOSTAŁE (BEZ REZERW) [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
a) w walucie polskiej	44 396	88 303
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	47	155
- jednostka/waluta EUR	4	-
- tys. zł	17	-
- jednostka/waluta HUF	-	-
- tys. zł	-	-
- jednostka/waluta USD	9	45
- tys. zł	30	155
<b>Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem</b>	<b>44 443</b>	<b>88 458</b>

## NOTA 15A

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
<b>a) wobec jednostek zależnych</b>	-	-
<b>b) wobec pozostałych jednostek</b>		
- kredyty i pożyczki	112 431	32 774
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	326 126	199 917
	<b>438 557</b>	<b>232 691</b>
<b>Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe, razem</b>	<b>438 557</b>	<b>232 691</b>

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., 13 czerwca 2012 r., 13 lipca 2012 r., 10 września 2012 r. i 10 października 2012 r. każdorazowo na kwotę 35 000 mln PLN.

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

## NOTA 15B

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
a) w walucie polskiej	438 557	232 691
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
<b>Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe, razem</b>	<b>438 557</b>	<b>232 691</b>

## NOTA 16

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW) [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
<b>a) stan na początek okresu</b>		
- rezerwy na kary	2 000	5 600
- naprawy gwarancyjne	1 100	1 100
- sprawy sądowe	1 173	-
	<b>4 273</b>	<b>6 700</b>
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>		
- rezerwy na kary	-	616
- sprawy sądowe	-	1 173
	<b>-</b>	<b>1 789</b>
<b>c) wykorzystanie (z tytułu)</b>		
- rezerwy na kary	-	(4 216)
	<b>-</b>	<b>(4 216)</b>
<b>d) rozwiązanie (z tytułu)</b>		
- sprawy sądowe	(1 173)	-
- naprawy gwarancyjne	(1 100)	-
	<b>(2 273)</b>	<b>-</b>
<b>e) stan na koniec okresu</b>		
- rezerwy na kary	2 000	2 000
- naprawy gwarancyjne	-	1 100
- sprawy sądowe	-	1 173
	<b>2 000</b>	<b>4 273</b>

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 17A

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE NA RZECZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH (Z TYTUŁU) [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	82 878	534 333
- na rzecz jednostek zależnych	82 878	534 333
<b>Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych, razem</b>	<b>82 878</b>	<b>534 333</b>

## NOTA 17B

POZYCJE POZABILANSOWE [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
<b>1. Należności warunkowe</b>	-	-
<b>2. Zobowiązania warunkowe</b>		
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	82 878	534 333
- udzielonych gwarancji i poręczeń	82 878	534 333
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	4 288	4 269
- udzielonych gwarancji i poręczeń	4 288	4 269
	<b>87 166</b>	<b>538 602</b>
<b>3. Inne (z tytułu)</b>		
- spraw sądowych przeciwko Echo Investment	590	146
	<b>590</b>	<b>146</b>
<b>Razem</b>	<b>87 756</b>	<b>538 748</b>

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

1. Poręczenie za zobowiązania spółki „Galeria Olimpia-Projekt Echo-98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA oraz spółki „Veneda - Projekt Echo-97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z tytułu zwrotu na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. do wartości nakładów faktycznie poczynionych przez Tesco (Polska) Sp. z o.o. na przyszły przedmiot najmu na podstawie umów najmu zawartych w dniu 28.10.2010 r. Wartość poręczenia to 15.000 tys. zł.
2. Zabezpieczenie niewypiętnienia zobowiązań na rzecz Eurovia Polska SA wynikających z umowy nr 7114/01/2012 z dnia 07 sierpnia 2012 r. Wartość zabezpieczenia to 678 tys. zł.
3. Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz BNY MELLON (Poland) Sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 19 listopada 2012 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 9.716 tys. zł.
4. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji CHR Amber w Kaliszu oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu i pokrycia brakujących środków własnych na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. Wartość gwarancji to 39.073 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 04.09.2008 r. z późniejszymi zmianami. Wysokość gwarancji to 4.073 tys. zł.
7. Gwarancja bankowa dobrego wykonania umowy wystawiona dnia 19 października 2012 r. przez Bank PKO BP S.A. na rzecz Immopoland Sp. z o.o. zabezpieczająca prawidłowe wykonanie umowy najmu z dnia 28/08/2009 r. z późniejszymi zmianami zawartej pomiędzy Echo Investment S.A. i Immopoland Sp. z o.o. Wysokość gwarancji to 215 tys. zł.

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

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

## NOTA 18A

PRZYCHODY OPERACYJNE (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI) [W TYS. PLN]	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
<b>A. Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej</b>	<b>34 234</b>	<b>4 338</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
<b>B. Usługi realizacji inwestycji</b>	<b>93 269</b>	<b>288 969</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	68 211	281 566
od jednostek zależnych	68 211	281 566
od jednostek współzależnych	-	-
<b>C. Obrót nieruchomościami</b>	<b>7 017</b>	<b>41 309</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	-	35 458
<b>D. Usługi najmu</b>	<b>3 938</b>	<b>7 027</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	1 838	1 271
od jednostek zależnych	1 838	1 271
od jednostki dominującej	-	-
<b>E. Usługi prawne, księgowe, konsultingowe i informatyczne</b>	<b>39 278</b>	<b>39 898</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	39 276	39 337
od jednostek zależnych	39 276	39 337
od jednostek współzależnych	-	-
<b>F. Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody</b>	<b>23 734</b>	<b>36 877</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	22 254	35 993
od jednostek zależnych	22 230	35 987
od kluczowego personelu	24	6
<b>Przychody operacyjne, razem</b>	<b>201 470</b>	<b>418 418</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	131 579	393 625
od jednostek zależnych	131 555	393 619
od jednostki dominującej	-	-
od kluczowego personelu	24	6

Minimalne zakontraktowane przychody z tytułu najmu na 2013 rok wynoszą 4 500 tys. zł.

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

Spółka zawiera nowe umowy ze spółkami zależnymi oparte są o zarządzaniu inwestycją a nie na generalnej realizacji inwestycji (GRI). W przychodach pokazywana jest obecnie tylko marża (nakłady realizacyjne przechodzą przez spółki zależne) w odróżnieniu do dawnych umów GRI, gdzie nakłady przechodziły przez Spółkę, stanowiły koszt wytworzenia z jednej strony i przychody powiększone o marżę z drugiej strony. Zatem teraz w przychodach jest sama marża a w kosztach nie ma nakładów. Widać to na niewielkiej zmianie zysku brutto na sprzedaży usług realizacji inwestycji.

## NOTA 18B

PRZYCHODY OPERACYJNE (STRUKTURA TERYTORIALNA) [W TYS. PLN]	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
a) kraj	200 979	415 770
- w tym: od jednostek powiązanych	131 088	390 977
b) zagranica	491	2 648
- w tym: od jednostek powiązanych	491	2 648
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem</b>	<b>201 470</b>	<b>418 418</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	131 579	393 625

## NOTA 18C

PRZYSZŁE PRZYCHODY Z UMÓW NAJMU NIERUCHOMOŚCI [W TYS. PLN]	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
a) do 12 miesięcy	319	344
b) powyżej 1 roku do 5 lat	1 276	1 377
c) powyżej 5 lat	319	688
<b>Przyszłe przychody z umów najmu nieruchomości, razem</b>	<b>1 914</b>	<b>2 409</b>

W oparciu o zawarte umowy kwoty te będą powiększone o poniesione koszty eksploatacyjne związane z działalnością najemców.

## NOTA 19

KOSZTY OPERACYJNE WEDŁUG RODZAJU [W TYS. PLN]	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
a) amortyzacja	3 984	3 837
b) zużycie materiałów i energii	1 508	4 059
c) usługi obce	122 694	314 316
d) podatki i opłaty	5 285	6 136
e) wynagrodzenia	26 279	24 399
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 004	3 639
g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	4 350	4 847
- podróże służbowe	648	546
- inne	3 702	4 301
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>168 104</b>	<b>361 233</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów	10 587	12 383
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-	-
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(24 111)	(24 023)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(35 368)	(33 703)
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>119 212</b>	<b>315 890</b>

Koszty z tytułu usług realizacji inwestycji w 2012 roku wynosiły 61 430 tys. zł i 2011 roku wynosiły 258 877 tys. zł.



## NOTA 20A

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE [W TYS. PLN]	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	2 376	3 698
- należności	103	98
- pozostałe	2 273	3 600
b) pozostałe, w tym:	1 287	6 911
- kary umowne	236	404
- przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	225	1 469
- pozostałe	826	5 038
c) odsetki z tytułu pożyczek	16 434	7 334
- od jednostek powiązanych, w tym:	16 434	7 334
- od jednostek zależnych	16 434	7 334
- od pozostałych jednostek	-	-
d) pozostałe odsetki	1 227	4 685
- od pozostałych jednostek	1 227	4 685
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>21 324</b>	<b>22 628</b>

## NOTA 20B

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE Z TYTUŁU DYWIDEND I UDZIAŁÓW W ZYSKACH [W TYS. PLN]	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
a) od jednostek powiązanych, w tym:	37 891	27 128
- od jednostek zależnych	37 891	27 128
<b>Pozostałe przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach, razem</b>	<b>37 891</b>	<b>27 128</b>

## NOTA 20C

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE [W TYS. PLN]	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	1 173
- na przewidywane koszty	-	1 173
- należności	-	-
b) pozostałe, w tym:	724	2 825
- darowizny	76	843
- kary umowne	13	1 293
- inne	635	689
c) aktualizacja wartości inwestycji	1 972	19 387
- udziały	1 972	19 387
<b>Pozostałe koszty operacyjne, razem</b>	<b>2 696</b>	<b>23 385</b>

## NOTA 21A

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK [W TYS. PLN]	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
a) pozostałe odsetki		
- od pozostałych jednostek	128	286
	<b>128</b>	<b>286</b>
<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem</b>	<b>128</b>	<b>286</b>

## NOTA 21B

INNE PRZYCHODY FINANSOWE [W TYS. PLN]	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
a) dodatnie różnice kursowe	-	787
b) zysk ze zbycia udziałów	2	-
b) aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji	2 902	-
c) pozostałe	16	45
	<b>2 920</b>	<b>832</b>
<b>Inne przychody finansowe, razem</b>	<b>2 920</b>	<b>832</b>

## NOTA 21C

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK [W TYS. PLN]	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
<b>a) od kredytów</b>		
- dla innych jednostek	76	-
- dla jednostek zależnych	76	-
- dla innych jednostek	60 336	54 585
	<b>60 412</b>	<b>54 585</b>
<b>b) pozostałe odsetki</b>		
- dla innych jednostek	24	78
	<b>24</b>	<b>78</b>
<b>c) aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji</b>		
	-	2 119
	-	2 119
<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem</b>	<b>60 436</b>	<b>56 782</b>

Kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana wynosiła 4 246 tys. zł. na 31 grudnia 2012 roku i 2 540 tys. zł. na 31 grudnia 2011 roku.

## NOTA 21D

INNE KOSZTY FINANSOWE [W TYS. PLN]	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
<b>a) ujemne różnice kursowe:</b>	<b>148</b>	<b>9</b>
- zrealizowane	143	-
- niezrealizowane	5	9
<b>b) strata ze zbycia:</b>	<b>-</b>	<b>44</b>
- udziałów	-	44
<b>c) pozostałe, w tym:</b>	<b>1 954</b>	<b>1 595</b>
- prowizje	1 936	1 595
- inne	18	-
<b>Inne koszty finansowe, razem</b>	<b>2 102</b>	<b>1 648</b>

## NOTA 22A

PODATEK DOCHODOWY – EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA [W TYS. PLN]	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
<b>Zysk brutto</b>	21 890	15 822
<b>Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%</b>	(4 159)	(3 006)
Otrzymane dywidendy	2 470	5 154
Rozwiązanie rezerwy na należności	20	703
Rozwiązanie rezerwy z tytułu podatku odroczonego	20 803	-
Inne koszty nie stanowiące koszty uzyskania przychodu	89	(2 156)
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>19 223</b>	<b>695</b>

## NOTA 22B

PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY, TERMIN REALIZACJI [W TYS. PLN]	31.12.2012	31.12.2011
<b>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	5 366	712
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	658	7 066
<b>Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	-	-
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	(19 703)	-
<b>Razem</b>	<b>(13 679)</b>	<b>7 778</b>

## NOTA 23

## Podział zysku

Wypracowany przez "Echo Investment" S. A. w roku 2011 zysk netto wynoszący 16 517 tys. zł. został uchwałą z dnia 6 czerwca 2012 r. przeznaczony na zasilenie kapitału zapasowego Spółki. Sprawozdanie finansowe "Echo Investment" S. A. za 2011 rok zostało zatwierdzone uchwałą ZWZA z dnia 6 czerwca 2012 r. Zysk wypracowany przez "Echo Investment" S. A. w 2012 roku proponuje się przeznaczyć na zasilenie kapitału zapasowego.

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

## NOTA 24

ŚRODKI PIENIĘŻNE PRZYJĘTE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN]	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
<b>Stan na początek okresu, w tym</b>	<b>86 386</b>	<b>65 827</b>
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	86 386	65 827
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 017</b>	<b>86 386</b>
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 017	86 386
<b>DODATKOWE OBJAŚNIENIA DO STRUKTURY RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>		

Spółka w działalności inwestycyjnej wykazuje odsetki od udzielonych pożyczek.

NOTA 25

## INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH [W TYS PLN]

LP.	RODZAJ INSTRUMENTU	NOTA	WARTOŚĆ BILANSOWA NA 31.12.2012	WARTOŚĆ BILANSOWA NA 31.12.2011
<b>Aktywa finansowe</b>				
1.	<b>Pożyczki i należności:</b>			
	-pożyczki krótkoterminowe	9	318 736	144 929
	-należności handlowe	8	32 570	90 532
	- przekazane zaliczki	5	13 498	14 038
2.	<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	10	3 017	86 386
<b>Zobowiązania finansowe</b>				
1.	<b>Pozostałe zobowiązania finansowe</b>			
	-zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	13, 15	853 264	854 291
	-zobowiązania handlowe	14	17 267	42 391
	- kredyty i pożyczki	15	112 431	32 774

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, pozostałe zobowiązania (pożyczki i zobowiązania z tyt. dostaw i usług).

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

Dnia: 23 kwietnia 2013 roku

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek



Główny Księgowy



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
ECHO INVESTMENT S.A.  
W 2012 ROKU

**ECHO**  
investment

### III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. W 2012 ROKU

Echo Investment S.A. działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Notowana jest 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 prowadzą działalność z zakresu wynajmu powierzchni komercyjnych (centra handlowo-rozrywkowe, biura), realizacji i sprzedaży mieszkań oraz usług zarządzania nieruchomościami. Usługi generalnego realizatora inwestycji Spółka świadczy również dla inwestorów zewnętrznych.

#### 1. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO - FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ECHO INVESTMENT S.A.

##### BILANS

Suma bilansowa na koniec 2012 roku zamknęła się kwotą 1 659 mln zł, co w porównaniu ze stanem na koniec analogicznego okresu w 2011 roku oznacza wzrost wartości o 4%.

##### Aktywa

Struktura aktywów na koniec grudnia 2012 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwałe stanowią 58% aktywów, z czego dominującą pozycję stanowią inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych: 95% aktywów trwałych,
- aktywa obrotowe stanowią 42% aktywów, z czego udzielone pożyczki dają 46% sumy aktywów obrotowych, zapasy 44% sumy aktywów obrotowych, należności handlowe i pozostałe 9% aktywów obrotowych, a środki pieniężne i inne aktywa pieniężne 1% sumy aktywów obrotowych.

##### Pasywa

- kapitał akcyjny Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 21 mln zł i dzielił się na 420.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F, o wartości nominalnej 0,05 złote każda,
- kapitał własny na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 629 mln zł, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2011 roku oznacza wzrost o 7%.
- zobowiązania długo- i krótkoterminowe stanowiły 62% sumy bilansowej i zamknęły się kwotą 1 028 mln zł

##### RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

- przychody netto ze sprzedaży osiągnięty na koniec grudnia 2012 roku poziom 201 mln zł, co w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi spadek o 52%,
- zysk na działalności operacyjnej na koniec 2012 roku zamknął się kwotą 81 mln zł, i był wyższy o 11% od zysku osiągniętego w poprzednim roku obrotowym,
- zysk brutto zamknął się kwotą 22 mln zł i był wyższy w odniesieniu do 2011 roku o 38%,
- zysk netto osiągnął wartość 41 mln zł, co stanowi wzrost o 149% w odniesieniu do 2011 roku,
- zysk netto na jedną akcję wyniósł 0,10 zł

##### RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 86 mln zł,
- na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2012 roku wpływ środków pieniężnych na kwotę (+) 63 mln zł, z czego największe pozycje dotyczyły:
  - zmiany stanu należności (+) 60 mln zł,
  - odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy) (+) 12 mln zł,
- na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała w 2012 roku wypływ środków pieniężnych o kwotę (-) 157 mln zł, a największy wpływ na to miały:
  - udzielone pożyczki (-) 290 mln zł,

- na działalności finansowej Spółka odnotowała na koniec grudnia 2012 roku przepływ środków pieniężnych w kwocie (+) 10 mln zł, a największy wpływ na to miały:
  - kredyty i pożyczki (+) 113 mln zł,
- w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku stan środków pieniężnych zmniejszył się o kwotę 83 mln zł;
- środki pieniężne na koniec grudnia 2012 roku wyniosły 3 mln zł

## 2. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ Z OKREŚLENIEM W JAKIM STOPNIU EMITENT JEST NA NIE NARAŻONY

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

- **ryzyko konkurencji** związane jest z funkcjonowaniem podmiotu na krajowym rynku nieruchomości. Od 2009 jest to trudny rynek zarówno dla wynajmu powierzchni komercyjnych i biurowych jak i sprzedaży mieszkań. W ostatnich latach rynek nieruchomości stał się rynkiem klienta, a duża ilość zagranicznych inwestorów, których przewaga konkurencyjna wyraża się w większych zasobach kapitałowych, spowodowała wzrost ryzyka konkurencji. W odniesieniu do potencjalnie nowych podmiotów ryzyko ograniczane jest przez wysokie bariery wejścia (duża kapitałochłonność). W odniesieniu do obecnej na rynku konkurencji na korzyść Grupy przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów i znajomość rynku, co skutkuje realizacją projektów w atrakcyjnych, przyciągających klientów lokalizacjach. Jakość oferty i zbudowane przez lata zaufanie klientów powoduje, iż najemcy z obecnych centrów handlowych decydują się na wynajem powierzchni w nowo oddawanych obiektach. Odpowiedni mix najemców, stale prowadzone akcje marketingowe i społeczne powodują, że centra Grupy są jednymi z najlepiej odwiedzanych w swoich regionach.
- **ryzyko zmiany stóp procentowych** Działalność Grupy oparta jest w dużej mierze na finansowaniu zewnętrznym, od którego obliczane odsetek oparte są na stopach procentowych. Dla kredytów i obligacji w złotych jest to WIBOR, a dla kredytów w euro jest to EURIBOR lub LIBOR EUR. Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych jest ograniczane poprzez dostępne na rynku instrumenty zabezpieczające (stałe stopy, IRS).
- **ryzyko zmiany kursów walut.** W Grupie ryzyko to związane jest przede wszystkim z zaciąganiem przez spółki 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 związane z najemcami Grupy** odnosi się do ryzyka utraty przez nich płynności oraz do nieściągalności należności. 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 znani operatorzy sieciowi (Tesco, Real, NOMI, markowe sklepy odzieżowe, kina, itp.) a w obiektach biurowych znane, największe firmy (Polkomtel, Tieto Poland, Medicover, Tebodin, Roche Polska, IKEA Shared Services). Umowy najmu zabezpieczone są gwarancjami lub kaucjami. Akceptowanie przez Grupę gwarancji tylko uznanych i renomowanych banków oraz towarzystw ubezpieczeniowych ogranicza ryzyko braku wypłaty środków przez instytucję finansową. Dział Windykacji na bieżąco monitoruje wpłaty od najemców, dzięki czemu ma możliwość szybkiej reakcji na opóźnienia w zapłatach. Skuteczność zastosowanych procedur w minimalizacji tego ryzyka obrazuje ściągalność należności w Grupie na poziomach bliskich 100%.
- **ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi** odnosi się do jakości wykonywanych prac oraz do ryzyka utraty przez nich płynności. 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. Czynniki ten w dużym stopniu wyeliminowany jest przez zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów budowlanych, stały nadzór przez inspektorów lub specjalistyczne firmy zewnętrzne na budowach i Project Managerów nad całym procesem realizacji. Ponadto w trakcie wyboru dostawcy oprócz analizy oferty na prace budowlane przeprowadza się badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy.

- **ryzyko procedur administracyjnych** związane jest ze zmianami prawnymi i opieszałością urzędów. Czasochłonność procedur administracyjnych w kraju jak i zagranicą determinuje rozpoczęcie realizacji projektów Grupy. 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 przyznanach wolnych limitów kredytowych. Stale monitorowane są prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Ryzyko to zmniejszają stałe wpływy z portfela nieruchomości oraz finansowanie projektów kredytami celowymi.
- **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 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.

### 3. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE POSTĘPOWANIA BĄDŹ DWU LUB WIĘCEJ POSTĘPOWAŃ DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ LUB WIERZYTELNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. LUB JEDNOSTKI ZALEŻNEJ, KTÓRYCH WARTOŚĆ STANOWI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

### 4. INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYM I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH GRUP PRODUKTÓW W ECHO INVESTMENT S.A., A TAKŻE ZMIANACH W TYM ZAKRESIE W ROKU OBROTOWYM.

#### 4.1. Segmenty działalności

W 2012 roku Echo Investment S.A. oraz podmioty z Grupy realizowały projekty rozpoczęte w latach poprzednich oraz zaangażowały się w nowe inwestycje.

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



aktualnych warunków rynkowych. Wszelkie terminy realizacji projektów są elastycznie i racjonalnie dopasowywane do rzeczywistej sytuacji.

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

#### PORTFEL NIERUCHOMOŚCI W EKSPLOATACJI

Na 31 grudnia 2012 Grupa Kapitałowa posiadała 5 centrów handlowych, 5 centrów handlowo-rozrywkowych i 6 projektów biurowych przeznaczonych na wynajem.

#### PORTFEL NIERUCHOMOŚCI NA 31 GRUDNIA 2012

MIASTO	LOKALIZACJA	NAZWA	GLA [MKW]
Jelenia Góra	Al. Jana Pawła II	Galeria Echo	19 000
Piotrków Tryb.	ul. Sikorskiego	Galeria Echo	17 400
Przemyśl	ul. 29 Listopada	Galeria Echo	5 500
Radom	ul. Żółkiewskiego	Galeria Echo	19 500
Tarnów	ul. Błonie	Galeria Echo	20 200
<b>CENTRA HANDLOWE</b>	<b>RAZEM</b>		<b>81 600</b>
Bełchatów	ul. Kolejowa	Galeria Olimpia	21 400
Kielce	ul. Świętokrzyska	Galeria Echo	70 500
Szczecin	Al. Wyzwolenia	Galaxy	41 200
Szczecin	al. Struga	Outlet Park	16 600
Wrocław	Plac Grunwaldzki	Pasaż Grunwaldzki	48 200
<b>CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE</b>	<b>RAZEM</b>		<b>197 900</b>
Kielce	al. Solidarności	Astra Park (*)	11 200
Poznań	ul. Baraniaka	Malta Office Park	28 400
Szczecin	ul. Malczewskiego	Oxygen	14 100
Warszawa	Al. Jana Pawła II	Babka Tower	6 200
Warszawa	ul. Postępu	Biurowiec Polkomtel(*)	10 200
Wrocław	ul. Swobodna	Aquarius (etap I)	15 700
<b>BIURA</b>	<b>RAZEM</b>		<b>85 800</b>
<b>PROJEKTY NA WYNAJEM</b>	<b>RAZEM</b>		<b>365 300</b>

\*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, 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., Bank Ochrony Środowiska, Lux Med. Sp. z o.o., Pwc Polska Sp. z o.o., BNY Mellon.

**PROJEKTY W REALIZACJI I W PRZYGOTOWANIU DO REALIZACJI**

Zarząd uważnie obserwuje sytuację na rynku nieruchomości, a decyzje dotyczące realizacji projektów podejmowane są na bazie oceny aktualnych warunków rynkowych. Wszelkie terminy realizacji projektów są elastycznie i racjonalnie dopasowywane do rzeczywistej sytuacji.

**PROJEKTY REALIZACJI I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH**

PROJEKT	GLA [MKW]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Łomża Veneda,	14 900	II H 2011	I H 2013
Kalisz Amber,	34 300	I H 2012	I H 2014
Jelenia Góra Sudecka, (rozbudowa)	12 300	II H 2013	I H 2015
Szczecin Galaxy, (rozbudowa)	17 200	I H 2014	II H 2015
Poznań Metropolis,	75 300	I H 2014	I H 2016
Szczecin Outlet Park, (etap II)	8 300	I H 2014	II H 2014
Koszalin Nova,	27 200	II H 2014	II H 2015
Katowice, ul. Kościuszki	50 000	I H 2015	I H 2017
Słupsk, ul. Grottgera **			
<b>PROJEKTY W POLSCE</b>	<b>239 500</b>		
Brasov Korona, (Rumunia)	30 500	II H 2013	I H 2015
Budapeszt Mundo, (Węgry) *	42 700		
<b>PROJEKTY ZA GRANICĄ</b>	<b>73 200</b>		
<b>PROJEKTYRAZEM</b>	<b>312 700</b>		

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

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

**PROJEKTY REALIZACJI I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU BIUR I HOTELI**

PROJEKT	GLA [MKW]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Warszawa Park Rozwoju (etap I)	17 800	II H 2012	I H 2014
Warszawa Park Rozwoju (etap II)	16 100	I H 2014	II H 2015
Warszawa Jana Pawła II	52 900	II H 2013	II H 2016
Warszawa Beethovena (etap I)	18 100	II H 2013	I H 2015
Warszawa Beethovena (etap II – III)	36 700	I H 2015	I H 2018
Warszawa Taśmowa (etap I – IV)	60 800	I H 2014	II H 2018
Kraków Opolska (etap I)	19 200	II H 2013	I H 2015
Kraków Opolska (etap II – III)	38 400	II H 2014	I H 2018
Wrocław Aquarius Business House (etap II)	9 300	I H 2012	II H 2013
Wrocław Lotnicza	16 300	I H 2013	II H 2014
Wrocław Plac Grunwaldzki (etap I-II)	20 600	I H 2014	I H 2017
Gdańsk Tryton	22 800	II H 2013	I H 2015
Katowice A4 Business Park (etap I)	9 000	II H 2012	I H 2014
Katowice A4 Business Park (etap II)	9 300	III H 2013	I H 2015
Katowice A4 Business Park (etap III)	11 900	I H 2015	II H 2016
Łódź Novotel	7 300	II H 2011	I H 2013
Łódź Aurus (etap I – II)	19 200	I H 2014	II H 2016
<b>PROJEKTY W POLSCE</b>	<b>385 700</b>		
Kijów Dehtiarivska (etap I)	17 500	II H 2013	I H 2015
Kijów Dehtiarivska (etap II-VI)	87 900	II H 2014	I H 2020
<b>PROJEKTY ZA GRANICĄ</b>	<b>105 400</b>		
<b>PROJEKTYRAZEM</b>	<b>491 100</b>		

## PROJEKTY REALIZOWANIE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU MIESZKAŃ

PROJEKT	PUM / POWIERZCHNIA DZIAŁK [MKW]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Dyminy, Osiedle Południowe (etap III)	43 400	II H 2013	II H 2014
Poznań, Sołacz	13 700	I H 2014	II H 2014
Warszawa, Rezydencje Leśne w trakcie sprzedaży	52 900	II H 2010	II H 2012
<b>SPRZEDAŻ DZIAŁEK [POWIERZCHNIA DZIAŁKI]</b>	<b>110 000</b>		
Kielce, Zielone Tarasy	2 100	II H 2013	I H 2015
Kraków, Korzeniowskiego	3 000	II H 2012	I H 2014
Kraków, Bronowicka	3 000	II H 2013	I H 2015
Kraków, Tyniecka / Czarodziejska	5 600	II H 2013	I H 2015
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap I)	6 900	II H 2011	I H 2013
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap II-IV)	39 900	I H 2014	II H 2021
Łódź, Wodna (etap I – II)	13 700	I H 2014	I H 2017
Poznań, Kasztanowa Aleja (etap II)	8 600	II H 2012	II H 2014
Poznań, Naramowice, Pod Klonami II szeregową	4 500	I H 2012	II H 2013
Poznań, Naramowice, Jaśminowy Zakątek (etap I)	6 000	I H 2013	II H 2014
Poznań, Naramowice, Jaśminowy Zakątek (etap II – IV)	13 500	II H 2014	II H 2018
Poznań, Sowińskiego (etap I-III)	19 800	I H 2014	I H 2019
Warszawa, Nowy Mokotów (etap I)	11 600	II H 2012	II H 2014
Warszawa, Nowy Mokotów (etap II-IV)	30 500	I H 2015	I H 2022
Warszawa, Princess, Puławska	4 900	II H 2013	I H 2015
Wrocław, Grota Roweckiego (etap I – III)	18 300	II H 2013	I H 2019
<b>SPRZEDAŻ MIESZKAŃ [PUM]</b>	<b>191 900</b>		
Lublin, ul. Poligonowa (**)	1 130 00		
Poznań Naramowice (**)	330 00		
<b>GRUNTY INWESTYCYJNE [POWIERZCHNIA DZIAŁKI]</b>	<b>1 460 000</b>		

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

#### 4.2. Struktura przychodów

STRUKTURA OSIĄGNIĘTYCH PRZYCHODÓW NETTO ZE SPRZEDAŻY [W MLN ZŁ] W LATACH 2011-2012 ROKU PRZES SPÓŁKĘ:

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.2012 - 31.12.2012	UDZIAŁ %	01.01.2011 - 31.12.2011	UDZIAŁ %
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	34,2	17%	4,3	1,0%
Usługi realizacji inwestycji	93,3	46%	289,0	69,1%
Obrót nieruchomościami	7,0	3%	41,3	9,9%
Usługi najmu	3,9	2%	7,0	1,7%
Usługi prawne, księgowe i konsultingowe	39,3	20%	39,9	9,5%
Pozostałe przychody	23,7	12%	36,9	8,8%
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem</b>	<b>201,4</b>	<b>100%</b>	<b>418,4</b>	<b>100%</b>

**5. INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU, Z PODZIAŁEM NA KRAJOWE I ZAGRANICZNE ORAZ INFORMACJE O ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI, W TOWARY I USŁUGI, ZE WSKAZANIEM UZALEŻNIENIA OD JEDNEGO LUB KILKU ODBIORCÓW I DOSTAWCÓW, A W PRZYPADKU, GDY UDZIAŁ JEDNEGO ODBIORCY LUB DOSTAWCY OSIĄGA CO NAJMNIEJ 10% PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY OGÓŁEM - NAZWY DOSTAWCY LUB ODBIORCY, JEGO UDZIAŁY W SPRZEDAŻY LUB ZAOPATRZENIU ORAZ JEGO FORMALNE POWIĄZANIA Z EMITENTEM.**

**Rynki zbytu**

W 2012 roku wszystkie realizowane przez Spółkę projekty były zlokalizowane wyłącznie na polskim rynku.

**Zmiany w źródłach zaopatrzenia**

Pod względem zakupu usług dokonywanych przez Echo Investment S.A., dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi Spółka współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów deweloperskich. W 2012 roku obroty z jednym kontrahentem przekroczyły próg 10% wartości przychodów Spółki. Pomiędzy tą spółką a Echo Investment S.A. nie istnieją powiązania kapitałowe.

NAJWIĘKSI DOSTAWCY SPÓŁKI W 2012 ROKU:

KONTRAHENT	WARTOŚĆ OBROTÓW [W MLN ZŁ]	%-WY UDZIAŁ W PRZYCHODACH NETTO ZE SPRZEDAŻY
Eiffage Budownictwo MITEK S.A.	35,7	17,7%

**Zmiany wśród odbiorców**

Klientami Echo Investment S.A. są podmioty na rzecz których świadczone są usługi realizacji inwestycji.

W 2012 roku obroty z jednym kontrahentem, podmiotem z Grupy Kapitałowej, przekroczyły próg 10% przychodów netto ze sprzedaży. Opis powiązań przedstawiony został w pkt. 7.1 niniejszego Sprawozdania Zarządu.

NAJWIĘKSI ODBIORCY SPÓŁKI W 2012 ROKU:

KONTRAHENT	WARTOŚĆ OBROTÓW [W MLN ZŁ]	%-WY UDZIAŁ W PRZYCHODACH NETTO ZE SPRZEDAŻY
Orbis SA	29,5	14,6%
„ECHO – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp.K.	25,6	12,7%
„ECHO- Galeria Magellan WEST Sp. z o.o.” S.K.A.	22,5	11,2%

**6. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA, W TYM ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI ORAZ UMOWACH UBEZPIECZENIA, WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI.**

**6.1. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta**

**Zawarcie znaczących umów najmu**

Zarząd ECHO INVESTMENT SA (Emitent) informuje, iż dnia 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. Żółtkiewskiego 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.

#### **Umowa kredytowa na finansowanie I etapu „Aquarius Business House” (Alior Bank)**

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 o kredyt w rachunku bieżącym (BZ WBK)**

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 o kredyt w rachunku bieżącym (PeKaO)**

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.

#### **Umowa kredytowa na budowę Galerii Amber w Kaliszu (PeKaO)**

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

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

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

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

Kredytobiorca wykorzysta kredyty wyłącznie w następujących celach:

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

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

Środki pozyskane na podstawie umowy Kredytobiorca wykorzysta na budowę Galerii Amber w Kaliszu u zbiegu ul. Górnoląskiej 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 o kredyt w rachunku bieżącym (PKO BP)

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

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

W ramach limitu umowy kredytowej Bank udzieli Kredytobiorcy:

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

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

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku, związanych z wykorzystaniem limitu są:

1. Weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową Kredytobiorcy,
2. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 97 ustawy prawo bankowe,
3. Klauzula potrącenia wierzytelności pieniężnych z rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w PKO BP.

#### 6.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w 2012 roku umów pomiędzy akcjonariuszami.

#### 6.3. Umowy ubezpieczenia

PRZEDMIOT UBEZPIECZENIA	UBEZPIECZycIEL	SUMA UBEZPIECZENIA [W TYS. ZŁ]
polisy majątkowe - obiekty	TU Compensa S.A.	27 659
polisy majątkowe - wyposażenie	TU Compensa S.A.	8 310
polisy odpowiedzialności cywilnej	TU Compensa S.A., Generali TU S.A.	5 102
polisy ryzyk budowlano-montażowych	TU Compensa S.A., Generali S.A., Ergo Hestia TU S.A.	90 744
polisy inne	TU Compensa S.A.	2 076
<b>SUMA UBEZPIECZENIA RAZEM:</b>		<b>133 891</b>

#### 6.4. Umowy współpracy lub kooperacji

Spółka w 2012 roku nie zawierała istotnych umów współpracy lub kooperacji.

### 7. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH ECHO INVESTMENT S.A. Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ WSKAZANIE JEJ GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH (PAPIERY WARTOŚCIOWE, INSTRUMENTY FINANSOWE I NIERUCHOMOŚCI), W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA JEJ GRUPĄ KAPITAŁOWĄ ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA

#### 7.1. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A.

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 31 grudnia 2012 roku wchodzi 93 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną i jedna spółka współzależna konsolidowana metodą proporcjonalną.

#### JEDNOSTKI ZALÉŻNE:

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU WG STANU NA		JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
			31.12.2012	31.12.2011	
1	„47 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
2	„53 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
3	„Astra Park - Projekt Echo - 69 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
4	„Aquarius Business House – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Grupa Echo Sp. z o.o. 1” S.k.a.)	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
5	„Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
6	„A4 Business Park – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt Echo - 30” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum.
7	„Babka Tower - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
8	„Barconsel Holdings” Ltd	Nikozja	100%	100%	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.
9	„Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
10	„Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC	Kijów	100%	100%	Yevrobudgarant LLC
11	„Echo – Arena” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
12	„Echo – Aurus” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
13	„Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
14	„Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
15	„Echo – Galaxy Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	100%	XXIX FIZ Forum
16	„Echo – Galeria Amber” Sp. z o.o.	Kielce	100%	0%	Echo Investment S.A.
17	„Echo – Galeria Amber Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt Echo - 39” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum.
18	„Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
19	„Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
20	„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
21	„Echo – Klimt House” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
22	„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. z kom.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
23	„Echo – Pod Klonami” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.
24	„Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
25	„Echo – Project - Management Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	100%	Echo Investment S.A.
26	„Echo – Przy Stowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
27	„Echo – Przy Stowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.



LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU WG STANU NA		JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
			31.12.2012	31.12.2011	
28	„Echo – SPV 7” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
29	„Echo Galeria Kielce – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	99,95%	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
30	„Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
31	„Echo Investment Facility Management - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
32	„Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító” Kft.	Budapeszt	100%	100%	Echo Investment S.A.
33	„Echo Investment Project 1” S.R.L.	Brasov	100%	100%	Echo Investment S.A.
34	„Echo Investment Project Management” S.R.L.	Brasov	100%	100%	Echo Investment S.A.
35	„Echo Investment Property Management – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
36	„Echo Investment Ukraine” LLC	Kijów	100%	100%	Echo Investment S.A.
37	„Echo Pasaż Grunwaldzki – „Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	99,95%	99,95%	XXIX FIZ Forum
38	„Elmira Investments” Sp. z o.o.	Kielce	100%	0%	Echo Investment S.A.
39	„Elmira Investments Sp. z o.o.” S.k.a.	Warszawa	100%	0%	Echo Investment S.A.
40	„El Project Cyp - 1” Ltd	Nikozja	100%	100%	Echo Investment S.A.
41	„Farrina Investments” Sp. z o.o.	Warszawa	100%	0%	Echo Investment S.A.
42	„Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
43	„Galeria Sudecka - Projekt Echo – 43 Sp. z o.o.” S.k.a.	Jelenia Góra	100%	100%	XXIX FIZ Forum
44	„Galeria Tarnów – Projekt Echo – 43 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
45	„Grupa Echo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
46	„Intermedia Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	0%	Echo Investment S.A.
47	„Iris Capital” Sp. z o.o.	Kielce	100%	0%	Echo Investment S.A.
48	„Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
49	„Mena Investments” Sp. z o.o.	Kielce	100%	0%	Echo Investment S.A.
50	„Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
51	„Monolit Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	0%	Echo Investment S.A.
52	„Nikson Capital” Sp. z o.o.	Kielce	100%	0%	Echo Investment S.A.
53	„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
54	„Pamiątkowo” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	100%	Echo Investment S.A.
55	„Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
56	„PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	100%	XXIX FIZ Forum
57	„PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
58	„Princess Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
59	„Projekt Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
60	„Projekt CS” Sp. z o.o.	Szczecin	100%	100%	Echo Investment S.A.

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU WG STANU NA		JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
			31.12.2012	31.12.2011	
61	„Projekt Echo - 33” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
62	„Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
63	„Projekt Echo - 67” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
64	„Projekt Echo - 67 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
65	„Projekt Echo - 69” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
66	„Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
67	„Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
68	„Projekt Echo - 93” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
69	„Projekt Echo - 95” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
70	„Projekt Echo - 96” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
71	„Projekt Echo - 97” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
72	„Projekt Echo - 98” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
73	„Projekt Echo - 99” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	Echo Investment S.A.
74	„Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.” Sp. kom	Kielce	100%	0%	Echo Investment S.A.
75	„Projekt Echo - 101” Sp. z o.o.	Kielce	100%	0%	Echo Investment S.A.
76	„Projekt Echo - 102” Sp. z o.o.	Kielce	100%	0%	Echo Investment S.A.
77	„Projekt Echo - 103” Sp. z o.o.	Kielce	100%	0%	Echo Investment S.A.
78	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
79	„Projekt Saska” Sp. z o.o. (dawniej: „Projekt S” Sp. z o.o.)	Kielce	95%	95%	Echo Investment S.A.
80	„Projekt 3 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
81	„Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
82	„Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
83	„Projekt 6 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
84	„Projekt 7 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
85	„Projekt 8 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	0%	XXXIV FIZ Forum
86	„Projekt 9 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	0%	XXXIV FIZ Forum
87	„Projekt 10 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	0%	XXXIV FIZ Forum
88	„SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum
89	„Ultra Marina” Sp. z o.o.	Kielce	100%	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
90	„Vasco Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	0%	Echo Investment S.A.
91	„Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	100%	XXXIV FIZ Forum
92	„Yevrobudgarant” LLC	Kijów	100%	100%	El Project Cyp - 1 Ltd
93	„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 (kontrolowane 50% udziałów). Jednostka stowarzyszona to „EBR Global Services” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach (na dzień 31.12.2011 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment była właścicielem 100% udziałów i konsolidowała Spółkę metodą pełną).

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

## 7.2. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

### Nieruchomości

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

Wartość umowy nabycia nieruchomości wynosi 60 mln PLN.

Na nabytej nieruchomości Emitent planuje realizację zespołu 4 budynków biurowych o powierzchni ok. 60 tys. mkw.

### Instrumenty finansowe

#### 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 średnia cenę chyba, że w danym dniu nie nabyto akcji własnych w ramach Programu;
  - (b) po zakończeniu realizacji Programu – zbiorcze, szczegółowe sprawozdanie z jego realizacji.
15. Zarząd Spółki jest upoważniony do zmiany postanowień Programu, przy czym informacje o zmianach Programu zostaną podane do publicznej wiadomości przed wejściem w życie tych zmian.

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

#### **Ogłoszenie wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Emitenta**

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

Zarząd postanowił, że rozpoczęcie okresu przyjmowania zapisów nastąpi w dniu 8 lutego 2012 roku, zaś zakończenie okresu przyjmowania zapisów nastąpi w dniu 21 lutego 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.

#### **8. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE, WRAZ Z KWOTAMI ORAZ INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI**

W 2012 roku nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

## 9. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK

### 9.1. Umowy kredytowe

ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI Z TYTUŁU ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTÓW WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012

NAZWA BANKU	CHARAKTER ZOBOWIĄZAŃ	WALUTA KREDYTU	KWOTA KREDYTU WG UMOWY [W TYS. ZŁ]	STAN WYKORZYSTANIA KREDYTU NA DZIEŃ 31.12.2012 [W TYS. ZŁ]	RODZAJ STOPY %	OSTATECZNY TERMIN SPŁATY
PKO BP S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	10 000 40 000	28 635	1M WIBOR + marża	29.03.2013 19.08.2013
PKO BP S.A.	Kredyt obrotowy	PLN	50 000	-	1M WIBOR + marża	19.08.2015
PeKaO S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	50 000	12 869	1M WIBOR + marża	30.06.2013
ALIOR BANK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	30 000	24 558	1M WIBOR + marża	30.01.2013
BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	50 000	46 369	1M WIBOR + marża	08.06.2013
<b>RAZEM</b>			<b>230 000</b>	<b>112 431</b>		

### 9.2. Umowy instrumentów dłużnych

Bieżąca działalność Echo Investment SA, poza środkami własnymi, pożyczkami i kredytami, finansowana jest również poprzez emisję dłużnych instrumentów finansowych. W chwili obecnej Spółka posiada aktywny program emisji długo i krótkoterminowych instrumentów dłużnych (obligacje).

W ramach zawartej w 2004 roku umowy z BRE Bankiem S.A. w sprawie Programu Emisji Obligacji, Spółka wyemitowała obligacje, z tytułu których na dzień sporządzenia sprawozdania posiada zobowiązania w wielkościach przedstawionych w tabeli poniżej.

ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012

NAZWA BANKU	CHARAKTER INSTRUMENTU	KWOTA WYKORZYSTANA [W TYS. ZŁ]	TERMIN WYKUPU OBLIGACJI	WARUNKI OPROCENTOWANIA
BRE Bank S.A.	Obligacje	35 000	09.01.2013	WIBOR 3M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	150 000	29.03.2013	WIBOR 6M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	100 000	25.05.2013	WIBOR 6M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	300 000	30.06.2014	WIBOR 6M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	115 000	18.05.2015	WIBOR 6M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	145 000	11.02.2016	WIBOR 6M + marża

Zgodnie z Umową Gwarancji Sprzedaży oraz Umową o Ustalenie stopy Gwarantowania podpisanych w ramach Programu Emisji z BRE Bankiem S.A., obowiązującą do 31.08.2013 r. bank zobowiązuje się do nabycia obligacji wyemitowanych przez Spółkę, a nie objętych przez innych inwestorów do kwoty 35 mln PLN.

31 stycznia 2013 roku Spółka wyemitowała obligacje kuponowe na łączną kwotę 200 mln PLN z nadsubskrypcją ponad 30%. Środki pieniężne pozyskane z emisji ww. obligacji przeznaczone zostały na obsługę dotychczas wyemitowanych obligacji, których termin zapadalności przypada na rok 2013. Pozostałe obligacje zapadające w 2013 roku w kwocie 50 mln złotych zostaną wykupione ze środków własnych.

Program Emisji Obligacji pozwala wyemitować obligacje do maksymalnej łącznej wartości nominalnej w wysokości 1 mld zł.

### 9.3. Umowy pożyczek

Na dzień 31 grudnia 2012 roku spółka Echo Investment S.A. nie posiadała zaciągniętych pożyczek.

## 10. INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCZKACH

## I. POŻYCZKI UDZIELONE OSOBOM PRAWNYM

PODMIOT	KWOTA POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY [W TYS. ZŁ] NA DZIEŃ 31.12.2012.	OPROCENTOWANIE	OSTATECZNY TERMIN SPŁATY
Echo Investment Projekt Management SRL	1 000	WIBOR 3M + marża	30 wrzesień 2013
Echo - Galeria Kielce -Magellan West Sp. z o. o. S.K.A.	73 400	WIBOR 3M + marża	31 grudzień 2013
Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító KFT	22 881	WIBOR 3M + marża	30 wrzesień 2013
Echo Investment Project 1 SRL	36 450	WIBOR 3M + marża	31 grudzień 2013
Veneda - Projekt Echo 97 Sp. Z o. o. S.K.A.	39 260	WIBOR 3M + marża	31 marzec 2013
El Project CYP 1 LIMITED	22 650	WIBOR 3M + marża	31 październik 2013
Projekt Echo - 70 Sp. z o.o.	25 050	WIBOR 3M + marża	31 grudzień 2013
Projekt 4 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	63 000	WIBOR 3M + marża	30 wrzesień 2013
53 - Grupa Echo SP. Z o.o. S.A.K.	35 000	WIBOR 3M + marża	30 czerwiec 2013
<b>Razem</b>	<b>318 691</b>		

## II. POŻYCZKI UDZIELONE OSOBOM FIZYCZNYM

PODMIOT	KWOTA POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY [W TYS. ZŁ] NA DZIEŃ 31.12.2012.	OPROCENTOWANIE	OSTATECZNY TERMIN SPŁATY
Osoba 1	3	WIBOR 6M + marża	30.06.2013
<b>Razem</b>	<b>3</b>		

## 11. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

## 11.1. Umowy poręczeń

## I. Udzielone poręczenia na dzień 31 grudnia 2012 roku

PORĘCZENIE NA RZECZ	WARTOŚĆ [W TYS.]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
TESCO (POLSKA) SP. Z O.O.	15 000	do dnia 30.06.2015 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki „Galeria Olimpia-Projekt Echo-98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA oraz spółki „Veneda-Projekt Echo-97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z tytułu zwrotu na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. do wartości nakładów faktycznie poczynionych przez Tesco (Polska) Sp. z o.o. na przyszły przedmiot najmu na podstawie umów najmu zawartych w dniu 28.10.2010 r.

## II. Zmiany umów poręczeń udzielonych przez Echo Investment S.A. w roku 2012:

W dniu 30 marca 2012 r. wygasło poręczenie w kwocie 100 000 000 EUR udzielone przez Echo Investment SA za zobowiązania spółki "Echo Galeria Kielce - Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA (poprzednio: "Galeria Kielce - "Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA) wynikające z umowy kredytowej zawartej dnia 6 października 2009 roku z Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy).

W dniu 31 maja 2012 r. wygasło poręczenie w kwocie 14 600 000 EUR udzielone przez Echo Investment S.A. 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 r. z Bankiem Nordea Bank Polska S.A.

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

## III. Wartość obowiązujących umów poręczeń otrzymanych przez Echo Investment S.A., na dzień 31 grudnia 2012 roku to:

- z tytułu zawartych umów najmu to 0 PLN, 0 EUR, 0 USD
- z tytułu realizacji projektów to 0 PLN.

## 11.2. Umowy gwarancji

### I. Obowiązujące umowy gwarancji na dzień 31 grudnia 2012 roku

GWARANT	WARTOŚĆ [W TYS.]	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	215	do dnia 31.10.2013 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.
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	678	do dnia 28.02.2013 r.	Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz Eurovia Polska SA wynikających z umowy nr 7114/01/2012 z dnia 07 sierpnia 2012 r.
Echo Investment S.A.	9 716	do dnia przekazania przedmiotu najmu, nie później niż do 30.06.2015 r.	Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz BNY MELLON (Poland) Sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 19 listopada 2012 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
Echo Investment S.A.	39 073	obowiązywać będzie do Daty Konwersji, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2014 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji CHR Amber w Kaliszu oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu i pokrycia brakujących środków własnych na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A.

### II. Zmiany umów gwarancji udzielonych przez Echo Investment S.A. w roku 2012:

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

W dniu 23 stycznia 2012 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Master Serwis Opon sp. z o.o. jako zabezpieczenie zapłaty ewentualnych roszczeń na rzecz Beneficjenta wynikających z rozwiązania umowy dzierżawy przez Ultra Marina sp. z o.o. (spółka zależna od Emitenta.) Wysokość gwarancji to 1 300 000 PLN. Gwarancja była ważna do dnia 30 grudnia 2012 r.

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

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

W dniu 29 lutego 2012 r. wygasła gwarancja bankowa w kwocie 500 000 PLN udzielona przez PKO BP SA jako zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 12164/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r.

W dniu 29 lutego 2012 r. wygasła gwarancja bankowa w kwocie 500 000 PLN udzielona przez PKO BP SA jako zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 12146/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r.

W dniu 29 lutego 2012 r. wygasła gwarancja bankowa w kwocie 500 000 PLN udzielona przez PKO BP SA jako zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 12168/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r.



W dniu 29 lutego 2012 r. wygasta gwarancja bankowa w kwocie 500 000 PLN udzielona przez PKO BP SA jako zabezpieczenie niewypiętnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 12152/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r.

W dniu 31 maja 2012 r. wygasta gwarancja w wysokości 17 767 586,20 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 niewypiętnienia 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 była ważna do 30 listopada 2012 r.

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

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

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

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

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

W dniu 21 września 2012 r. wygasta gwarancja w wysokości 6 000 000,00 EUR udzielona przez PKO BP SA na rzecz Ravenna Warszawa Sp. z o.o. jako zabezpieczenie niewypiętnienia zobowiązań płatniczych wynikających z umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zawartej dnia 21 grudnia 2011 r.

W dniu 19 października 2012 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. jako zabezpieczenie prawidłowego wykonania Umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2009 r. przez Echo Investment S.A. Kwota gwarancji to 52 627,00 EUR. Gwarancja jest ważna do 31 października 2013 r.

W dniu 19 listopada 2012 r. Echo Investment S.A. udzieliło gwarancji korporacyjnej na rzecz BNY MELLON (POLAND) Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu powierzchni w obiekcie Aquarius Business House II etap we Wrocławiu zawartej dnia 19 listopada 2012 r. przez „Aquarius Business House – „Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. Kwota gwarancji to 2 376 535,24 EUR. Gwarancja będzie obowiązywać do daty przekazania przedmiotu najmu, jednakże w żadnym przypadku nie później niż do 30 czerwca 2015 r.

W dniu 27 listopada 2012 r. Echo Investment S.A. udzieliło gwarancji na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. jako zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji CHR Amber w Kaliszu, zobowiązań wynikających z tytułu obsługi długu oraz pokrycia brakujących środków własnych przez Echo-Galeria Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Kwota gwarancji to suma kwot 29 670 00,00 PLN oraz 2 300 000,00 EUR. Gwarancja będzie obowiązywać do Daty Konwersji, jednakże w żadnym przypadku nie później niż do 31 grudnia 2014 r.

W dniu 30 grudnia 2012 r. wygasta gwarancja w wysokości 1 300 000,00 PLN udzielona przez PKO BP SA na rzecz Master Serwis Opon Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zapłaty ewentualnych roszczeń na rzecz Beneficjenta wynikających z rozwiązania Umowy dzierżawy przez Ultra Marina Sp. z o.o.

W dniu 30 listopada 2012 r. wygasta gwarancja w wysokości 18 450,00 PLN udzielona przez PKO BP SA na rzecz Gminy Miasta Szczecin jako zabezpieczenie niewypiętnienia zobowiązań wynikających z porozumienia nr CRU/12/ z dnia 22 maja 2012 r. przez „Projekt 5 – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A.

W dniu 14 października 2012 r. wygasta gwarancja w wysokości 32 100,00 EUR udzielona przez PKO BP SA na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. jako zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy najmu z dnia 20 września 2011 r. przez „Echo Investment Property Management – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa.

### III. Wartość otrzymanych przez Spółkę gwarancji, obowiązujących na dzień 31 grudnia 2012 roku, to:

- z tytułu umowy najmu to 0 PLN oraz 0 EUR
- z tytułu umów realizacji to: 26,24 mln PLN i 71,36 tys. USD.

## 12. W PRZYPADKU EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM - OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. WPŁYWÓW Z EMISJI

### 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.

## 13. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM, A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW

Echo Investment S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2012 rok.

## 14. OCENA, WRAZ Z JEJ UZASADNIENIEM, ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZDOLNOŚCI WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ, ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE EMITENT PODJĄŁ LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów oraz na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności i założonej struktury finansowania. Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki na koniec grudnia 2012 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej, czego dowodem są poniższe wskaźniki.

### WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

**Wskaźnik marży zysku operacyjnego** (zysk operacyjny/przychody ze sprzedaży) – wzrost wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany wyższą wartością zysku operacyjnego przy spadku przychodów netto ze sprzedaży. Wzrost tego wskaźnika przy jednoczesnym spadku przychodów netto ze sprzedaży spowodowane jest zamianą umów zawieranych ze spółkami o generalną realizację inwestycji na umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym. Zmiana schematu polega na tym, iż dotychczasowo koszty realizacji wpływały do Spółki, a następnie Spółka wystawiała fakturę na spółkę zależną w wysokość kosztów powiększonych

o marżę. Obecnie przy umowach o zarządzaniu przedsięwzięciem inwestycyjnym faktury kosztowe są wystawiane bezpośrednio na spółkę zależną, a Spółka wystawia na spółkę zależną fakturę w wysokości marży. W Spółce pozostają jedynie koszty nadzoru nad inwestycją. W związku z tym przy tym zysk w Spółce pozostaje na tym samym poziomie przy niższej wartości przychodów, co tym samym powoduje wzrost rentowności. Ponadto wpływ na zmianę rentowności miała zmiana struktury przychodów.

**Wskaźnik marży zysku bilansowego netto** (zysk netto/przychody) – wzrost wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany jest wyższym zyskiem netto w stosunku do spadku przychodów ze sprzedaży w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim. Czynniki powodujące spadek przychodów i wzrost rentowności opisane zostały przy opisie wskaźnika marży zysku operacyjnego.

**Stopa zwrotu z aktywów ROA** (zysk netto / aktywa ogółem) – wzrost wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany został szybszym tempem wzrostu zysku netto do wzrostu wartości aktywów.

**Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE** (zysk netto / kapitał własny) – wzrost wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany został szybszym tempem wzrostu zysku netto w stosunku do wzrostu kapitałów własnych.

#### WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW RENTOWNOŚCI

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	31.12.2012	31.12.2011
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	40,4%	17,5%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	20,4%	3,9%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	2,5%	1,0%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	6,5%	2,8%

#### WSKAŹNIKI ROTACJI

Rotacja uwarunkowana jest specyfiką prowadzonej działalności. Ze względu na fakt, iż do zapasów w zalicza się nabyte prawa własności oraz nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych na sprzedaż projektów deweloperskich, należy pamiętać że cykl ten zawsze będzie długi w porównaniu z innymi branżami, np. takimi jak produkujących dóbr szybko zbywalnych.

**Rotacja zapasów w dniach** (stan zapasów \*360 / przychody) – wzrost wskaźnika w stosunku do roku poprzedniego spowodowany jest wolniejszym tempem spadku wartości zapasów niż przychodów ze sprzedaży. Spadek przychodów został opisany przy omawianiu marży. Zmiana formy umów ze spółkami zależnymi nie miała natomiast wpływu na zapasy (nakłady zawsze były sprzedawane na bieżąco). Dlatego też zmniejszenie tych przychodów zwiększyło okres rotacji zapasów, zbliżając go do okresu rotacji projektów mieszkaniowych.

**Rotacja należności krótkoterminowych w dniach** (stan należności krótkoterminowych\*360 / przychody) - spadek tego wskaźnika spowodowany jest wzrostem należności krótkoterminowych przy jednoczesnym spadku przychodów ze sprzedaży netto.

**Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług** (stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług \* 360 / przychody) – spadek wskaźnika spowodowany jest szybszym tempem spadku zobowiązań krótkoterminowych w stosunku do spadku przychodów ze sprzedaży w stosunku do okresu analogicznego w roku poprzednim. Wskaźnik ten po spadku nadal oscyluje w granicach 30 dni, co świadczy, że Spółka potrafi regulować własne zobowiązania terminowo, a dostawcy wierząc w dobrą kondycję spółki utrzymują podobne terminy płatności faktur.

#### WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW ROTACJI

WSKAŹNIKI ROTACJI	31.12.2012	31.12.2011
Rotacja zapasów w dniach	540	270
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach	117	84
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach	31	36

#### WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

**Wskaźnik bieżący current ratio** (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) – spadek wskaźnika spowodowany jest szybszym tempem wzrostu zobowiązań w stosunku do tempa wzrostu aktywów obrotowych

w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim. Wzrost zobowiązań wynika przede wszystkim z przekwalifikowania części obligacji, których termin spłaty obecnie jest krótszy od roku. Utrzymywanie się tego wskaźnika na poziomach bezpiecznych, wręcz wzorcowych (od 1,2 do 2,0), mimo że zbliżają się terminy spłaty zobowiązań, wskazuje na dobrą kondycję finansową Spółki.

**Wskaźnik szybki quick ratio** ((aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe) – tak samo jak w przypadku wskaźnika bieżącego spadek tego wskaźnika spowodowany jest szybszym tempem wzrostu zobowiązań do tempa wzrostu aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim. Przyczyna tempa wzrostu zobowiązań opisana została powyżej, a utrzymywanie się również tego wskaźnika w wartościach wzorcowych świadczy o dobrej kondycji finansowej Spółki.

**Wskaźnik natychmiastowy cash ratio (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe)** – spadek wskaźnika wynika ze wzrostu zobowiązań przy jednoczesnym spadku środków pieniężnych. Niski poziom tego wskaźnika nie stanowi zagrożenia dla Spółki i jest działaniem celowym. Spółka posiada wysokie limity w liniach kredytowych, które może uruchamiać w trybie natychmiastowym, w razie potrzeby środków pieniężnych. Zatem wolne środki przeznacza na rozwój działalności poprzez pożyczki dla spółek celowych, które te środki te wykorzystują na wkład własny w inwestycjach w okresie realizacji projektu lub zakup gruntów pod przyszłe realizacje.

#### WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW PŁYNNOŚCI

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	31.12.2012	31.12.2011
Wskaźnik bieżący (current ratio)	1,43	2,01
Wskaźnik szybki (quick ratio)	0,80	1,03
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)	0,01	0,27

#### WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA:

**Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi** (kapitał własny / aktywa ogółem) – wzrost wskaźnika wynika z szybszego tempa wzrostu kapitałów własnych w stosunku do tempa wzrostu aktywów ogółem.

**Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi** (kapitał własny / aktywa trwałe) – wzrost tego wskaźnika wynika z szybszego wzrostu kapitałów własnych w stosunku do wzrostu aktywów trwałych.

**Wskaźnik ogólnego zadłużenia** (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) – spadek wskaźnika wynika z szybszego tempa wzrostu aktywów ogółem do tempa wzrostu zobowiązań. Wzrost wskaźnika o zaledwie 3 punkty bazowe pokazuje, że wartość zadłużenia Spółki jest na bezpiecznych stałych poziomach odnośnie jego aktywów.

**Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego** (zobowiązania ogółem / kapitał własny) – spadek tego wskaźnika wynika z szybszego tempa wzrostu kapitałów własnych w stosunku do wzrostu zobowiązań w porównaniu z rokiem ubiegłym.

#### WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW ZADŁUŻENIA

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	31.12.2012	31.12.2011
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	37,9%	36,9%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	64,9%	62,1%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	62,0%	62,3%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	163,4%	168,7%

### 15. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, W PORÓWNANIU DO WIELKOŚCI POSIADANYCH ŚRODKÓW Z UWZGLĘDNIENIEM MOŻLIWYCH ZMIAN W STRUKTURZE FINANSOWANIA TEJ DZIAŁALNOŚCI

Spółka posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Wykorzystuje do tego środki pochodzące z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji obligacji.

Projekty przeznaczone na wynajem (centra handlowych, handlowo-rozrywkowe oraz biura) finansowane są z reguły poprzez pozyskanie finansowania (kredyty celowe) w powołanych do ich realizacji spółkach.

Za pomocą kredytów celowych finansowane są duże projekty mieszkaniowe w specjalnie powołanych do tego spółkach zależnych.

Pozyskiwanie nowych nieruchomości pod przyszłe projekty odbywa się ze środków własnych Grupy lub z kredytów niecelowych (linie kredytowe w rachunkach, kredyty obrotowe, obligacje) pozyskiwanych przez Spółkę.

## 16. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK OBROTOWY Z OKREŚLENIEM STOPNIA WPŁYWU TYCH CZYNNIKÓW LUB NIETYPOWYCH ZDARZEŃ NA OSIĄGNIĘTY WYNIK

### 1. Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w roku 2012:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
  - w Krakowie (Dom Pod Słowikiem przy ul. Krasickiego)
  - w Warszawie (os. Zeusa na Bemowie)
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
  - w Bilczy koło Kielc (Osiedle Bilcza II)
  - w Dyminach koło Kielc (Osiedle Południowe)
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek:
  - w Małowie koło Kielc
- umowy związane z realizacją projektów:
  - o Generalną Realizację Inwestycji,
  - o Zastępstwo Inwestycyjne,
  - o Przygotowanie Inwestycji,
  - umowy wniesienia lub sprzedaży gruntu do Spółki zależnej w celu realizacji projektu,
- umowy ze spółkami zależnymi:
  - ramowe,
  - dzierżawy sprzętu komputerowego,
  - pośrednictwa: w sprzedaży mieszkań, w sprzedaży projektów, w wynajmie powierzchni komercyjnych,
  - pośrednictwa finansowego,
  - obsługi płatności,
  - korzystania ze znaku towarowego,
  - ustanowienie zabezpieczeń,
  - świadczenie usług marketingowych,
- sprzedaż nakładów budowlanych związanych z realizacją hotelu Novotel w Łodzi
- dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Spółkę
- koszty sprzedaży i ogólnego
- wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu
- wycena środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych
- aktualizacja wartości zapasów
- odsetki od lokat, nabytych obligacji i udzielonych pożyczek
- dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek
- wypłaty dywidend i zaksięgowanie naliczonych zysków ze spółek komandytowych,

### 2. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w roku 2012:

- Zarząd Spółki zmienił w 2012 roku swoje oczekiwania i podjął decyzję o nie sprzedawaniu udziałów spółki „Barconsel Holdings” Ltd, Echo – Aurus Sp. z o.o. i „Echo - SPV 7” Sp. z o.o. w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym zgodnie z MSR 12 p. 39 została rozwiązana rezerwa na odroczony podatek dochodowy od różnic podatkowo – rachunkowych dot. udziałów w ww. spółkach zależnych w wysokości 14.559 tys. PLN.

### 3. Na dzień 31 grudnia 2012 Spółka nie posiadała otwartych pozycji zabezpieczających zmianę kursów walut.

## 17. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU PRZEDSIĘBIORSTWA EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA CO NAJMNIEJ DO KOŃCA ROKU OBROTOWEGO.

### 17.1. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Echo Investment S.A.

Do najważniejszych zewnętrznych czynników wpływających na rozwój Spółki można zaliczyć:

Czynniki pozytywne:

- coraz większa aktywność inwestycyjna podmiotów gospodarczych zarówno polskich jak i zagranicznych (szczególnie sektor BPO) i wynikające z tego zapotrzebowanie na usługi świadczone przez podmioty z Grupy,
- utrzymujący się na niższym poziomie niż w Europie Zachodniej wskaźnik powierzchni biur na 1000 mieszkańców (Polska i Ukraina), oraz wskaźnik powierzchni centrów handlowych (Rumunia, Węgry),
- deficyt powierzchni mieszkaniowych,
- utrzymujący się wzrost gospodarczy w Polsce,
- dobra kondycja polskiego sektora finansowego,
- działania Rządu wspierające wzrost gospodarczy, m.in. program „Mieszkanie dla Młodych”.

Czynniki negatywne:

- niejasny status prawny wielu nieruchomości wynikający m.in. z braku precyzyjnych planów zagospodarowania przestrzennego w wielu miastach i gminach,
- długotrwałe procedury sądowe i administracyjne w zakresie regulowania stanu prawnego i nabywania praw do nieruchomości,
- wejście na rynek dużych międzynarodowych firm inwestycyjno-deweloperskich,
- protesty lokalnych organizacji kupieckich, ograniczające możliwość inwestowania w budowę centrów handlowych,
- spadek tempa wzrostu gospodarczego i pogorszenie się sytuacji gospodarczej w Polsce oraz krajach, gdzie Grupa prowadzi działalność,
- zmienność kursów walut obcych (EUR i USD),
- zmienność poziomów stóp procentowych,
- wzrost stawek VAT,
- zmniejszenie się siły nabywczej konsumentów z obawy przed pogorszeniem się sytuacji ekonomicznej kraju,
- ustawa deweloperska,
- niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej (projekty nowelizacji ustaw podatkowych) i monetarnej w Polsce.

Najważniejszymi wewnętrznymi czynnikami istotnymi dla rozwoju Spółki są:

Czynniki pozytywne:

- jasno sprecyzowana strategia rozwoju,
- stabilny akcjonariat Spółki o sprecyzowanej i konsekwentnej polityce właścicielskiej,
- ugruntowana pozycja Grupy na rynku deweloperskim oraz duża wiarygodność potwierdzona obecnością Echo Investment S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych oraz uzyskaniem Certyfikatem Dewelopera,
- współpraca w zakresie kredytowania, lokowania nadwyżek i współpracy na rynku transakcji pochodnych w zakresie transakcji walutowych (forward) i stóp procentowych (IRS) z bankami o stabilnej sytuacji finansowej,
- dobra współpraca ze stabilnymi i renomowanymi partnerami opisanymi w punkcie 2 i 3 raportu,
- struktura organizacyjna, z wyodrębnionymi działami odpowiadającymi segmentom działalności (dział centrów handlowych, dział biur i hoteli, dział mieszkaniowy), które odpowiedzialne są za generowanie zysków (za przychody i koszty) z działalności swojego segmentu, a także prowadzą projekty całościowo, tj. od zakupu działki aż po najem lub sprzedaż,
- uregulowana sfera prawna (brak postępowań sądowych zagrażających Spółce),
- doświadczona kadra, w tym specjaliści od certyfikatów BREEAM,
- duża ilość gruntów w posiadaniu, przeznaczonych pod inwestycje.

Czynniki negatywne:

- specyfika działalności wyrażająca się w dużym uzależnieniu od skomplikowanych i długotrwałych procedur administracyjnych (min. pozyskiwanie pozwoleń na budowę lub użytkowanie, oczekiwanie na zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, itp.)
- duże zapotrzebowanie na środki obrotowe szczególnie związane z dużą ilością realizowanych projektów.

## 17.2. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Echo Investment S.A.

Aktywność Grupy na rynku nieruchomości w 2012 przedstawiają poniższe tabele:

### PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA W 2012 ROKU

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Wrocław	Swobodna	Aquarius (etap I)
centra handlowe	Bełchatów	Kolejowa	Galeria Olimpia
centra handlowe	Szczecin	Struga	Outlet Park
mieszkania	Kraków	Krasickiego	Dom pod Słowikiem
mieszkania	Poznań	Naramowice	Pod Klonami (etap I)
mieszkania	Wrocław	Jedności Narodowej	Przy Słowiańskim Wzgórzu
mieszkania	Warszawa	Wóycickiego	Rezydencje Leśne
mieszkania	Kielce	Dyminy	Osiedle Południowe (etap II)

### PROJEKTY ROZPOCZĘTE W 2012 ROKU

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Katowice	Francuska	A4 (etap I)
biura	Warszawa	Konstruktorska	Park Rozwoju (etap I)
biura	Wrocław	Swobodna	Aquarius (etap II)
centra handlowe	Kalisz	Górnośląska	Galeria Amber
mieszkania	Kraków	Korzeniowskiego	Kwartet
mieszkania	Poznań	Naramowice	Pod Klonami (etap II)
mieszkania	Poznań	Wojskowa	Kasztanowa Aleja (etap II)
mieszkania	Warszawa	Konstruktorska	Nowy Mokotów (etap I)

W 2013 roku Spółka zamierza rozpocząć realizację i oddać do użytkowania kolejne projekty przedstawione w tabeli poniżej. Rozpocznie realizację 168,4 tys. mkw. powierzchni wynajmowanej oraz 412 mieszkań. W efekcie tego planowana do oddania w 2013 roku powierzchnia wynajmowana wyniesie 31,5 tys. mkw i 156 sztuk mieszkań.

### PROJEKTY PLANOWANE DO REALIZACJI W ROKU 2013

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Gdańsk	Jana z Kolna	Tryton
biura	Katowice	Francuska	A4 (etap I)
biura	Kijów	Dehitarivska	etap I projektu
biura	Kraków	Opolska	etap I projektu
biura	Warszawa	Beethovena	etap I projektu
biura	Warszawa	Jana Pawła II	
biura	Wrocław	Lotnicza	West Gate
centra handlowe	Jelenia Góra	Jana Pawła II	Galeria Sudecka
mieszkania	Kielce	Dyminy koło Kielc	Osiedle Południowe (etap III)
mieszkania	Kraków	Czarodziejska	
mieszkania	Kraków	Bronowicka	
mieszkania	Poznań	Sielawy	Jaśminowy Zakątek (etap I)
mieszkania	Warszawa	Puławska	
mieszkania	Wrocław	Grota Roweckiego	etap I projektu
mieszkania	Kielce	Solidarności	Zielone Tarasy

### PROJEKTY PLANOWANE DO ODDANIA DO UŻYTKOWANIA W ROKU 2013

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Wrocław	Swobodna	Aquarius (etap II)
hotele	Łódź	Piłsudskiego	Novotel
centra handlowe	Łomża	Zawadzka	Galeria Veneda
mieszkania	Łódź	Okopowa	Osiedle Jarzębinowe (etap I)
mieszkania	Poznań	Naramowice	Pod Klonami (etap II)

## **18. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ**

W 2012 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

## **19. WSZELKIE UMOWY ZAWARTE MIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA EMITENTA PRZEZ PRZEJĘCIE**

W 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku nie istniały umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące ww. rekompensatę.

## **20. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI, W TYM WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMÓW MOTYWACYJNYCH LUB PREMIOWYCH OPARTYCH NA KAPITALE EMITENTA, W TYM PROGRAMÓW OPARTYCH NA OBLIGACJACH Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA, ZAMIENNYCH, WARRANTACH SUBSKRYPCYJNYCH (W PIENIĄDZU, NATURZE LUB JAKIEJKOLWIEK INNEJ FORMIE), WYPŁACONYCH, NALEŻNYCH LUB POTENCJALNIE NALEŻNYCH, ODRĘBNI DLA KAŻDEJ Z OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA, BEZ WZGLĘDU NA TO CZY ODPOWIEDNIO BYŁY ONE ZALICZANE W KOSZTY, CZY TEŻ WYNIKAŁY Z PODZIAŁU ZYSKU ORAZ WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ I NAGRÓD OTRZYMANYCH Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI WE WŁADZACH JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH.**

### **20.1. Wynagrodzenie osób zarządzających**

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 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 878 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 829 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

Pozostałym osobom zarządzającym spółkami zależnymi, współzależnymi i stowarzyszonymi z Echo Investment S.A. (poza osobami wymienionymi powyżej) wypłacono łącznie 204 tysiące złotych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

### **20.2. Wynagrodzenie osób nadzorujących**

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

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 84 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 60 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 60 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 36 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 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

Pozostałe osoby nadzorujące inne spółki zależne, współzależne i stowarzyszone z Echo Investment S.A. (poza osobami wymienionymi powyżej) nie pobrały wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

## 21. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI EMITENTA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH EMITENTA BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

### 21.1. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące, na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawia poniższa tabela:

OSOBA NADZORUJĄCA	STAN NA 31.12.2012 [SZT.]	WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ AKCJI	ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA	% KAPITAŁU AKCYJNEGO
<b>Wojciech Ciesielski</b> - Przewodniczący Rady Nadzorczej	1.200.000	0,05 zł	60.000 zł	0,29%
<b>Andrzej Majcher</b> - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	98.800	0,05 zł	4.940 zł	0,02%
<b>Mariusz Waniolka</b> - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-
<b>Robert Oskard</b> - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-
<b>Karol Żbikowski</b> - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-
<b>Tomasz Kalwat</b> - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-

### 21.2. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające, na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawia poniższa tabela:

OSOBA NADZORUJĄCA	STAN NA 31.12.2012 [SZT.]	WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ AKCJI	ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA	% KAPITAŁU AKCYJNEGO
<b>Piotr Gromniak</b> – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-
<b>Artur Langner</b> – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające, na dzień publikacji raportu przedstawia poniższa tabela:

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA	STAN NA 24.04.2013 [SZT.]	WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ AKCJI	ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA	% KAPITAŁU AKCYJNEGO
<b>Piotr Gromniak</b> – Prezes Zarządu	nie posiada akcji	0,05 zł	-	-
<b>Artur Langner</b> – Wiceprezes Zarządu	nie posiada akcji	0,05 zł	-	-
<b>Waldemar Lesiak</b> – Wiceprezes Zarządu	nie posiada akcji	0,05 zł	-	-

## 22. INFORMACJA O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH (W TYM RÓWNIEŻ ZAWARTYCH PO DNIU BILANSOWYM), W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY

Spółce nie są znane umowy w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Niezależnie Spółka informuje, iż zamierza dokonać umorzenia 7.309.418 akcji nabytych w ramach wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji własnych (patrz pkt 7.2. niniejszego raportu) które to akcje stanowią 1,74% ogólnej liczby głosów.

W związku z powyższym zamiarem, udział znaczących akcjonariuszy w kapitale i głosach Spółki po dokonaniu umorzenia ww. akcji, będzie wyglądał następująco:

AKTUALNY UDZIAŁ W KAPITALE I GŁOSACH ZNACZĄCYCH AKCJONARIUSZY ECHO INVESTMENT S.A.:

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI [SZT.]	% KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ECHO INVESTMENT SA	LICZBA GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA	% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA
<b>MICHAŁ SOŁOWOW pośrednio przez podmioty zależne w tym:</b>	189 361 930	45,09%	189 361 930	45,09%
Barcocapital Investment Limited	171 477 880	40,83%	171 477 880	40,83%
Calgeron Investment Limited	17 884 050	4,26%	17 884 050	4,26%
ING OFE	44 569 720	10,61%	44 569 720	10,61%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	42 958 079	10,23%	42 958 079	10,23%
PZU Złota Jesień OFE	22 011 702	5,24%	22 011 702	5,24%

UDZIAŁ W KAPITALE I GŁOSACH ZNACZĄCYCH AKCJONARIUSZY ECHO INVESTMENT S.A. PO UMORZENIU AKCJI NABITYCH W WYNIKU WEZWANIA:

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI [SZT.]	% KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ECHO INVESTMENT SA	LICZBA GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA	% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA
<b>MICHAŁ SOŁOWOW pośrednio przez podmioty zależne w tym:</b>	189 361 930	45,88%	189 361 930	45,88%
Barcocapital Investment Limited	171 477 880	41,55%	171 477 880	41,55%
Calgeron Investment Limited	17 884 050	4,33%	17 884 050	4,33%
ING OFE	44 569 720	10,80%	44 569 720	10,80%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	42 958 079	10,41%	42 958 079	10,41%
PZU Złota Jesień OFE	22 011 702	5,33%	22 011 702	5,33%

## 23. INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

## 24. INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, O DOKONANIE BADANIA LUB PRZEGLĄDU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO LUB SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 24 maja 2011 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie z §13 ust. 1 lit. b) Statutu Spółki zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki jest spółka PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Armii Ludowej 14, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 144 (Biegły Rewident), z którym zawarta została umowa o badanie i przegląd sprawozdań Echo Investment za lata 2011-2013.

Wynagrodzenie netto podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Emitenta i Grupy, wypłacone lub należne za rok obrotowy to:

- należne z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania za 2012 rok: 100 000 zł, natomiast wynagrodzenie zapłacone za badanie analogicznych sprawozdań za 2011 rok to 110 000 zł,

- z tytułu innych usług poświadczających, w tym należne z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2012 rok 125 000 zł oraz zapłacone z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 rok: 125 000 zł,
- z tytułu usług doradztwa podatkowego: brak świadczenia tych usług w 2012 i 2011 roku ,
- z tytułu pozostałych usług, w tym zapłacone lub należne za 2012 rok 140 000 zł oraz w 2011 roku 140 000 zł.

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 23 kwietnia 2013 r

## IV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2012 rok i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Echo Investment S.A. oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Echo Investment S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Echo Investment S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za 2012 rok został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 23 kwietnia 2013 roku



OŚWIADCZENIE ZARZĄDU  
ECHO INVESTMENT S.A. O STOSOWANIU ZASAD  
ŁADU KORPORACYJNEGO  
W 2012 ROKU

**ECHO**  
investment

## V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A. O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W 2012 ROKU

- 1. WSKAZANIE ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA EMITENT, ORAZ MIEJSCA, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY, LUB ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, NA KTÓREGO STOSOWANIE EMITENT MÓGŁ SIĘ ZDECYDOWAĆ DOBROWOLNIE, ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY, LUB WSZELKICH ODPOWIEDNICH INFORMACJI DOTYCZĄCYCH STOSOWANYCH PRZEZ EMITENTA PRAKTYK W ZAKRESIE ŁADU KORPORACYJNEGO, WYKRACZAJĄCYCH POZA WYMOGI PRZEWIDZIANE PRAWEM KRAJOWYM WRAZ Z PRZEDSTAWIENIEM INFORMACJI O STOSOWANYCH PRZEZ NIEGO PRAKTYKACH W ZAKRESIE ŁADU KORPORACYJNEGO.**

Spółka Echo Investment S.A.(Emitent) podlega zasadom ładu korporacyjnego, zawartym w dokumencie "Dobre praktyki spółek notowanych na GPW", przyjętym Uchwałą Nr 17/1249/2010 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w dniu 19 maja 2010 roku ( z późn. zm.). Tekst zbioru powyższych zasad jest publicznie dostępny na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie, pod adresem [www.corp-gov.gpw.pl](http://www.corp-gov.gpw.pl).

Strona [www.corp-gov.gpw.pl](http://www.corp-gov.gpw.pl) jest oficjalną stroną Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie poświęconą zagadnieniom ładu korporacyjnego spółek notowanych na Głównym Rynku GPW oraz na Rynku NewConnect.

Jednocześnie Emitent wyjaśnia iż nie stosuje innych niż wskazane powyżej zasad dobrych praktyk w zakresie ładu korporacyjnego, w tym wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym.

- 2. W ZAKRESIE, W JAKIM EMITENT ODSTĄPIŁ OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYN TEGO ODSTĄPIENIA.**

Zarząd spółki Echo Investment S.A. (Spółka), informuje, że w Spółce nie są stosowane wymienione poniżej zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie "Dobre praktyki spółek notowanych na GPW", przyjęte Uchwałą Nr 17/1249/2010 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w dniu 19 maja 2010r. z późn. zm.

### Część I „Rekomendacje dotyczące dobrych praktyk spółek giełdowych”

**Zasada nr 5** „Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE)

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. Zgodnie z dokumentami korporacyjnymi Spółki wysokość uposażenia, nagród i premii członków Zarządu określa Rada Nadzorcza, a wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej leży w kompetencji Walnego Zgromadzenia i jest podejmowane w drodze uchwały.

**Zasada nr 9** „GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniały one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej”.

Zasada nie jest stosowana i nie będzie stosowana. Przy dokonywaniu wyboru kandydatów na członków organów nadzorujących i zarządzających organy do tego uprawnione kierują się najlepszym interesem Spółki i jej akcjonariuszy, biorąc pod uwagę odpowiednie kwalifikacje kandydatów spełniające oczekiwania Spółki wynikające ze specyfiki jej działalności, nie dyskryminując kobiet w tym procesie.

**Zasada nr 12:** „Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej wymaga dopuszczenia takiego trybu w statucie. Statut Echo Investment S.A. nie zezwala na taki tryb walnego zgromadzenia.

## Część II „Dobre praktyki realizowane przez zarządy spółek giełdowych”

**Zasada nr 1.** „Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:”

**pkt. 7:** „...pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania.”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. W Spółce nie jest prowadzony szczegółowy zapis przebiegu obrad WZ, zawierający wszystkie wypowiedzi i pytania. O umieszczeniu poszczególnych kwestii w protokołach WZ decyduje ich przewodniczący, kierując się przepisami prawa, wagą danej sprawy oraz uzasadnionymi żądaniem akcjonariuszy. Uczestnicy WZ, zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, mają prawo składać oświadczenia na piśmie, które są załączane do protokołów. Spółka uznaje, że takie zasady w wystarczający sposób zapewniają transparentność obrad walnych zgromadzeń.

**pkt. 9a:** „...zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo”

Zasada nie będzie stosowana. Emitent nie przewiduje rejestrowania obrad walnego zgromadzenia w formie audio i/lub video i zamieszczania zapisu na swojej stronie internetowej. Uchwały podjęte na walnym zgromadzeniu są niezwłocznie publikowane przez Emitenta w formie raportów bieżących oraz zamieszczane na stronie internetowej.

**pkt. 11:** „...powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki”.

Powyższa zasada nie była stosowana przez Zarząd Spółki, ponieważ Zarząd Spółki nie otrzymał i nie otrzymuje takich oświadczeń od członków Rady Nadzorczej.

**Zasada nr 3 –** „Zarząd, przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym, zwraca się do rady nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotem zależnym, w którym spółka posiada większościowy udział kapitałowy. Na potrzeby niniejszego zbioru zasad przyjmuje się definicję podmiotu powiązanego w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.).”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. Zarząd Spółki uważa, że uregulowania zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze statutem i regulaminem Rady Nadzorczej Spółki dotyczące zawieranych transakcji/umów z podmiotem powiązanym, są wystarczające. Nadto do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki, również w zakresie decyzji o wszystkich istotnych umowach Spółki, przy przyjęciu określonych w statucie Spółki kryteriów wartości tych umów.

## Część III „Dobre praktyki stosowane przez członków rad nadzorczych”

**Zasada nr 1:** „Poza czynnościami wymienionymi w przepisach prawa rada nadzorcza powinna:”

**pkt.1:** „raz w roku sporządzać i przedstawiać zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki.”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana w części dotyczącej oceny systemów. Ocena systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki nie znajduje się w kompetencji Rady Nadzorczej, dlatego też Rada Nadzorcza nie przedstawi zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu oceny tych systemów.

**Zasada nr 2:** „Członek rady nadzorczej powinien przekazać zarządowi informację na temat swoich powiązań z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. Powyższy obowiązek dotyczy powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na stanowisko członka rady nadzorczej w sprawie rozstrzyganej przez radę.”

Powyższa zasada nie jest i nie będzie stosowana przez Radę Nadzorczą spółki Echo Investment SA. Powyższa zasada jest zbędna w kontekście wyłączenia się członka Rady Nadzorczej od udziału w decyzjach Rady w sytuacji konfliktu interesów. Prawidłowym i wystarczającym na gruncie obowiązującego prawa jest kryterium celu i skutku jaki chce wywołać i wywołuje członek Rady Nadzorczej swoimi działaniami. Takim kryterium jest działanie dla dobra Spółki i akcjonariuszy oraz odpowiedzialność za ewentualne działania na szkodę spółki bądź akcjonariuszy.

**Zasada nr 6:** „Przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze spółką. W zakresie kryteriów niezależności członków rady nadzorczej powinien być stosowany Załącznik II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej). Niezależnie od postanowień pkt. b) wyżej wymienionego Załącznika osoba będąca pracownikiem spółki, podmiotu zależnego lub podmiotu stowarzyszonego nie może być uznana za spełniającą kryteria niezależności, o których mowa w tym Załączniku. Ponadto za powiązanie z akcjonariuszem wykluczające przymiot niezależności członka rady nadzorczej w rozumieniu niniejszej zasady rozumie się rzeczywiste i istotne powiązanie z akcjonariuszem mającym prawo do wykonywania 5 % i więcej ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana przez Radę Nadzorczą Echo Investment S.A.. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, członkowie Rady Nadzorczej powoływani są w sposób suwerenny przez WZA Spółki. Wobec powyższego nie ma podstaw do ograniczania swobody w wyborze członków Rady Nadzorczej Spółki. Nadto kryterium „niezależności” nie służy prawidłowo określeniu pozycji i kryteriów, którymi powinien kierować się członek Rady Nadzorczej podejmując decyzje w wykonaniu swojego mandatu. Z racji samego faktu powołania i możliwości odwołania przez akcjonariuszy oraz funkcji członka Rady, którą jest reprezentowanie akcjonariuszy jest to kryterium iluzoryczne i niejasne. Zdaniem Spółki „niezależność” członków organów Spółki to możliwość i konieczność działania w granicach prawa i w interesie Spółki – i tak rozumianą niezależność Spółka respektuje.

**Zasada nr 8:** „W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej powinien być stosowany Załącznik I do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych (...).”

Powyższa zasada nie jest i nie będzie stosowana. W ramach Rady Nadzorczej istnieje Komitet Audytu którego funkcjonowanie określa Regulamin Komitetu Audytu, który określa zadania i funkcjonowanie komitetu.

**Zasada nr 9:** „Zawarcie przez spółkę umów/transakcji z podmiotem powiązanym, spełniającej warunki o której mowa w części II pkt.3, wymaga aprobaty rady nadzorczej.”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. Uregulowania zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze statutem i regulaminem Rady Nadzorczej Spółki dotyczące zawieranych transakcji/umów z podmiotem powiązanym, są wystarczające. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki, również w zakresie decyzji o wszystkich istotnych umowach Spółki, przy przyjęciu określonych w statucie Spółki kryteriów wartości tych umów.

#### Część IV „Dobre praktyki stosowane przez akcjonariuszy”

**Zasada nr 1:** „Przedstawicielom mediów powinno się umożliwiać obecność na walnych zgromadzeniach.”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. W walnych zgromadzeniach akcjonariuszy Spółki udział biorą osoby uprawnione i obsługujące WZ. Spółka nie widzi potrzeby wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności w WZ przedstawicielom mediów. Obowiązujące przepisy prawa w wystarczający sposób, regulują wykonanie nałożonych na spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności i transparentności spraw będących przedmiotem obrad WZ. W przypadku pytań dotyczących WZ, kierowanych do Spółki ze strony przedstawicieli mediów, Spółka udziela bezzwłocznie stosownych odpowiedzi.

**Zasada nr 9:** „Uchwała walnego zgromadzenia o podziale wartości nominalnej akcji nie powinna ustalać nowej wartości nominalnej akcji na poziomie, który mógłby skutkować bardzo niską jednostkową wartością rynkową tych akcji, co w konsekwencji mogłoby stanowić zagrożenie dla prawidłowości i wiarygodności wyceny spółki notowanej na giełdzie.”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. Obecna wartość nominalna jednej akcji spółki Echo Investment S.A. wynosi 0,05 zł (pięć groszy). Przyjęcie do stosowania tej zasady mogłoby uniemożliwić w przyszłości przeprowadzanie podziału wartości nominalnej akcji Echo Investment S.A., co stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa.

**Zasada nr 10:** „Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.”

Zasada nie będzie stosowana. W ocenie Spółki realizacja ww. zasady związana jest z zagrożeniami natury technicznej i prawnej, które to czynniki mogą wpłynąć na prawidłowy i niezakłócony przebieg walnych zgromadzeń oraz prawdziwy, rzetelny i bezpieczny przepływ informacji podczas takiej komunikacji.



### 3. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE EMITENTA SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

#### I. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM.

Zarząd Spółki odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2009, nr 33, poz. 259).

Efektywność i prawidłowe działanie systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem zapewniają następujące cechy:

- ustalona i przejrzysta struktura organizacyjna,
- kompetencje, wiedza i doświadczenie osób uczestniczących w procesie kontroli wewnętrznej,
- nadzór kierownictwa nad systemem oraz regularna ocena działalności Spółki,
- weryfikacja sprawozdań finansowych przez niezależnego biegłego rewidenta.

Wzajemne przenikanie się i zaszczepianie cech kontroli wewnętrznej w kilku obszarach takich jak:

- działalność operacyjna,
- działalność finansowa,
- proces raportowania (w tym sporządzania sprawozdań finansowych),
- proces analiz kosztów i nakładów związanych z projektami, kosztami i wydatkami ogólnego zarządu i sprzedaży oraz kosztami i wydatkami dotyczącymi eksploatacji powierzchni wynajmowanych,
- zarządzanie ryzykiem,

nie tylko gwarantuje sprawność systemu kontroli wewnętrznej ale również wspomaga zarządzanie całą Grupą.

Aby proces ten był bardziej optymalny i wydajny Spółka wprowadziła pewną automatyzację procesu kontroli wewnętrznej w postaci:

- limitów decyzyjnych (akceptacji kosztów, nakładów, płatności, wyboru kontrahenta, księgowania kosztów),
- nadzoru nad limitami odpowiednich pracowników, niezależnych od osób dysponujących limitami,
- konfiguracja kont księgowych (uniemożliwienie ręcznych księgowania na kontach automatycznych, przejrzystość i łatwość przenoszenia informacji do raportowania),
- automatyzacja płatności (generowanie planu płatności z systemu księgowego do systemów bankowości elektronicznej),
- systemu eKOD (elektroniczna Karta Obiegu Dokumentu) ułatwiająca proces obiegu faktur kosztowych, akceptacji wydatków i kosztów oraz wstępnej dekretacji.

#### II. SZCZEGÓŁOWY OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE EMITENTA SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.

Główne cechy systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych to przede wszystkim:

- przejrzysta struktura organizacyjna,
- wykwalifikowana kadra,
- bezpośredni nadzór kierownictwa,
- weryfikacja sprawozdań przez biegłego.

Osoby odpowiedzialne za przygotowanie sprawozdań finansowych w ramach sprawozdawczości finansowej i zarządczej Spółki tworzą wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Pionu Finansowego zarządzanego bezpośrednio przez Dyrektora Finansowego i pośrednio Zarząd Spółki. W Pionie Finansowym w procesie tym uczestniczą przede wszystkim pracownicy Działu Księgowości, przy wsparciu pracowników Działu Budżetowania i Analiz, Działu Finansowania, a całość tego procesu nadzorowana jest przez kierownictwo średniego szczebla Pionu Finansowego.

Zdarzenia gospodarcze w ciągu roku ewidencjonowane są przez Zespół Ewidencji Działu Księgowości. W ramach kontroli wewnętrznej nad ich poprawnością czuwają pracownicy Zespołu Sprawozdawczości Działu Księgowości, którzy wszyscy posiadają certyfikaty Ministra Finansów do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych (tzw. samodzielni księgowi).

Po wykonaniu wszystkich, z góry określonych procesów zamknięcia ksiąg pracownicy tego Zespołu przygotowują sprawozdania finansowe. W procesie kontroli poprawności księgowania kosztów uczestniczą również pracownicy Zespołu Budżetowania i Prognoz.

Wyceny ujmowane w sprawozdaniach sporządzane i przekazywane są do Działu Sprawozdawczości przez pracowników Zespołu Budżetowania i Prognoz. Pracownicy tego Zespołu posiadają wiedzę z zakresu rachunkowości finansowej (część również posiada tytuły samodzielnych księgowych), jak również ponadto z zakresu rachunkowości zarządczej i analiz finansowych (część posiada stosowne wykształcenie z zakresu audytu i kontroli wewnętrznej). Sprawują również kontrolę nad prawidłowym zaksięgowaniem tych wycen.

Nad całym procesem sporządzania sprawozdań czuwają kierownicy Działu Księgowości oraz Zespołu Budżetowania i Prognoz. Uzgodnienie sald rozrachunków z bankami należy do zadań Zespołu Płatności i Ubezpieczeń. Dzięki szerokiemu procesowi kontroli wewnętrznej, w który zaangażowani są pracownicy poszczególnych zespołów, a także nadzoru nad tym procesem kierowników Pionu Finansowego ewentualne błędy są korygowane na bieżąco w księgach Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

Przygotowane sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu audytorowi, sprawdzane są przez Głównego Księgowego Spółki. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Grupa poddaje swoje sprawozdania finansowe odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o rynkowej renomie i wysokich kwalifikacjach. W trakcie badania przez niezależnego audytora pracownicy Działów Pionu Finansowego uczestniczących w procesie sporządzania sprawozdania służą wszelkimi wyjaśnieniami.

### **III. OPIS POZOSTAŁEGO WYKORZYSTANIA SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W SPÓŁCE Z UWZGLĘDNIENIEM ZNACZENIA SYSTEMU FINANSOWO-KSIĘGOWEGO.**

Proces kontrolingu w Spółce, którego podstawowym i znaczącym elementem jest kontrola wewnętrzna, oparty jest na systemie budżetów. W Spółce przeprowadzany jest coroczny proces aktualizacji planów krótko, średnio i długoterminowych, przy czym w bardzo szczegółowym stopniu tworzy się budżety na najbliższy rok w zakresie:

- projektów budowlanych,
- projektów eksploatacyjnych,
- wydatków i kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży.

Na ich podstawie aktualizowane są prognozy sprawozdań finansowych oraz prognozy cash flow, które są niezbędne w procesie zarządzania ryzykiem. Proces budżetowania oparty jest na istniejących w Spółce sformalizowanych zasadach i ściśle nadzorowany przez Dyrektora Finansowego. W procesie uczestniczy kierownictwo średniego i wyższego szczebla Spółki odpowiedzialne za poszczególne obszary budżetów. Za przygotowanie i prezentację odpowiedzialny jest Pion Finansowy oraz w zakresie kosztów eksploatacyjnych pracownicy Dział Zarządzania Nieruchomościami. Odpowiedzialni są również za kontrolę wewnętrzną ponoszonych wydatków i raportowanie realizacji budżetów. Za budżet projektów budowlanych odpowiedzialni są pracownicy Zespołu Analizy i Kontrolingu Projektów oraz Project Managerowie, za budżet projektów eksploatacyjnych analitycy finansowi Działu Zarządzania, a za budżet kosztów i wydatków ogólnego zarządu i sprzedaży pracownicy Zespołu Budżetowania i Prognoz. Zespół Budżetowania i Prognoz również odpowiedzialny jest za sporządzanie prognoz sprawozdań finansowych i cash flow oraz za ich weryfikację. Przygotowywany corocznie budżet na kolejny rok jest zatwierdzany przez Zarząd Spółki.

System finansowo-księgowy Spółki jest źródłem danych dla całego systemu sprawozdawczości Spółki, to jest:

- dla procesu sporządzania sprawozdań finansowych,
- raportów okresowych,
- systemu sprawozdawczości zarządczej.

Cały system sprawozdawczości wykorzystuje stosowaną w Spółce rachunkowość finansową i zarządczą zbudowaną w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Spółki (Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej). Dzięki temu sprawozdawczość zarządcza nie jest oderwana od sporządzanych sprawozdań finansowych i uwzględnia format oraz szczegółowość danych w nich prezentowanych. Proces sporządzania sprawozdań finansowych opisany został w punkcie powyżej. Natomiast proces raportowania okresowego oraz sprawozdawczości zarządczej jest kontynuacją procesu budżetowania opisanego powyżej. Po zamknięciu ksiąg sporządzane są raporty z realizacji budżetów i prognoz. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Grupy w porównaniu do założeń budżetowych oraz prognoz wykonanych w miesiącu poprzedzającym analizowany okres sprawozdawczy.

Kluczowym elementem tego procesu jest monitorowanie odchyleń realizacji od planu oraz wyjaśnienia przyczyn ich powstawania. Ich obserwacja i poznawanie przyczyn pomaga optymalizować działalność Grupy i zminimalizować

potencjalne ryzyka. Raporty z miesięcznych realizacji w pierwszych etapach analizowane są szczegółowo przez kierownictwo średniego i wyższego szczebla poszczególnych komórek organizacyjnych Działu Księgowości i Zespołu Budżetowania i Prognoz. Z uwagi na specyfikę branży, analizy prowadzone są na wielu płaszczyznach - analizowane są nie tylko poszczególne grupy kosztów, ale również odrębnie poszczególne projekty inwestycyjne, segmenty, czy pozycje wynikowe. Na podstawie tych raportów w trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe porównując je z przyjętymi budżetami.

#### IV. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM W SPÓŁCE.

Skuteczna kontrola wewnętrzna (wraz z istniejącym w ramach niej systemem sprawozdawczości i raportowania) jest podstawowym etapem identyfikacji ryzyk oraz zarządzania zmianami. Skuteczne zarządzanie ryzykiem to poza systemem sprawozdawczości także analiza ryzyk. Dlatego kluczowym działaniem Spółki zmniejszającym jej ekspozycję na nie jest prawidłowa ocena potencjalnych (Zespół Analiz i Kontrolingu Projektów) i kontrola bieżących inwestycji (Project Managerowie). W tym celu wykorzystuje się modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie jest przedmiotem szczególnej uwagi Dyrektora Finansowego Spółki oraz Zarządu. Ponadto wszelkie wnioski i ewentualne zmiany w budżetach projektów inwestycyjnych przenoszone są przez pracowników Zespołu Budżetowania i Prognoz do modeli prognozy wyników i prognozy cash flow, tak aby na problem spojrzeć globalnie i wyeliminować nie tylko ryzyka związane z projektami, ale również ryzyka płynnościowe, kursowe itp. Takie ponad obszarowe zarządzanie i monitorowanie ryzyk oraz kontrola wewnętrznych we wszystkich obszarach istotnych dla organizacji w dużym stopniu eliminuje większość ryzyk, na które narażona jest Grupa.

#### 4. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO ZNACZNE PAKIETY AKCJI ECHO INVESTMENT S.A., LICZBY POSIADANYCH PRZEZ TE PODMIOTY AKCJI, ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W KAPITALE ZAKŁADOWYM, LICZBY GŁOSÓW Z NICH WYNIKAJĄCYCH I ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU.

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI [SZT.]	% KAPITAŁU ZAKŁADOWEG O ECHO INVESTMENT SA	LICZBA GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA	% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA
<b>MICHAŁ SOŁOWOW pośrednio przez podmioty zależne w tym:</b>	189 361 930	45,09%	189 361 930	45,09%
Barcocapital Investment Limited	171 477 880	40,83%	171 477 880	40,83%
Calgeron Investment Limited	17 884 050	4,26%	17 884 050	4,26%
ING OFE	44 569 720	10,61%	44 569 720	10,61%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	42 958 079	10,23%	42 958 079	10,23%
PZU Złota Jesień OFE	22 011 702	5,24%	22 011 702	5,24%

Dane na dzień sporządzenia raportu.

#### Informacje otrzymane przez Echo Investment w 2012 r. w zakresie własności znacznych pakietów akcji

W dniu 5 stycznia 2012 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od członka Rady Nadzorczej, iż spółka Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowana w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, nabyła 500.000 akcji spółki Emitenta.

Transakcja kupna akcji została dokonana na rynku regulowanym w systemie notowań ciągłych w dniu 5 stycznia 2012 r..

Średnia cena kupna wyniosła 3,29 zł za akcję, a łączny volumen 500.000 akcji.

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

W dniu 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%
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%

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)"

W dniu 26 września 2012 roku Emitent otrzymał dwa zawiadomienia:

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

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

#### Zawiadomienie Nr 1

"Działając na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. nr 185, poz. 1439) zawiadamiam, że w wyniku nabycia w transakcji pakietowej 17.000.000 akcji spółki Echo Investment S.A., na sesji w dniu 24 września 2012 roku, rozliczonej 24 września 2012 r., udział spółki FTF Galleon S.A. z siedzibą w Luksemburgu przy Charles de Gaulle 2-8, L-1635 Luksemburg, zarejestrowana w Rejestrze Spółek Handlowych w Luksemburgu pod numerem B 154340, podmiotu zależnego od Pana Michała Sołowowa, uległ zmianie w kapitale i głosach Echo Investment S.A. (dalej: Spółka) o co najmniej 2% i posiada powyżej 25% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

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

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

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

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

## **Zawiadomienie Nr 2**

"Działając na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. nr 185, poz. 1439) zawiadamiam, że w wyniku zbycia w transakcji pakietowej 17.000.000 akcji spółki Echo Investment S.A., na sesji w dniu 24 września 2012 roku, rozliczonej w dniu 24 września 2012 r., udział spółki Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowanej w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, podmiotu zależnego od Pana Michała Sołowowa, uległ zmianie w kapitale i głosach Echo Investment S.A. (dalej: Spółka) o co najmniej 2% i posiada poniżej 15% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

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

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

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

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

W dniu 21 grudnia 2012 roku Emitent otrzymał dwa zawiadomienia:

Zawiadomienie Nr 1 – o zbyciu 118.578.797 akcji spółki Echo Investment S.A., przez spółkę FTF Galleon S.A. z siedzibą w Luksemburgu, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, w wyniku którego spółka FTF Galleon S.A. nie posiada akcji spółki Echo Investment S.A.

Zawiadomienie Nr 2 – o nabyciu 118.578.797 akcji spółki Echo Investment S.A., przez spółkę Barcocapital Investment Limited z siedzibą Republika Cypru, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, w wyniku którego udział w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment S.A. uległ zmianie o co najmniej 2% i przekroczył 33 1/3 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

## **Zawiadomienie Nr 1**

„Działając na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. nr 185, poz. 1439) zawiadamiam, że w wyniku zbycia w dniu 21 grudnia 2012 r. na podstawie umowy kupna-sprzedaży akcji poza rynkiem regulowanym 118.578.797 akcji spółki Echo Investment S.A., spółka FTF Galleon S.A. z siedzibą w Luksemburgu przy Charles de Gaulle 2-8, L-1635 Luksemburg, zarejestrowana w Rejestrze Spółek Handlowych w Luksemburgu pod numerem B 154340, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, nie posiada akcji spółki Echo Investment S.A. (dalej: Spółka).

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia, spółka FTF Galleon S.A. nie posiada akcji spółki Echo Investment S.A.

Przed transakcją spółka FTF Galleon S.A. posiadała 118.578.797 akcji Spółki, stanowiące 28,23% kapitału zakładowego i jest uprawniona do 118.578.797 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 28,23% ogólnej liczby głosów.

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

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

## **Zawiadomienie Nr 2**

„Działając na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. nr 185, poz. 1439) zawiadamiam, że w wyniku nabycia w dniu 21 grudnia 2012 r. na podstawie umowy kupna-sprzedaży akcji poza rynkiem regulowanym 118.578.797 akcji spółki Echo Investment S.A., udział spółki Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowanej w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, podmiotu zależnego od Pana Michała Sołowowa, uległ zmianie w kapitale i głosach Echo Investment S.A. (dalej: Spółka) o co najmniej 2% i przekroczył 33 1/3 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia, spółka Barcocapital Investment Limited posiada 166.358.337 akcji spółki Echo Investment S.A., stanowiące 39,61% kapitału zakładowego i jest uprawniona do 166.358.337 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 39,61% ogólnej liczby głosów.

Przed transakcją spółka Barcocapital Investment Limited posiadała 47.779.540 akcji Spółki, stanowiące 11,38% kapitału zakładowego i była uprawniona do 47.779.540 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 11,38% ogólnej liczby głosów.

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

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)"

## **Informacje w zakresie własności akcji otrzymane przez Emitenta po dacie bilansowej, do dnia publikacji niniejszego raportu.**

W dniu 2 stycznia 2013 r. Emitent otrzymał zawiadomienie od ING Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. informujące, iż w wyniku zbycia akcji spółki Echo Investment S.A., w transakcjach na GPW w Warszawie, rozliczonych w dniu 20 grudnia 2012 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny (dalej: Fundusz) zmniejszył stan posiadania akcji Spółki o co najmniej 2% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Przed zbyciem akcji Fundusz posiadał 47 369 720 (czterdzieści siedem milionów trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia) akcje Spółki, stanowiące 11,28% kapitału zakładowego Spółki i był uprawniony do 47 369 720 (czterdzieści siedem milionów trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 11,28% ogólnej liczby głosów.

W dniu 27 grudnia 2012 roku na rachunku papierów wartościowych Funduszu znajdowało się 44 569 720 (czterdzieści cztery miliony pięćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia) akcje Spółki, co stanowi 10,61% kapitału zakładowego Spółki. Akcje te uprawniają do 44 569 720 (czterdzieści cztery miliony pięćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 10,61% ogólnej liczby głosów.

W perspektywie 12 miesięcy Fundusz nie wyklucza zwiększania lub zmniejszania ilości posiadanych akcji w zależności od sytuacji rynkowej i funkcjonowania spółki. Celem nabycia akcji spółki jest lokowanie środków pieniężnych w ramach działalności inwestycyjnej Funduszu.

W dniu 22 stycznia 2013 r. Emitent otrzymał drogą faksową zawiadomienie od Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK S.A. informujące, iż w wyniku transakcji nabycia akcji spółki Echo Investment S.A., zawartych w dniu 15 stycznia 2013 roku, Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK (dalej: Aviva OFE) zwiększył udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce powyżej 10%.

„Przed rozliczeniem wyżej wymienionych transakcji na dzień 17 stycznia 2013 roku Aviva OFE posiadał 41.846.565 sztuk akcji Spółki, stanowiących 9,96% kapitału zakładowego (wyemitowanych akcji) Spółki i uprawniających do 41.846.565 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 9,96 ogólnej liczby głosów.

Po zawarciu i rozliczeniu transakcji, o której mowa powyżej, na dzień 18 stycznia 2013 roku Aviva OFE posiadał 42.958.079 sztuk akcji Spółki, stanowiących 10,23% kapitału zakładowego (liczby wyemitowanych akcji) Spółki i uprawniających do 42.958.079 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 10,23% ogólnej liczby głosów.

Inwestycja stanowi lokatę o charakterze portfelowym. Aviva OFE dopuszcza możliwość dalszego zwiększania zaangażowania w Spółkę w ciągu najbliższych 12 miesięcy od dnia złożenia niniejszego zawiadomienia w celu osiągnięcia maksymalnego stopnia bezpieczeństwa i rentowności lokat otwartego funduszu emerytalnego. Jednocześnie informujemy, iż zgodnie z przepisami Ustawy o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych i przepisami szczegółowymi wydanymi na mocy tej ustawy, zaangażowanie Aviva OFE nie może przekroczyć 20% w kapitale zakładowym Spółki. Fundusz nie wyklucza także zbycia akcji w przypadku odpowiedniego wzrostu wartości, bądź ryzyka inwestycji.”

W dniu 15 lutego 2013 r. Emitent otrzymał 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 transakcji nabycia akcji spółki Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach zawartej w dniu 14 lutego 2013 r., spółka Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowana w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, zwiększyła udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki Echo Investment S.A. (dalej: Spółka) o co najmniej 1%.

Akcje zostały nabyte od Pana Michała Sotowowa, który jest podmiotem dominującym w stosunku do spółki Barcocapital Investment Limited.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia, po rozliczeniu transakcji o której mowa powyżej, spółka Barcocapital Investment Limited posiada 171.477.880 akcji Spółki, stanowiące 40,83% kapitału zakładowego i jest uprawniona do 171.477.880 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 40,83% ogólnej liczby głosów.

Przed ww. transakcją spółka Barcocapital Investment Limited posiadała 166.358.337 akcji Spółki, stanowiące 39,61% kapitału zakładowego i była uprawniona do 166.358.337 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 39,61% ogólnej liczby głosów.

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

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

## **5. WSKAZANIE POSIADACZY WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE, WRAZ Z OPISEM TYCH UPRAWNIENI.**

Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych ich posiadaczom.

## **6. WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ ODNOŚNIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU, TAKICH JAK OGRANICZENIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU PRZEZ POSIADACZY OKREŚLONEJ CZĘŚCI I LICZBY GŁOSÓW, OGRANICZENIA CZASOWE DOTYCZĄCE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU LUB ZAPISY, ZGODNIE Z KTÓRYMI, PRZY WSPÓŁPRACY SPÓŁKI, PRAWA KAPITAŁOWE ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI SĄ ODDZIELONE OD POSIADANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.**

Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji dotyczących ograniczeń wykonywania prawa głosu przez posiadaczy papierów wartościowych Emitenta.

## **7. WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA.**

Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji dotyczących ograniczeń przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta.

## **8. OPIS ZASAD DOTYCZĄCYCH POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIENI, W SZCZEGÓLNOŚCI PRAWO DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI LUB WYKUPIE AKCJI.**

### **8.1. Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających**

W spółce zasady te reguluje Kodeks spółek handlowych, Regulamin Działalności Zarządu oraz Statut Spółki Echo Investment S.A.

Zarząd lub poszczególnych jego członków powołuje, odwołuje i zawiesza Rada Nadzorcza, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu.

Kadencja pierwszego Zarządu trwa dwa lata, kadencja Zarządów następnych trzy lata, przy czym członków zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ostatni rok kadencji Zarządu. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji, w szczególności na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/3 część kapitału zakładowego lub w przypadku nie udzielenia Zarządowi absolutorium z wykonywania obowiązków za zakończony rok obrotowy przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

### **8.2. Uprawnienia osób zarządzających**

Uprawnienia osób zarządzających reguluje Statut Spółki Echo Investment SA. oraz Kodeks spółek handlowych.

Osoby zarządzające reprezentują Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, w postępowaniu przed sądem oraz organami i urzędami państwowymi. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu łącznie albo jednego członka zarządu łącznie z ustanowionym prokurentem. Zaciągnięcie przez osoby składające oświadczenia w imieniu Spółki zobowiązania na kwotę przekraczającą 20% kapitałów własnych Spółki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej wydanej na piśmie. Zarząd prowadzi wszystkie bieżące sprawy Spółki w zakresie nie zastrzeżonym do kompetencji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej.

Decyzje o emisji i wykupie akcji regulują przepisy Kodeksu spółek handlowych.

## **9. OPIS ZASAD ZMIANY STATUTU LUB UMOWY SPÓŁKI EMITENTA.**

Zasady zmiany statutu lub umowy Spółki regulują przepisy Kodeksu spółek handlowych.

Zmiana statutu wymaga uchwały walnego zgromadzenia akcjonariuszy Echo Investment S.A. i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego (KRS). Zarząd Spółki zgłasza zmianę statutu do sądu rejestrowego w terminie do trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały przez walne zgromadzenie.

Równocześnie z wpisem o zmianie statutu wpisuje się do KRS zmianę danych Spółki zgłoszonych do sądu rejestrowego.

Walne zgromadzenie akcjonariuszy upoważnia Radę Nadzorczą Echo Investment S.A. do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym, określonych w uchwale zgromadzenia.

## **10. SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ OPIS PRAW AKCJONARIUSZY I SPOSOBU ICH WYKONYWANIA, W SZCZEGÓLNOŚCI ZASADY WYNIKAJĄCE Z REGULAMINU WALNEGO ZGROMADZENIA.**

Sposób funkcjonowania Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki, jego uprawnienia oraz prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania reguluje statut Spółki oraz Kodeks Spółek Handlowych. Statut Spółki jest dostępny na stronie internetowej Spółki [www.echo.com.pl](http://www.echo.com.pl) w zakładce Statut i Regulaminy.



Harmonogram prac związanych z organizacją Walnych Zgromadzeń Spółki, w tym przygotowanie materiałów prezentowanych na Walnym Zgromadzeniu, planowany jest w taki sposób, aby należycie wywiązać się z obowiązków wobec akcjonariuszy i umożliwić im realizację ich praw.

## **11. SKŁAD OSOBOWY I ZMIANY, KTÓRE W NIM ZASZŁY W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO ORAZ OPIS DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH LUB ADMINISTRUJĄCYCH EMITENTA ORAZ ICH KOMITETÓW.**

### **ZARZĄD SPÓŁKI – SKŁAD OSOBOWY W 2012 ROKU**

W trakcie trwania roku obrotowego 2012, nie było żadnych zmian w składzie osobowym Zarządu Spółki.

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2012 r. przedstawiał się następująco:

- Piotr Gromniak – Prezes Zarządu
- Artur Langner - Wiceprezes Zarządu

#### **Zmiany po dniu bilansowym**

Rada Nadzorcza Emitenta działając na podstawie art. 368 § 4 Kodeksu spółek handlowych oraz § 13 ust. 1 lit. a) Statutu Spółki, podjęta w dniu 21 marca 2013 r. uchwałę w sprawie powołania, na okres wspólnej kadencji obecnego Zarządu, Pana Waldemara Lesiaka na członka Zarządu Spółki powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Jako Wiceprezes Zarządu Echo Investment S.A. Pan Waldemar Lesiak będzie odpowiadał za akwizycję i sprzedaż zrealizowanych projektów komercyjnych w Polsce i zagranicą.

Pan Waldemar Lesiak jest absolwentem Wydziału Budownictwa Lądowego Politechniki Świętokrzyskiej. Ukończył również Wydział Ekonomii Wyższej Szkoły Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie i Podyplomowe Studia Podatkowe w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie.

Pracę zawodową rozpoczął w firmie Mitex-Trade/ Ahold Polska gdzie pełnił funkcje Dyrektora ds. Operacyjnych oraz Dyrektora Handlowego. W latach 1998 - 2000 był wiceprezesem Zarządu Spółki Hekon SA, która zrealizowała wspólnie z Accor Group program budowy sieci hoteli w Polsce.

W Echo Investment S.A. od roku 1997. Pełnił funkcję dyrektora ds. Sprzedaży Projektów Mieszkaniowych, a także dyrektora ds. Sprzedaży Projektów Komercyjnych. Dotychczas pełnił funkcję Dyrektora Działu Biur i Hoteli, gdzie był odpowiedzialny za cały proces deweloperski w segmencie biurowym i hotelowym.

Pan Waldemar Lesiak nie wykonuje działalności poza przedsiębiorstwem spółki Echo Investment SA, która byłaby w stosunku do niej konkurencyjna. Nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub spółki osobowej ani członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek innej konkurencyjnej osoby prawnej. Nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Skład Zarządu Emitenta na dzień publikacji niniejszego raportu przedstawia się następująco:

- Piotr Gromniak – Prezes Zarządu
- Artur Langner - Wiceprezes Zarządu
- Waldemar Lesiak – Wiceprezes Zarządu

### **ZARZĄD SPÓŁKI – ZASADY DZIAŁANIA W 2012 ROKU**

Zarząd Spółki Echo Investment SA działa w oparciu o przepisy ustawy Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.), Statutu Spółki, Regulaminu pracy Zarządu Echo Investment SA zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej Spółki w dniu 14 maja 2005 roku oraz zgodnie z przyjętymi zasadami „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

Zarząd Spółki jest jedno- lub wieloosobowy. Zarząd lub poszczególnych jego członków powołuje, odwołuje i zawiesza Rada Nadzorcza, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu.

Kadencja pierwszego Zarządu trwa dwa lata, kadencja Zarządów następnych – trzy lata, przy czym członków Zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ostatni rok kadencji Zarządu. Członkowie Zarządu mogą być wybierani ponownie w skład Zarządu. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji, w tym w szczególności na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej 1/3 część

kapitału akcyjnego lub w wyniku podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały o nie udzieleniu Zarządowi pokwitowania z wykonywania obowiązków w zakończonym roku obrachunkowym.

W skład Zarządu Spółki mogą być powoływane osoby nie będące akcjonariuszami Spółki.

Zarząd reprezentuje Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, w postępowaniu przed sądem, organami i urzędami państwowymi. W tym samym zakresie w imieniu Spółki może działać ustanowiony Prokurent. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z ustanowionym ewentualnie prokurentem. Członkowie Zarządu mogą sprawować swoje obowiązki tylko osobiście.

Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Pracy Zarządu, który uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza. Przy podejmowaniu uchwał Zarządu w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu.

Zarząd prowadzi wszystkie bieżące sprawy Spółki z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz niniejszego Statutu. Nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub udziału w użytkowaniu wieczystym należy do kompetencji Zarządu, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 lit. d) i e) Statutu. Zarząd Spółki wykonując uprawnienia Zgromadzenia Wspólników w spółkach zależnych zobowiązany jest uzyskać uprzednią zgodę Rady Nadzorczej Spółki, także w razie, gdy zaciągane zobowiązanie lub rozporządzanie prawem przez spółkę zależną ma przekroczyć limity określone w § 13 ust. 1 lit. d) lub e) Statutu, zgodnie z którym zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań na kwotę przekraczającą 20% kapitałów własnych Spółki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

Zarząd podejmując decyzje w sprawach Spółki jest zobowiązany w szczególności do działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, po wnikliwej analizie oraz uwzględnieniu wszelkich dostępnych informacji, ekspertyz i opinii, które w ocenie Zarządu powinny być wzięte pod uwagę ze względu na interes Spółki.

Nadto Zarząd przedstawia do zaopiniowania Radzie Nadzorczej Spółki wnioski dotyczące spraw kierowanych pod obrady Walnego Zgromadzenia. Informacje dotyczące wydanych opinii Spółka podaje do publicznej wiadomości bezzwłocznie po ich uzyskaniu od Rady Nadzorczej Spółki.

W kontaktach ze środkami masowego przekazu, członkowie Zarządu mogą podawać jedynie ogólnodostępne informacje dotyczące Spółki. Wszelkie wypowiedzi dla środków masowego przekazu dotyczące prognoz finansowych i strategii działania Spółki lub Zarządu, zastrzeżone są dla Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W pozostałych sprawach do kontaktów ze środkami masowego przekazu upoważnieni są wszyscy członkowie Zarządu lub inne osoby upoważnione.

Posiedzenia Zarządu odbywają się nie rzadziej niż raz w miesiącu, którym przewodniczy Prezes Zarządu, a w przypadku jego nieobecności Wiceprezes Zarządu, a w razie nieobecności Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu posiedzeniom przewodniczy członek Zarządu o najdłuższym stażu pracy w Zarządzie Spółki Echo Investment S.A. Posiedzenia Zarządu odbywają się w siedzibie Spółki, chyba, że wszyscy członkowie Zarządu wyrażą zgodę na odbycie posiedzenia w innym miejscu. Posiedzenie Zarządu może się odbyć, o ile wszyscy członkowie Zarządu zostali o nim powiadomieni, a obecnych jest co najmniej dwóch członków Zarządu.

Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu lub też każdy z pozostałych członków Zarządu, który widzi taką potrzebę.

Każdy z członków Zarządu powinien zostać zawiadomiony o terminie posiedzenia i porządku obrad na co najmniej 2 dni przed planowanym posiedzeniem. Zawiadomienie może być dokonane telefonicznie – za pośrednictwem Biura Zarządu Spółki, mailowo, faksem lub pisemnie.

Posiedzenia Zarządu mogą odbywać się pomimo braku formalnego zwołania, jeśli wszyscy członkowie Zarządu są obecni, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia posiedzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Zarząd w trybie pisemnym lub też przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, z zastrzeżeniem, że pracami Zarządu kieruje wówczas Członek Zarządu wnioskujący o podjęcie danej uchwały. Tryb ten nie jest dopuszczalny w razie zgłoszenia sprzeciwu choćby przez jednego z członków Zarządu Spółki.

Zarząd podejmuje decyzje w drodze uchwał. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. Przy podejmowaniu uchwał Zarządu w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu, w razie nieobecności Prezesa Zarządu rozstrzyga głos Wiceprezesa Zarządu. W razie nieobecności Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu rozstrzyga głos członka Zarządu o najdłuższym stażu pracy w Zarządzie Spółki.

Z posiedzeń Zarządu, w miarę potrzeby, sporządza się protokoły. Uchwały Zarządu są protokołowane w ten sposób, że stanowią załącznik do protokołu, bądź są zamieszczane w samej treści protokołu. Protokół powinien nadto zawierać: datę

i miejsce posiedzenia Zarządu, imiona i nazwiska obecnych członków Zarządu, ilość oddanych głosów za poszczególnymi uchwałami. Protokół musi być podpisany przez wszystkich członków Zarządu obecnych na posiedzeniu. Do protokołów powinny być załączone ewentualne odrębne zdania członków obecnych na posiedzeniu. Protokoły są przechowywane w Biurze Zarządu Spółki.

W roku 2012 Zarząd Spółki wyznaczając cele strategiczne, jak i bieżące zadania kierował się najlepszym interesem Spółki i przepisami prawa, a także brał pod uwagę interesy akcjonariuszy, partnerów, klientów, pracowników Spółki i wierzycieli.

Starając się zapewnić przejrzystość i efektywność systemu zarządzania, Zarząd przestrzegał zasady profesjonalnego działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, biorąc pod uwagę szeroki zakres dostępnych informacji, analiz i opinii.

Wynagrodzenia Członków Zarządu ustalane były przez Radę Nadzorczą na w oparciu o zakres odpowiedzialności i kompetencji poszczególnych Członków Zarządu oraz uwzględniały osiągnięte wyniki finansowe przez Spółkę, pozostając w rozsądnej relacji do poziomu wynagrodzeń Zarządu w podobnych spółkach na rynku nieruchomości w Polsce.

#### **RADA NADZORCZA SPÓŁKI – SKŁAD OSOBOWY W 2012 ROKU**

W trakcie trwania roku obrotowego 2012, nie było żadnych zmian w składzie osobowym Rady Nadzorczej Spółki.

Skład Rady Nadzorczej Spółki Echo Investment SA na dzień 31 grudnia 2012 roku i na dzień przekazania raportu przedstawiał się następująco:

- |                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| - Wojciech Ciesielski – | Przewodniczący Rady Nadzorczej     |
| - Andrzej Majcher –     | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| - Mariusz Waniotka –    | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| - Robert Oskard –       | Członek Rady Nadzorczej            |
| - Tomasz Kalwat –       | Członek Rady Nadzorczej            |
| - Karol Żbikowski –     | Członek Rady Nadzorczej            |

#### **Rada Nadzorcza Spółki – zasady działania w 2012 roku**

Rada Nadzorcza Spółki Echo Investment SA działa w oparciu o przepisy ustawy Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.), Statutu Spółki, Regulaminu działalności Rady Nadzorczej Echo Investment SA z dnia 26 czerwca 2003 roku oraz zgodnie z przyjętymi zasadami „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

Rada Nadzorcza składa się co najmniej z 5 (pięciu) członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres trzech lat, przy czym członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie w skład Rady Nadzorczej. Uchwała Walnego Zgromadzenia określa każdorazowo skład ilościowy i osobowy Rady Nadzorczej. W przypadku nie określenia przez Walne Zgromadzenie funkcji danego członka Rady przy jego wyborze, Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jego Zastępcę w drodze tajnego głosowania. Członek Rady Nadzorczej może sprawować swoje obowiązki jedynie osobiście.

Członkowie Rady Nadzorczej delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru nie mogą bez zgody Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w innej konkurencyjnej spółce jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Zakaz ten obejmuje także udział w konkurencyjnej spółce kapitałowej, w przypadku posiadania w niej przez członka Rady Nadzorczej co najmniej 10 % udziałów lub akcji bądź prawa do powołania co najmniej jednego członka zarządu.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą zostać w każdej chwili odwołani przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Członek Rady Nadzorczej może złożyć rezygnację z pełnienia funkcji przed upływem kadencji, na którą został wybrany, składając oświadczenie w tym względzie Przewodniczącemu Rady Nadzorczej. Jeżeli rezygnującym jest Przewodniczący Rady Nadzorczej, oświadczenie w tym względzie składa swojemu Zastępcy. Członek Rady nie powinien rezygnować z pełnienia funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady, a w szczególności jeżeli mogłoby to uniemożliwić podjęcie istotnej uchwały.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej (ostatni rok kadencji członka Rady). Mandat wygasa również wskutek śmierci lub odwołania członka Rady, z chwilą zajścia takiego zdarzenia. Jeżeli z powodu wygaśnięcia mandatów członków Rady Nadzorczej liczba Rady będzie niższa niż 3 osoby, Rada Nadzorcza nie może podejmować prawnie wiążących uchwał, a Przewodniczący Rady lub w czasie jego nieobecności

Zastępca Przewodniczącego, występuje do Zarządu Spółki z wnioskiem o niezwłoczne zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia punktu dotyczącego wyborów członków Rady.

Członek Rady Nadzorczej powinien mieć na względzie przede wszystkim interes Spółki.

W kontaktach ze środkami masowego przekazu, członkowie Rady Nadzorczej mogą podawać jedynie ogólnodostępne informacje dotyczące Spółki. Wszelkie wypowiedzi dla środków masowego przekazu, dotyczące Spółki lub Rady, zastrzeżone są dla Przewodniczącego Rady, a w przypadku jego nieobecności, Zastępcy Przewodniczącego Rady.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki i inne czynności zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych i innych ustaw. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały i wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki i w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub innymi przepisami prawa.

Rada Nadzorcza w szczególności uprawniona jest do:

- oceny sprawozdania finansowego Spółki za ostatni rok obrotowy,
- oceny sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do przeznaczenia zysku i pokrywania straty,
- składania Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników powyższych czynności,
- opiniowania wniosków Zarządu do Walnego Zgromadzenia, a także wyrażenia opinii i uchwał w innych sprawach, przedkładanych przez Zarząd Spółki,
- wyboru, odwołania i zawieszenia Zarządu Spółki lub poszczególnych jego członków,
- wyboru biegłego rewidenta badającego sprawozdania finansowe Spółki, z którym Zarząd podpisuje stosowną umowę,
- wyrażenie zgody na zawarcie przez Zarząd umowy z subemitentem, o której mowa w art. 433 § 3 Kodeksu spółek handlowych,
- wyrażenie zgody na zaciąganie zobowiązań i rozporządzanie prawami w zakresie spraw objętych bieżącą działalnością Spółki – jeżeli ich wartość przekracza 20 % kapitałów własnych Spółki. W przypadku wątpliwości, czy dana sprawa objęta jest bieżącą działalnością Spółki, Rada Nadzorcza ma prawo na wniosek Zarządu dokonać interpretacji w tym zakresie. Dokonana interpretacja będzie wiążąca dla Zarządu. Sprawy związane z obrotem nieruchomościami wchodzą w zakres bieżącej działalności Spółki,
- wyrażenie zgody na zaciąganie zobowiązań i rozporządzeń prawami w zakresie spraw wykraczających poza bieżącą działalność Spółki – jeżeli ich wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.
- Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez Przewodniczącego lub jego Zastępcę i odbywają się w siedzibie Spółki, lub miejscu wskazanym przez Przewodniczącego lub jego Zastępcę. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane z inicjatywy Przewodniczącego Rady lub na pisemny wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej.

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane na wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej muszą się odbyć w terminie dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Obrady prowadzi Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego Rady. Jeżeli na posiedzeniu nie jest obecny Przewodniczący Rady, ani jego Zastępca, obradom przewodniczy członek Rady wybrany przez obecnych na posiedzeniu. O posiedzeniach Rady Nadzorczej Przewodniczący Rady lub jego Zastępca powiadamia pozostałych jej członków i zaprasza ich na posiedzenie drogą telefoniczną lub faksową albo pisemną, w takim terminie, aby zaproszenie dotarło do wiadomości członka najpóźniej na 7 (siedem) dni przed planowaną datą posiedzenia. W nagłych przypadkach termin ten może być skrócony.

Rada Nadzorcza może odbyć się bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy członkowie Rady są obecni i nikt nie wniesie sprzeciwu co do odbycia posiedzenia i wniesienia poszczególnych spraw do porządku posiedzenia. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć inne osoby zaproszone przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w tym Członkowie Zarządu, jednakże bez prawa głosu.

Członkowie Rady podejmują decyzje związane z wykonywaniem prawa nadzoru i kontroli w formie uchwał Rady Nadzorczej. Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady oraz obecność na posiedzeniu co najmniej 50% jej członków. Dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, z tym zastrzeżeniem, że uchwały podejmowane w tym trybie nie mogą dotyczyć wyborów Przewodniczącego i Zastępcy Rady Nadzorczej, powołania Członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania tych osób w czynnościach. W takim przypadku dla ważności uchwał wymagane jest uprzednie powiadomienie członków Rady o treści projektów tych uchwał.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. Przy podejmowaniu uchwał przez Radę w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządza się protokoły. Uchwały Rady Nadzorczej są protokołowane w ten sposób, że stanowią załącznik do protokołu, bądź są zamieszczane w samej treści protokołu. Protokół powinien nadto zawierać: porządek obrad, datę i miejsce posiedzenia Rady, imiona i nazwiska obecnych członków Rady, ilość oddanych głosów za poszczególnymi uchwałami. Protokół musi być podpisany przez wszystkich członków Rady obecnych na posiedzeniu. Do protokołów powinny być załączone ewentualne odrębne zdania członków obecnych na posiedzeniu. Protokoły są przechowywane w Biurze Zarządu Spółki.

W celu wykonywania swoich obowiązków Rada Nadzorcza ma prawo kontrolowania pełnego zakresu działalności Spółki, a w szczególności:

- żądania od Zarządu przedstawiania dokumentów i innych materiałów dotyczących działalności Spółki,
- sprawdzanie akt i dokumentacji Spółki,
- żądania od Zarządu i pracowników sprawozdań i wyjaśnień,
- dokonywania rewizji stanu majątku spółki.

Rada Nadzorcza ma prawo występować z wnioskami do Walnego Zgromadzenia we wszystkich sprawach stanowiących jej zadanie i uprawnienie. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie, może jednak w drodze uchwały delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych funkcji nadzorczych. Rada Nadzorcza może powoływać komisje do prowadzenia poszczególnych spraw.

Obsługę kancelaryjną Rady Nadzorczej prowadzi kancelaria Zarządu Spółki. Obsługa kancelaryjna obejmuje między innymi: przygotowanie zaproszeń na posiedzenie Rady i ich wysłanie poszczególnym członkom Rady w sposób zgodny z niniejszym regulaminem, zorganizowanie lokalu dla odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej, sporządzanie protokołów z posiedzeń, obsługa posiedzeń, archiwizacja dokumentacji Rady Nadzorczej.

W dniu 17 grudnia 2009 roku Rada Nadzorcza Echo Investment S.A. zgodnie z art. 86 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawniających do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym z dnia 7 maja 2009 roku (dalej zwana "Ustawą o biegłych rewidentach") powołała trzyosobowy Komitet Audytu

W roku obrotowym 2012 Komitet Audytu działał w składzie:

- Mariusz Waniotka – Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Karol Żbikowski – Członek Komitetu Audytu,
- Robert Oskard – Członek Komitetu Audytu.

Wchodzący w skład Komitetu Audytu Pan Mariusz Waniotka, spełnia zgodnie z art. 56 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach przesłanki niezależności od Spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką oraz posiada kwalifikacje w dziedzinie rewizji finansowej lub rachunkowości.

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 23 kwietnia 2013 roku

**ECHO**  
investment

Al. Solidarności 36  
25-323 Kielce  
[www.echo.com.pl](http://www.echo.com.pl)