

Grupa Kapitałowa Echo Investment

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
na dzień i za okres trzech miesięcy, zakończony 31 marca 2009 roku



Kielce, 15 maja 2009 roku

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

	stan na 2009.03.31 koniec kwartału	stan na 2008.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2008.03.31 koniec kwartału
A k t y w a			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1 035	1 002	461
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	19 588	19 899	27 723
1.3. Należności długoterminowe	7	58	49
1.4. Nieruchomości inwestycyjne	2 839 697	2 481 014	1 957 110
1.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	768 957	711 555	506 194
1.6. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	28 701	24 119	11 120
1.7. Udzielone pożyczki	12	13	40
1.8. Pochodne instrumenty finansowe	428	1 287	-
1.9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	149 969	92 805	41 292
	3 808 394	3 331 752	2 543 989
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	451 625	486 655	512 141
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	3 273	3 478	18 554
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	39 235	46 944	19 381
2.4. Należności handlowe i pozostałe	136 336	56 679	24 835
2.5. Udzielone pożyczki	267	638	7 391
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	8 467	357	9 522
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	211 040	321 793	270 914
	850 243	916 544	862 738
A k t y w a r a z e m	4 658 637	4 248 296	3 406 727

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

	stan na 2009.03.31 koniec kwartału	stan na 2008.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2008.03.31 koniec kwartału
P a s y w a			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 701 492	1 640 600	1 540 731
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 493 280	1 493 280	1 174 241
1.1.3. Zakumulowany zysk (strata)	165 527	112 750	353 800
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	21 685	13 570	(8 310)
1.2. Kapitały mniejszości	(8)	(8)	(8)
	1 701 492	1 640 600	1 540 731
2. Zobowiązania długoterminowe			
2.1. Kredyty i pożyczki	1 669 641	1 589 154	1 216 585
2.2. Pochodne instrumenty finansowe	279 159	174 123	-
2.3. Otrzymane kaucje	36 018	37 871	39 053
2.4. Leasing	34 235	34 235	34 311
2.5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	389 913	325 845	252 489
	2 408 966	2 161 228	1 542 438
3. Zobowiązania krótkoterminowe			
3.1. Kredyty i pożyczki	246 637	125 010	32 782
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	133 152	65 833	1 637
3.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 956	256	689
3.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	19 343	13 199	14 515
3.5. Zobowiązania handlowe i pozostałe	62 856	112 528	70 155
3.6. Otrzymane zaliczki	65 395	111 390	176 095
3.7. Rezerwy na zobowiązania	18 848	18 260	27 693
	548 187	446 476	323 566
P a s y w a r a z e m	4 658 637	4 248 296	3 406 727
Wartość księgowa (w tys. zł)	1 701 492	1 640 600	1 540 731
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	4,05	3,91	3,67
Rozwodniona liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	4,05	3,91	3,67

POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN	stan na 2009.03.31 koniec kwartału	stan na 2008.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2008.03.31 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	24 017	22 870	22 806

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

	1 kwartał okres od 2009.01.01 do 2009.03.31	1 kwartał okres od 2008.01.01 do 2008.03.31
Przychody operacyjne	134 381	89 659
Koszty operacyjne	(55 204)	(40 315)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	79 177	49 344
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości	334 836	665
Koszty sprzedaży	(4 445)	(5 409)
Koszty ogólnego zarządu	(6 908)	(9 413)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(644)	6 040
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	402 016	41 227
Przychody finansowe	5 698	7 684
Koszty finansowe	(199 195)	(21 188)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(143 480)	5 148
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	-
Zysk (strata) brutto	65 039	32 871
Podatek dochodowy	(12 262)	(6 649)
Zysk (strata) netto	52 777	26 222
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	-	(10)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	52 777	26 232
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	130 766	284 577
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	420 000 000	420 000 000
Zysk (strata)zanualizaowany na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,31	0,68
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	420 000 000	420 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,31	0,68

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszo m jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 1 kwartał (rok bieżący) okres od 2009.01.01 do 2009.03.31							
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	1 493 280	112 750	13 570	1 640 600	(8)	1 640 592
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	52 777	8 115	60 892	-	60 892
Stan na koniec okresu	21 000	1 493 280	165 527	21 685	1 701 492	(8)	1 701 484
Za rok poprzedni okres od 2008.01.01 do 2008.12.31							
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	1 174 241	327 568	(3 744)	1 519 065	19	1 519 084
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	319 039	(319 039)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	(17)	(17)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	104 221	17 314	121 535	(10)	121 525
Stan na koniec okresu	21 000	1 493 280	112 750	13 570	1 640 600	(8)	1 640 592
Za 1 kwartał (rok poprzedni) okres od 2008.01.01 do 2008.03.31							
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	1 174 241	327 568	(3 744)	1 519 065	19	1 519 084
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	(17)	(17)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	26 232	(4 566)	21 666	(10)	21 656
Stan na koniec okresu	21 000	1 174 241	353 800	(8 310)	1 540 731	(8)	1 540 723

4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	1 kwartał okres od 2009.01.01 do 2009.03.31	1 kwartał okres od 2008.01.01 do 2008.03.31
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	52 777	26 222
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	16	15
2. Amortyzacja środków trwałych	1 196	1 466
3. Aktualizacja wartości firmy	-	-
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	145 432	(11 221)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	7 087	16 868
6. Podatek dochodowy bieżący	12 262	6 649
7. Podatek dochodowy zapłacony	(6 346)	(6 449)
8. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(164 859)	16 453
9. Zmiana stanu rezerw	(650)	5 618
10. Zmiana stanu zapasów	39 797	(21 531)
11. Zmiana stanu należności	54 220	404
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(87 098)	(49 069)
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(28 557)	(5 746)
14. Inne korekty	-	4
	(27 500)	(46 539)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	25 277	(20 317)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	86	164
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych	9 563	11 750
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	9 649	11 914
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(324)	(31 235)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(114 650)	(12 111)
3. Na aktywa finansowe	(64 411)	(31 038)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	(230)	(2 403)
	(179 615)	(76 787)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(169 966)	(64 873)
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	50 874	14 037
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	32 019	-
4. Inne wpływy finansowe	3	-
	82 896	14 037

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych c.d.	1 kwartał okres od 2009.01.01 do 2009.03.31	1 kwartał okres od 2008.01.01 do 2008.03.31
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	(25 771)	(20 820)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8. Odsetki	(23 356)	(20 319)
9. Inne wydatki finansowe	(5)	-
	(49 132)	(41 139)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	33 764	(27 102)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(110 925)	(112 292)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(110 753)	(123 132)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	172	(10 840)
F. Środki pieniężne na początek okresu	321 793	394 046
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	211 040	270 914
- o ograniczonej możliwości dysponowania	8 860	-

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 marca 2009 roku oraz 31 marca 2008 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 315 i 363 osoby.

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

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres trzech miesięcy, zakończony 31 marca 2009 roku, z danymi porównywalnymi za okres trzech miesięcy, zakończony 31 marca 2008 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.

5.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2009 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2008 roku i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 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. Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego przyjęto jak na dzień bilansowy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych wg wartości godziwej i instrumentów finansowych wycenianych zgodnie z MSR 39. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

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

Grupa przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała nowe interpretacje wydane przez Komisję ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2009 roku. Zastosowane wytyczne nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

Grupa wprowadziła następujące interpretacje:

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.

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.

Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”

Zmiany do MSR 40 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają między innymi zmianę dotyczącą nieruchomości w budowie, dla których istnieje intencja ich użytkowania jako nieruchomości inwestycyjna w przyszłości. Pozycje takie w następstwie zmian do MSR 40 będą również wykazywane jako nieruchomości inwestycyjne. W wypadku gdy jednostka stosuje model wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, zgodnie ze zmienionym MSR 40, takie składniki będą również wyceniane do wartości godziwej. Jednakże, w wypadku gdy wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej nie może zostać wiarygodnie szacowana w sposób ciągły, nieruchomości inwestycyjna będzie wyceniana według modelu kosztu historycznego do wcześniejszej daty z dwóch: daty zakończenia procesu budowy lub do momentu, w którym będzie istniała możliwość wiarygodnego oszacowania wartości godziwej. Zastosowanie zmienionego Standardu nie miało wpływu na prezentowane wyniki finansowe Grupy, lecz może mieć istotny wpływ na przyszłe wyniki finansowe Grupy, w szczególności na wycenę aktywów obecnie prezentowanych jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.

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.

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.

Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji

Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 5 marca 2009 r. i obowiązują od dnia 1 stycznia 2009r. Zmiany wprowadzają trzystopniową hierarchię na potrzeby ujawniania wyceny wartości godziwej oraz wymóg zamieszczania dodatkowych ujawnień dotyczących względnej wiarygodności wyceny wartości godziwej. Ponadto zmiany wyjaśniają i rozszerzają istniejące wcześniej wymagania w zakresie ujawnień dotyczących ryzyka płynności.

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.

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”.

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.

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.

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:

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.

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

Zmiany do MSR 39 „Kryteria uznania za pozycję zabezpieczaną” 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 zabezpieczaną. 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.

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.

Zmiany do KIMSF 9 i MSSF 7 „Instrumenty wbudowane”

Zmiany do KIMSF 9 i MSSF 7 „Instrumenty wbudowane” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 marca 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych zakończonych 30 czerwca 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany precyzują zmiany do MSSF 7 i MSR 39 wydane w październiku 2008 r. w zakresie instrumentów wbudowanych. Zmiany uściślają, że w ramach rekasyfikacji aktywa finansowego z kategorii wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat wszystkie instrumenty wbudowane muszą zostać ocenione i, jeżeli to konieczne, odrębnie zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do KIMSF 9 i MSSF 7 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmiany do KIMSF 9 i MSSF 7 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Interpretacja KIMSF 17 „Dystrybucja do właścicieli aktywów nie będących środkami pieniężnymi”

Interpretacja KIMSF 17 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 27 listopada 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie momentu rozpoznania dywidendy, wyceny dywidendy oraz ujęcia różnicy pomiędzy wartością dywidendy a wartością bilansową dystrybuowanych aktywów. 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 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Interpretacja KIMSF 18 „Przeniesienie aktywów od klientów”

Interpretacja KIMSF 18 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 29 stycznia 2009 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie ujęcia przeniesienia aktywów od klientów, mianowicie, sytuacje, w których spełniona jest definicja aktywa, identyfikację oddzielnie identyfikowalnych usług (świadczonego usługi w zamian za przeniesione aktywa), ujęcie przychodu i ujęcie środków pieniężnych uzyskanych od klientów. 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 2010 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 I kwartale 2009 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment nie zmieniała zasad rachunkowości. Szczegółowa polityka rachunkowości została przedstawiona w raporcie rocznym za 2008 rok.

5.4 Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment

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 marca 2009 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 Przemysł” 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 Ingatlanhasznosito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo – Project 1” LLC z siedzibą w Kijowie
- „Echo – Project 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
- „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 Ingatlanhasznosito Kft.” z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo Investment Project 1” S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie
- „Echo Investment Project Management” 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
- „MDF” 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
- „Projekt Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Naramowice Poznań” Spółka 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., 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.;
- „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:
 - 100% 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 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;
 - 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 „El 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.;
- 0,001% kapitału „Echo Park Postępu” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- 0,001% kapitału „Echo - Metropolis” 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, zarządzanie nieruchomościami, w dużym stopniu zapewniają porównywalne przychody w każdym kwartale. Natomiast przychody z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji, obrotu 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 osiągnięte 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 następca prawny 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	35.000	17.06.2009
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 następca prawny Banku BPH SA) kwota 250 mln zł.

W dniu 13 lutego 2009 roku, w ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji, Spółka Echo Investment SA wyemitowała obligacje dyskontowe na łączną kwotę 35 mln zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 tys. zł. W dniu 14 maja 2009 roku Spółka dokonała wykupu i umorzenia obligacji. Wykup obligacji nastąpił po wartości nominalnej obligacji. Cena emisyjna i oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę dla inwestorów. Wyemitowane obligacje nie były zabezpieczone.

W dniu 14 maja 2009 roku, w ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji, Spółka Echo Investment SA wyemitowała obligacje dyskontowe na łączną kwotę 35 mln zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 tys. zł. Wykup obligacji nastąpił w dniu 17 czerwca 2009 roku. Wykup obligacji nastąpił po wartości nominalnej obligacji. Cena emisyjna i oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 1M powiększoną o marżę dla inwestorów. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

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 2009 roku Zarząd Spółki przedstawił Radzie Nadzorczej Echo Investment SA propozycję przeznaczenia zysku netto wykazanego w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok kończący się 31 grudnia 2008 roku.

Zarząd Spółki zaproponował, aby zysk netto za 2008 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 zostanie do rozstrzygnięcia Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

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 17 kwietnia 2009 roku Spółka otrzymała, zawarty w trybie obiegowym pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Spółka) a spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca), aneks nr 1 z dnia 15 kwietnia 2009 roku (Aneks) do umowy o wykonanie stanu zero obiektu z dnia 18 grudnia 2008 roku (Umowa).

Na podstawie zawartej Umowy Wykonawca zobowiązał się do realizacji robót polegających na wykonaniu stanu zero kompleksu biurowego zlokalizowanego na nieruchomości znajdującej się w Krakowie przy ul. Lea (Przedmiot Umowy, Obiekt), obejmujących m.in. realizację robót ziemnych, konstrukcji stanu zero wraz z niezbędnymi instalacjami. Wykonawca podjął się także do uzyskania niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę, w przypadku zmian wprowadzonych przez Wykonawcę powodujących konieczność uzyskania takiej decyzji.

Zgodnie z postanowieniem zawartego Aneksu rozszerzono zakres robót o wykonanie konstrukcji żelbetowej nadziemna Obiektu. W związku ze zmianą zakresu Umowy wynagrodzenie Wykonawcy zostaje zwiększone o kwotę 3,92 mln PLN netto do kwoty 11,47 mln PLN netto. Aktualny termin realizacji Przedmiotu Umowy to 17 sierpnia 2009 roku.

Dnia 4 maja 2009 roku, wskutek wygaśnięcia, rozliczono otwarte pozycje walutowe (forward) będące własnością spółki zależnej „Echo - Park Postępu” Spółka z o.o. (poprzednio: „Projekt Echo - 66” Spółka z o.o.). Wartość nominalna to 15 mln EUR.

Patrz także pkt.5.6 niniejszego raportu.

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 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 wchodzi 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 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.

W dniu 26 marca 2009 roku Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy KRS w Kielcach dokonał rejestracji zmiany w wysokości kapitału zakładowego spółki zależnej, „Malta Office Park” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższona została o kwotę 5.500.000 PLN i wynosi obecnie 7.500.000 PLN i dzieli się na 15.000 udziałów o wartości nominalnej 500 każdy. Podwyższenia kapitału dokonano poprzez utworzenie nowych 11.000 udziałów o wartości nominalnej 500 PLN. Jeden udział uprawnia do jednego głosu na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej. Z dniem rejestracji spółka Echo Investment S.A. objęła całość podwyższonego kapitału zakładowego Spółki zależnej, stanowiącego 73,34% obecnego kapitału zakładowego. Nowo utworzone udziały pokryte zostały wkładem pieniężnym. Źródłem finansowania objętych udziałów są środki własne spółki Echo Investment S.A. Objęte udziały Echo Investment SA zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową. Struktura własnościowa po dokonaniu rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółki zależnej przedstawia się następująco:

- Echo Investment S.A. posiada aktualnie 13.999 udziałów, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego, uprawniających do 99,99% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej,
- spółka zależna Emitenta, „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o., posiada 1 udział, stanowiący 0,01% kapitału zakładowego, uprawniających do 0,01% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej.

III. Zmianie uległa nazwa spółek zależnych:

- nazwa spółki „Echo Investment Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- spółka zależna Emitenta, „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o., posiada 1 udział, stanowiący 0,01% kapitału zakładowego, uprawniających do 0,01% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej.

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 marca 2009 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

Obowiązujące gwarancje bankowe na dzień 31 marca 2009 roku przedstawia poniższa tabela:

Gwarant	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
Bank PKO BP SA	1.800 PLN	31.12.2009 r.	Zabezpieczenie zobowiązań wobec PKP S.A.

1. 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 31 grudnia 2009 roku.

5.11 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta

W I kwartale 2009 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 zrealizowane przez Grupę funkcjonują w kilkunastu większych 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, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Rossman oraz inne sieciowe marki.

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Kalisz, centrum handlowo-rozrywkowe

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.

Kielce, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Echo - rozbudowa

W I kwartale 2009 roku trwały prace realizacyjne I etapu rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galerii Echo w Kielcach, obejmujące budowę siedmiopiętrowego parkingu o powierzchni 43.000 mkw. Projektantem parkingu jest Pracownia Architektoniczna Detan z Kielc, natomiast konstrukcję obiektu zaprojektowała firma JORDAHL & PFEIFER Technika Budowlana Sp. z o.o. Generalnym wykonawcą jest EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEK S.A. Zakończenie realizacji parkingu wielopiętrowego, zaplanowano na koniec I połowy 2009 roku. Trzykrotnie większa galeria (ok. 65.000 mkw powierzchni na wynajem) zostanie otwarta w 2011 roku.

Kielce, centrum handlowe Pasaż Świętokrzyski - II etap

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

Koszalin, centrum handlowo-rozrywkowe

W Koszalinie przy ul. Krakusa i Wandy w Koszalinie planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego. Powierzchnia wynajmowana obiektu wyniesie ok. 30.000 mkw.

Lublin, centrum handlowo-rozrywkowe

W planach inwestycyjnych znajduje się realizacja Parku Echo na Górkach Czechowskich w Lublinie. Na nieruchomości Spółka zamierza zrealizować:

- centrum handlowo-rozrywkowo-usługowe (Centrum), o łącznej powierzchni sprzedaży do 80.000 mkw., którego realizacja połączona będzie z przebudową układu komunikacyjnego wokół planowanego obiektu, jako niezbędnego elementu obsługi Centrum,
- zespół obiektów usługowo-biurowych, jako dopełnienie funkcjonalne oferty Centrum,
- park rekreacyjno-krajobrazowy o charakterze miejskim.

Zarząd Emitenta zmierza do ustalenia z Gminą Lublin szczegółów dotyczących planowanej przez Grupę Echo Investment inwestycji.

Łomża, centrum handlowo-rozrywkowe VENEDA

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności oferty Spółki, 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.

Poznań, centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS, oferujące ok. 80.000 mkw. powierzchni na wynajem. Grupa jest na etapie ustalenia koncepcji architektonicznej projektu.

Słupsk, centrum handlowo-rozrywkowe ARENA

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Słupsku przy ul. Grottgera planowana jest realizacja centrum handlowo-rozrywkowego ARENA. Obiekt będzie oferował około 38.000 mkw. powierzchni wynajmowanej. Projekt został w 94% wynajęty. Grupa Kapitałowa uzyskała pozwolenie na budowę powyższego obiektu.

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.

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.

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Gdańsk, projekt przy ul. Jana z Kolna

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.

Katowice, projekt przy ul. Francuskiej

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.

Kraków, projekt AVATAR

W IV kwartale 2008 roku rozpoczęto przygotowania realizacji nowoczesnego budynku biurowego klasy A wraz z naziemnym 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. Planowany termin zakończenia to II połowa 2009 roku.

Kraków, projekt przy ul. Opolskiej

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Opolskiej i 29 Listopada planowana jest realizacja nowoczesnego projektu biurowego klasy A, o powierzchni wynajmowanej ponad 60.000. mkw. Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego

Łódź, projekt AURUS

W celu optymalizacji procesu inwestycyjnego, projekt budynków biurowych klasy A na działce znajdującej w Łodzi przy ul. Piłsudskiego znajduje się w trakcie przeprojektowania. Planowane zmiany pozwolą na bardziej elastyczne dostosowanie się do zaistniałej sytuacji na rynku nieruchomości oraz umożliwią etapową realizację i sprzedaż projektu. Powierzchnia wynajmowalna to ok. 28.000 mkw.

Poznań, Malta Office Park

W I kwartale 2009 roku 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 II 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.

Szczecin, projekt Oxygen

Na posiadanej działce w Szczecinie przy ul. Malczewskiego rozpoczęto realizację nowoczesnego budynku biurowego Oxygen. 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. Obecnie zakończone zostały prace związane z budową kondygnacji podziemnej – budynek osiągnął stan „0”. W związku z trwającymi uzgodnieniami szczegółów technicznych z kluczowymi najemcami zainteresowanymi wynajęciem powierzchni ok. 8.000 mkw. harmonogram realizacji zostanie zmodyfikowany tak, aby zapewnić możliwość wprowadzenia ewentualnych korekt w projekcie aranżacji budynku, zgodnie z oczekiwaniami najemców. Uaktualnienie harmonogramu skutkuje zmianą terminu rozpoczęcia i zakończenia niektórych prac budowlanych.

Warszawa, Park Postępu

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.

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 Envergere 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.

Łódź, hotel Novotel

Na dzień publikacji niniejszego raportu Grupa Kapitałowa Echo Investment prowadzi rozmowy ze spółką Orbis S.A. zmierzające do sprzedaży nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piłsudskiego, na której zbudowany zostanie, zgodnie ze standardami ACCOR, hotel klasy Novotel o powierzchni netto wynoszącej ponad 7.000 mkw.

Segment mieszkaniowy

W segmencie mieszkaniowym Grupa Kapitałowa Echo realizuje inwestycje poczynając od luksusowych apartamentowców, poprzez budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, a na osiedlach domów jednorodzinnych kończąc. Spółka nie wyklucza etapowej realizacji planowanych inwestycji, wstrzymania realizacji projektów mieszkaniowych i dostosowywania harmonogramów realizacji inwestycji do rzeczywistej sytuacji rynkowej.

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Okolice Kielc, osiedle domów w Dyminach

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.

Okolice Kielc, osiedle domów w Bilczy

Kontynuowano sprzedaż działek wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (Bilcza II), zaprojektowanego przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci z Kielc, znajdujących się w Bilczy k. Kielc. Oferta obejmuje sprzedaż uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów.

Kraków, projekt przy ul. Kilińskiego

Przy ul. Kilińskiego w Krakowie powstanie 2,5-kondygnacyjny obiekt o powierzchni 535 mkw. (8 mieszkań). Budynek zaprojektowany został przez biuro Oleksy&Polaczek.

Kraków, projekt przy ul. Korzeniowskiego

W Krakowie przy ul. Korzeniowskiego Spółka planuje realizację inwestycji mieszkaniowej (Wola Justowska). Budynek zaprojektowany przez biuro The Blok posiadać będzie powierzchnię ok. 2.000 mkw. (10 mieszkań).

Kraków, projekt przy ul. Krasickiego

W I kwartale 2009 roku trwał proces przygotowania realizacji obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ponad 5.200 mkw. W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa budynku powstanie 84 mieszkań.

Kraków, projekt przy ul. Tynieckiej

Na posiadanej nieruchomości o położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 4.000 mkw. (40 mieszkań).

Kraków, projekt przy ul. Bronowickiej

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.

Łódź, projekt przy ul. Okopowej i Górniczej

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). Spółka uzyskała warunki zabudowy umożliwiające realizację inwestycji.

Łódź, projekt przy ul. Wodnej

Na posiadanej nieruchomości znajdująca się w Łodzi przy ul. Wodnej Spółka planuje zrealizować budynki mieszkalne obejmujące 310 mieszkań (ok. 20.000 mkw. powierzchni na sprzedaż). Spółka uzyskała warunki zabudowy umożliwiające realizację inwestycji.

Poznań, Osiedle Naramowice

W przygotowaniu znajduje się realizacja kolejnego, IV i V etapu, Osiedla Naramowice w Poznaniu (powierzchnia na sprzedaż wynosi ok. 13.500 mkw.), zaprojektowanego przez Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania.

Posiadana przez Grupę Kapitałową Echo Investment rezerwa gruntu w Poznaniu pozwala na realizację kolejnych etapów Osiedla Naramowice.

Poznań, Kasztanowa Aleja

W przygotowaniu znajduje się projekt mieszkaniowy Kasztanowa Aleja w Poznaniu przy ul. Wojskowej. W związku ze zmianami zachodzącymi na rynku została podjęta decyzja o zmianie harmonogramu realizacji i sprzedaży projektu. Ponowne rozpoczęcie realizacji projektu uzależnione jest od oceny sytuacji na rynku mieszkaniowym przez Spółkę.

Poznań, projekt przy ul. Litewskiej i Grudzieniec

Trwał proces przygotowywania realizacji osiedla miejskich domów wielorodzinnych na nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec. Osiedle zaprojektowane zostało przez biuro architektoniczne Arpa Pracownia Autorska z siedzibą w Poznaniu. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów (około 11.000 mkw. działek na sprzedaż).

Warszawa, Klimt House

W związku ze zmianami zachodzącymi na rynku podjęta została decyzja o zmianie harmonogramu realizacji i sprzedaży projektu w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia netto ok. 5.300 mkw.). Rozpoczęcie budowy obiektu uzależnione jest od oceny sytuacji na rynku mieszkaniowym przez Spółkę. Trwały prace realizację projektu). Budynek mieszkalny zaprojektowany przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy zakłada realizację 60 mieszkań.

Warszawa, osiedle domów na Bielanach

W przygotowaniu znajduje się projekt realizacji osiedla domów w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na nieruchomości o powierzchni 6,3 ha powstanie 32 domów. Szacowana powierzchnia działek na sprzedaż to około 50.000 mkw. Projekt zaprojektowany został przez biuro architektoniczne W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. z Warszawy i StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc.

Wrocław, projekt przy ul. Jedności Narodowej

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. Spółka uzyskała warunki zabudowy umożliwiające realizację inwestycji. Rozpoczęto prace projektowe.

Wrocław, projekt przy ul. Roweckiego

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 przeznaczony na mieszkania (ponad 300 mieszkań), a ok. 1 tys. mkw. na powierzchnie usługowe.

Rynek zagraniczny**Węgry****Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych****Budapeszt, centrum handlowo-rozrywkowe MUNDO**

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 Architekci Sp. z o.o. z Krakowa. Uzyskano wstępne pozwolenie na budowę centrum. Powierzchnia wynajmowana centrum handlowo-rozrywkowego wyniesie ok. 80.000 mkw. Obecnie trwa proces komercjalizacji projektu, rozpoczęcie realizacji natomiast nastąpi po uzyskaniu odpowiedniego poziomu wynajmu i uzyskaniu finansowania zewnętrznego.

Segment projektów biurowych**Budapeszt, projekt MUNDO**

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. W planach znajduje się ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zuglo. Uzyskano wstępne pozwolenie na budowę kompleksu biurowego.

Rumunia**Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych****Brasov, centrum handlowo-rozrywkowe KORONA**

Na posiadanym gruncie w mieście Brasov przy ul. Stadionului w Rumuni Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni wynajmowanej około 50.000 mkw. Projekt centrum opracowany został przez biuro projektowe IMB Asymetria z Polski wraz z rumuńskim biurem architektonicznym Dico si Tiganas. Uzyskano pozwolenie na budowę. Rozpoczęto proces komercjalizacji projektu przez specjalistów spółki Echo w ścisłej współpracy z rumuńskim przedstawicielstwem agencji Jones Lang LaSalle. Rozpoczęcie realizacji projektu nastąpi po uzyskaniu odpowiedniego poziomu wynajmu i uzyskania finansowania zewnętrznego.

5.12 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Istotnym czynnikiem mającym znaczący wpływ na osiągnięty w I kwartale 2009 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;
- dokonywana co kwartał, aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę Kapitałową Echo Investment nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmiany kursów walut (EUR i USD), indeksacja czynszów 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 osiąganych 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 I kwartału 2009 roku stanowiły 48,4% 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 40,6% 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 I kwartału 2009 roku 7,8% 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 I kwartału 2009 roku przychody te stanowiły 3,1%.

Wyszczególnienie	Przychody za 1 kwartał 2009r. [w mln PLN]	Przychody za 1 kwartał 2008r. [w mln PLN]
Wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych	65,1	53,8
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej	54,6	20,6
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	10,5	8,2
Obrót nieruchomościami	-	4,5
Pozostałe przychody	4,2	2,5
Przychody operacyjne, razem	134,4	89,7

5.14 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	1 kwartał narastająco okres od 01.01.09r. do 31.03.09r.	1 kwartał narastająco okres od 01.01.08r. do 31.03.08r.	1 kwartał narastająco okres od 01.01.09r. do 31.03.09r.	1 kwartał narastająco okres od 01.01.08r. do 31.03.08r.
I. Przychody operacyjne	134 381	89 659	29 217	25 204
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	402 016	41 227	87 406	11 589
III. Zysk (strata) brutto	65 039	32 871	14 141	9 240
IV. Zysk (strata) netto	52 777	26 232	11 475	7 374
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	25 277	(20 317)	5 496	(5 711)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(169 966)	(64 873)	(36 954)	(18 236)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	33 764	(27 102)	7 341	(7 618)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(110 925)	(112 292)	(24 117)	(31 566)
IX. Aktywa razem	4 658 637	3 406 727	990 925	966 228
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 701 492	1 540 731	361 919	436 988
XI. Zobowiązania długoterminowe	2 408 966	1 542 438	512 404	437 472
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	548 187	323 566	116 603	91 771
XIII. Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000	420 000 000
XIV. Zysk (strata) zanulizowany na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,31	0,68	0,07	0,19
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,31	0,68	0,07	0,19
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	4,05	3,67	0,86	1,04
XVII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	4,05	3,67	0,86	1,04

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 15 maja 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	44 078 210	10,49%	44 078 210	10,49%
Commercial Union OFE	43.274.227	10,30%	43.274.227	10,30%
OFE PZU Złota Jesień*	41 066 860	9,78%	41 066 860	9,78%

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

W dniu 9 marca 2009 roku Emitent powziął informację od ING Powszechne Towarzystwo Emerytalne (ING PTE), które na podstawie art. 69 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, iż ING Otwarty Fundusz Emerytalny (ING OFE) w wyniku transakcji na GPW w Warszawie, rozliczonych w dniu 4 marca 2009 roku, stał się posiadaczem akcji Echo Investment S.A. (Spółka), stanowiących powyżej 10% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Przed zwiększeniem udziału, o którym mowa powyżej, ING OFE posiadało 41.995.656 sztuk akcji spółki Echo Investment S.A., stanowiących 9,99% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 41.995.656 głosów, które stanowią 9,99% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

W dniu 6 marca 2009 roku ING OFE na rachunku papierów wartościowych posiadało 44.078.210 akcji spółki Echo Investment S.A., co stanowi 10,49% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 44.078.210 głosów, które stanowią 10,49% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

ING PTE zawiadamia, iż w perspektywie 12 miesięcy ING OFE nie wyklucza zwiększania lub zmniejszania ilości posiadanych akcji w zależności od sytuacji rynkowej i funkcjonowania Spółki. Celem nabycia akcji Echo Investment S.A. jest lokowanie środków pieniężnych w ramach działalności inwestycyjnej ING OFE.

W dniu 17 kwietnia 2009 roku Spółka otrzymała 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 z późn. zm.), zawiadamia o spadku łącznego zaangażowania do poziomu 4,98% 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 zmniejszeniem udziału, o którym mowa powyżej, klienci Pioneer Pekao Investment Management S.A. na rachunkach objętych umowami o zarządzanie posiadali 21.028.310 sztuk akcji spółki Echo Investment S.A., stanowiących 5,01% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 21.028.310 głosów, które stanowią 5,01% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

W dniu 8 kwietnia 2009 roku na rachunkach papierów wartościowych wszystkich klientów Pioneer Pekao Investment Management S.A. znajdowało się 20.920.240 akcji spółki Echo Investment S.A., co stanowi 4,98% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 20.920.240 głosów, które stanowią 4,98% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

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

W dniu 14 maja 2009 roku Emitent powziął informację od Commercial Union Powszechne Towarzystwo Emerytalne BPH CU WBK S.A. (CU PTE), które na podstawie art. 69 ust. 1 i ust. 4 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, iż Commercial Union Otwarty Fundusz Emerytalny BPH CU WBK S.A. (CU OFE) w wyniku transakcji nabycia akcji spółki Echo Investment S.A. na GPW w Warszawie, rozliczonych w dniu 12 maja 2009 roku, stał się posiadaczem akcji Echo Investment S.A. (Spółka), stanowiących powyżej 10% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Przed wyżej wymienioną transakcją na dzień 11 maja 2009 roku CU OFE posiadał 41.874.227 sztuk akcji spółki Echo Investment S.A., stanowiących 9,97% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 41.874.227 głosów, które stanowią 9,97% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Po zawarciu i rozliczeniu transakcji, o której mowa powyżej, na dzień 12 maja 2009 roku CU OFE posiadał 43.274.227 akcji spółki Echo Investment S.A., co stanowi 10,30% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 43.274.227 głosów, co stanowiło 10,30% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Inwestycja w akcje Echo Investment S.A. stanowi lokatę o charakterze portfelowym. CU OFE dopuszcza możliwość dalszego zwiększania zaangażowania w Spółkę w ciągu najbliższych 12 miesięcy od dnia złożenia niniejszego zawiadomienia w celu osiągnięcia maksymalnego stopnia

bezpieczeństwa i rentowności lokat otwartego funduszu emerytalnego. Jednocześnie CU PTE informuje, iż zgodnie z przepisami Ustawy o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych i przepisami szczegółowymi wydanymi na mocy tej ustawy, zaangażowanie CU OFE nie może przekroczyć 20% w kapitale zakładowym Spółki. Fundusz nie wyklucza także zbycia akcji w przypadku odpowiedniego wzrostu wartości, bądź ryzyka inwestycji.

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 Gieldzie Papierów Wartościowych SA w Warszawie od marca 1996 roku.

Na dzień 15 maja 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 15.05.2009	stan na 27.02.2009
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

Osoby Nadzorujące	stan na 15.05.2009	stan na 27.02.2009
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 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 Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie w dniu 24 listopada 2008 roku.

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

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

5.17 Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2009 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 na warunkach innych niż rynkowe

W I kwartale 2009 roku Spółka Echo Investment S.A. lub jednostka od niego zależna nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

5.20 Informacje o udzielonych poręczeniach lub gwarancjach

W I kwartale 2009 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 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 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 3,16 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 Przrzeczoną 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 3 lutego 2009 roku spółka zależna Echo – Veneda Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową położoną w Łomży przy ul. Sikorskiego o łącznej powierzchni ok. 3.500 mkw. Cena zakupu to 0,5 mln PLN.

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 II połowa 2010 roku.

W dniu 20 lutego 2009 roku pomiędzy spółkami zależnymi, Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o. (Zbywający) a Echo – Metropolis Sp. z o.o. (Nabywający), zawarta została umowa sprzedaży nieruchomości o powierzchni ok. 2.016 mkw. znajdującej się przy ul. Dusznej w Poznaniu. Wartość umowy to ok. 4,29 mln PLN.

W dniu 2 marca 2009 roku pomiędzy Echo Investment SA a spółką XY Studio S.C. Filip Domaszyński, Marta Nowosielska, Dorota Sibińska z siedzibą w Warszawie zawarta została umowa o wykonanie prac projektowych dotyczących planowanej zabudowy mieszkaniowej w Krakowie przy ul. Tynieckiej. Wartość umowy to 715,5 tys. PLN netto.

Grupa Kapitałowa Echo, w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym EUR/PLN, posiada otwarte pozycje w instrumentach pochodnych na terminowym rynku walutowym.

W dniach 6 i 15 stycznia 2009 roku Echo Investment S.A. dokonała zamknięcia części otwartych pozycji walutowych: forwardy o wartości nominalnej 35 mln EUR (koszt zamknięcia 59 tys. PLN).

W dniu 16 marca 2009 roku Echo Investment S.A. dokonała zamknięcia części otwartych pozycji walutowych: opcja call o wartości nominalnej 2,8 mln EUR (koszt zamknięcia 2 500 tys. PLN) i opcja put o wartości nominalnej 4,0 mln EUR (opcja wygasła naturalnie bez kosztów).

Wskutek otwartych pozycji na rynku walutowym Grupa Kapitałowa Echo Investment na dzień 31 marca 2009 roku zabezpieczona była dla części przepływów pieniężnych przypadających w 2009 roku (95,7 mln EUR, z tego 40,5 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, 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 marca 2009 roku wynosi odpowiednio: forwardy -385,5 mln PLN, opcje walutowe -18,2 mln PLN. Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostających otwartych transakcji to 3,4963 EUR/PLN.

Wycenę zabezpieczających instrumentów finansowych wykazuje się w pozycji należności / zobowiązania w bilansie a zmianę wyceny w pozycji przychody / koszty finansowe rachunku zysków i strat.

Patrz także pkt. 5.8, 5.9 i 5.11 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 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2009 roku

	stan na 2009.03.31 koniec kwartału	stan na 2008.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2008.03.31 koniec kwartału
Aktywa			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1 033	1 001	461
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	11 393	11 636	13 537
1.3. Należności długoterminowe	14 212	12 959	3 959
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	458 693	463 779	410 714
1.5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	10 650	62	10 650
1.6. Udzielone pożyczki	12 909	12 909	132 942
1.7. Inne aktywa finansowe	50	50	
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 864	27 633	25 326
	535 804	530 029	597 589
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	392 490	410 935	465 902
2.2. Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 325	1 890	14 507
2.3. Należności handlowe i pozostałe	218 545	142 599	29 896
2.4. Udzielone pożyczki	190 978	192 772	92 477
2.5. Pochodne instrumenty finansowe	19	295	9 334
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	32 169	39 608	85 442
	835 526	788 099	697 558
Aktywa razem	1 371 330	1 318 128	1 295 147
Pasywa			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	437 943	437 943	378 967
1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	46 317	6 401	65 377
1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	5 260	39 916	10 425
	510 520	505 260	475 769
2. Zobowiązania długoterminowe			
2.1. Kredyty i pożyczki	521 099	509 151	522 102
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 803	30 552	28 610
	549 902	539 703	550 712
3. Zobowiązania krótkoterminowe			
3.1. Kredyty i pożyczki	137 322	78 854	40 395
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	10 030	8 257	1 637
3.3. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatków dochodowego	308	-	633
3.4. Zobowiązania handlowe i pozostałe	44 378	81 125	28 904
3.5. Otrzymane zaliczki	62 289	85 508	173 991
3.6. Pozostałe zobowiązania	47 021	9 131	12 977
3.7. Rezerwy	9 560	10 290	10 129
	310 908	273 165	268 666
Pasywa razem	1 371 330	1 318 128	1 295 147

	stan na 2009.03.31 koniec kwartału	stan na 2008.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2008.03.31 koniec kwartału
Wartość księgowa (w tys. zł)	510 520	505 260	475 769
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,22	1,20	1,13

Zobowiązania pozabilansowe (w tys. PLN)	stan na 2009.03.31 koniec kwartału	stan na 2008.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2008.03.31 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	26 557	23 610	23 546
Razem pozycje pozabilansowe	26 557	23 610	23 546

Rachunek zysków i strat (w tys. PLN)	1 kwartał okres od 2009.01.01 do 2009.03.31	1 kwartał okres od 2008.01.01 do 2008.03.31
Przychody operacyjne	104 737	36 100
Koszty operacyjne	(80 692)	(19 389)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	24 045	16 711
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	40	1
Aktualizacja wartości nieruchomości	1 254	-
Koszty sprzedaży	(4 195)	(5 403)
Koszty ogólnego zarządu	(4 314)	(7 992)
Pozostałe przychody operacyjne	2 345	5 588
Pozostałe koszty operacyjne	(1 850)	(249)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	17 325	8 656
Przychody finansowe	22 828	15 212
Koszty finansowe	(33 698)	(12 726)
Zysk (strata) brutto	6 455	11 142
Podatek dochodowy	(1 195)	(717)
Zysk (strata) netto	5 260	10 425
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	34 751	57 048
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	420 000 000	420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,08	0,14
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	420 000 000	420 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,08	0,14

Zestawienie zmian w kapitale własnym (w tys. PLN)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zysk z lat ubiegłych	Zysk netto w okresie	Kapitały razem
Za 1 kwartał (rok bieżący) okres od 2009.01.01 do 2009.03.31					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	437 943	46 317	-	505 260
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	5 260	5 260
Zmiany razem	-	-	-	5 260	5 260
Stan na koniec okresu	21 000	437 943	46 317	5 260	510 520
Za rok poprzedni okres od 2008.01.01 do 2008.12.31					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	378 967	65 377	-	465 344
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	58 976	(58 976)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	39 916	39 916
Zmiany razem	-	58 976	(58 976)	39 916	39 916
Stan na koniec okresu	21 000	437 943	6 401	39 916	505 260
Za 1 kwartał (rok poprzedni) okres od 2008.01.01 do 2008.03.31					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	378 967	65 377	-	465 344
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	10 425	10 425
Zmiany razem	-	-	-	10 425	10 425
Stan na koniec okresu	21 000	378 967	65 377	10 425	475 769

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN)	1 kwartał okres od 2009.01.01 do 2009.03.31	1 kwartał okres od 2008.01.01 do 2008.03.31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	5 260	10 425
II. Korekty:		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-
2. Amortyzacja	977	1 299
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	10 840
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	9 339	7 775
5. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	2 175	1 075
6. Podatek dochodowy zapłacony	(1 302)	(367)
7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(1 294)	-
8. Zmiana stanu rezerw	(2 479)	(692)
9. Zmiana stanu zapasów	17 921	(20 926)
10. Zmiana stanu należności	(75 273)	3 810
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(59 737)	(37 496)
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 724)	6
13. Inne korekty	-	-
	(111 397)	(34 676)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(106 137)	(24 251)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	73	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych	4 120	497
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	4 193	497
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(244)	(746)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe	(5 502)	(26 084)
4. Inne wydatki inwestycyjne	(230)	(2 403)
	(5 976)	(29 233)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 783)	(28 736)
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	91 304	10 047
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	32 019	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	123 323	10 047

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN) c.d.	1 kwartał okres od 2009.01.01 do 2009.03.31	1 kwartał okres od 2008.01.01 do 2008.03.31
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	(12 785)	(153)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Odsetki	(10 087)	(9 330)
	(22 872)	(9 483)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	100 451	564
Przepływy pieniężne netto, razem	(7 469)	(52 423)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(7 469)	(63 263)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	(10 840)
Środki pieniężne na początek okresu	39 608	148 705
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	32 139	85 442
- o ograniczonej możliwości dysponowania	8 860	-

Kielce, dnia 15 maja 2009 roku

Osoby reprezentujące Spółkę:

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Główny Księgowy

Piotr Gromniak

Artur Langner

Tomasz Sulek