

Grupa Kapitałowa Echo Investment

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
na dzień i za okres dwunastu miesięcy, zakończony 31 grudnia 2008 roku



Kielce, 27 lutego 2009 roku

	stan na 2008.12.31 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku
A k t y w a		
1. Aktywa trwałe		
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1 051	525
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	730 585	467 837
1.4. Należności długoterminowe	58	54
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	2 450 101	1 925 595
1.6. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	374	10 960
1.7. Udzielone pożyczki	13	40
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	88 270	40 776
	3 270 452	2 445 787
2. Aktywa obrotowe		
2.1. Zapasy	487 218	492 136
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	3 456	10 948
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	46 405	35 265
2.4. Należności handlowe i pozostałe	46 458	13 215
2.5. Udzielone pożyczki	933	26 758
2.6. Inne aktywa finansowe	24 173	6 720
2.7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 573	3 144
2.8. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	322 400	394 046
	936 616	982 232
A k t y w a r a z e m	4 207 068	3 428 019

1. Skrócony skonsolidowany bilans w tys. PLN c.d.

	stan na 2008.12.31 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku
P a s y w a		
1. Kapitał własny		
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 640 277	1 514 126
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 558 879	985 994
1.1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	(62 009)	191 395
1.1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	108 802	319 481
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	13 605	(3 744)
1.2. Kapitały mniejszości	(8)	19
	1 640 269	1 514 145
2. Zobowiązania długoterminowe		
2.1. Kredyty i pożyczki	1 586 515	1 230 619
2.2. Pochodne instrumenty finansowe	172 642	-
2.3. Otrzymane kaucje	37 871	32 180
2.4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	320 911	247 745
	2 117 939	1 510 544
3. Zobowiązania krótkoterminowe		
3.1. Kredyty i pożyczki	124 972	36 358
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	66 450	-
3.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3 409	2 906
3.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	10 115	6 068
3.5. Zobowiązania handlowe i pozostałe	97 693	130 990
3.6. Otrzymane zaliczki	110 370	192 076
3.7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17 539	24 018
3.8. Rezerwy na zobowiązania	18 312	10 914
	448 860	403 330
P a s y w a r a z e m	4 207 068	3 428 019

Wartość księgowa (w tys. zł)	1 640 277	1 514 126
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,91	3,61
Rozwodniona liczba akcji	420 000 000	420 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,91	3,61

POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN	stan na 2008.12.31 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku
1. Należności pozabilansowe	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	22 870	22 501

2. Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat w tys. PLN

	4 kwartał okres od 2008.10.01 do 2008.12.31	4 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.12.31	4 kwartał okres od 2007.10.01 do 2007.12.31	4 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.12.31
Przychody operacyjne	160 322	433 387	95 028	373 725
Koszty operacyjne	(68 129)	(183 838)	(38 707)	(185 890)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	92 193	249 549	56 321	187 835
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	(63)	(63)	610	29 616
Aktualizacja wartości nieruchomości	455 839	458 123	28 664	250 324
Koszty sprzedaży	(5 259)	(21 244)	(5 753)	(21 491)
Koszty ogólnego zarządu	(12 056)	(48 198)	(21 791)	(48 956)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(6 538)	8 691	(6 711)	(2 571)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	524 116	646 858	51 340	394 757
Przychody finansowe	7 300	41 129	19 566	38 519
Koszty finansowe	(287 652)	(370 055)	(32 124)	(84 886)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(188 451)	(167 033)	26 689	45 474
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	2	(17)	(90)
Zysk (strata) brutto	55 313	150 901	65 454	393 774
Podatek dochodowy	(20 785)	(42 109)	(14 623)	(74 295)
Zysk (strata) netto	34 528	108 792	50 831	319 479
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	-	(10)	(66)	(2)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	34 528	108 802	50 897	319 481
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		108 802		319 481
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata)zanualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,26		0,76
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,26		0,76

3. Skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym w tys. PLN

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 4 kwartały (rok bieżący) okres od 2008.01.01 do 2008.12.31								
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	985 994	510 876	-	(3 744)	1 514 126	19	1 514 145
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	572 885	(572 885)	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	(17)	(17)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	108 802	17 349	126 151	(10)	126 141
Stan na koniec okresu	21 000	1 558 879	(62 009)	108 802	13 605	1 640 277	(8)	1 640 269
Za 4 kwartały (rok poprzedni) okres od 2007.01.01 do 2007.12.31								
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	538 319	639 070	-	2	1 198 391	21	1 198 412
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	447 675	(447 675)	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	319 481	(3 746)	315 735	(2)	315 733
Stan na koniec okresu	21 000	985 994	191 395	319 481	(3 744)	1 514 126	19	1 514 145

4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	4 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.12.31	4 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.12.31
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	108 792	319 479
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	26	15
2. Amortyzacja środków trwałych	4 959	5 709
3. Aktualizacja wartości firmy	(2)	75
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	188 736	(28 032)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	61 267	40 531
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(227 644)	(265 533)
7. Zmiana stanu rezerw	85 349	53 820
8. Zmiana stanu zapasów	1 175	(250 128)
9. Zmiana stanu należności	16 745	(116 386)
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(119 077)	253 643
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(54 109)	4 766
12. Inne korekty	(492)	31 583
	(43 067)	(269 937)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	65 725	49 542
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 417	211 562
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	27	45 628
3. Z aktywów finansowych	88 875	139 997
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	90 319	397 187
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(194 184)	(292 008)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(110 016)	(128 888)
3. Na aktywa finansowe	(86 605)	(148 556)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	(2 714)	(70)
	(393 519)	(569 522)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(303 200)	(172 335)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	318 794	254 406
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	346 405
4. Inne wpływy finansowe	600	-
	319 394	600 811

4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN c.d.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych c.d.	4 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.12.31	4 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.12.31
II. Wydatki		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(87 233)	(142 942)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(160 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	(487)
8. Odsetki	(89 661)	(71 450)
9. Inne wydatki finansowe	-	(3)
	(176 894)	(374 882)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	142 500	225 929
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(94 975)	103 136
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(71 646)	97 040
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	23 329	(6 096)
F. Środki pieniężne na początek okresu	394 046	297 006
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	322 400	394 046
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	150

5. Informacja dodatkowa do skróconego skonsolidowanego raportu**5.1 Informacje podstawowe**

Echo Investment S.A. (zwana dalej Spółką), działająca wcześniej jako „Echo Press” Sp. z o.o. została zarejestrowana w Kielcach 23 lipca 1992 roku. Siedzibą Spółki są Kielce, Al. Solidarności 36.

Podstawową działalność Grupy Kapitałowej Echo Investment (zwanej dalej Grupą Kapitałową) można podzielić na cztery główne segmenty:

- (a) budowa i wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych,
- (b) budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- (c) budowa i wynajem powierzchni w obiektach biurowych,
- (d) budowa i sprzedaż obiektów hotelowych.

Na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz 31 grudnia 2007 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 345 i 342 osoby.

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

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres dwunastu miesięcy, zakończony 31 grudnia 2008 roku, z danymi porównywalnymi za okres dwunastu miesięcy, zakończony 31 grudnia 2007 roku. Sprawozdanie sporządzono w tysiącach polskich złotych, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską.

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

Podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych spółki Echo Investment SA jest spółka PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 144.

5.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 roku (w przypadku bilansu i zestawienia zmian w kapitale własnym). Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

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

Sprawozdanie jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską. Przy jego sporządzeniu korzystano z wytycznych zawartych w MSSF 1 oraz MSR 34. Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego przyjęto jak na dzień bilansowy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, długoterminowych rozrachunków i pochodnych instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała nowe interpretacje wydane przez Komisję ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2008 roku. Zastosowane wytyczne nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

Grupa wprowadziła następujące interpretacje:

Interpretacja KIMSF 11 „Grupowe oraz jednostkowe opcje na udziały”

Interpretacja KIMSF 11 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 2 listopada 2006 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 marca 2007 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera następujące wytyczne dotyczące:

- zastosowania MSSF 2 „Płatności w formie akcji własnych” dla transakcji płatności w formie akcji własnych, w których biorą udział dwie lub więcej jednostek powiązanych;
- podejścia księgowego w następujących przypadkach:
 - a) jednostka udziela swoim pracownikom prawa do swoich instrumentów kapitałowych, które mogą lub muszą być odkupione od strony trzeciej w celu uregulowania zobowiązania wobec pracowników,
 - b) jednostka lub jej właściciel udziela pracownikom tej jednostki prawa do instrumentów kapitałowych tej jednostki, przy czym dostawcą tych instrumentów jest właściciel jednostki.

Interpretacja KIMSF 12 „Porozumienia o świadczeniu usług publicznych”

Interpretacja KIMSF 12 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 30 listopada 2006 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2008 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie zastosowania istniejących standardów przez podmioty uczestniczące w umowach koncesji na usługi między sektorem publicznym a prywatnym. KIMSF 12 dotyczy umów, w których zlecający kontroluje to, jakie usługi operator dostarczy przy pomocy infrastruktury, komu świadczy te usługi i za jaką cenę.

Interpretacja KIMSF 14 „Pułap dla aktywów z tytułu programu określonych świadczeń, minimalne wymogi w zakresie finansowania i ich wzajemne oddziaływanie”

Interpretacja KIMSF 14 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 9 lipca 2007 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2008 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne jak zgodnie z MSR 19 należy dokonać oceny pułapu dla nadwyżki wartości godziwej aktywów programu ponad bieżącą wartość zobowiązania z tytułu programu określonych świadczeń, która może być rozpoznana jako aktyw. Ponadto, KIMSF 14 objaśnia, w jaki sposób statutowe lub umowne wymogi w zakresie minimalnego finansowania mogą wpływać na wysokość aktywa lub zobowiązania z tytułu programu określonych świadczeń.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Rada ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komisja ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej wydały następujące standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie.

Nowy MSSF 8 „Segmenty operacyjne”

Standard MSSF 8 został wydany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 30 listopada 2006 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. MSSF 8 zastępuje MSR 14 „Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności”. Standard ten określa nowe wymagania wobec ujawnień informacji dotyczących segmentów działalności, a także informacji dotyczących produktów i usług, obszarów geograficznych, w których prowadzona jest działalność oraz głównych klientów. MSSF 8 wymaga „podejścia zarządczego” do sprawozdawczości o wynikach finansowych segmentów działalności. Grupa planuje zastosować MSSF 8 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiana do MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”

Zmiana do MSR 23 została opublikowana przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 29 marca 2007 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiana odnosi się do podejścia księgowego dla kosztów finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów, który wymaga znaczącego okresu czasu niezbędnego do przygotowania go do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży. W ramach tej zmiany usunięto możliwość natychmiastowego rozpoznania tych kosztów w rachunku zysków i strat okresu, w którym je poniesiono. Zgodnie z nowym wymogiem Standardu koszty te powinny być kapitalizowane. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, powyżej opisana zmiana do MSR 23 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 23 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy – Grupa obecnie stosuje alternatywne podejście przy ujmowaniu kosztów finansowania zewnętrznego.

Zmieniony MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Zmieniony MSR 1 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 6 września 2007 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Wprowadzone zmiany dotyczą głównie kwestii prezentacyjnych w zakresie zmian kapitałów własnych i miały na celu poprawę zdolności użytkowników sprawozdań finansowych do analizy i porównań informacji w nich zawartych. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmieniony MSR 1 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmieniony MSR 1 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmieniony MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”

Zmieniony MSSF 3 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 r. i obowiązuje prospektywnie dla połączeń jednostek gospodarczych z datą nabycia przypadającą na 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Wprowadzone zmiany zawierają możliwość wyboru ujęcia udziałów mniejszości albo według wartości godziwej albo ich udziału w wartości godziwej zidentyfikowanych aktywów netto, przeszacowanie dotychczas posiadanych w nabytej jednostce udziałów do wartości godziwej z odniesieniem różnicy do rachunku zysków i strat oraz dodatkowe wytyczne dla zastosowania metody nabycia, w tym traktowanie kosztów transakcji jako koszt okresu, w który został on poniesiony. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmieniony MSSF 3 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmieniony MSSF 3 od 1 lipca 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmieniony MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”

Zmieniony MSR 27 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Standard wymaga, aby efekty transakcji z udziałowcami mniejszościowymi były ujmowane bezpośrednio w kapitale, o ile zachowana jest kontrola nad jednostką przez dotychczasową jednostkę dominującą. Standard również uszczegóławia sposób ujęcia w przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną, tzn. wymaga przeszacowania pozostałych udziałów do wartości godziwej i ujęcie różnicy w rachunku zysków i strat. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmieniony MSR 27 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmieniony MSR 27 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiana do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”

Zmiana do MSSF 2 została opublikowana przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 17 stycznia 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiana do Standardu dotyczy dwóch kwestii: wyjaśnia, że warunkami nabycia uprawnień są tylko warunek świadczenia usługi oraz warunek związany z wynikami operacyjnymi jednostki. Pozostałe cechy programu płatności w formie akcji nie są uznawane jako warunki nabycia uprawnień. Standard wyjaśnia, że ujęcie księgowe anulowania programu przez jednostkę lub inną stronę transakcji powinno być takie samo. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana do MSSF 2 nie

została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmiany do MSSF 2 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: Prezentacja” i MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Zmiany do MSR 32 i MSR 1 zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 14 lutego 2008 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany odnoszą się do podejścia księgowego dla niektórych instrumentów finansowych, które charakteryzują się podobieństwem do instrumentów kapitałowych, ale są klasyfikowane jako zobowiązania finansowe. Zgodnie z nowym wymogiem Standardu instrumenty finansowe, takie jak instrumenty finansowe z opcją sprzedaży oraz instrumenty, które nakładają na spółkę obowiązek wypłaty udziału w aktywach netto tylko w przypadku likwidacji spółki, po spełnieniu określonych warunków, są prezentowane jako kapitał własny. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, powyżej opisane zmiany do MSR 32 i MSR 1 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 32 i MSR 1 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Poprawki do MSSF w 2008 roku

Rada ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała „Poprawki do MSSF”, które zmieniają 20 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Większość zmian będzie obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, powyżej opisane zmiany do standardów nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować poprawki do MSSF zgodnie z przepisami przejściowymi. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” i MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”

Zmiany do MSSF 1 i MSR 27 zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 22 maja 2008 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany pozwalają na zastosowanie jako „domniemany koszt” albo wartość godziwą albo wartość bilansową ustaloną według dotychczasowych zasad rachunkowości dla jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Ponadto wyeliminowano definicję *metody kosztowej* i zastąpiono zasadą rozpoznania przychodu w związku z otrzymanymi dywidendami w jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSSF 1 i MSR 27 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 1 i MSR 27 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – „Kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną”

Zmiany do MSR 39 „Kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 31 lipca 2008 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany zawierają wyjaśnienie jak należy w szczególnych okolicznościach stosować zasady określające, czy zabezpieczane ryzyko lub część przepływów pieniężnych spełniają kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną. Wprowadzono zakaz wyznaczania inflacji jako możliwego do zabezpieczenia komponentu instrumentu dłużnego o stałej stopie procentowej. Zmiany zabraniają także włączania wartości czasowej do jednostronnie zabezpieczanego ryzyka, gdy opcje traktuje się jako instrument zabezpieczający. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 39 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 39 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Interpretacja KIMSF 13 „Programy lojalnościowe dla klientów”

Interpretacja KIMSF 13 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 27 czerwca 2007 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2008 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie ujęcia księgowego transakcji wynikających z wdrożonych przez jednostkę programów lojalnościowych dla swoich klientów takich jak np. karty lojalnościowe czy programy punktowe. W szczególności, KIMSF 13 wskazuje prawidłowy sposób ujęcia zobowiązań wynikających z konieczności dostarczenia darmowych lub po obniżonych cenach produktów bądź usług klientom realizującym uzyskane przez siebie „punkty”. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego interpretacja KIMSF 13 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować Interpretację KIMSF 13 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Interpretacja KIMSF 15 „Umowy w zakresie sektora nieruchomości”

Interpretacja KIMSF 15 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 3 lipca 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne jak należy dokonać oceny umowy o usługi budowlane, aby określić, czy jej skutki powinny być prezentowane w sprawozdaniu finansowym zgodnie z MSR 11 Umowy o usługę budowlaną czy MSR 18 Przychody. Ponadto, KIMSF 15 wskazuje, w którym momencie należy rozpoznać przychód z tytułu wykonania usługi budowlanej. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego interpretacja KIMSF 15 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować Interpretację KIMSF 15 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Interpretacja KIMSF 16 „Rachunkowość zabezpieczeń inwestycji netto w jednostkę zagraniczną”

Interpretacja KIMSF 16 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 3 lipca 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 października 2008 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne dotyczące określenia, czy istnieje ryzyko zmian kursów walutowych w zakresie waluty funkcjonalnej jednostki zagranicznej i waluty prezentacji na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostki dominującej. Ponadto, KIMSF 16 objaśnia, która jednostka w grupie kapitałowej może wykazać instrument zabezpieczający w ramach zabezpieczenia inwestycji netto w jednostkę zagraniczną, a w szczególności czy jednostka dominująca utrzymująca inwestycję netto w jednostkę zagraniczną musi utrzymywać także instrument zabezpieczający. KIMSF 16 objaśnia także, jak jednostka powinna określać kwoty podlegające reklasyfikacji z kapitału własnego do rachunku zysków i strat dla zarówno instrumentu zabezpieczającego, jak i pozycji zabezpieczanej, gdy jednostka zbywa inwestycję. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego interpretacja KIMSF 16 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować Interpretację KIMSF 16 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

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

W IV kwartale 2008 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment nie zmieniała zasad rachunkowości. Szczegółowa polityka rachunkowości została przedstawiona w raporcie śródrocznym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2008 roku.

5.4 Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni spółka Echo Investment S.A., która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w jej skład zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i 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 2008 roku wchodzi 100 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną; 1 spółka współzależna, konsolidowana metodą proporcjonalną i 3 spółki wyceniane metodą praw własności.

Jednostki konsolidowane metodą pełną:

- „Athina Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Centrum Handlowe PHS” Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie
- „Echo – Arena” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Arena Sp. z o.o.” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Aurus” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (poprzednio „Wyględów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach)
- „Echo – Building Ingatlanhasznosító” Kft. z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Bełchatów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Jelenia Góra” Spółka z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze
- „Echo – Centrum Poznań” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Przemyśl” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Rzeszów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Tarnów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Galaxy” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie
- „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Metropolis” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach (poprzednio „Projekt Echo - 81” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach)
- „Echo – Park Postępu” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach (poprzednio: „Projekt Echo - 66” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach)
- „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Project – Management Ingatlanhasznosító” Kft. z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo – Projekt 1” LLC z siedzibą w Kijowie
- „Echo – Projekt 2” LLC z siedzibą w Kijowie
- „Echo – Property Poznań 1” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach

- „Echo - Property Poznań 2” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (poprzednio: „Echo Investment – Centrum Handlowo-Usługowo-Rozrywkowe Gliwice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach)
- „Echo – SPV 6” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Veneda” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo ACC” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Bau” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft.” z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo Investment Project Management” S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie
- „Echo Investment Projekt 1” S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie
- „Echo Investment Ukraine” LLC z siedzibą w Kijowie
- „EI Project Cyp – 1” Limited z siedzibą w Nikozji (poprzednio: „Wlementor Holdings Limited” z siedzibą w Nikozji)
- „Est On Property Management” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Malta Office Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „MDP” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Piomot Auto” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Princess Boryszewska” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Princess Investment” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 17” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 28” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 30” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 34” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 37” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 39” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 41” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 41 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 42” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 42 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 43” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 44” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 45” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 45 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 46” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 47” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 48” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 53” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 54” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 55” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 56” Spółka z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze
- „Projekt Echo - 57” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 58” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 59” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 61” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 62” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 63” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 65” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 67” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 68” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 69” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 70” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 71” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 72” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 73” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 74” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 75” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 76” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 77” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 80” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 83” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 84” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 85” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 86” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 87” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 88” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,

- „Projekt Echo - 89” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 90” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 91” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 92” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 93” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (poprzednio „Galeria Echo - Kielce” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach)
- „Projekt Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednio: „Projekt Echo - 64” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach)
- „Projekt S” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Ultra Marina” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu

Jednostka współzależna to „Wan 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie

Jednostki wyceniane metodą praw własności:

- „Projekt Echo - 23” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „W.A. Hotele” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „WAN Invest” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie

Konsolidacją objęte są wszystkie spółki zależne, współzależne i stowarzyszone. Spółka dominująca bezpośrednio lub pośrednio posiada we wszystkich spółkach zależnych konsolidowanych metodą pełną 100% kapitału podstawowego.

W jednostkach z udziałem udziałowców mniejszościowych Spółka dominująca posiada odpowiednio:

- „WAN 11” Sp. z o.o. - 50% kapitału podstawowego i 50% praw głosów na walnym zgromadzeniu;
- „Projekt S” Sp. z o.o. - 95% kapitału podstawowego i 95% praw głosów na walnym zgromadzeniu.

Powiązania kapitałowe wewnątrz Grupy Kapitałowej dotyczą:

- „Piomot - Auto” Sp. z o.o., która posiada 5,53% kapitału podstawowego „Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o., która posiada 99,8% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
- „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o., która posiada:
 - 99,97% kapitału podstawowego „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o.;
 - 100% kapitału podstawowego „Princess Boryszewska” Sp. z o.o.
- „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o., która posiada 0,001% kapitału podstawowego „Echo - SPV 6” Sp. z o.o.;
- „Echo - Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Echo - Arena” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Arena Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Echo - Galaxy” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Echo - Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. (poprzednio „Projekt Echo - 60” Sp. z o.o.), która posiada 1% wkładu „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo - 93” Sp. z o.o., która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o.;
- „Projekt Echo - 41” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt Echo - 41 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo - 42” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt Echo - 42 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo - 43” Sp. z o.o., która posiada 0,01% wkładu „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo - 45” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt Echo - 45 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o., która posiada 47,98% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.;
- „Echo - Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o., która posiada 51,96% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.;
- „Echo - Centrum Tarnów” Sp. z o.o., która posiada 99,93% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 61” Sp. z o.o.;
- „Echo - Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o., która posiada 99,93% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o.;
- „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Sp. k., która posiada 99,99% kapitału podstawowego „Echo - Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. (poprzednio: „Projekt Echo - 60” Sp. z o.o.);
- „Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Sp. k., która posiada 99,99% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 62” Sp. z o.o.;
- „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o., która posiada 99,87% kapitału podstawowego „Echo - Metropolis” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, poprzednio „Projekt Echo - 81” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment Ukraine” LLC, która posiada:
 - 99,99% kapitału podstawowego „Echo - Projekt 1” LLC
 - 99,99% kapitału podstawowego „Echo - Projekt 2” LLC
- „Echo - Projekt 1” LLC, która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo - Projekt 2” LLC;
- „Echo - Projekt 2” LLC, która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo - Projekt 1” LLC;
- „Echo Investment Project 1” SRL, która posiada 0,007% kapitału podstawowego „Echo Investment Project Management” SRL;
- „Projekt Naramowice” Sp. z o.o., która posiada 99,97% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o.
- „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o., która posiada odpowiedni udział w kapitale podstawowym spółek:
 - 1,00% kapitału „Echo Aurus” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, dawniej „Wyględów” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 39” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo ACC” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 30” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo - Galaxy” Sp. z o.o.;

- 1,00% kapitału „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.;
- 1,00% kapitału „Projekt Echo - 34” Sp. z o.o.;
- 1,00% kapitału „Est On Property Management” Sp. z o.o.;
- 1,00% kapitału „Projekt Echo - 41” Sp. z o.o.;
- 1,00% kapitału „Projekt Echo - 42” Sp. z o.o.;
- 1,00% kapitału „Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.;
- 1,00% kapitału „Projekt Echo - 44” Sp. z o.o.;
- 1,00% kapitału „Projekt Echo - 45” Sp. z o.o.;
- 1,00% kapitału „Projekt Echo - 93” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 55” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 57” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 58” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 59” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 67” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 68” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 69” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 71” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 72” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 73” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 74” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 75” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 76” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 80” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 83” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 84” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 85” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 86” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 87” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 88” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 89” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 90” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 91” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 92” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,05% kapitału „Echo – Arena” Sp. z o.o.;
- 0,05% kapitału „EI Project Cyp – 1” Limited (poprzednio: „Wlementor Holdings Limited”);
- 0,03% kapitału „Malta Office Park” Sp. z o.o.;
- 0,03% kapitału „Echo - SPV 6” Sp. z o.o.;
- 0,02% kapitału „Projekt Echo - 28” Sp. z o.o.;
- 0,02% kapitału „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.;
- 0,02% kapitału „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
- 0,01% kapitału „Echo - Property Poznań 2” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednio: „Echo Investment – Centrum Handlowo-Usługowo-Rozrywkowe Gliwice”);
- 0,008% kapitału „Athina Park” Sp. z o.o.;
- 0,007% kapitału „Echo – Centrum Veneda” Sp. z o.o.;
- 0,006% kapitału „Echo – Centrum Bełchatów” Sp. z o.o.;
- 0,006% kapitału „Echo – Centrum Rzeszów” Sp. z o.o.;
- 0,005% kapitału „Echo - Property Poznań 1” Sp. z o.o.;
- 0,004% kapitału „MDP” Sp. z o.o.;
- 0,004% kapitału „Echo – Centrum Tarnów” Sp. z o.o.;
- 0,002% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;
- 0,002% kapitału „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. (poprzednio: „Projekt Echo - 60” Sp. z o.o.);
- 0,001% kapitału „Echo Park Postępu” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, (poprzednio: „Projekt Echo - 66” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach);
- 0,001% kapitału „Echo – Metropolis” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, (poprzednio „Projekt Echo - 81” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach);
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 54” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 61” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 62” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 63” Sp. z o.o.;

- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 65” Sp. z o.o.;

Pozostałe udziały w ww. spółkach posiada „Echo Investment” S.A.

5.5 Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

Działalność Grupy Kapitałowej Echo Investment obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Posiadany portfel aktywów przeznaczonych na wynajem, systematyczna realizacja i sprzedaż projektów mieszkaniowych, uzupełnione pozostałą działalnością, w dużym stopniu zapewniają porównywalne przychody w każdym kwartale. Natomiast skonsolidowane przychody ze sprzedaży mieszkań, z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji, zarządzanie i obrót nieruchomościami oraz inna działalność o mniejszym znaczeniu, może cechować sezonowość lub cykliczność. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiąganе wyniki w danym okresie.

5.6 Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

Bieżąca działalność Grupy Kapitałowej, poza środkami własnymi, pożyczkami i kredytami, finansowana jest również poprzez emisję dłużnych instrumentów finansowych. W chwili obecnej podmiot dominujący – Echo Investment S.A. – posiada aktywne programy emisji zarówno długo jak i krótkoterminowych instrumentów dłużnych (obligacje).

W ramach zawartych umów w sprawie Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem S.A. w 2004r. oraz Bankiem BPH S.A. w 2003r. (obecnie Bank Pekao SA jako następcą prawnego Banku BPH SA), spółka Echo Investment S.A. posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Stan tych zobowiązań na dzień przekazania niniejszego sprawozdania przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter instrumentu	Kwota wykorzystana [w tys. zł]	Termin wykupu obligacji
BRE Bank S.A.	Obligacje	150.000	25.05.2011
BRE Bank S.A.	Obligacje	100.000	25.05.2013
BRE Bank S.A.	Obligacje	300.000	30.06.2014

Limity, w ramach których Echo Investment może wyemitować obligacje to:

- w ramach umowy zawartej z BRE Bankiem SA kwota 600 mln zł,
- w ramach umowy zawartej z Bankiem BPH SA (obecnie Bank Pekao SA jako następcą prawnego Banku BPH SA) kwota 250 mln zł.

5.7 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane

Podmiot dominujący – Echo Investment S.A. – nie wypłacała w latach poprzednich dywidendy oraz nie deklarowała jej wypłaty w najbliższym okresie.

W dniu 12 maja 2008 roku Zarząd Spółki przedstawił Radzie Nadzorczej Echo Investment SA propozycję przeznaczenia zysku netto wykazanego w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok kończący się 31 grudnia 2007 roku oraz propozycję przeznaczenia zysku Spółki z lat ubiegłych.

Zarząd Spółki zaproponował, aby zysk netto za 2007 rok oraz zysk z lat ubiegłych wyłączyć w całości z podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczyć na kapitał zapasowy Echo Investment SA celem finansowania bieżącej działalności Spółki. Rada Nadzorcza Echo Investment SA dokonała pozytywnej oceny propozycji Zarządu.

Zgodnie z art. 395 § 2 pkt. 2 Kodeksu spółek handlowych, powyższa rekomendacja przedstawiona została do rozstrzygnięcia Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy. ZWZA Echo Investment SA, na podstawie podjętej uchwały nr 6 w sprawie podziału zysku z lat ubiegłych i uchwały nr 7 w sprawie podziału zysku, postanowiło zysk netto osiągnięty przez spółkę Echo Investment SA w latach ubiegłych i zysk netto osiągnięty w zakończonym roku obrotowym 2007, wyłączyć z podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczyć w całości na zasilenie kapitału zapasowego celem finansowania bieżącej działalności spółki.

5.8 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta

W dniu 6 stycznia 2009 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo - 63” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji), zawarty został aneks nr 1 (Aneks) z dnia 6 stycznia 2009 roku do umowy o generalną realizację inwestycji z dnia 8 października 2008 roku (Umowa GRI), na podstawie którego strony uzgodniły wartość wynagrodzenia z tytułu realizacji Umowy GRI.

Zgodnie z postanowieniami Aneksu Generalny Realizator Inwestycji otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji, którego szacowana wartość netto to ok. 78,4 mln PLN.

Na podstawie zawartej Umowy GRI, Wykonawca zobowiązuje się do kompleksowej realizacji budynku biurowego wraz z parkingiem podziemnym i niezbędną infrastrukturą na nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ulicy Lea (Budynek Biurowy, Inwestycja), aż do jego zakończenia, tj. przekazania Budynku Biurowego Inwestorowi i użytkownikom poszczególnych pomieszczeń w Budynku Biurowym oraz uzyskania wszystkich zezwoleń właściwych organów jakie będą niezbędne do oddania Budynku Biurowego do eksploatacji.

W dniu 13 stycznia 2009 roku Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz PKP SA z siedzibą w Warszawie jako zabezpieczenie zapłaty kosztów doradztwa do wysokości 1,8 mln PLN. Gwarancja obowiązywać będzie do dnia 30 grudnia 2009 roku.

W dniu 21 stycznia 2009 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. (Kupujący) a spółką TBS Nasz Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Sprzedający) zawarta została ostateczna umowa zakupu prawa własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Katowickiej za kwotę 3,163 mln PLN.

W dniu 22 stycznia 2009 roku spółka Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie (Kupujący) zaakceptowała przekazaną przez spółkę zależną Emitenta, „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Sprzedający) ofertę z dnia 19 stycznia 2009 roku (Oferta) przedłużenia warunkowej umowy przedwstępnej (Umowa).

Na mocy złożonych oświadczeń strony Umowy ustaliły, że Sprzedający i Kupujący zawrą Przyrzeczoną Umowę do dnia 13 marca 2009 roku po spełnieniu się do dnia 16 lutego 2009 roku warunków wskazanych w raporcie bieżącym nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 roku, tj. m.in.:

- przeprowadzenie badania „due diligence” oraz badania technicznego z wynikiem pozytywnym,
- zawarcie przez Sprzedającego, bądź przez GRI stosownych umów z właścicielami nieruchomości sąsiednich, potrzebnych do realizacji inwestycji
- okazanie zaświadczenia o niezaleganiu z płatnościami podatków.

W dniu 16 lutego 2009 roku spółka Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie (Kupujący) zaakceptowała przekazaną przez spółkę zależną Emitenta, „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Sprzedający) ofertę z dnia 12 lutego 2009 roku przedłużenia warunkowej umowy przedwstępnej (Umowa). Na mocy złożonych oświadczeń strony Umowy ustaliły, że Sprzedający i Kupujący zawrą Przyrzeczoną Umowę do dnia 31 marca 2009 roku po spełnieniu się do dnia 20 marca 2009 roku warunków, o których mowa powyżej.

W dniu 27 stycznia 2009 roku Echo Investment S.A. (Emitent), działając zgodnie z pkt. 1.1. i 1.2. Rekomendacji zawartych w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW” w zakresie zapewnienia szerokiego oraz efektywnego dostępu do informacji niezbędnych do oceny sytuacji spółki (Załącznik do Uchwały Nr 12/1170/2007 Rady Giełdy z dnia 4 lipca 2007 roku), do przestrzegania których Emitent zobowiązał się na podstawie Regulaminu GPW (Regulamin Giełdy przyjęty Uchwałą Nr 1/1110/2006 Rady Giełdy z dnia 4 stycznia 2006 roku), w związku z uzyskaniem od banków wycen transakcji zabezpieczających kurs walutowy przekazał w formie raportu bieżącego nr 5/2009, poniższe informacje.

W roku obrotowym 2008 spółka Echo Investment S.A. jak i jej spółki zależne zawierała transakcje zabezpieczające wyłącznie przyszłą planowaną ekspozycję walutową, z wykorzystaniem standardowych instrumentów finansowych takich jak forwardy i opcje walutowe (Plain Vanilla). Transakcje, dokonane na podstawie umów zawartych z bankami, nie miały charakteru spekulacyjnego i zawierane były w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń, w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z tytułu przychodów operacyjnych oraz z tytułu przewalutowania transz kredytów w walucie EUR. Wskutek otwartych pozycji na rynku walutowym Grupa Kapitałowa Echo pozostaje zabezpieczona dla części przepływów pieniężnych przypadających w 2009 roku (98,5 mln EUR, z tego 43,3 mln w I półroczu 2009 roku) i 2010 roku (229 mln EUR, z tego 109,5 mln w I półroczu 2010 roku). Transakcje te zawierane były przy średnim kursie terminowym/strike na poziomie 3,4976. Na podstawie danych otrzymanych z banków wycena bilansowa otwartych pozycji na instrumentach pochodnych na dzień 31 grudnia 2008 roku wynosi odpowiednio: forwardy -226,3 mln PLN, opcje walutowe -12,3 mln PLN.

Jednocześnie Zarząd Emitenta pragnie zwrócić uwagę, iż w związku z wysokim kursem EUR Grupa Kapitałowa Echo Investment uzyskuje obecnie wyższe przychody w PLN z tytułu najmu powierzchni biurowej i komercyjnej.

Wartość godziwa projektów w portfelu Grupy Echo Investment wyrażona jest w EUR, w związku z czym w IV kwartale 2008 roku wartość portfela nieruchomości zostanie przeszacowana o około 480 mln PLN in plus.

Biorąc pod uwagę wartość aktywów (wycenę nieruchomości +480 mln PLN) oraz zobowiązań (wycena transakcji zabezpieczających kurs walutowy -238 mln PLN oraz wycena kredytów celowych wyrażonych w EUR -170 mln PLN) wyniki Grupy Echo Investment nie są narażone na duże zmiany w związku ze zmianami kursów walutowych.

W związku z powyższym Zarząd Emitenta prognozuje, że Grupa Echo Investment za rok 2008 osiągnie zysk netto na poziomie nie niższym niż 100 mln PLN.

Po ustaleniu wyniku finansowego po czterech kwartałach 2008 roku wartość z przeszacowania portfela nieruchomości wynosi 458 in plus. Różnica pomiędzy wartością wskazaną w powyższym raporcie, a ostateczną wartością z przeszacowania wynika ze zmiany prezentacji sprawozdania spółki zależnej WAN 11 Sp. z o.o. polegająca na zastosowaniu wyceny spółki metodą praw własności (co stanowi ok. 18 mln PLN).

W dniu 13 lutego 2009 roku, w ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji (RB nr 19/2004 z dnia 16.04.2004r.), Spółka Echo Investment SA wyemitowała obligacje dyskontowe na łączną kwotę 35 mln zł.

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 tys. zł. Dzień wykupu obligacji przypada na dzień 14 maja 2009 roku. Wykup obligacji nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Cena emisyjna i oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę dla inwestorów. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Pozycja bilansowa: "Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania" Spółki Echo Investment S.A. na dzień 30 września 2008 roku, wynosiła 872,5 mln zł, z czego "zobowiązania długoterminowe" stanowiły 557,2 mln zł, a "zobowiązania krótkoterminowe" 315,3 mln zł.

W ocenie Zarządu Spółki Echo Investment SA w okresie ważności wyemitowanych obligacji, ogólne zobowiązania Echo Investment S.A. będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie. Wyemitowane obligacje stanowią 7,0% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 30 września 2008 r.

W dniu 16 lutego 2009 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Inwestor) a spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca), zawarty został aneks nr 2 z dnia 12 lutego 2009 roku (Aneks) do umowy o wykonanie stanu surowego obiektu z dnia 8 września 2008 roku (Umowa).

Na podstawie zawartej Umowy, Wykonawca zobowiązał się do realizacji robót polegających na wykonaniu stanu surowego kompleksu biurowo-usługowego zlokalizowanego (Obiekt) na nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego (Przedmiot Umowy). Wykonawca podejmuje się także do uzyskania niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę, w przypadku zmian wprowadzonych przez Wykonawcę powodujących konieczność uzyskania takiej decyzji. Realizacja Przedmiotu Umowy zakończyć się miała do dnia 24 lipca 2009 roku.

Na podstawie zawartego Aneksu strony Umowy ustaliły, iż z dniem jego podpisania za zgodnym porozumieniem rozwiązują Umowę. Powodem rozwiązania Umowy jest wstrzymanie realizacji Obiektu wynikające z potrzeby jego przeprojektowania w celu optymalizacji procesu inwestycyjnego. Planowane zmiany pozwolą na bardziej elastyczne dostosowanie się do zaistniałej sytuacji na rynku nieruchomości oraz umożliwią etapową realizację i sprzedaż projektu.

W wyniku rozwiązania Umowy wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy ustalono na poziomie 10.839.703,00 PLN netto. Kwota ta zawiera wynagrodzenie z tytułu wykonania Przedmiotu Umowy do dnia jej rozwiązania i koszt wykonania zabezpieczeń wykonanych robót oraz innych czynności niezbędnych do zakończenia realizacji i opuszczenia przez Wykonawcę placu budowy. Strony Aneksu ustaliły także, że powyższa wartość wynagrodzenia wyczerpuje w całości wzajemne roszczenia z tytułu rozliczenia robót podstawowych oraz robót, prac i czynności wykonanych w związku z koniecznością zakończenia realizacji prac i rozwiązaniem Umowy.

Jednocześnie Zarząd Emitenta informuje, że w wyniku wprowadzenia powyższych zmian, planowany termin zakończenia realizacji I etapu Obiektu to w II połowa 2010 roku.

W dniu 26 lutego 2009 roku Emitent powziął informację, iż Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS w dniu 24 lutego 2008 roku zarejestrował zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższony został o kwotę 156.930.000 zł i wynosi obecnie 156.980.000 zł oraz dzieli się na 3.139.600 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 3.139.600 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce „Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka zależna Emitenta, „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 3.138.600 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 156.930.000 zł, uprawniający do 3.138.600 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,97% kapitału zakładowego,
- Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach posiada 1.000 udział w spółce zależnej o łącznej wartości 50.000 zł, uprawniających do 1.000 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,03% kapitału zakładowego.

Rejestracja zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o. dokonana została wskutek wniesienia przez spółkę „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. aportu obejmującego zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w skład którego w szczególności wchodziły w szczególności:

- zakład pracy w rozumieniu przepisów art. 231 kodeksu pracy,
- prawo własności nieruchomości położonych w Poznaniu, obręb Naramowice, obejmujące:
 - a) działkę gruntu o powierzchni 12.971 mkw. zabudowaną budynkami wielolokalowymi,
 - b) niezabudowane działki gruntu o łącznej powierzchni 428.527 mkw.
- c) 3/18 udziału w lokalu użytkowym – garażu wielostanowiskowym, usytuowanym w budynku w Poznaniu przy ul. Rubież,
- wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zawartych umów.

Wartość przedsiębiorstwa określona w umowie przeniesienia własności przedsiębiorstwa wynosi 156,93 mln PLN, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa wykazana w księgach rachunkowych spółki zależnej Emitenta, „Projekt Naramowice” Sp. z o.o., według kosztów nabycia i wytworzenia wynosi 10,74 mln PLN (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2008 roku).

Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej. Spółka „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

Wniesienie powyższych wkładów niepieniężnych dokonano na podstawie zawartej umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa zawartej w dniu 31 października 2008 roku pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. (Zbywający), a spółką „Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Nabywający).

Spółka „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach objęte udziały Spółki zależnej zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

Objęte udziały w Spółce zależnej uznano za aktywa znaczące na podstawie kryterium aktywów finansowych o znacznej wartości.

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

I. Skład Grupy Kapitałowej nie zmienił się.

II. Zmianie uległa struktura własnościowa kapitału zakładowego spółek zależnych:

W dniu 28 października 2008 roku, Emitent otrzymał postanowienie, na podstawie którego w dniu 7 października 2008 roku Sąd Rejestacyjny w Budapeszcie dokonał rejestracji zmiany w wysokości kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta, „Echo-Project-Management-Ingatlanhasznosito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższona została o kwotę 35.400.000 HUF (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 489.228 zł) i wynosi obecnie 88.400.000 HUF (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 1.221.688 zł).

Z dniem rejestracji spółka Echo Investment SA objęła całość podwyższonego kapitału zakładowego Spółki zależnej, stanowiącego 40,04% obecnego kapitału zakładowego i posiada aktualnie 100% kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej. Źródłem finansowania objętych udziałów są środki własne spółki Echo Investment S.A.

Podwyższony kapitał zakładowy Spółki zależnej uznano za znaczący na podstawie kryterium aktywów finansowych o znacznej wartości.

Dnia 31 października 2008 roku pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Projekt Naramowice” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach

(poprzednio: „Projekt Echo - 64” Spółka z ograniczoną działalnością) („Nabywający”), zawarta została umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa.

Przedmiotem umowy jest przedsiębiorstwo spółki „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, obejmujące zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w skład którego w szczególności wchodzi:

- zakład pracy w rozumieniu przepisów art. 231 kodeksu pracy,
- prawo własności nieruchomości położonych w Poznaniu, obręb Naramowice, obejmujące:
 - a) działkę gruntu o powierzchni 12.971 mkw. zabudowaną budynkami wielolokalowymi,
 - b) niezabudowane działki gruntu o łącznej powierzchni 428.527 mkw.
 - c) 3/18 udziału w lokalu użytkowym – garażu wielostanowiskowym, usytuowanym w budynku w Poznaniu przy ul. Rubież,
- wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zawartych umów.

Wartość przedsiębiorstwa określona w umowie przeniesienia własności przedsiębiorstwa wynosi 156,93 mln PLN, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa wykazana w księgach rachunkowych spółki zależnej Emitenta, „Projekt Naramowice” Sp. z o.o., według kosztów nabycia i wytworzenia wynosi 10,74 mln PLN (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2008 roku).

Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów w kapitale zakładowym spółki „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w ilości 3.138.600 udziałów o łącznej wartości nominalnej 156.930.000 zł. Udziały stanowią 99,97% kapitału zakładowego spółki uprawniających do 3.138.600 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej. Spółka „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

Osoby zarządzające Emitenta pełnią jednocześnie funkcje zarządzające w spółce nabywającej i spółce zbywającej aktywa o znacznej wartości. Powyższe aktywa uznano za znaczące na podstawie kryterium aktywów finansowych o znacznej wartości i kapitałów własnych Emitenta.

Echo Investment S.A. posiada 1000 udziałów w kapitale zakładowym spółki „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, stanowiących 0,03% kapitału zakładowego, uprawniających do 1000 głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 10 grudnia 2008 roku, Emitent otrzymał postanowienie, na podstawie którego w dniu 12 listopada 2008 roku Sąd Rejestacyjny w Budapeszcie dokonał rejestracji zmiany w wysokości kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta, „Echo-Building Ingatlanhasznosító” Kft. z siedzibą w Budapeszcie („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższona została o kwotę 57.000.000 HUF (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 793.440 zł) i wynosi obecnie 60.000.000 HUF (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 835.200 zł).

Z dniem rejestracji spółka Echo Investment SA objęła całość podwyższonego kapitału zakładowego Spółki zależnej, stanowiącego 95,00% obecnego kapitału zakładowego i posiada aktualnie 100% kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej. Źródłem finansowania objętych udziałów są środki własne spółki Echo Investment S.A.

Podwyższony kapitał zakładowy Spółki zależnej uznano za znaczący na podstawie kryterium aktywów finansowych o znacznej wartości.

III. Otwarcie postępowania likwidacyjnego spółek zależnych Emitenta

W dniu 3 grudnia 2008 roku złożone zostały do Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS wnioski o otwarcie postępowania likwidacyjnych spółek zależnych Emitenta:

- Projekt Echo - 71 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo - 72 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo - 73 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo - 74 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo - 75 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo - 76 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Uchwały w sprawie rozwiązania powyższych spółek zależnych po przeprowadzeniu likwidacji podjęte zostały przez Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników wyżej wymienionych spółek zależnych, które funkcję likwidatorów powierzyły przedstawicielom Zarządów tych spółek tj. Panu Piotrowi Gromniakowi oraz Panu Arturowi Langnerowi.

Podjęte działania zmierzające do rozwiązania spółek wynikają z faktu, iż nie prowadzą one działalności deweloperskiej ani inwestycyjnej i nie istnieją plany użycia ich w przyszłości do prowadzenia projektów, dalsze ich trwanie nie jest uzasadnione z ekonomicznego punktu widzenia, a ich likwidacja nie będzie miała wpływu na wyniki finansowe zarówno spółki Echo Investment S.A. jak i jej Grupy Kapitałowej.

IV. Zmianie uległa nazwa spółek zależnych:

- nazwa spółki „Galeria Echo - Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Projekt Echo - 93” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- nazwa spółki „Wyględów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Echo Aurus” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- nazwa spółki „Projekt Echo - 81” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Echo - Metropolis” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- nazwa spółki „Projekt Echo - 64” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- nazwa spółki „Projekt Echo - 66” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Echo Park Postępu” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- nazwa spółki „Wlementor Holdings” Limited z siedzibą w Nikozji uległa zmianie na „EI Project Cyp - 1” Limited z siedzibą w Nikozji;
- nazwa spółki „Echo Investment - Centrum Handlowo-Usługowo - Rozrywkowe Gliwice” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Echo - Property Poznań 2” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach.

V. Patrz także pkt. 5.15.

5.10 Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego wystąpiły zmiany w zobowiązaniach warunkowych:

5.10.1 Umowy poręczeń

Obowiązujące umowy poręczeń Emitenta na dzień 31 grudnia 2008 roku przedstawia poniższa tabela:

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
Bank PeKaO SA	740 PLN	do dnia zawarcia umowy przelewu z praw bankowej gwarancji dobrego wykonania na rzecz Banku PeKaO SA	Poręczenie za zobowiązania Echo Investment – Centrum Bełchatów Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank PeKaO SA
Osoba fizyczna	18.807 PLN	do dnia 31 grudnia 2010 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki zależnej
Projekt – Echo 49 Sp. z o.o.	4.032 PLN	do dnia 4 lipca 2010 r.	Poręczenie za zobowiązania z tytułu naprawienia szkody wobec spółki Projekt – Echo 49 Sp. z o.o.

5.10.2 Umowy gwarancji

1. W dniu 17 stycznia 2008 roku Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz PKP SA z siedzibą w Warszawie jako zabezpieczenie zapłaty kosztów doradztwa do wysokości 1,5 mln PLN.

2. W dniu 18 października 2008 roku wygasła gwarancja bankowa udzielona przez Bank PKO BP SA na rzecz PKP SA z siedzibą w Warszawie w dniu 17 stycznia 2008 roku jako zabezpieczenie zapłaty kosztów doradztwa do wysokości 1,5 mln PLN.

Na dzień 31 grudnia 2008 roku nie istnieją umowy gwarancji bankowych.

5.11 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta

W IV kwartale 2008 roku Echo Investment S.A. oraz podmioty z Grupy Kapitałowej Echo realizowały projekty rozpoczęte w okresach poprzednich oraz zaangażowały się w nowe inwestycje w opisanych poniżej segmentach.

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

Rynek polski

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Centra handlowe i handlowo-rozrywkowe zrealizowane przez Grupę Kapitałową funkcjonują w kilkunastu miastach w całej Polsce. Stabilność rynku powierzchni handlowych wynika z dużego popytu rynkowego, możliwości adaptacyjnych do wymagań poszczególnych kontrahentów i znacznej dywersyfikacji branż.

Najemcami powierzchni komercyjnych są zarówno krajowe i międzynarodowe sieci handlowe, jak i lokalne przedsiębiorstwa. Do kluczowych najemców w centrach handlowych należą: Carrefour, Tesco, Real, Nomi, ITI Neovision, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Supermarkety Drogerijne Rossman i inni najemcy.

Centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Echo w Kielcach - rozbudowa

W IV kwartale 2008 roku trwały prace realizacyjne I etapu rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galerii Echo w Kielcach, obejmującego budowę siedmiopiętrowego parkingu o powierzchni 43 tys. mkw. Parking na blisko 1500 aut powstanie na terenie, który Echo Investment przez

30 lat będzie dzierżawić od Politechniki Świętokrzyskiej. Projektantem parkingu jest Pracownia Architektoniczna Detan z Kielc, natomiast konstrukcję obiektu zaprojektowała firma JORDAHL & PFEIFER Technika Budowlana Sp. z o.o. Powierzchnia docelowa centrum wyniesie 64.000 mkw. Generalnym wykonawcą jest EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEX S.A. Zakończenie inwestycji zaplanowano na koniec I połowy 2009 roku. Trzykrotnie większa galeria zostanie otwarta w 2010 roku.

Centrum handlowo-rozrywkowe ARENA w Słupsku

Na posiadanej nieruchomości o powierzchni 64.000 mkw, znajdującej się w atrakcyjnej lokalizacji Słupska przy ul. Grottgera planowana jest realizacja centrum handlowo-rozrywkowego ARENA. Obiekt będzie oferował około 38.000 mkw powierzchni wynajmowanej.

W dniu 21 października 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta „Echo – Arena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji), zawarta została umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI). Na podstawie zawartej Umowy GRI, Generalny Realizator Inwestycji zobowiązuje się do realizacji budowy centrum handlowo - rozrywkowego „Arena” na nieruchomości znajdującej się w Słupsku, pomiędzy ul. Grottgera, Szczecińską i Bolesława Krzywoustego (Inwestycja, Centrum), do momentu przekazania Centrum Inwestorowi i poszczególnym jego użytkownikom. Jednocześnie Generalny Realizator Inwestycji zobowiązuje się do uzyskania wszelkich zezwoleń właściwych organów, niezbędnych do oddania Centrum do eksploatacji. Realizacja inwestycji zakończyć ma się nie później niż do dnia 31 maja 2011 roku.

Budżet projektu to ok. 220 mln PLN.

Najemcami centrum będą m.in. takie firmy jak: Tesco, Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia II połowa 2010 roku.

Centrum handlowe Pasaż Świętokrzyski w Kielcach

Trwał proces projektowania II etapu Pasażu Świętokrzyskiego w Kielcach. Ze względu na obecne warunki rynkowe realizacja projektu dla funduszu Catalyst Capital z siedzibą w Londynie została odłożona.

Centrum handlowo-rozrywkowe w Kaliszu

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Kaliszu Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego. Obiekt powstanie przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej. Powierzchnia całkowita planowanego centrum to ok. 100 000 mkw., a powierzchnia wynajmowana to ok. 35 000 mkw. Rozpoczęcie realizacji projektu zaplanowano na rok 2010, a jej zakończenia na rok 2012.

Centrum handlowo-rozrywkowe w Koszalinie

W Koszalinie przy ul. Krakusa i Wandy w Koszalinie planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego. Powierzchnia wynajmowalna obiektu wyniesie ok. 30 tys. mkw. Planowany termin realizacji centrum to I połowa 2011 roku, zaś zakończenia II połowa 2012.

Centrum handlowo-rozrywkowe w Lublinie

W planach inwestycyjnych znajduje się realizacja Parku Echo na Górkach Czechowskich w Lublinie. Zarząd Emitenta zmierza do ustalenia z Gminą Lublin szczegółów dotyczących planowanej przez Grupę Echo Investment inwestycji.

Centrum handlowo-rozrywkowe VENEDA w Łomży

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych, jest planowana realizacja budowy centrum handlowego w Łomży. Rada Miasta Łomża wyraziła zgodę na zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego realizację centrum handlowego o powierzchni powyżej 2.000 mkw. Spółka oczekuje na zakończenie procedur administracyjnych. Planowany termin realizacji inwestycji to 2011 rok.

Centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS w Poznaniu

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS, oferującego ok.80.000 mkw. powierzchni na wynajem. Centrum zaprojektowane zostało przez poznańskie biuro architektoniczne Studio ADS. Grupa jest na etapie ustalania koncepcji architektonicznej projektu.

Pozostałe centra handlowe i handlowo-rozrywkowe

Grupa Kapitałowa Echo planuje także rozbudowę niektórych posiadanych centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych.

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

W dniu 11 grudnia 2008 roku, pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna), a spółką Carrefour Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Carrefour) zawarte zostało porozumienie o rozwiązaniu umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2001 roku (Umowa najmu). Przedmiot Umowy najmu to lokal użytkowy wraz z pomieszczeniami

przynależnymi o łącznej powierzchni 4.992,29 mkw., znajdujący się w budynku centrum handlowego w Pabianicach (Centrum). W związku z tym, że Carrefour decyzją Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zobowiązany został do zakończenia działalności hipermarketu w Centrum, strony niniejszego porozumienia zdecydowały, że z dniem 31 grudnia 2008 roku rozwiązują Umowę najmu. Z tytułu wcześniejszego rozwiązania Umowy najmu, strony porozumienia postanowiły, że Carrefour zapłaci odszkodowanie oraz dokona zapłaty zaliczki na poczet opłat eksploatacyjnych należnych za okres do dnia 15 stycznia 2009 roku i kwoty czynszu najmu należnego za okres do 31 stycznia 2009 roku. Jednocześnie w dniu 11 grudnia 2008 roku Spółka zależna zawarła umowę najmu z nowym najemcą powierzchni centrum handlowego w Pabianicach na okres 10 lat, spółką Piotr i Paweł S.A. z siedzibą w Poznaniu. Nowy najemca prowadzić będzie w Centrum działalność handlową w postaci supermarketu spożywczo-przemysłowego o asortymencie oferowanym dla tego typu obiektów działających w sieci Piotr i Paweł w Polsce.

W dniu 11 grudnia 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA a Carrefour Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarte zostało porozumienie, zgodnie z którym strony będą dążyły do zawarcia porozumienia, na podstawie którego przeprowadzona będzie rozbudowa centrum handlowego w Jeleniej Górze. Termin zawarcia porozumienia to I połowa 2009 roku.

Segment powierzchni biurowych

W segmencie inwestycji biurowych Grupa Kapitałowa Echo Investment posiada obiekty z przeznaczeniem na wynajem w Warszawie. Grupa realizuje nowe inwestycje, a także nabywa funkcjonujące już na rynku projekty, a jej oferta obejmuje biurowce o różnym standardzie, w tym również wysokiej klasy.

Pomimo dużej konkurencji w tym segmencie rynku projekty znajdujące się w portfelu inwestycyjnym Grupy Kapitałowej Echo, dzięki odpowiednim warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody, wynikające z długoterminowych umów najmu. Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, takim jak: Polkomtel SA, Deutsche Leasing, Impel SA, Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska i inne.

Rynek warszawski

Kontynuowano prace realizacyjne zespołu budynków biurowych wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym, na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21. Projekt o powierzchni wynajmowanej ok. 34.000 mkw. składający się z czterech budynków biurowych, zaprojektowany został przez biuro APA Wojciechowski z Warszawy. Wykonawcą stanu surowego oraz generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z Warszawy. Planowany termin zakończenia I etapu to III kwartał 2009 roku, natomiast II etapu to I połowa 2010 roku.

W dniu 31 grudnia 2008 roku Zarząd spółki Echo Investment SA (Emitent), w wykonaniu obowiązku o którym mowa w art. 57 ust.3 w związku z art. 56 ust.1 pkt. 1 ustawy o ofercie i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005r. (Dz. U. nr 184 poz.1539), przekazał do publicznej wiadomości poniższe informacje poufne, których przekazanie do wiadomości publicznej zostało opóźnione na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13 kwietnia 2006r. w sprawie rodzaju informacji, które mogą naruszyć słuszny interes emitenta, oraz sposobu postępowania emitenta w związku z opóźnieniem przekazania do publicznej wiadomości informacji poufnych (Dz. U. z 2006r. Nr 67 poz. 476).

1. W dniu 11 listopada 2006 roku, pomiędzy spółką Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach, spółką WAN 11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółką WAN S.A. z siedzibą w Warszawie (Zbywający), a spółką Immoeast Corporate Finance Consulting GmbH z siedzibą w Wiedniu (Nabywca) zawarty został list intencyjny (List).

Na mocy zawartego Listu Strony wyraziły intencję zawarcia:

- 1) umowy zbycia nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Postępu 3 (Nieruchomość), będącej własnością spółki WAN 11 Sp. z o.o., składającej się z dwóch pięciokondygnacyjnych budynków o łącznej powierzchni wynajmowalnej wynoszącej ok. 20.400 mkw. wraz z podziemnym i naziemnym parkingiem (Umowa zbycia nieruchomości), lub
- 2) zawarcia umowy zbycia 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki WAN 11 Sp. z o.o. (Udziały), w której po 50% udziałów w kapitale zakładowym posiadają odpowiednio: spółka Echo Investment S.A. i spółka WAN S.A. (Umowa zbycia udziałów). Kapitał zakładowy spółki WAN 11 Sp. z o.o. wynosi 3 mln zł i dzieli się na 60.000 udziałów.

Cena sprzedaży 100% udziałów spółki WAN 11 Sp. z o.o., ustalono wstępnie w oparciu o stopę kapitalizacji i bieżącą wartość rocznych przychodów netto (NOI), na poziomie ok. 56 mln EUR (co na dzień zawarcia Listu, zgodnie ze średnim kursem NBP w dnia 10 listopada 2006 roku, stanowi równowartość ok. 215,22 mln PLN). Ostateczna cena sprzedaży ustalona miała zostać po dokonaniu weryfikacji wartości NOI, podczas procesu Due Diligence.

Cena sprzedaży Nieruchomości, ustalono w oparciu o stopę kapitalizacji i bieżącą wartość rocznych przychodów netto (NOI), na poziomie ok. 57 mln EUR (co na dzień zawarcia Listu, zgodnie ze średnim kursem NBP w dnia 10 listopada 2006 roku, stanowi równowartość ok. 219,07 mln PLN). Ostateczna cena sprzedaży ustalona miała zostać po dokonaniu weryfikacji wartości NOI, podczas procesu Due Diligence.

Strony zawartego Listu wyraziły także intencję, by zawarcie Umowy zbycia nieruchomości lub Umowy zbycia udziałów nastąpiło nie później niż do 30 marca 2007 roku. Termin ten, ze względu na wydłużający się proces negocjacji uległ wydłużeniu do 30 listopada 2007 roku.

2. W dniu 31 maja 2007 roku, ze względu na niesatysfakcjonujące wyniki prowadzonych negocjacji, Strony Listu zawarły porozumienie rozwiązujące List intencyjny z dnia 11 listopada 2006 roku i odstąpiły od dalszych negocjacji zmierzających do zawarcia Umowy zbycia nieruchomości lub Umowy zbycia udziałów.

3. W związku z rozwiązaniem Listu intencyjnego, Emitent podjął decyzję o rozpoczęciu procesu negocjacji, zmierzającego do zawarcia znaczącej umowy zbycia Nieruchomości lub umowy zbycia Udziałów z innym podmiotem, spośród specjalistycznych funduszy nieruchomości. Jednocześnie ze względu na poufny charakter procesu i okoliczności prowadzonych negocjacji Emitent uznał, że podanie do publicznej wiadomości informacji dotyczących zawarcia w dnia 11 listopada 2006 roku Listu intencyjnego i porozumienia rozwiązującego List z dnia 31 maja 2007 roku, mogłoby negatywnie wpłynąć na dalszy przebieg i wynik prowadzonych negocjacji, a w konsekwencji naruszyć słuszny interes Emitenta.

W dniu 31 grudnia 2008 roku, w związku z niesprzyjającymi warunkami na rynku nieruchomości, Emitent podjął decyzję o odstąpieniu od prowadzenia dalszych negocjacji zmierzających do zawarcia Umowy zbycia nieruchomości lub Umowy zbycia udziałów. Jednocześnie Emitent informuje, że będzie uważnie obserwował rozwój sytuacji na rynku nieruchomości i podejmie stosowne decyzje inwestycyjne.

Do dnia podania powyższych informacji do publicznej wiadomości, Emitent traktował je jako informacje poufne - w rozumieniu zapisu art. 60 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku, które, na podstawie par. 2 ust.1 pkt.1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13 kwietnia 2006r. w sprawie rodzaju informacji, które mogą naruszyć słuszny interes emitenta, oraz sposobu postępowania emitenta w związku z opóźnieniem przekazania do publicznej wiadomości informacji poufnych (Dz. U. z 2006r. Nr 67 poz. 476) i w związku z art. 57 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku (Dz. U. Nr 184 poz. 1539, z późn.zm.) - opóźnił w przekazaniu do publicznej wiadomości.

Rynek poznański

W IV kwartale 2008 roku oddano do użytkowania I etap kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu o powierzchni ok. 7.000 mkw., wynajęty w 100%. Równolegle trwały prace realizacyjne kolejnego II etapu kompleksu obejmującego ok. 15.000 mkw. powierzchni na wynajem, który zostanie oddany do użytkowania w dwóch etapach, w II połowie 2009 roku i I połowie 2010 roku. Stan surowy drugiego etapu realizowany jest przez kielecką firmę budowlaną Fakt Budownictwo Sp. z o.o. Planowana powierzchnia na wynajem całego kompleksu wyniesie ok. 31.000 mkw. Sześć budynków biurowych zaprojektowanych przez biuro Litoborski-Marciniak z Poznania zostanie zrealizowanych w trzech etapach.

Rynek krakowski

W IV kwartale 2008 roku rozpoczęto realizację nowoczesnego budynku biurowego klasy A wraz zaziemnym i podziemnym parkingiem w Krakowie przy ul. Lea. Koncepcja architektoniczna przygotowana została przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. z Krakowa. Obiekt w 100% został wynajęty przez Fortis Bank (Polska) SA z siedzibą w Krakowie. Powierzchnia wynajmowana to ok. 11.000 mkw. W październiku 2008 roku zawarta została umowa o Generalną Realizację Inwestycji pomiędzy Echo Investment SA (Generalny Realizator Inwestycji, Wykonawca a spółką zależną Emitenta, Projekt Echo 63 Sp. z o.o. (Inwestor). Na podstawie zawartej Umowy GRI, Wykonawca zobowiązuje się do kompleksowej realizacji budynku biurowego wraz z parkingiem podziemnym i niezbędną infrastrukturą na nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ulicy Lea (Budynek Biurowy, Inwestycja), aż do jego zakończenia, tj. przekazania Budyńku Biurowego Inwestorowi i użytkownikom poszczególnych pomieszczeń w Budyńku Biurowym oraz uzyskania wszystkich zezwoleń właściwych organów jakie będą niezbędne do oddania Budyńku Biurowego do eksploatacji. Realizacja Inwestycji zakończyć ma się nie później niż do dnia 31 maja 2010 roku. Z tytułu realizacji niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji, którego wartość to ok. 78,4 mln PLN.

W dniu 18 grudnia 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Spółka), a spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca), zawarta została umowa o wykonanie stanu zero obiektu (Umowa).

Na podstawie zawartej Umowy Wykonawca zobowiązuje się do realizacji robót polegających na wykonaniu stanu zero kompleksu biurowego zlokalizowanego na nieruchomości znajdującej się w Krakowie przy ul. Lea (Przedmiot Umowy), obejmujących m.in. realizację robót ziemnych, konstrukcji stanu zero wraz z niezbędnymi instalacjami. Wykonawca podejmuje się także do uzyskania niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę, w przypadku zmian wprowadzonych przez Wykonawcę powodujących konieczność uzyskania takiej decyzji. Realizacja Przedmiotu Umowy zakończyć ma się do dnia 30 kwietnia 2009 roku. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy jest ryczałtowe i wynosi 7,55 mln PLN netto.

Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR, lecz nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto z tytułu wykonania przedmiotu Umowy. Podstawą naliczania kar umownych będzie m.in. opóźnienie w zakończeniu realizacji Przedmiotu Umowy w ustalonym terminie, lub odstąpienia od Umowy przez Spółkę lub Wykonawcę z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi jedna ze stron Umowy. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar.

Planowany termin zakończenia inwestycji to II połowa 2009 roku.

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Opolskiej i 29 Listopada planowana jest realizacja nowoczesnego projektu biurowego klasy A, o powierzchni wynajmowanej ponad 60 tys. mkw. Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to II połowa 2009 roku, zaś zakończenia I etapu to II połowa 2011 roku.

Rynek szczeciński

Na posiadanej działce w Szczecinie przy ul. Malczewskiego rozpoczęto realizację nowoczesnego budynku biurowego (Centrum Wysokich Technologii). Ok. 14.000 mkw. powierzchni budynku przeznaczone zostanie na wynajem dla firm specjalizujących się w zaawansowanych technologiach informatycznych i telekomunikacyjnych. Projekt architektoniczny obiektu powstał w gdyńskiej pracowni Arch-Deco.

W dniu 20 października 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo - 65” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji), zawarty został aneks nr 1 (Aneks) z dnia 20 października 2008 roku do umowy o generalną realizację inwestycji z dnia 30 lipca 2008 roku (Umowa GRI), na podstawie którego strony uzgodniły wartość wynagrodzenia z tytułu realizacji Umowy GRI. Zgodnie z postanowieniami Aneksu Generalny Realizator Inwestycji otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji, którego szacowana wartość netto to ok. 94,42 mln PLN. Na podstawie zawartej Umowy GRI

Generalny Realizator Inwestycji zobowiązał się do kompleksowej realizacji budynku biurowego (Kompleks Biurowy) na nieruchomości w Szczecinie przy ulicy Malczewskiego, aż do jego zakończenia, tj. przekazania Inwestorowi i użytkownikom poszczególnych pomieszczeń w Kompleksie Biurowym oraz uzyskania wszystkich zezwoleń właściwych organów jakie będą niezbędne do oddania budynku biurowego do eksploatacji (Inwestycja).

Wykonawcą stanu surowego jest szczecińskie Przedsiębiorstwo Budowlane CALBUD Sp. z o.o. Wynagrodzenie wykonawcy z tytułu wyżej wymienionej umowy wyniesie 24,6 mln zł. Planowany termin zakończenia inwestycji to I połowa 2010 roku.

Rynek łódzki

Rozpoczęto realizację nowoczesnego zespołu budynków biurowych klasy A na działce znajdującej w Łodzi przy ul. Piłsudskiego. Powierzchnia wynajmowalna wyniesie ok. 28.000 mkw.

W listopadzie 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Inwestor) a spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca), zawarty został aneks nr 1 z dnia 20 listopada 2008 roku (Aneks) do umowy o wykonanie stanu surowego obiektu z dnia 8 września 2008 roku (Umowa). Zgodnie z postanowieniem zawartego Aneksu zmieniony został termin realizacji robót polegających na wykonaniu stanu surowego kompleksu biurowo-usługowego zlokalizowanego na nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego (Przedmiot Umowy). Aktualny termin realizacji Przedmiotu Umowy to 24 lipca 2009 roku. Wykonawca podejmuje się także do uzyskania niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę, w przypadku zmian wprowadzonych przez Wykonawcę powodujących konieczność uzyskania takiej decyzji. Zapisy Umowy umożliwiają rozszerzenie współpracy o Generalne Wykonawstwo, zwiększające zakres przedmiotu umowy. Z tytułu realizacji prac wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości ok. 32,94 mln zł.

W dniu 16 lutego 2009 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Inwestor) a spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca), zawarty został aneks nr 2 z dnia 13 lutego 2009 roku (Aneks) do umowy o wykonanie stanu surowego obiektu z dnia 8 września 2008 roku (Umowa).

Na podstawie zawartej Umowy, Wykonawca zobowiązał się do realizacji robót polegających na wykonaniu stanu surowego kompleksu biurowo-usługowego zlokalizowanego (Obiekt) na nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego (Przedmiot Umowy). Wykonawca podejmuje się także do uzyskania niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę, w przypadku zmian wprowadzonych przez Wykonawcę powodujących konieczność uzyskania takiej decyzji. Realizacja Przedmiotu Umowy zakończyć się miała do dnia 24 lipca 2009 roku.

Na podstawie zawartego Aneksu strony Umowy ustaliły, iż z dniem jego podpisania za zgodnym porozumieniem rozwiązują Umowę. Powodem rozwiązania Umowy jest wstrzymanie realizacji Obiektu wynikające z potrzeby jego przeprojektowania w celu optymalizacji procesu inwestycyjnego. Planowane zmiany pozwolą na bardziej elastyczne dostosowanie się do zaistniałej sytuacji na rynku nieruchomości oraz umożliwią etapową realizację i sprzedaż projektu.

W wyniku rozwiązania Umowy wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy ustalono na poziomie 10.839.703,00 PLN netto. Kwota ta zawiera wynagrodzenie z tytułu wykonania Przedmiotu Umowy do dnia jej rozwiązania i koszt wykonania zabezpieczeń wykonanych robót oraz innych czynności niezbędnych do zakończenia realizacji i opuszczenia przez Wykonawcę placu budowy. Strony Aneksu ustaliły także, że powyższa wartość wynagrodzenia wyczerpuje w całości wzajemne roszczenia z tytułu rozliczenia robót podstawowych oraz robót, prac i czynności wykonanych w związku z koniecznością zakończenia realizacji prac i rozwiązaniem Umowy.

W wyniku wprowadzenia powyższych zmian, planowany termin zakończenia realizacji I etapu Obiektu to w II połowa 2010 roku.

Rynek gdański

Na nieruchomości znajdującej się w Gdańsku, przy ul. Jana z Kolna Spółka planuje realizację powierzchni biurowej. Budynek klasy A zaprojektowany przez biuro projektowe Arch - Deco z Gdyni obejmował będzie ponad 20.000 mkw. powierzchni wynajmowalnej. Obecnie trwają procedury administracyjne związane z uzyskaniem wymaganych pozwoleń oraz prace projektowe. Planowany termin rozpoczęcia budowy to I połowa 2010r., zaś zakończenia II połowa 2011r.

Rynek katowicki

Na posiadanym terenie znajdującym się w Katowicach przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej planowana jest realizacja business parku o powierzchni wynajmowanej ok. 50 000 mkw. Obiekt, zaprojektowany przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne, zrealizowany zostanie w trzech etapach. Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego.

Segment hotelowy

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

Rynek łódzki

W ramach zawartej umowy GRI pomiędzy spółką Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji, GRI) spółka Echo Investment S.A. zobowiązała się do wybudowania, zgodnie ze standardami ACCOR, hotelu klasy Novotel o powierzchni netto wynoszącej 7.127,4 mkw. i dostarczenia go w stanie pod klucz Inwestorowi (Inwestycja). Inwestor podejmuje wszelkie czynności prawne, administracyjne i finansowe zmierzających do realizacji Inwestycji, w tym m.in. do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie dla wybudowanego hotelu. Realizacja Inwestycji zakończyć ma się nie później niż do 31 grudnia 2012 roku. Cena netto za realizację Inwestycji to 44,8 mln PLN.

Umowa zawarta została pod warunkiem zawieszającym. Warunkiem wejścia w życie Umowy GRI jest łączne spełnienie się poniższych warunków:

- zawarcia pomiędzy Inwestorem (Kupujący) a spółką zależną Emitenta, „Echo – Kielce 1” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Sprzedający), przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Piłsudskiego, o łącznej powierzchni 1.450 mkw. (Nieruchomość). Wartość umowy wynosi 5 mln PLN netto (Umowa Przyrzeczona); umowa ma zostać zawarta do 31 marca 2009 roku, po spełnieniu się do dnia 20 marca 2009 roku warunków wskazanych w raporcie bieżącym nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 roku, tj. m.in.:

- przeprowadzenie badania „due diligence” oraz badania technicznego z wynikiem pozytywnym,
- zawarcie przez Sprzedającego, bądź przez GRI stosownych umów z właścicielami nieruchomości sąsiednich, potrzebnych do realizacji inwestycji,
- okazanie zaświadczenia o niezaleganiu z płatnością podatków;
- wydania przez właściwy organ administracyjny decyzji stwierdzającej przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy na Inwestora.

Ponadto Inwestor ma prawo do rozwiązania Umowy GRI w przypadku nie dostarczenia Inwestycji w ww. terminie realizacji Inwestycji, bądź jej niewłaściwej realizacji. Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta.

Segment mieszkaniowy

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

Rynek warszawski

W IV kwartale 2008 roku trwały prace realizacyjne projektu w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia na sprzedaż to ok. 5 300 mkw.). Generalnym wykonawcą obiektu jest spółka Vectra S.A. z siedzibą w Płocku. Wynagrodzenie wykonawcy z tytułu realizacji kompleksu mieszkaniowego wyniesie 34,3 mln PLN. Budynek mieszkalny zaprojektowany przez biuro Mąka Sojka Architekti Sp. J. z Warszawy zakłada realizację ok. 60 mieszkań. Planowany termin zakończenia to I połowa 2010r.

W przygotowaniu znajduje się projekt realizacji osiedla domów w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na nieruchomości o powierzchni 6,3 ha powstanie około 30 domów. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Szacowana powierzchnia działek na sprzedaż to około 50.000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu zaprojektowanego przez biuro architektoniczne W.M. Musiał Architekti Sp. z o.o. z Warszawy i StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc, to I połowa 2010 roku, zaś zakończenia II połowa 2011 roku.

Rynek poznański

W przygotowaniu znajduje się realizacja kolejnego, IV i V etapu, Osiedla Naramowice w Poznaniu (powierzchnia na sprzedaż wynosi ok. 15.000 mkw.), zaprojektowanego przez Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania. Zakończenie IV etapu inwestycji planowane jest na II połowę 2011 roku. Posiadana przez Grupę Kapitałową Echo Investment rezerwa gruntu w Poznaniu pozwala na realizację kolejnych etapów Osiedla Naramowice.

W przygotowaniu znajduje się projekt mieszkaniowy Kasztanowa Aleja w Poznaniu przy ul. Wojskowej, przy którym prace realizacyjne zostały wstrzymane. Ponowne rozpoczęcie realizacji projektu uzależnione jest od oceny sytuacji na rynku mieszkaniowym przez Spółkę.

Trwał proces przygotowywania realizacji osiedla miejskich domów wielorodzinnych na nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec (powierzchnia na sprzedaż to ok. 1.600 mkw.(I etap)). Osiedle zaprojektowane zostało przez biuro architektoniczne Arpa Pracownia Autorska z siedzibą w Poznaniu. Planowany termin zakończenia I etapu inwestycji to I połowa 2013 roku.

Rynek kielecki

Trwały prace przygotowania realizacji kolejnego osiedla domów na nieruchomości znajdującej się w Dyminach k. Kielc. Osiedle zaprojektowane przez biuro projektowe StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc obejmować będzie ok. 200.000 mkw. powierzchnia całkowitej działek na sprzedaż. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to II połowa 2010r.

Kontynuowano sprzedaż działek wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (Bilcza II), zaprojektowanego przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekti z Kielc, znajdujących się w Bilczy k. Kielc. Oferta obejmuje sprzedaż uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów. Powierzchnia całkowita działek na sprzedaż to ok. 130.000 mkw.

Rynek krakowski

Przy ul. Kilińskiego w Krakowie powstanie 2,5-kondygnacyjny obiekt o powierzchni 535 mkw. (8 mieszkań). Budynek zaprojektowany został przez biuro Oleksy&Polaczek. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2010 roku.

W I połowie 2010 roku Spółka rozpocznie realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Korzeniowskiego w Krakowie (Wola Justowska). Budynek zaprojektowany przez biuro The Blok posiadał będzie powierzchnię ok. 2.000 mkw. (10 mieszkań).

W IV kwartale 2008 roku trwał proces przygotowania realizacji obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ponad 5.600 mkw. W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa budynku powstanie 84 mieszkań. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2010r., zaś zakończenie na II połowę 2011 roku.

Na posiadanej nieruchomości o położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 5.300 mkw. (54 mieszkań). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2010r., zaś zakończenia I połowę 2012r.

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Bronowickiej Spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3.400 mkw. W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S Michał Szymanowski z Krakowa obiekcie powstanie ok.45 mieszkań. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w II połowie 2010r., zaś zakończenie w II połowie 2011r.

Rynek łódzki

Trwał proces przygotowania do realizacji budynków mieszkalnych, które powstaną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Okopowej i Górniczej. Szacowana powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 45.000 mkw. (700 mieszkań). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2010r., zaś zakończenia II połowa 2015 roku.

Na posiadanej nieruchomości znajdująca się w Łodzi przy ul. Wodnej Spółka planuje zrealizować budynki mieszkalne obejmujące 320 mieszkań (ok. 20.000 mkw. powierzchni na sprzedaż). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2011 roku, zaś zakończenia II połowa 2015 roku.

Rynek wrocławski

We Wrocławiu na nieruchomości o powierzchni 7,4 tys. mkw. położonej przy ul. Jedności Narodowej Spółka zamierza zrealizować projekt mieszkaniowy. Nieruchomość posiada wydaną decyzję o warunkach zabudowy, umożliwiającą realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Echo Investment zamierza zrealizować projekt, w którym znajdzie się ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 14.000 mkw. Prace projektowe rozpoczęły się w 2008 roku, a początek realizacji planowany jest na 2010 rok.

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Grota Roweckiego, o powierzchni ok. 3 ha, planowana jest realizacja projektu mieszkaniowego o powierzchni użytkowej ok. 20 tys. mkw., z czego blisko 19 tys. mkw. zostanie przeznaczone na mieszkania (ponad 300 mieszkań), a ok. 1 tys. mkw. na powierzchnie usługowe. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to II połowa 2010 roku, zaś zakończenia II połowa 2015 roku.

Rynek zagraniczny

W związku z ograniczeniem ryzyka prowadzonej działalności, Spółka zmierza do geograficznego zróżnicowania obszarów działalności rozpoczynając realizację inwestycji poza granicami Polski. Inwestycje na rynkach zagranicznych dotyczyć mają przede wszystkim projektów komercyjnych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. W ramach działalności poza granicami kraju Spółka planuje współpracować z lokalnymi partnerami.

Węgry

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny wielofunkcyjny projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy MUNDO. Budynek centrum zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architekti Sp. z o.o. z Krakowa. Powierzchnia wynajmowana centrum handlowo-rozrywkowego wyniesie ok. 70.000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia II połowa 2011 roku.

Segment projektów biurowych

W przygotowaniu znajduje się realizacja parku biurowego wchodzącego w skład budapesztańskiego projektu MUNDO. Powierzchnia wynajmowana wyniesie ok. 30.000 mkw. Park zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architekti Sp. z o.o. z Krakowa. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to I połowa 2011 roku, zaś zakończenia inwestycji to II połowa 2012r.

Rumunia

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Na posiadanym gruncie w mieście Brasov przy ul. Stadionului w Rumuni Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni wynajmowanej ponad 50.000 mkw. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę centrum handlowo-rozrywkowego KORONA. Projekt centrum opracowany został przez biuro projektowe IMB Asymetria z Polski wraz z rumuńskim biurem architektonicznym Dico si Tiganas. Rozpoczęto proces komercjalizacji projektu przez specjalistów spółki Echo w ścisłej współpracy z rumuńskim przedstawicielstwem agencji Jones Lang LaSalle. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia I połowa 2011 roku.

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

Istotnym czynnikiem mającym znaczący wpływ na osiągnięty w IV kwartale 2008 roku wynik było:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Warszawie przy ul. Inflanckiej (III etap) i ul. Zwycięzców (II etap),
 - w Poznaniu projektu mieszkaniowego Naramowice (III etap) oraz
 - działek z projektami domów wchodzących w skład osiedla Bilcza II koło Kielc;
- wycena wartości godziwej oddanego do użytkowania projektu biurowego Malta Office Park (I etap) w Poznaniu;
- dokonywana co kwartał, aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę Kapitałową Echo Investment nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmiany kursów walut (EUR i USD) i zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto;
- przychody uzyskane z wynajmu powierzchni komercyjnych;
- wycena zobowiązań kredytowych oraz środków pieniężnych w walutach obcych;
- wycena zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce;
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

Wpływ na osiągnięte wyniki miała również sytuacja na rynku finansowym i ogólna koniunktura gospodarcza w Polsce oraz na Węgrzech i w Rumunii, gdzie Grupa Kapitałowa Echo prowadzi działalność.

5.13 Struktura przychodów

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

- wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych. Skonsolidowane przychody z tego tytułu na koniec IV kwartału 2008 roku stanowiły 47,4% przychodów netto ze sprzedaży.

- sprzedaż powierzchni mieszkaniowej:

Głównym źródłem przychodów w tym segmencie jest sprzedaż mieszkań, a w mniejszym stopniu sprzedaż powierzchni komercyjnej (powierzchnie handlowe, biura oraz inne lokale usytuowane w wielofunkcyjnych projektach mieszkaniowych). Uzyskane z tego tytułu przychody stanowiły 40,3% całości skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów.

- realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w budynkach biurowych i hotelowych, których właścicielami są poszczególne podmioty zależne. Skonsolidowane przychody z tego tytułu oraz z tytułu realizacji inwestycji stanowiły na koniec IV kwartału 2008 roku 7,6% przychodów netto ze sprzedaży.

- pozostałe przychody:

Źródłem pozostałych przychodów są przychody z tytułu usług zarządzania nieruchomościami i innych. W skład pozostałych przychodów wchodzi również obrót nieruchomościami. Na koniec IV kwartału 2008 roku przychody te stanowiły 4,6%.

Wyszczególnienie	Przychody za 4 kwartały 2008r. [w mln pln]	Przychody za 4 kwartały 2007r. [w mln pln]
Wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych	205,6	216,8
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej	174,7	32,0
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	33,0	117,0
Pozostałe przychody	20,1	7,9
Przychody operacyjne, razem	433,4	373,7

5.14 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	4 kwartały narastająco okres od 01.01.08r. do 31.12.08r.	4 kwartały narastająco okres od 01.01.07r. do 31.12.07r.	4 kwartały narastająco okres od 01.01.08r. do 31.12.08r.	4 kwartały narastająco okres od 01.01.07r. do 31.12.07r.
I. Przychody operacyjne	433 387	373 725	122 693	98 950
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	646 858	394 757	183 127	104 519
III. Zysk (strata) brutto	150 901	393 774	42 720	104 259
IV. Zysk (strata) netto	108 802	319 481	30 802	84 588
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	65 725	49 542	18 607	13 117
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(303 200)	(172 335)	(85 836)	(45 629)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	142 500	225 929	40 342	59 819
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(94 975)	103 136	(26 887)	27 307
IX. Aktywa razem	4 207 068	3 428 019	1 008 309	957 013
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 640 277	1 514 126	393 126	422 704
XI. Zobowiązania długoterminowe	2 117 939	1 510 544	507 607	421 704
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	448 860	403 330	107 578	112 599
XIII. Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000	420 000 000
XIV. Zysk (strata) zanalizowany na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,26	0,76	0,07	0,20
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,26	0,76	0,07	0,20
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	3,91	3,61	0,94	1,01
XVII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	3,91	3,61	0,94	1,01

5.15 Struktura własności znaczących pakietów akcji emitenta

Akcjonariuszami posiadającymi, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment S.A., na dzień 27 lutego 2009 roku byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji [szt.]	% kapitału zakładowego Echo Investment S.A.	Liczba głosów na WZA Echo Investment S.A.	% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A.
Michał Sołowow (bezpośrednio i pośrednio)	169 916 580	40,46%	169 916 580	40,46%
OFE ING Nationale – Nederlanden Polska*	41 070 350	9,78%	41 070 350	9,78%
OFE PZU Złota Jesień*	41 066 860	9,78%	41 066 860	9,78%
Commercial Union OFE*	37 812 146	9,00%	37 812 146	9,00%
Pioneer Pekao Investment Management S.A.	21.035.115	5,01%	21.035.115	5,01%

* stan akcji zgodny z roczną strukturą portfeli inwestycyjnych OFE na dzień 31 grudnia 2008 roku.

W dniu 12 grudnia 2008 roku Emitent otrzymał zawiadomienie, na podstawie którego Pioneer Pekao Investment Management S.A. z siedzibą w Warszawie (PPIM), działając zgodnie z art. 87 ust. 1 pkt. 3 lit. b 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), zawiadamia o wzroście łącznego zaangażowania do poziomu 5,01% całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment S.A. w zakresie instrumentów finansowych wchodzących w skład portfeli zarządzanych w ramach wykonywania przez PPIM usługi zarządzania portfelem maklerskich instrumentów finansowych.

Przed zwiększeniem udziału, o którym mowa powyżej, klienci Pioneer Pekao Investment Management S.A. na rachunkach objętych umowami o zarządzanie posiadali 20.812.889 sztuk akcji spółki Echo Investment S.A., stanowiących 4,96% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 20.812.889 głosów, które stanowią 4,96% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

W dniu 10 grudnia 2008 roku na rachunkach papierów wartościowych wszystkich klientów Pioneer Pekao Investment Management S.A. znajdowało się 21.035.115 akcji spółki Echo Investment S.A., co stanowi 5,01% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługuje 21.035.115 głosów, które stanowią 5,01% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Pioneer Pekao Investment Management S.A. zawiadamia również, iż akcjonariuszami posiadającymi wskazaną powyżej liczbę głosów przekraczającą 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, są wszyscy klienci Pioneer Pekao Investment Management S.A. w zakresie portfeli zarządzanych przez PPIM.

W dniu 24 grudnia 2008 roku Emitent otrzymał zawiadomienie z dnia 24 grudnia 2008 roku, na podstawie którego spółka Magellan Pro-Equity Fund I S.A., działając na podstawie art. 69 ust. 2 pkt. 1) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, zawiadamia, że w dniu 23 grudnia 2008 roku spółka Magellan Pro-Equity Fund I S.A. otrzymała postanowienie z Sądu Rejonowego w Kielcach, X Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego, o zarejestrowaniu w dniu 23 grudnia 2008 roku połączenia spółek Magellan Pro-Equity Fund I S.A. i Columbus Pro-Equity Fund II Sp. z o.o., w wyniku którego spółka Magellan Pro-Equity Fund I S.A. przejęła majątek spółki Columbus Pro-Equity Fund II Sp. z o.o. Obie te spółki to podmioty w 100% zależne od Pana Michała Sołowowa. Powyższe zdarzenie spowodowało, że spółka Magellan Pro-Equity Fund I S.A. zwiększyła stan posiadania w ogólnej liczbie głosów na WZA spółki Echo Investment S.A.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia spółka Magellan Pro-Equity Fund I S.A. posiada 141.409.680 akcji spółki Echo Investment S.A, co stanowi 33,67% w kapitale zakładowym oraz daje 141.409.680 głosów na WZA stanowiących 33,67% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A.

Przed dniem 23 grudnia 2008 roku spółka Magellan Pro-Equity Fund I S.A. posiadała 104.329.680 akcji spółki Echo Investment S.A, co stanowiło 24,84% w kapitale zakładowym oraz dawało 104.329.680 głosów na WZA stanowiących 24,84% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A.

W dniu 30 grudnia 2008 roku Emitent otrzymał zawiadomienie z dnia 30 grudnia 2008 roku, na podstawie Pan Michał Sołowow, działając na podstawie art. 69 ust. 2 pkt. 2) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, zawiadamia, że zwiększył stan posiadania o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment SA, co nastąpiło po dokonaniu w dniu 29 grudnia 2008 roku zapisu na rachunku papierów wartościowych, wynikającego z nabycia akcji spółki Echo Investment SA.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia Pan Michał Sołowow posiada:

- bezpośrednio: 16.591.450 akcji Echo Investment SA, co stanowi 3,95% w kapitale zakładowym oraz daje 16.591.450 głosów na WZA, stanowiących 3,95% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment SA,
- pośrednio, 153.325.130 akcji Echo Investment SA, co stanowi 36,51% w kapitale zakładowym oraz daje 153.325.130 głosów na WZA, stanowiących 36,51% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment SA.

Łącznie, bezpośrednio i pośrednio, Pan Michał Sołowow posiada 169.916.580 akcji Echo Investment SA, co stanowi 40,46% w kapitale zakładowym oraz daje 169.916.580 głosów na WZA, stanowiących 40,46% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment SA. Zgodnie z ostatnim zawiadomieniem z dnia 15 lutego 2007 roku Pan Michał Sołowow posiadał 164.809.630 akcji spółki Echo Investment SA, co stanowiło 39,24% w kapitale zakładowym oraz dawało 164.809.630 głosów na WZA, stanowiących 39,24% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment SA.

Na dzień 15 lutego 2007 roku Pan Michał Sołowow posiadał:

- bezpośrednio: 11.855.680 akcji Echo Investment SA, co stanowi 2,82% w kapitale zakładowym oraz daje 11.855.680 głosów na WZA, stanowiących 2,82% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment SA,
- pośrednio, 152.953.950 akcji Echo Investment SA, co stanowi 36,42% w kapitale zakładowym oraz daje 152.953.950 głosów na WZA, stanowiących 36,42% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment SA

5.16 Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta, zgodnie z posiadanymi przez emitenta informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego

Akcje spółki Echo Investment SA notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych SA w Warszawie od marca 1996 roku.

Na dzień 27 lutego 2009 roku w obrocie giełdowym znajduje się 420.000.000 akcji Spółki (Kod ISIN PLECHPS00019). Wszystkie akcje dają te same prawa. Jedna akcja daje prawo jednego głosu na WZA Spółki. Wartość nominalna jednej akcji to 0,05 zł.

Informacje dotyczące emisji akcji spółki Echo Investment:

Seria	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna	Rodzaj akcji	Data rejestracji akcji przez Sąd	Data debiutu akcji na GPW
A	1.600.000	80.000	Akcje zwykłe na okaziciela	30.06.1994	10.08.2006
B	38.400.000	1.920.000	Akcje zwykłe na okaziciela	30.06.1994	21.02.1996
C	20.000.000	1.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	13.11.1995	21.02.1996
D	60.000.000	3.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	18.02.1997	27.03.1997
E	20.000.000	1.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	30.12.1997	02.03.1998
F	280.000.000	14.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	26.11.2002	20.12.2002
Razem:	420.000.000	21.000.000			

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

Osoby Zarządzające	stan na 27.02.2009	stan na 14.11.2008
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

Osoby Nadzorujące	stan na 27.02.2009	stan na 14.11.2008
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	1 440 000 akcji	1 440 000 akcji
Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	100 800 akcji	100 800 akcji
Mariusz Waniółka – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej	14 860 akcji	14 860 akcji

W dniu 30 grudnia 2008 roku Emitent otrzymał zawiadomienia, na podstawie których dwóch Członków Rady Nadzorczej Emitenta informuje, iż osoba blisko z nimi związana, spółka Magellan Pro-Equity Fund I S.A., w której pełnią oni funkcję prokurentów, zwiększyła stan posiadania głosów

w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment SA. Zwiększenie nastąpiło poprzez nabycie akcji Echo Investment SA w wyniku rejestracji w dniu 23 grudnia 2008 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, połączenia spółek Magellan Pro-Equity Fund I S.A. (Spółka przejmująca) ze spółką Columbus Pro-Equity Fund Sp. z o.o. (Spółka przejmowana). Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, w ramach połączenia spółek, akcje połączeniowe wydano za udziały Spółki przejmowanej. Nie wyodrębniono ceny poszczególnych składników majątku Spółki przejmowanej. W wyniku połączenia spółka Magellan Pro-Equity Fund I S.A. nabyła 37.080.000 akcji spółki Echo Investment SA. Obie spółki są spółkami zależnymi od Pana Michała Solowowa.

Informujący wniesli 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 (Dz. U. Nr 229 poz. 1950).

W dniu 7 stycznia 2009 roku Emitent otrzymał zawiadomienie z dnia 7 stycznia 2009 roku, na podstawie którego osoba pełniąca w strukturze organizacyjnej Echo Investment SA funkcję kierowniczą, działając zgodnie z art. 160 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz. U. Nr 183 poz. 1538) w związku z §2 ust. 5 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2005 roku w sprawie przekazywania i udostępniania informacji, o niektórych transakcjach instrumentami finansowymi oraz zasad sporządzania i prowadzenia listy osób posiadających dostęp do określonych informacji poufnych (Dz. U. Nr 229 poz. 1950), informuje o dokonaniu transakcji nabycia akcji spółki Echo Investment SA.

Zawarcie transakcji kupna 1.800 szt. akcji zwykłych na okaziciela po cenie 1,70 zł/szt. nastąpiło na rynku regulowanym w trakcie sesji zwykłej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w dniu 24 listopada 2008 roku.

Informujący wniesł 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 30 stycznia 2009 roku Emitent otrzymał zawiadomienie z dnia 30 stycznia 2009 roku, na podstawie którego osoba pełniąca w strukturze organizacyjnej Echo Investment SA funkcję kierowniczą, działając zgodnie z art. 160 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz. U. Nr 183 poz. 1538) w związku z §2 ust. 5 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2005 roku w sprawie przekazywania i udostępniania informacji, o niektórych transakcjach instrumentami finansowymi oraz zasad sporządzania i prowadzenia listy osób posiadających dostęp do określonych informacji poufnych (Dz. U. Nr 229 poz. 1950), informuje o dokonaniu przez osobę blisko z nią związaną transakcji nabycia akcji spółki Echo Investment SA. Zawarcie transakcji kupna 300 szt. akcji zwykłych na okaziciela po cenie 6,58 zł/szt. nastąpiło na rynku regulowanym w trakcie sesji zwykłej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w dniu 31 stycznia 2008 roku.

Informujący wniesł 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.

5.17 Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku nie wszczynano przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowań, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Echo Investment S.A.

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

Zarząd Echo Investment S.A. nie publikował prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i Grupy Kapitałowej.

5.19 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W IV kwartale 2008 roku Spółka Echo Investment S.A. lub jednostka od niego zależna nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi, które byłyby nietypowe, odbiegające od warunków rynkowych, lub nie wynikające z bieżącej działalności operacyjnej spółek z Grupy Kapitałowej, a których łączna wartość w okresie od początku roku obrotowego przekracza wyrażoną w złotych polskich równowartość 500 000 euro. Do najistotniejszych umów zawartych z podmiotami powiązanymi zaliczyć należy:

W dniu 28 października 2008 roku pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką "Echo -Property Poznań 1" Sp. z o.o. (Sprzedający) a spółką „Ultra Marina” Sp. z o.o. (Kupujący), zawarta została umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Koszalinie przy ul. Zwycięstwa. Cena sprzedaży wyniosła 5,75 mln zł.

W dniu 6 listopada 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo - 62” Sp. z o.o. a spółką Echo Investment SA, zawarty został aneks do umowy o Generalną Realizację Inwestycji z dnia 30 grudnia 2005 roku. Na mocy zawartego aneksu, mając na względzie konieczność wykonania dodatkowych prac w centrum handlowo-rozrywkowym Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu, strony ustaliły, że realizacja nie może zakończyć się później niż do dnia 30 czerwca 2009 roku.

W dniu 18 listopada 2008 roku pomiędzy spółką Emitenta, „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o. (Spółka zależna) a spółką Echo Investment SA zawarta została umowa o prowadzenie wynajmu powierzchni centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Echo w Kielcach, znajdującego się w rozbudowie. Strony umowy uzgodniły, że Echo Investment SA zorganizuje dla Spółki zależnej proces najmu powierzchni w obiekcie i otrzyma z tego tytułu wynagrodzenie stanowiące sumę 10% rocznych przychodów wynikających z zawartych podczas procesu komercjalizacji umów najmu.

W dniu 18 listopada 2008 roku pomiędzy spółką Emitenta, „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o. (Spółka zależna) a spółką Echo Investment SA zawarta została umowa o pośrednictwo finansowe. Strony umowy uzgodniły, że Echo Investment SA będzie pośredniczyć oraz świadczyć usługi doradztwa w procesie pozyskiwania środków finansowych na finansowanie realizacji budynku centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach.

Spółka zależna zobowiązała się zapłacić na rzecz Echo Investment SA wynagrodzenie prowizyjne oparte na stawce procentowej kwoty stanowiącej sumę transz finansowania, które zostały uruchomione przez podmiot udzielający finansowania na podstawie umowy o finansowanie w trakcie jej obowiązywania. Umowa zawarta została na okres 12-stu miesięcy.

W dniu 28 listopada 2008 roku pomiędzy Echo Investment SA a spółką zależną Emitenta, Echo-Project-Management Kft z siedzibą w Budapeszcie zawarta została umowa, na podstawie której spółka zależna świadczyć będzie usługi doradcze, prawne oraz prace inżynierskie dotyczące planowanej inwestycji centrum handlowo-rozrywkowego MUNDO w Budapeszcie. Wartość wynagrodzenia to ok. 28,5 mln HUF, co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość ok. 413 tys. zł.

Patrz także pkt. 5.8, 5.9 i 5.11 niniejszego Raportu.

5.20 Informacje o udzielonych poręczeniach lub gwarancjach

W IV kwartale 2008 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment nie udzielała poręczeń kredytu lub pożyczki oraz nie udzielała gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

5.21 Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta

W dniu 26 września 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo – Park Postępu” Sp. z o.o. (poprzednio: „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o.), a spółką Lux Med Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarta została warunkowa umowa najmu ponad 2,5 tys. mkw. powierzchni w budynku biurowym Park Postępu w Warszawie, gdzie spółka Lux Med prowadzić będzie przychodnię medyczną. Okres najmu to 8 lat. Szacowana wartość umowy to ok. 13,3 mln zł.

W dniu 2 października 2008 roku Sąd Rejonowy VII Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów w Krakowie, dokonał wpisu do rejestru zastawów, zastawu na 999 udziałach w kapitale zakładowym spółki zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o., będących własnością Echo Investment S.A. oraz na 1 udziale, będącym własnością spółki zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. Wartość nominalna jednego udziału to 50 zł. Udziały, na których dokonano zastawu stanowią 0,06% kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o. Ustanowione zastawy na udziałach stanowią zabezpieczenie zobowiązań spółki „Projekt Echo -61” Sp. z o.o. wobec Banku EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) z tytułu udzielonego kredytu w wysokości 11 mln EUR (co na dzień ustanowienia zastawu rejestrowego, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 37.427.500 zł). Najwyższa kwota zabezpieczenia to 8.873.596 EUR (co na dzień ustanowienia zastawu rejestrowego, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 30.192.410.39 zł).

W dniu 16 października 2008 roku Emitent otrzymał zawarty w trybie obiegowym pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo – 63” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Wynajmujący), a Fortis Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie (Najemca), aneks nr 1 z dnia 29 września 2008 roku (Aneks) do umowy najmu z dnia 31 grudnia 2007 roku (Umowa).

Na mocy postanowień zawartego Aneksu strony Umowy postanowiły, że Wynajmujący w terminie do 31 marca 2010 roku przekaże Najemcy powierzchnię biurową, w siedmiokondygnacyjnym budynku biurowym klasy A, o powierzchni najmu ok. 11.000 mkw., który wybudowany zostanie w Krakowie przy ul. Lea wraz z naziemnym i podziemnym parkingiem (Przedmiot najmu).

Szacowana wartość wpływów netto z najmu powierzchni biurowej to 92,48 mln zł (w tym 21,42 mln EUR, co stanowi równowartość 72,72 mln zł, przeliczoną wg średniego kursu NBP obowiązującego w dniu zawarcia Aneksu).

Aneks zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć 10% wartości Umowy. Wysokość kar naliczana będzie w oparciu o miesięczną stawkę najmu, począwszy od dnia 3 stycznia 2010 roku, w związku z opóźnieniem oddania do użytkowania Przedmiotu najmu Najemcy.

Umowa przewiduje możliwość dochodzenia odszkodowania, którego wartość może przewyższyć wysokość kar umownych.

W dniu 21 listopada 2008 roku Emitent raportem bieżącym nr 44/2008/korekta wskazał, iż w wyniku omyłki pisarskiej w opublikowanym raporcie bieżącym nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 roku dotyczącym zawarcia warunkowej umowy GRI i przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości ze spółką Orbis S.A. błędnie podano datę zawarcia Umowy Przyrzeczonej tj.: „Strony niniejszej umowy zobowiązują się do zawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie do 4 grudnia 2008 roku, po spełnieniu warunków określonych w Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży.”

Powinno być: „Strony niniejszej umowy zobowiązują się do zawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie do 31 grudnia 2008 roku, po spełnieniu warunków określonych w Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży.”

W dniu 25 listopada 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA (Kupujący) a spółką TBS Nasz Dom Sp. z o.o. zawarta została warunkowa umowa zakupu prawa własności niezabudowanej nieruchomości w Poznaniu przy ul. Katowickiej. Wartość umowy to 3.162.900 zł. Zawarcie umowy ostatecznej to 9 stycznia 2009 roku.

W dniu 4 grudnia 2008 roku spółka zależna Emitenta, „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Sprzedający), przekazała spółce Orbis SA z siedzibą w Warszawie (Kupujący), ofertę (Oferta) dotyczącą zmiany przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (Umowa), zaś Kupujący ją zaakceptował.

Na mocy złożonych oświadczeń strony Umowy ustaliły, że Sprzedający i Kupujący zawrą Przyrzeczoną Umowę do dnia 28 lutego 2009 roku po spełnieniu się do dnia 22 stycznia 2009 roku warunków wskazanych w raporcie bieżącym nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 roku, tj. m.in.:

- przeprowadzenie badania „due diligence” oraz badania technicznego z wynikiem pozytywnym,
- zawarcie przez Sprzedającego, bądź przez GRI stosownych umów z właścicielami nieruchomości sąsiednich, potrzebnych do realizacji inwestycji oraz
- okazanie zaświadczenia o niezaleganiu z płatnościami podatków.

W dniu 4 grudnia 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Wynajmujący) a spółką LPP S.A. z siedzibą w Gdańsku i spółką zależną od LPP S.A., LPP Tex S.A. z siedzibą w Gdyni (Najemcy), zawarte zostały umowy najmu ponad 2.000 mkw. powierzchni wynajmowanej w centrum handlowo-rozrywkowym Galeria Echo w Kielcach, gdzie Najemcy prowadzić będą sklepy: Reserved, Home&You i Esotiq. Umowy zawarte zostały na okres 10 lat. Łączna wartość powyższych umów to ok. 20,5 mln PLN. Łączna wartość umów zawartych przez Grupę Kapitałową Echo Investment SA ze spółką LPP S.A. i podmiotem od niej zależnych w okresie ostatnich 12-stu miesięcy wyniosła ok. 42,5 mln PLN.

W dniu 5 grudnia 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo – Park Postępu” Sp. z o.o. (poprzednio: „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o.) a spółką Lux Med. Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarta została umowa najmu ponad 3,8 tys. mkw. powierzchni biurowej w warszawskim kompleksie biurowym Park Postępu. Okres najmu to 90 miesięcy. Wartość umowy to ok. 26 mln zł.

W dniu 8 grudnia 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Wynajmujący) a spółką H&M Hennes & Mauritz Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Najemca), zawarta została umowa najmu lokalu w rozbudowywanej części centrum handlowo-rozrywkowym Galeria Echo w Kielcach, o powierzchni ponad 1700 mkw., gdzie Najemca prowadzić będzie sklep H&M. Umowa zawarta została na okres 10 lat.

W dniu 19 grudnia 2008 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment SA podjęło uchwałę nr 3 w sprawie upoważnienia Zarządu Echo Investment S.A. do nabywania akcji własnych Spółki w celu ich umorzenia i/lub w trybie art. 362 par. 1 pkt. 8 Kodeksu spółek handlowych. Na podstawie podjętej uchwały Zarząd Spółki upoważniony został do:

I. Nabywania akcji własnych nabywania akcji własnych Spółki, notowanych na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (dalej GPW), tj. rynku oficjalnych notowań giełdowych, w celu ich umorzenia. Spółka nabywać będzie akcje w celu umorzenia, w pełni pokryte, według poniższych zasad:

- (a) łączna ilość nabywanych akcji w celu umorzenia nie będzie większa niż 210 000 000 (dwieście dziesięć milionów) akcji o wartości nominalnej 5 (pięć) groszy każda;
 - (b) łączna minimalna wysokość zapłaty za nabywane akcje będzie nie mniejsza niż 100 (sto) złotych, zaś łączna maksymalna wysokość zapłaty za nabywane akcje będzie nie większa niż 420 500 000 (czterysta dwadzieścia milionów pięćset tysięcy) złotych;
 - (c) akcje mogą być, stosownie do decyzji Zarządu Spółki, nabywane za pośrednictwem osób trzecich działających na rachunek Spółki, domów maklerskich, spółek zależnych oraz osób działających na rachunek spółek zależnych w obrocie giełdowym na GPW oraz w obrocie pozagiełdowym;
 - (d) upoważnienie Zarządu do nabywania akcji własnych w celu umorzenia obejmuje okres od dnia 20 grudnia 2008 r. do 19 grudnia 2013 r. nie dłużej jednak niż do chwili wyczerpania środków przeznaczonych na ich nabycie;
 - (e) nie wyklucza się nabywania akcji w transakcjach pakietowych;
 - (f) nie wyklucza się nabywania akcji w ramach publicznego wezwania na akcje Spółki;
 - (g) nabycie akcji własnych, stosownie do decyzji Zarządu, może być finansowane z kwoty, która zgodnie z art. 348 § 1 Kodeksu spółek handlowych może być przeznaczona do podziału, przy czym Zarząd Spółki jest upoważniony do podjęcia decyzji o innych źródłach sfinansowania nabycia akcji własnych w celu umorzenia.
- II. Nabywania akcji w trybie art. 362 § 1 pkt. 8 Kodeksu spółek handlowych, w pełni pokrytych, według poniższych zasad:

- (a) łączna wartość nominalna nabywanych akcji nie przekroczy 20% wartości kapitału zakładowego Spółki, tj. 84.000.000 (osiemdziesiąt cztery miliony) akcji o wartości nominalnej 5 (pięć) groszy każda, uwzględniając w tym również wartość nominalną pozostałych akcji własnych, które nie zostały przez Spółkę zbyte;
- (b) łączna minimalna wysokość zapłaty za nabywane akcje będzie nie mniejsza niż 100 (sto) złotych, zaś łączna maksymalna wysokość zapłaty za nabywane akcje będzie nie większa niż 420 500 000 (czterysta dwadzieścia milionów pięćset tysięcy) złotych z uwzględnieniem kosztów nabycia akcji;
- (c) akcje mogą być, stosownie do decyzji Zarządu Spółki, nabywane za pośrednictwem osób trzecich działających na rachunek Spółki, domów maklerskich, spółek zależnych oraz osób działających na rachunek spółek zależnych w obrocie giełdowym na GPW oraz w obrocie pozagiełdowym;
- (d) upoważnienie Zarządu do nabywania akcji własnych w trybie art. 362 § 1 pkt. 8 Kodeksu spółek handlowych obejmuje okres od dnia 20 grudnia 2008 r. do 19 grudnia 2013r. nie dłużej jednak niż do chwili wyczerpania środków przeznaczonych na ich nabycie;
- (e) nie wyklucza się nabywania akcji w transakcjach pakietowych;
- (f) nie wyklucza się nabywania akcji w ramach publicznego wezwania na akcje Spółki;
- (g) cel nabycia akcji własnych zostanie ustalony uchwałą Zarządu, w szczególności nabyte przez Spółkę akcje własne mogą zostać przeznaczone do dalszej odsprzedaży.

Echo Investment Spółka Akcyjna z siedzibą w Kielcach, działając na podstawie art. 348 § 1 w zw. z art. 396 § 4 i 5 Kodeksu spółek handlowych oraz § 19 Statutu Spółki, postanawia:

- (a) utworzyć kapitał rezerwowy w wysokości 420 500 000 (czterysta dwadzieścia milionów pięćset tysięcy) złotych z przeznaczeniem na realizację celów, o których mowa w niniejszej uchwale;

- (b) utworzenie kapitału rezerwowego nastąpi z przesunięcia kwoty w wysokości 420 500 000 (czterysta dwadzieścia milionów pięćset tysięcy) złotych z kapitału zapasowego Spółki, zgodnie z wymogami art. 348 §1 Kodeksu spółek handlowych; kapitał zapasowy Spółki ulegnie zmniejszeniu z kwoty 437 943 000 (czterysta trzydzieści siedem milionów dziewięćset czterdzieści trzy tysiące) złotych do kwoty 17 443 000 (siedemnaście milionów czterysta czterdzieści trzy tysiące) złotych.

Zarząd, kierując się interesem Spółki, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej może zakończyć nabywanie akcji przed dniem 19 grudnia 2013 r. lub przed wyczerpaniem całości środków przeznaczonych na ich nabycie oraz zrezygnować z nabycia akcji w całości lub w części.

Warunki nabywania akcji własnych będą zgodne z postanowieniami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 2273/2003 z dnia 22 grudnia 2003 r.

W dniu 29 grudnia 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Wynajmujący) a spółką LPP S.A. z siedzibą w Gdańsku (Najemca), zawarte zostały umowy najmu ponad 1.600 mkw. powierzchni wynajmowanej w centrum handlowym w Pabianicach, gdzie Najemca prowadzić będzie sklepy: Reserved, Cropp Town i Esotiq. Umowy zawarte zostały na okres 10 lat. Łączna wartość powyższych umów to ok.16,46 mln PLN. Łączna wartość umów zawartych przez Grupę Kapitałową Echo Investment SA ze spółką LPP S.A. i podmiotem od niej zależnych w okresie ostatnich 12-stu miesięcy wyniosła ok. 42,5 mln PLN.

W dniu 29 grudnia 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo - Park Postępu” Sp. z o.o. (poprzednio: „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o.) (Wynajmujący) a spółką Dent-A-Medical Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (Najemca), zawarta została warunkowa umowa najmu powierzchni biurowej w budynku wchodzącym w skład kompleksu biurowego Park Postępu w Warszawie. Powierzchnia najmu to ponad 420 mkw. Okres najmu to 7 lat.

W IV kwartale 2008 roku Grupa Kapitałowa Echo, w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym dokonywała zabezpieczeń na terminowym rynku walutowym otwierając pozycje w instrumentach pochodnych zabezpieczających poziom kursu EUR/PLN.

Wskutek otwartych pozycji na rynku walutowym Grupa Kapitałowa Echo Investment była zabezpieczona na dzień 31 grudnia 2008 roku dla części przepływów pieniężnych przypadających w 2009 roku (133,5 mln EUR, z tego 78,3 mln w I półroczu 2009 roku) i 2010 roku (229 mln EUR, z tego 110,5 mln w I półroczu 2010 roku). Transakcje, dokonane na podstawie umów zawartych z bankami, nie miały charakteru spekulacyjnego i zawierane były w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń, w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z tytułu przychodów operacyjnych oraz z tytułu przewalutowania transz kredytów w walucie EUR. Na podstawie danych otrzymanych z banków wycena bilansowa otwartych pozycji na instrumentach pochodnych na dzień 31 grudnia 2008 roku wynosi odpowiednio: forwardy -226,3 mln PLN, opcje walutowe -12,3 mln PLN. Transakcje te zawierane były przy średnim kursie terminowym/strike na poziomie 3,5649. Wycenę zabezpieczających instrumentów finansowych wykazuje się w pozycji przychody / koszty finansowe rachunku zysków i strat.

Patrz także pkt. 5.8, 5.9, 5.11 i 5.19 niniejszego Raportu.

5.22 Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

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

- zawieranie ostatecznych umów sprzedaży projektów mieszkaniowych:
 - w Warszawie przy ul. Inflanckiej (III etap) i ul. Zwycięzców (II etap),
 - w Poznaniu projektu mieszkaniowego Naramowice (III etap) oraz
 - działek z projektami domów wchodzących w skład osiedla Bilcza II k.Kielc;
- sprzedaż nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej spółce ORBIS S.A. z siedzibą w Warszawie,
- wycena wartości godziwej projektu biurowego Malta Office Park (II etap) w Poznaniu, projektu biurowego Park Postępu w Warszawie i budynku biurowego przy ul. Lea w Krakowie, których oddanie do użytkowania planowane jest w II połowie 2009 roku.;
- dokonywana co kwartał, aktualizacja wartości godziwej posiadanych nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmiany kursów walut (EUR i USD).

Inne istotne czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału to:

- systematyczne przychody z umów najmu,
- przebieg realizacji, wynajmu i sprzedaży obecnie budowanych inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych,
- możliwy zakup i sprzedaż nieruchomości,
- wycena zobowiązań kredytowych oraz środków pieniężnych w walutach obcych,
- wycena zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce,
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych
- koniunktura na rynku nieruchomości,
- sytuacja na rynku finansowym i ogólna koniunktura gospodarcza w Polsce oraz na Węgrzech i w Rumunii, gdzie Grupa Kapitałowa Echo prowadzi działalność.

6. Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe w tys. PLN na dzień i za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 roku

	stan na 2008.12.31 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku
Aktywa		
1. Aktywa trwałe		
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1 050	524
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	11 636	13 982
1.3. Należności długoterminowe	12 960	3 961
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	463 780	384 630
1.5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	61	10 650
1.6. Udzielone pożyczki	12 959	131 015
1.7. Inne aktywa finansowe	-	
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 252	26 254
	530 698	571 016
2. Aktywa obrotowe		
2.1. Zapasy	411 315	444 977
2.2. Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 824	8 034
2.3. Należności handlowe i pozostałe	140 816	40 936
2.4. Udzielone pożyczki	192 742	92 424
2.5. Pochodne instrumenty finansowe	295	6 720
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	39 639	148 739
2.7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 592	1 575
	788 224	743 405
Aktywa razem	1 318 922	1 314 422
Pasywa		
1. Kapitał własny		
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	437 943	378 967
1.3. Zysk (strata) z lat ubiegłych	3 591	7 231
1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	40 341	55 336
	502 875	462 534
2. Zobowiązania długoterminowe		
2.1. Kredyty i pożyczki	512 455	553 488
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 544	29 194
	542 999	582 682
3. Zobowiązania krótkoterminowe		
3.1. Kredyty i pożyczki	78 797	463
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	8 258	2 852
3.3. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatków dochodowego	0	
3.4. Zobowiązania handlowe i pozostałe	81 009	65 884
3.5. Otrzymane zaliczki	85 508	174 440
3.6. Pozostałe zobowiązania	1 517	4 443
3.7. Rezerwy	10 290	10 129
3.8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 669	10 993
	273 048	269 205
Pasywa razem	1 318 922	1 314 422

	stan na 2008.12.31 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku
Wartość księgowa (w tys. zł)	502 875	462 534
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,20	1,10

Zobowiązania pozabilansowe (w tys. PLN)	stan na 2008.12.31 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku
1. Należności pozabilansowe	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	23 610	23 241
Razem pozycje pozabilansowe	23 610	23 241

Rachunek zysków i strat (w tys. PLN)	4 kwartał okres od 2008.10.01 do 2008.12.31	4 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.12.31	4 kwartał okres od 2007.10.01 do 2007.12.31	4 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.12.31
Przychody operacyjne	223 142	408 051	58 065	254 343
Koszty operacyjne	(159 722)	(286 350)	(44 925)	(201 953)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	63 420	121 701	13 140	52 390
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	(21)	82	(47)	(47)
Aktualizacja wartości nieruchomości	1 899	4 545	9 030	21 461
Koszty sprzedaży	(6 310)	(22 197)	(5 793)	(21 848)
Koszty ogólnego zarządu	(10 727)	(36 807)	(8 115)	(29 609)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	(5 335)	4 367	(4 437)	5 197
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	42 926	71 691	3 778	27 544
Przychody finansowe	8 956	65 971	22 820	82 382
Koszty finansowe	(50 983)	(97 591)	(23 802)	(48 429)
Zysk (strata) brutto	899	40 071	2 796	61 497
Podatek dochodowy	2 396	271	(245)	(6 161)
Zysk (strata) netto	3 294	40 341	2 551	55 336
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		40 341		55 336
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,10		0,13
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,10		0,13

Zestawienie zmian w kapitale własnym (w tys. PLN)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zysk z lat ubiegłych	Zysk netto w okresie	Kapitały razem
Za 4 kwartały (rok bieżący) okres od 2008.01.01 do 2008.12.31					
Stan na początek okresu	21 000	378 967	58 976	-	458 944
Korekty błędów podstawowych			3 591		
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	378 967	62 567	-	462 534
Podział wyniku z lat ubiegłych		58 976	(58 976)		0
Zysk (strata) netto danego okresu				40 341	40 341
Zmiany razem	-	58 976	(58 976)	40 341	40 341
Stan na koniec okresu	21 000	437 943	3 591	40 341	502 875
Za 4 kwartały (rok poprzedni) okres od 2007.01.01 do 2007.12.31					
Stan na początek okresu	21 000	298 213	84 837	-	404 050
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	3 148	-	3 148
Korekty błędów podstawowych					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	298 213	87 985	-	407 198
Podział wyniku z lat ubiegłych		80 754	(80 754)		-
Zysk (strata) netto danego okresu				55 336	55 336
Zmiany razem		80 754	(80 754)	55 336	55 336
Stan na koniec okresu	21 000	378 967	7 231	55 336	462 534

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN)	4 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.12.31	4 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.12.31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	40 341	55 336
II. Korekty:		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-
2. Amortyzacja	4 384	4 967
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(42)	8 970
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(11 778)	(28 968)
5. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	378	9 557
6. Podatek dochodowy zapłacony	5 831	(19 624)
7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	17 982	(21 068)
8. Zmiana stanu rezerw	(8 683)	9 144
9. Zmiana stanu zapasów	(7 434)	(179 056)
10. Zmiana stanu należności	(93 428)	143 472
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(74 479)	45 159
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 823	(7 050)
13. Inne korekty	36 583	(24 056)
	(125 864)	(58 553)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(85 522)	(3 217)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	260	87
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	27	1 141
3. Z aktywów finansowych	105 440	90 432
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	105 727	91 660
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2 773)	(7 496)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(20)	(805)
3. Na aktywa finansowe	(121 605)	(176 588)
4. Inne wydatki inwestycyjne	(2 693)	-
	(127 091)	(184 889)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(21 364)	(93 229)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	39 132	3 978
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	346 405
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	39 132	350 383

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN) c.d.	4 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.12.31	4 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.12.31
II. Wydatki		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(463)	(42 715)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(160 000)
6. Odsetki	(40 925)	(25 423)
	(41 388)	(228 138)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 256)	122 245
Przepływy pieniężne netto, razem	(109 143)	25 800
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(109 101)	16 830
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	42	(8 970)
Środki pieniężne na początek okresu	148 739	131 909
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	39 639	148 739
- o ograniczonej możliwości dysponowania	8 885	-

Kielce, dnia 27 lutego 2009 roku

Osoby reprezentujące Spółkę:

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Główny Księgowy

Piotr Gromniak

Artur Langner

Tomasz Sulek