

Grupa Kapitałowa Echo Investment

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
na dzień i za okres dziewięciu miesięcy, zakończony 30 września 2009 roku



Kielce, 13 listopada 2009 roku

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

	stan na 2009.09.30 koniec kwartału	stan na 2008.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2008.09.30 koniec kwartału
A k t y w a			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	948	1 002	477
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	18 137	19 899	26 613
1.3. Należności długoterminowe	42	58	52
1.4. Nieruchomości inwestycyjne	2 761 729	2 481 014	1 961 846
1.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	655 435	711 555	624 291
1.6. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	23 487	24 119	371
1.7. Udzielone pożyczki	12	13	42
1.8. Pochodne instrumenty finansowe	-	1 287	-
1.9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
	3 459 790	3 238 947	2 613 692
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	431 193	486 655	524 103
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	3 438	3 478	1 964
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	22 647	46 944	28 485
2.4. Należności handlowe i pozostałe	82 569	56 679	13 328
2.5. Udzielone pożyczki	108	638	544
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	60	357	38 078
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	195 677	321 793	455 443
	735 692	916 544	1 061 945
A k t y w a r a z e m	4 195 482	4 155 491	3 675 637

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

	stan na 2009.09.30 koniec kwartału	stan na 2008.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2008.09.30 koniec kwartału
P a s y w a			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 720 284	1 640 600	1 589 719
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 597 501	1 493 280	1 493 280
1.1.3. Zakumulowany zysk (strata)	93 171	112 750	82 803
1.1.4. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	8 612	13 570	(7 364)
1.2. Kapitały mniejszości	(8)	(8)	(8)
	1 720 276	1 640 592	1 589 711
2. Zobowiązania długoterminowe			
2.1. Kredyty i pożyczki	1 611 503	1 589 154	1 377 983
2.2. Pochodne instrumenty finansowe	14 923	174 123	-
2.3. Otrzymane kaucje	39 464	37 871	33 188
2.4. Leasing	34 158	34 235	34 316
2.5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	247 720	233 040	221 854
	1 947 768	2 068 423	1 667 341
3. Zobowiązania krótkoterminowe			
3.1. Kredyty i pożyczki	178 622	125 010	140 365
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	222 507	65 833	5 559
3.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4 902	256	1 726
3.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	7 724	13 199	6 700
3.5. Zobowiązania handlowe i pozostałe	38 187	112 528	63 323
3.6. Otrzymane zaliczki	59 476	111 390	191 003
3.7. Rezerwy na zobowiązania	16 020	18 260	9 909
	527 438	446 476	418 585
P a s y w a r a z e m	4 195 482	4 155 491	3 675 637
<hr/>			
Wartość księgowa (w tys. zł)	1 720 284	1 640 600	1 589 719
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	4,10	3,91	3,79
Rozwodniona liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	4,10	3,91	3,79

POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN	stan na 2009.09.30 koniec kwartału	stan na 2008.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2008.09.30 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	23 123	22 870	22 423

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

	3 kwartał okres od 2009.07.01 do 2009.09.30	3 kwartały okres od 2009.01.01 do 2009.09.30	3 kwartał okres od 2008.07.01 do 2008.09.30	3 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.09.30
Przychody operacyjne	98 172	328 570	96 061	273 065
Koszty operacyjne	(35 454)	(123 283)	(36 579)	(115 709)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	62 718	205 287	59 482	157 356
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	-	-	-	-
Aktualizacji wartości nieruchomości	(143 576)	40 549	33 336	2 284
Koszty sprzedaży	(3 327)	(11 895)	(5 518)	(15 985)
Koszty ogólnego zarządu	(9 102)	(22 852)	(13 540)	(36 142)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(1 569)	6 045	(2 936)	15 229
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	(94 856)	217 134	70 824	122 742
Przychody finansowe	13 714	31 239	4 265	33 829
Koszty finansowe	39 383	(125 460)	(37 169)	(82 403)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	64 344	(12 622)	(13 481)	21 418
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	21	-	26	2
Zysk (strata) brutto	22 606	110 291	24 465	95 588
Podatek dochodowy	(9 094)	(25 649)	(6 783)	(21 324)
Zysk (strata) netto	13 512	84 642	17 682	74 264
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	-	-	-	(10)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	13 512	84 642	17 682	74 274
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		114 589		307 168
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata)zanualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,27		0,37
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,27		0,37

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 3 kwartały (rok bieżący) okres od 2009.01.01 do 2009.09.30							
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	-	104 221	(104 221)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	84 642	(4 958)	79 684	-	79 684
Stan na koniec okresu	21 000	1 597 501	93 171	8 612	1 720 284	(8)	1 720 276
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 3 kwartały (rok poprzedni) okres od 2008.01.01 do 2008.09.30							
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	-	-	74 274	(3 620)	70 654	(10)	70 644
Stan na koniec okresu	21 000	1 493 280	82 803	(7 364)	1 589 719	(8)	1 589 711

4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	3 kwartały okres od 2009.01.01 do 2009.09.30	3 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.09.30
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	84 642	74 264
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	26	25
2. Amortyzacja środków trwałych	3 229	3 807
3. Aktualizacja wartości firmy	-	(2)
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	12 622	(20 922)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	76 343	23 473
6. Podatek dochodowy bieżący	25 649	21 324
7. Podatek dochodowy zapłacony	(6 283)	(23 732)
8. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(19 618)	13 944
9. Zmiana stanu rezerw	(2 239)	13 915
10. Zmiana stanu zapasów	56 310	(83 834)
11. Zmiana stanu należności	(1 576)	3 010
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(66 710)	(79 597)
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-	4 927
14. Inne korekty	-	33 581
	77 753	(90 081)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	162 395	(15 817)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	275	915
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych	5 221	143 448
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	214
	5 496	144 577
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 923)	(87 552)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(247 240)	(18 322)
3. Na aktywa finansowe	(25 745)	(146 813)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	(2 379)
	(274 908)	(255 066)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(269 412)	(110 489)
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	151 743	370 275
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	100 474	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	252 217	370 275

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych c.d.	3 kwartały okres od 2009.01.01 do 2009.09.30	3 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.09.30
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	(90 134)	(115 265)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(105 000)	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(77)	-
8. Odsetki	(71 006)	(67 315)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(266 217)	(182 580)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(14 000)	187 695
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(121 017)	61 389
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(126 116)	61 397
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(5 099)	8
F. Środki pieniężne na początek okresu	321 793	394 046
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	195 677	455 443
- o ograniczonej możliwości dysponowania	8 759	-

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 30 września 2009 roku oraz 30 września 2008 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 304 i 371 osoby.

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

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres dziewięciu miesięcy, zakończony 30 września 2009 roku, z danymi porównywalnymi za okres dziewięciu miesięcy, zakończony 30 września 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 prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2009 roku oraz dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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 inwestycyjna. 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 porównywalne wyniki finansowe Grupy.

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

Zmiany do MSSF 1 i MSR 27 zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 22 maja 2008 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany pozwalają na zastosowanie jako „domniemany koszt” albo wartość godziwą albo wartość bilansową ustaloną według dotychczasowych zasad rachunkowości dla jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Ponadto wyeliminowano definicję *metody kosztowej* i zastąpiono zasadą rozpoznania przychodu w związku z otrzymanymi dywidendami w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

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. 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. Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 39 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Poprawki do MSSF 2009

Rada ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała 16 kwietnia 2009 r. "Poprawki do MSSF 2009", które zmieniają 12 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Większość zmian będzie obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2010 r. Grupa planuje zastosować zmiany 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 stycznia 2010 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 reklasyfikacji 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 2010 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 przeniesienia aktywów od klientów, mianowicie, sytuacje, w których spełniona jest definicja aktywa, identyfikację oddzielnie identyfikowalnych usług (świadczonej 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 III kwartale 2009 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment nie zmieniała zasad rachunkowości. Szczegółowa polityka rachunkowości została przedstawiona w raporcie półrocznym za I półrocze 2009 roku.

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 30 września 2009 roku wchodzi 87 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
- „Echo - Building Ingatlanhasznosító” Kft. z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Belchatów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Jelenia Góra” Spółka z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze
- „Echo - Centrum Poznań” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Przemyśl” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Rzeszów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Tarnów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Galaxy” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie
- „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Metropolis” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Oxygen” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (poprzednio: „Projekt Echo - 65” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach)
- „Echo - Park Postępu” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Pasaż Grunwaldzki” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Project - Management Ingatlanhasznosító” Kft. z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo - 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 Ingatlanhasznosító 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
- „Est On Property Management” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Malta Office Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „MDP” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Piomot Auto” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Princess Boryszewska” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Princess Investment” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 17” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 28” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 30” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 34” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 37” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 39” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 41” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 41 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 42” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 42 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 43” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 44” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 45” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 45 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 46” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 47” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 48” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach

- „Projekt Echo - 53” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 54” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 55” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 56” Spółka z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze
- „Projekt Echo - 57” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 58” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 59” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 61” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 62” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 63” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 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 - 77” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 80” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 89” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 93” Spółka 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
- „SPV - 1” Sp. z o.o.
- „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 Echo Investment 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 „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 - 46” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 47” 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 - 77” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 89” Sp. z o.o. w likwidacji;
 - 0,05% kapitału „Echo – Arena” Sp. z o.o.;
 - 0,05% kapitału „EI Project Cyp - 1” Limited;
 - 0,03% kapitału „Malta Office Park” Sp. z o.o.;
 - 0,03% kapitału „Echo - SPV 6” Sp. z o.o.;
 - 0,02% kapitału „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.;
 - 0,02% kapitału „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
 - 0,008% 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 – Oxygen” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (poprzednio: „Projekt Echo - 65” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach)
 - 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.;

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

5.5 Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment 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., spółka Echo Investment S.A. posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Stan tych zobowiązań na dzień przekazania niniejszego sprawozdania przedstawia poniższa tabela:

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

Echo Investment, w ramach umowy zawartej z BRE Bankiem SA, może wyemitować obligacje do kwoty 600 mln zł

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

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

W dniu 28 maja 2009 roku, ZWZA Echo Investment SA, na podstawie podjętej uchwały nr 6 w sprawie podziału zysku, postanowiło zysk netto osiągnięty przez spółkę Echo Investment SA w zakończonym roku obrotowym 2008 wyłączyć z podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczyć w całości na zasilenie kapitału zapasowego celem finansowania bieżącej działalności Spółki.

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

W dniu 6 października 2009 roku pomiędzy spółkami zależnymi Echo Investment SA, „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Kredytobiorca), „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Gwarant) a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), (Bank, Kredytodawca), zawarta została umowa kredytu (Umowa). Na mocy postanowień Umowy Kredytodawca udziela kredytu w wysokości 100 mln EUR (co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 417,8 mln PLN). Kredyt uruchamiany będzie w dwóch transzach do dnia 31 marca 2012 roku włącznie. Kredyt oprocentowany będzie w oparciu roczną stopę procentową EURIBOR powiększoną o marżę. Ostateczny termin spłaty kredytu to 31 marca 2020 roku. Środki pozyskane na podstawie Umowy przeznaczone zostaną na finansowanie kosztów rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach przy skrzyżowaniu al. Solidarności i ul. Świętokrzyskiej (Centrum). Całkowita powierzchnia najmu Centrum po rozbudowie wynosiła będzie ok. 67.000 mkw. wraz z ok. 2.200 miejscami parkingowymi. Zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności Kredytodawcy z tytułu udzielonego kredytu to przede wszystkim:

- hipoteka kaucyjna ustanowiona przez Kredytobiorcę na nieruchomości położonej w Kielcach przy ul. Świętokrzyskiej o łącznej powierzchni ok. 5.7951 ha,
- zastawy rejestrowe na udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, będących własnością spółek zależnych Echo Investment SA, „Echo Kielce 1” Sp. z o.o. i „Projekt Echo – 93” Sp. z o.o.,
- cesja wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów najmu i polisy ubezpieczeniowej,
- zastaw na rachunkach bankowych Kredytobiorcy,

- hipoteka kaucyjna ustanowiona przez Gwaranta na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy Placu Grunwaldzkim o łącznej powierzchni ok. 3,4758 ha, która obowiązywać będzie nie później niż do 31 marca 2012 roku,
- zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym Gwaranta, będących własnością spółek zależnych, Echo Investment SA, „Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością” Sp.k. i „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o., który obowiązywać będzie nie później niż do 31 marca 2012 roku,
- zastaw na rachunkach bankowych Kredytobiorcy Gwaranta, który obowiązywać będzie nie później niż do 31 marca 2012 roku,
- poręczenie Echo Investment SA, które obowiązywać będzie od dnia wykorzystania pierwszej transzy kredytu do czasu uprawomocnienia się postanowienia o wpisie zastawów rejestrowych,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy.

Jednocześnie Kredytobiorca zawrze umowy zabezpieczające z Bankiem w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej, na podstawie których dokonywane będą transakcje typu swap, forward swap lub transakcje na instrumenty pochodne, dla całości lub części transz pozostałych do spłaty.

W dniu 8 października 2009 roku pomiędzy Echo Investment SA a spółką Eiffage Budownictwo Mitex S.A. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca) zawarta została umowa o Generalne Wykonanie Obiektu (Umowa).

Na podstawie zawartej Umowy Wykonawca zobowiązuje się do realizacji robót polegających na generalnym wykonaniu rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo (Centrum) wraz z infrastrukturą zewnętrzną i zagospodarowaniem terenu, na nieruchomości położonej w Kielcach u zbiegu ulicy Świętokrzyskiej i Alei Solidarności (Obiekt), w tym m.in. na:

- rozbiorce i modernizacji części istniejącego Centrum,
 - generalnym wykonaniu rozbudowy Obiektu,
 - uzyskaniu niezbędnych odbiorów przez odpowiednie służby,
 - uzyskaniu prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie Obiektu,
- Całkowita powierzchnia najmu Centrum po rozbudowie wynosić będzie ok. 67.000 mkw.

Realizacja Obiektu zakończyć ma się do dnia 09 maja 2011 roku.

Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie Obiektu jest ryczałtowe i wynosi 161,3 mln zł netto.

Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR, lecz nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto z tytułu wykonania Obiektu. Podstawą naliczania kar umownych będzie nie wykonanie lub nienależyte wykonanie prac związanych z realizacją Obiektu, w tym m.in. opóźnienie w zakończeniu realizacji w ustalonym terminie, bądź odstąpienie od Umowy przez Echo Investment SA lub Wykonawcę z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi druga strona Umowy. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar.

W dniu 16 października 2009 roku, Zarząd spółki Echo Investment S.A., w wykonaniu obowiązku o którym mowa w art. 57 ust.3 ustawy o ofercie i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005r. (Dz. U. nr 184 poz.1539 z późn. zm.), przekazał do publicznej wiadomości poniższe informacje poufne, których przekazanie do wiadomości publicznej zostało opóźnione na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13 kwietnia 2006r. w sprawie rodzaju informacji, które mogą naruszyć słuszny interes emitenta, oraz sposobu postępowania emitenta w związku z opóźnieniem przekazania do publicznej wiadomości informacji poufnych (Dz. U. z 2006r. Nr 67 poz. 476).

1. W dniu 28 lipca 2008 roku, pomiędzy spółką zależną Echo Investment SA, Wlementor Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) – aktualna nazwa EI Project Cyp-1 Limited (Spółka Zależna lub Kupujący), a spółką Janisola Investments Limited z siedzibą w Limassol (Cypr) (Sprzedający) zawarta została umowa przedwstępna z warunkami zawieszającymi (Umowa Przedwstępna).

Przedmiotem Umowy Przedwstępnej było nabycie przez Kupującego 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Budivelnuy Soyuz „Monolit” LLC z siedzibą w Kijowie (Ukraina) (Spółka Monolit), o wartości nominalnej 52.000 UAH (co na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowiło równowartość 25.261,60 PLN), uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Warunkiem zawarcia ostatecznej umowy zakupu udziałów w Spółce Monolit było m.in.:

- nabycie przez Spółkę Monolit prawa własności nieruchomości położonej w Kijowie o powierzchni ok. 43.000 mkw. (Nieruchomość),
- uzyskanie przez Kupującego pozytywnych wyników procesów due diligence prawnego, finansowego i technicznego Spółki Monolit oraz Nieruchomości. Strony Umowy Przedwstępnej uzgodniły, iż zawarcie ostatecznej umowy zakupu udziałów nastąpi po spełnieniu ww. warunków w terminie do 31 marca 2009 roku.

Warunki miały charakter zawieszający.

Cenę nabycia 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Monolit ustalono jako równowartość 1.000 USD za mkw. Nieruchomości (co na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi równowartość 2.268,80 PLN za mkw.), pomniejszoną o 1 mln USD (co na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi równowartość 2.268.800 PLN). Sprzedający miał prawo do wynagrodzenia dodatkowego w przypadku, gdyby Spółka Monolit nabyła prawo własności Nieruchomości po cenie niższej niż 2 000 UAH za mkw. Nieruchomości (co na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowiło równowartość 971,60 PLN za mkw.).

Na podstawie Umowy Przedwstępnej Kupujący zapłacił Sprzedającemu zaliczkę w wysokości 8 mln USD (co na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowiło równowartość 18.150.400 PLN).

Przedwstępna Umowa zawierała postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość mogła przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR (co na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowiło równowartość 641.600 PLN) oraz 10% wartości Umowy Przedwstępnej. W przypadku niezawarcia umowy ostatecznej z winy Sprzedającego, Kupujący miał prawo żądania zapłaty kary umownej w wysokości 10 mln USD (co na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowiło równowartość 22.688.000 PLN). W przypadku niezawarcia umowy ostatecznej z winy Kupującego, Sprzedający miał prawo zatrzymania zaliczki oraz żądania zapłaty kary umownej w wysokości 2 mln USD (co na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowiło równowartość 4.537.600 PLN).

Umowa Przedwstępna uznana została za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych Echo Investment SA.

2. W dniu 23 października 2008 roku, ze względu na niesatysfakcjonujące wyniki kalkulacji finansowych planowanej inwestycji spowodowane nadzwyczajnym pogorszeniem sytuacji ekonomicznej na świecie, Kupujący wypowiedział Sprzedającemu Umowę Przedwstępną, która na skutek oświadczenia Kupującego uległa rozwiązaniu.

Rozwiązanie Umowy Przedwstępnnej nie miało negatywnych skutków finansowych dla Spółki Zależnej.

W związku z rozwiązaniem Umowy Przedwstępnnej strony rozpoczęły proces negocjacji zmierzający do zawarcia umowy sprzedaży udziałów w Spółce Monolit na nowych warunkach. Ze względu na okoliczności i poufny charakter prowadzonych negocjacji pomiędzy stronami Umowy Przedwstępnnej, Zarząd Echo Investment SA uznał, że podanie do publicznej wiadomości informacji dotyczących zawarcia i rozwiązania Umowy Przedwstępnnej, mogłoby negatywnie wpłynąć na dalszy przebieg i wynik prowadzonych negocjacji, a w konsekwencji naruszyć słuszny interes emitenta.

3. W dniu 15 października 2009 roku, pomiędzy spółką zależną Echo Investment SA, EI Project Cyp-1 Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) (Spółka Zależna lub Kupujący), a spółką Janisola Investments Limited z siedzibą w Limassol (Cypr) (Sprzedający), zawarta została umowa nabycia udziałów w spółce "YEVBUDGARANT" LLC z siedzibą w Kijowie (Ukraina) (Spółka YBG) (Umowa).

Przedmiotem powyższej Umowy jest nabycie przez Kupującego 99% udziałów kapitale zakładowym Spółki YBG, o wartości nominalnej 62.370 UAH (co na dzień zawarcia Umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi równowartość 21.810,79 PLN), uprawniających do 99% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Pozostały 1% udziałów w Spółce YBG, o wartości nominalnej 630 UAH (co na dzień zawarcia Umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi równowartość 220,31 PLN), uprawniających do 1% głosów na zgromadzeniu wspólników, nabyła spółka zależna Echo Investment SA – Echo Investment Ukraine LLC z siedzibą w Kijowie (Ukraina).

Spółka YBG jest 100% udziałowcem w Spółce Monolit. Na dzień zawarcia Umowy Spółka Monolit ma zapewnione prawo zakupu od Miasta Kijów prawa własności Nieruchomości oraz prawo do zawarcia umowy dzierżawy Nieruchomości, która będzie obowiązywać do czasu przeniesienia prawa własności Nieruchomości na Spółkę Monolit. Tytuł własności do Nieruchomości będzie uprawniać Spółkę Monolit do zabudowania Nieruchomości parkiem biurowym.

Cena nabycia udziałów w Spółce YBG wynosi 26 mln USD (co na dzień zawarcia Umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi równowartość 72.995.000 PLN), przy czym będzie ona pomniejszona o równowartość w USD ceny wykupu prawa własności Nieruchomości przez Spółkę Monolit oraz równowartość ewentualnych niezaspokojonych zobowiązań Spółki YBG oraz Spółki Monolit. Na poczet ceny za udziały w Spółce YBG zostanie zaliczona zaliczka w wysokości 8 mln USD (co na dzień zawarcia Umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi równowartość 22,46 mln PLN), którą Kupujący zapłacił na podstawie Umowy Przedwstępnnej.

Echo Investment SA udzieliła gwarancji korporacyjnej zapłaty ceny za udziały w Spółce YBG do wysokości 13 mln USD (co na dzień zawarcia Umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi równowartość 36.497.500 PLN). Jednocześnie Spółka YBG ustanowiła na rzecz Sprzedającego zastaw na udziałach w Spółce Monolit do czasu zapłaty przez Kupującego całej ceny za udziały w Spółce YBG.

Źródłem finansowania nabytych aktywów są środki własne Kupującego i Echo Investment Ukraine LLC. Spółki te zamierzają traktować nabyte aktywa jako długoterminową lokatę finansową.

Umowa nie zawiera postanowień umożliwiających naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR (co na dzień zawarcia Umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi równowartość 839.160 PLN) lub 10% wartości Umowy.

Zakup udziałów w kapitale zakładowym Spółki YBG, 100% udziałowca w Spółce Monolit posiadającej nieruchomość w Kijowie wynika z przyjętej strategii, zgodnie z którą Echo Investment S.A. rozwija działalność na rynku nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Na zakupionym terenie planowana jest realizacja zespołu budynków biurowych o powierzchni wynajmowanej około 100.000 mkw.

W dniu 16 października 2009 roku pomiędzy spółką Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji, GRI) zawarty został aneks nr 1 (Aneks) do warunkowej umowy o generalną realizację inwestycji z dnia 4 września 2008 roku (Umowa GRI). Zgodnie z postanowieniami zawartego Aneksu Umowa GRI wchodzi w życie z dniem 16 października 2009 roku. Na podstawie Umowy GRI, Generalny Realizator Inwestycji zobowiązuje się do wybudowania, zgodnie ze standardami ACCOR, hotelu klasy Novotel o powierzchni netto wynoszącej ok. 7.200 mkw. i dostarczenia go Inwestorowi w stanie pod klucz (Inwestycja). Inwestycja ma zostać zrealizowana na nieruchomości posiadanej przez spółkę zależną Echo Investment SA, „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego. GRI podejmie wszelkie czynności prawne, administracyjne i finansowe zmierzające do realizacji Inwestycji, w tym m.in. do:

- uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie dla wybudowanego hotelu,
- wydania przez właściwy organ administracyjny decyzji stwierdzającej przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy na Inwestora,
- zawarcia pomiędzy Inwestorem (Kupujący) a spółką zależną Echo Investment SA, „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Sprzedający), przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (Umowa Przyrzeczona).

Realizacja Inwestycji zakończyć ma się nie później niż do 12 grudnia 2012 roku. W przypadku nie uzyskania przez GRI ostatecznego pozwolenia na budowę Inwestycji na rzecz Inwestora w terminie do 14 kwietnia 2011 roku niniejsza umowa ulegnie rozwiązaniu. Ponadto Inwestor ma prawo do rozwiązania Umowy GRI w przypadku nie dostarczenia Inwestycji w ww. terminie realizacji Inwestycji, bądź jej niewłaściwej realizacji. Cena netto za realizację Inwestycji to 40,32 mln PLN. Umowa GRI zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR (co na dzień zawarcia Aneksu, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 841.560 PLN) oraz może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto z tytułu wykonania przedmiotu Umowy. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar.

Podstawą naliczania kar umownych będzie m.in. nie uzyskanie pozwolenia na budowę, opóźnienia w realizacji Inwestycji, bądź rozwiązanie Umowy GRI.

W dniu 16 października 2009 roku pomiędzy spółką zależną Echo Investment SA, „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Sprzedający), a spółką Orbis Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Kupujący), zawarty został aneks do przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości (Przedwstępna Warunkowa Umowa Sprzedaży).

Na mocy złożonych oświadczeń strony ustaliły, że Sprzedający i Kupujący zawrą Przyrzeczoną Umowę po spełnieniu się, oprócz warunków wskazanych w raporcie bieżącym nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 roku, do dnia 15 grudnia 2010 roku dodatkowego warunku tj. przedłożenia

Kupującemu przez Sprzedającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestycji oraz wszelkich wymaganych do realizacji Inwestycji decyzji administracyjnych dotyczących infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego i niezbędnej drogi pożarowej.

Przedmiotem Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości – działek położonych w Łodzi przy ul. Piłsudskiego, o łącznej powierzchni ok. 1.450 mkw. (Nieruchomość). Wartość umowy wynosi 5 mln PLN netto.

Ponadto Strony aneksowanej Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży postanowiły, że, w przypadku, gdy realizacja Inwestycji na podstawie Umowy GRI okaże się niemożliwa, Kupujący może nie przystąpić do zawarcia Umowy Przyrzeczonej, a w przypadku, gdy Kupujący uzyska informację o niemożliwości realizacji Inwestycji po zawarciu Umowy Przyrzeczonej, ma on prawo w terminie do 31 maja 2011 roku do odstąpienia od Umowy Przyrzeczonej i/lub żądania odkupienia Nieruchomości.

W dniu 14 października 2009 roku Spółka z Grupy Echo zawarła transakcje zmiany terminu rozliczenia opcji call i put o nominale 10 mln EUR każda z daty 14 października 2009 roku na 12 kwietnia 2010 roku.

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 zwiększył się o 1 spółkę:

W dniu 31 sierpnia 2009 roku spółka Echo Investment SA nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki "SPV - 1" Sp. z o.o. Kapitał zakładowy wynosi 50.000 PLN i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Cena zakupu wyniosła 50.000 PLN.

II. Skład Grupy Kapitałowej zmniejszył się o 14 spółek:

W dniu 30 września 2009 roku likwidacji uległy spółki:

- „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 - 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 - 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.

II. Zmianie uległa struktura własnościowa kapitału zakładowego spółek zależnych:

W dniu 30 lipca 2009 roku zawarte zostały następujące umowy sprzedaży:

- pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający) a spółką zależną „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o. (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki „Echo Property Poznań 2” Sp. z o.o. za cenę 500 zł,
- pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający) a spółką zależną „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o. (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo - 34” Sp. z o.o. za cenę 500 zł,
- pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający) a spółką zależną „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o. (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo - 48” Sp. z o.o. za cenę 50 zł,
- pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający) a spółką zależną „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o. (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo - 80” Sp. z o.o. za cenę 50 zł,
- pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający) a spółką zależną „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o. (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży 1 udziału w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo - 28” Sp. z o.o. za cenę 630 zł.

III. Zmiana nazwy spółek:

Zmianie uległa nazwa spółki „Projekt Echo - 65” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo - Oxygen” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

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 Echo Investment SA na dzień 30 września 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.	3.928 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 na dzień 30 września 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.
Echo Investment SA	7.300 PLN	do dnia spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej z dnia 22 czerwca 2009r.	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji II etapu Malta Office Park

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 wygasła z dniem 09 listopada 2009 roku.

2. W dniu 22 czerwca 2009 roku Echo Investment S.A. udzieliła gwarancji na rzecz Westdeutsche ImmobilienBank AG jako zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji II etapu Malta Office Park w Poznaniu. Gwarancja obowiązywać będzie do dnia spłaty wszelkich zobowiązań wynikających z zawartej pomiędzy spółką Malta Office Park Sp. z o.o. a Bankiem Westdeutsche ImmobilienBank AG (Niemcy) umowy kredytowej z dnia 22 czerwca 2009 roku.

5.11 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w III kwartale 2009 roku

5.11.1 Najważniejsze zdarzenia w III kwartale 2009 roku

W lipcu 2009 roku Zarząd Echo Investment podjął decyzję o wznowieniu prac na budowie biurowca OXYGEN realizowanego w Szczecinie przy ul. Malczewskiego. Prace budowlane zostały wstrzymane na początku kwietnia 2009 roku. Zmiana harmonogramu realizacji wynikała z konieczności uwzględnienia specyficznych wymagań technicznych potencjalnych najemców i związanej z tym modyfikacji projektu.

W dniu 20 sierpnia 2009 roku pomiędzy Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Kredytobiorca) a Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie (Kredytodawca, PKO BP SA) zawarty został aneks (Aneks) do umowy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego z dnia 21 sierpnia 2006 roku (Umowa) na łączną kwotę 80 mln zł. Na mocy postanowień Aneksu okres wykorzystania limitu uległ wydłużeniu i upływa z dniem 19 sierpnia 2012 roku.

W ramach umowy kredytowej Kredytodawca udzielił Kredytobiorcy:

- kredytu w rachunku bieżącym w walucie polskiej,
- kredytu obrotowego w linii kredytowej w walucie polskiej, odnawialnego,
- gwarancji bankowych w obrocie krajowym.

Środki uzyskane na podstawie powyższej Umowy oprocentowane będą według zmiennej stopy procentowej w oparciu o 3M WIBOR, powiększonej o marżę PKO BP SA.

Zabezpieczeniem spłaty powyższych wierzytelności Kredytodawcy jest weksel własny In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w PKO BP SA oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

Dnia 26 sierpnia 2009 roku wielopoziomowy parking Galerii Echo w Kielcach udostępniony został klientom centrum. Parking jest pierwszym etapem realizacji rozbudowy Galerii Echo. Prace z nim związane rozpoczęły się w trzecim kwartale 2008 roku i trwały 10 miesięcy. Na powierzchni ponad 48 000 mkw. obiektu znajduje się około 1 500 miejsc parkingowych, co łącznie z parkingiem zlokalizowanym pod obecnym centrum daje łącznie 2 300 miejsc postojowych. Całkowity koszt inwestycji wyniósł około 60 mln PLN.

Na podstawie aneksu z dnia 17 września 2009 roku do umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 25 marca 2003 roku wraz z późniejszymi zmianami, zawartej pomiędzy spółką Echo Investment SA (Kredytobiorca) a Bankiem BPH PBK SA (Kredytodawca, obecnie następcą prawnym jest Bank PeKaO SA), kwota kredytu obrotowego w rachunku bieżącym uległa zmniejszeniu do kwoty 30 mln PLN. Kredyt udzielony został na finansowanie bieżącej działalności Kredytobiorcy, za wyjątkiem finansowania spółek zależnych. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie.

Zgodnie z postanowieniami aneksu z dnia 17 września 2009 roku do umowy kredytu obrotowego z dnia 07 marca 2002 roku wraz z późniejszymi zmianami, zawartej pomiędzy spółką Echo Investment SA (Kredytobiorca) a Bankiem PeKaO SA (Kredytodawca), kwota kredytu uległa zwiększeniu do 100 mln PLN. Zmianie uległ również termin dostępności kredytu i został wydłużony do dnia 30 czerwca 2010 roku. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie.

5.11.2 Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej Echo Investment

W III 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:

Bełchatów, centrum handlowe Galeria Echo (rozbudowa)

W Bełchatowie przy ul. Kolejowej planowana jest rozbudowa działającego centrum handlowego Echo. Istniejący obiekt zostanie zmodernizowany, a na sąsiedniej działce powstanie nowy budynek z dodatkową powierzchnią komercyjną. W sumie po rozbudowie centrum będzie miało ok. 26 000 mkw. powierzchni wynajmowanej, a do dyspozycji klientów zostanie oddane łącznie ponad 750 miejsc parkingowych. Planowanym terminem oddania obiektu do użytku to pierwsza połowa 2011 roku.

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 wynajmowana to ok. 32.000 mkw. Zakończenie realizacji planowane jest na pierwsze półrocze 2012 roku.

Kielce, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Echo - rozbudowa

W sierpniu 2009 roku zakończyły się prace przy realizacji I etapu rozbudowy centrum handlowo – rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach, obejmujące budowę siedmiokondygnacyjnego parkingu. W październiku 2009 roku podpisano umowę z Generalnym Wykonawcą kolejnych etapów realizacji projektu EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEX S.A. Trzykrotnie większa galeria handlowa o powierzchni wynajmowanej około 65.000 mkw. zostanie otwarta w 2011 roku.

Koszalin, centrum handlowo-rozrywkowe

W Koszalinie przy ul. Krakusa i Wandy planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego. Powierzchnia wynajmowalna obiektu wyniesie ok. 22.500 mkw. Zakończenie realizacji planowane jest na pierwszą połowę 2013 roku.

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

Łomża, centrum handlowo-rozrywkowe VENEDA

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych Spółki, jest planowana realizacja budowy centrum handlowego w Łomży. Obiekt zostanie wybudowany u zbiegu ulic Zawadzkiej i Sikorskiego. Galeria będzie dysponowała ok. 14 000 mkw. powierzchni handlowej. Rada Miasta w połowie 2009 roku uchwaliła Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego centrum co pozwoliło na podjęcie kolejnych kroków w realizacji projektu. Zakończenie realizacji Galerii Veneda zaplanowane jest na drugą połowę 2011 roku.

Poznań, centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego METROPOLIS, oferującego ok. 80.000 mkw. powierzchni na wynajem. Grupa jest na etapie ustalenia koncepcji architektonicznej projektu. Zakończenie realizacji planowane jest na drugą połowę 2013 roku.

Słupsk, centrum handlowo-rozrywkowe ARENA

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Słupsku przy ul. Grottgiera 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. Realizacja ruszy po uzyskaniu finansowania, planowane zakończenie druga połowa 2011.

Szczecin, centrum handlowe ASTRA

Centrum handlowe Astra powstanie na miejscu działającego obiektu przy ul. A. Struga w Szczecinie. Całkowita powierzchnia wynajmowalna galerii wyniesie ok. 25 000 mkw. Kolejny etap projektu, którego realizacja planowana jest w późniejszych latach zakłada również część rozrywkową. Centrum handlowe Astra zostanie oddane do użytku w drugiej połowie 2011 roku.

Wrocław, centrum handlowo-rozrywkowe PASAŻ GRUNWALDZKI (rozbudowa)

Pasaż Grunwaldzki to centrum handlowo-rozrywkowe zlokalizowane przy Placu Grunwaldzkim we Wrocławiu. Obecnie na powierzchni ok. 52 000 mkw. znajduje się blisko 200 sklepów i punktów usługowych. Grupa Kapitałowa Echo planuje rozbudowę tego obiektu, po zakończeniu inwestycji centrum będzie miało ponad 68 000 mkw. powierzchni wynajmowanej. W części handlowej znajdzie się blisko 50 nowych sklepów, a do dyspozycji klientów zostanie oddane łącznie blisko 1 600 miejsc parkingowych. Rozbudowane centrum zostanie oddane w drugiej połowie 2011 roku.

Pozostałe centra handlowe i handlowo-rozrywkowe

Grupa Kapitałowa Echo planuje także rozbudowę niektórych posiadanych centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych. Projekty te są na etapie pozyskiwania dodatkowych gruntów oraz decyzji administracyjnych.

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 oraz Poznaniu. Grupa realizuje nowe inwestycje, a jej oferta obejmuje biurowce o różnym standardzie, w tym również wysokiej klasy.

Pomimo dużej konkurencji w tym segmencie rynku projekty znajdujące się w portfolio 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 23.000 mkw. powierzchni wynajmowanej. Obecnie trwają procedury administracyjne związane z uzyskaniem wymaganych pozwoleń oraz prace projektowe. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to pierwsza połowa 2011 roku, a udostępnienia budynku najemcom to druga połowa 2012 roku.

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. Rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu inwestycji zaplanowane jest na drugą połowę 2010 roku. I etap inwestycji gotowy będzie do użytkowania w połowie 2012 roku.

Kraków, projekt AVATAR

W IV kwartale 2008 roku rozpoczęto realizację 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. Wykonawcą stanu surowego jest spółka Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z Warszawy. Obiekt w całości został wynajęty przez Fortis Bank Polska SA z siedzibą w Krakowie. Powierzchnia wynajmowana to ok. 11.000 mkw. Planowany termin zakończenia realizacji to koniec 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. Obiekt realizowany będzie w trzech etapach, rozpoczęcie nastąpi w drugiej połowie 2010 roku, natomiast zakończenie I etapu planowane jest w połowie 2012 roku.

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. 21.000 mkw. Zgodnie z planami zakończenie realizacji I etapu projektu nastąpić ma w pierwszej połowie 2012 roku.

Poznań, Malta Office Park

W I półroczu 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 w 2010 roku. W czerwcu b.r. uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę III etapu inwestycji, którego rozpoczęcie zaplanowane jest na I połowę 2010 roku, przekazanie obiektu do użytkowania nastąpić ma do końca 2011 roku. Planowana powierzchnia na wynajem całego kompleksu wyniesie ok. 31.000 mkw.

Szczecin, projekt Oxygen

Na posiadanej działce w Szczecinie przy ul. Malczewskiego prowadzone są prace realizacyjne nowoczesnego budynku biurowego Oxygen. Ok. 14.000 mkw. powierzchni budynku przeznaczone zostanie na wynajem dla firm specjalizujących się w technologiach informatycznych i telekomunikacyjnych. Projekt architektoniczny obiektu powstał w gdyńskiej pracowni Arch-Deco. Zakończenie realizacji projektu planowane jest na połowę 2010 roku.

Warszawa, Park Postępu

We wrześniu b.r. uzyskano prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie 3 z 4 budynków parku biurowego wybudowanego na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21. W ostatnim budynku prowadzone są jeszcze prace wykończeniowe. Projekt o powierzchni wynajmowanej blisko 34.000 mkw. 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 II etapu to pierwsza 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

W trzecim kwartale b.r. Grupa Kapitałowa Echo Investment zakończyła rozmowy ze spółką Orbis S.A. ustalając ostateczny harmonogram inwestycji. Zgodnie z obowiązującą umową GRI, na nieruchomości położonej przy ul. Piłsudskiego w Łodzi, której warunki sprzedaży ustalone zostały w odrębnej umowie przedwstępnej, zbudowany będzie hotel klasy Novotel o powierzchni ok. 7.200 mkw. Planowany termin zakończenia realizacji obiektu to pierwsza połowa 2012 roku.

Segment mieszkaniowy

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

W związku z zaistniałą trudną sytuacją na rynku mieszkań 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 Bilczy

W trzecim kwartale 2009 roku 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 (pow. 125.000 mkw.) z gotowymi projektami domów.

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. 155.000 mkw. powierzchni całkowitej działek na sprzedaż. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Projekt jest na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, a planowane rozpoczęcie realizacji inwestycji nastąpi w drugiej połowie 2010 roku. Termin zakończenia robót budowlanych określono na koniec pierwszego półrocza 2011 roku.

Kraków, projekt przy ul. Kilińskiego

Przy ul. Kilińskiego w Krakowie Spółka dysponuje działką o powierzchni 1.000 mkw, gdzie planowano budowę 2,5 kondygnacyjnego obiektu mieszkalnego. Z uwagi na małą skalę projektu Spółka nie wyklucza jednak możliwości sprzedaży działki.

Kraków, projekt przy ul. Korzeniowskiego

W Krakowie przy ul. Korzeniowskiego Spółka planuje realizację inwestycji mieszkaniowej. Budynek zaprojektowany przez biuro The Blok posiadać będzie powierzchnię ok. 3.000 mkw. (40 mieszkań). Projekt na etapie pozwoleń administracyjnych. Rozpoczęcie realizacji inwestycji nastąpi w pierwszym półroczu 2010 roku i trwać będzie do drugiego półrocza roku 2011.

Kraków, projekt przy ul. Krasickiego

W III kwartale 2009 roku trwał proces przygotowania realizacji obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to około 5.400 mkw. W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S - Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa budynku powstanie 88 mieszkań. Planowane rozpoczęcie realizacji inwestycji to połowa 2010 roku. Zakończenie procesu realizacji zaplanowano nie później niż na drugą połowę 2011 roku.

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). Do końca bieżącego roku Spółka planuje uzyskanie warunków zabudowy oraz pozwolenia na budowę. Okres realizacji zaplanowano od drugiego półrocza 2010 roku do pierwszego półrocza 2012 roku.

Kraków, projekt przy ul. Bronowickiej

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Bronowickiej Spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3.300 mkw. W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S Michał Szymanowski z Krakowa obiekcie powstanie ok. 45 mieszkań. Projekt na etapie uzyskiwania pozwoleń administracyjnych. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji ustalono na drugą połowę 2011 roku.

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. Założono jednocześnie, iż pozwolenie na budowę Spółka uzyska do końca bieżącego roku. Projekt będzie realizowany etapami. Okres realizacji inwestycji zaplanowano na ponad pięć lat, tj. od pierwszego półrocza 2010 roku do końca 2015 roku.

Łódź, projekt przy ul. Wodnej

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Wodnej Spółka planuje zrealizować budynki mieszkalne obejmujące ok. 300 mieszkań (ok. 20.000 mkw. powierzchni na sprzedaż). Spółka uzyskała warunki zabudowy umożliwiające realizację inwestycji. Projekt jest na etapie uzgadniania koncepcji a będzie realizowany etapami. Ustalono, iż rozpoczęcie budowy nastąpi w drugim półroczu 2010 roku, zaś proces realizacji trwać będzie nie dłużej niż do końca 2015 roku.

Poznań, Osiedle Naramowice

W przygotowaniu znajduje się realizacja kolejnych, 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. Planowany czas realizacji IV etapu obejmie okres od początku 2010 roku do końca 2011 roku. Etap V trwać będzie ok. dwóch lat, od początku 2011 roku.

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

Poznań, Kasztanowa Aleja

W zawieszeniu znajduje się projekt mieszkaniowy Kasztanowa Aleja w Poznaniu przy ul. Wojskowej (ponad 17.000 mkw. w dwu etapach). 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. Spółka szacuje, że nastąpi to w pierwszej połowie 2010 roku, natomiast zakończenie obu etapów planuje się na pierwszą połowę 2014 roku.

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). Przyjęto, iż realizacja inwestycji rozpocznie się w na początku 2011 roku a jej termin nie przekroczy dwunastu miesięcy. Planowane zakończenie realizacji przyjęto na koniec 2011 roku.

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. 5.200 mkw.). Budynek mieszkalny zaprojektowany przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy zakłada realizację 60 mieszkań. Wzniesienie budowy obiektu uzależnione jest od oceny sytuacji na rynku mieszkaniowym przez Spółkę i planowane jest na pierwszą połowę 2010 roku. Realizacja potrwa do końca roku 2011.

Warszawa, osiedle domów na Bielanych

W przygotowaniu znajduje się projekt realizacji osiedla domów w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na nieruchomości o powierzchni 6,3 ha zostało wydzielone 31 działek. Szacowana powierzchnia działek na sprzedaż to blisko 53.000 mkw. Projekt został zaprojektowany przez biuro architektoniczne W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. z Warszawy i StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc. Założono, iż pozwolenie na budowę Spółka uzyska do końca półrocza 2010 roku. Okres realizacji przyjęto na około dwa lata.

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, w którym znajdzie się ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 14.000 mkw. Spółka uzyskała warunki zabudowy umożliwiające realizację inwestycji. Rozpoczęto prace projektowe. Termin rozpoczęcia realizacji ustalono na pierwsze półrocze 2010 roku, zaś zakończenie budowy planuje się w pierwszym półroczu 2012 roku.

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. Projekt będzie realizowany etapami a zakończenie całości planuje się na rok 2015.

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

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zugló (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 projektu wyniesie ok. 60.000 mkw. Obecnie trwa proces komercjalizacji projektu, rozpoczęcie realizacji natomiast nastąpi po uzyskaniu odpowiedniego poziomu wynajmu i uzyskania 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. 37.000 mkw. Park zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architekci Sp. z o.o. z Krakowa. 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.

Ukraina

Segment projektów biurowych

Kijów, projekt przy ul.Diehtarivskiej

W październiku 2009 roku spółka zależna Echo Investment S.A. nabyła prawa do dysponowania nieruchomością przy ulicy Diehtarivskiej w Kijowie. Na nieruchomości tej planowana jest realizacja parku biurowego o powierzchni wynajmowanej około 100.000 mkw. Teren posiada zgodę Rady Miasta Kijowa na wykup prawa własności nieruchomości. Prace projektowe związane z parkiem biurowym rozpoczną się w bieżącym roku. Realizacja projektu będzie etapowana. Rozpoczęcie budowy I etapu planowane jest na I połowę 2011, a jej zakończenie na II połowę 2012 roku.

5.12 Czynniki i zdarzenia mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Istotnym czynnikiem mającym znaczący wpływ na osiągnięty w III 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 Błocza II koło Kielc,
- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biurowych i handlowych,
- dokonywana co kwartał, aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę Kapitałową Echo Investment nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmiany kursów walut (EUR i USD) i zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto,
- okresowy (roczny) przegląd i zmiana stóp kapitalizacji (yield) na projektach w portfolio,
- wycena nieruchomości, zgodnie z MSR 40, dotycząca projektu Avatar w Krakowie (w budowie) i Park Postępu w Warszawie,
- wycena zobowiązań kredytowych oraz środków pieniężnych w walutach obcych,
- wycena finansowych instrumentów zabezpieczających kursy walutowe i stopy procentowe,
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

Grupa dokonuje transakcji zabezpieczających kursy walutowe na podstawie umów zawartych z bankami. Transakcje te zawierane są w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń, w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z przewalutowania transz kredytów w walucie EUR oraz przychodów operacyjnych.

Wskutek otwartych pozycji na rynku walutowym Grupa Kapitałowa Echo Investment na dzień 30 września 2009 roku zabezpieczona była dla części przepływów pieniężnych przypadających w 2009 roku (63,1 mln EUR) i 2010 roku (229 mln EUR, z tego 110,5 mln EUR 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 przewalutowania transz kredytów w walucie EUR. Wycena bilansowa otwartych pozycji na instrumentach pochodnych na dzień 30 września 2009 roku wynosi odpowiednio: forwardy -215,8 mln PLN, opcje walutowe -17,3 mln PLN. Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostających otwartych transakcji to 3,4733 EUR/PLN.

Wpływ na wyżej opisany stan transakcji zabezpieczających kursy walutowe miały w III kw. 2009 roku następujące transakcje:

W dniu 28 sierpnia 2009 roku Malta Office Park Sp. z o.o. dokonała rozliczenia części otwartych pozycji walutowych forwardy o wartości nominalnej 10 mln EUR (zysk z zamknięcia transakcji 4.656 tys. PLN).

W dniu 30 września 2009 Echo Investment S.A. dokonała rozliczenia części otwartych pozycji walutowych: opcja call o wartości nominalnej 2,1 mln EUR (koszt zamknięcia 1.675 tys. PLN) i opcja put o wartości nominalnej 3,0 mln EUR (opcja wygasła bez kosztów).

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

Okresy zapadalności otwartych pozycji zabezpieczających kursy walutowe:

Instrument finansowy	Waluta	Rodzaj	Wartość bilansowa na dzień 30.09.2009r. (mln PLN)	Nominał (mln EUR)	II połowa 2009 nominał (mln EUR)	I połowa 2010 nominał (mln EUR)	II połowa 2010 nominał (mln EUR)
Forward	EUR/PLN		- 215,8	269,0	51,0	99,5	118,5
Opcje	EUR/PLN	call	-17,4	23,1	12,1	11,0	0,0
	EUR/PLN	put	0,1	25,0	13,0	11,0	0,0

5.13 Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej Echo Investment

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

- wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych. Skonsolidowane przychody z tego tytułu na koniec III kwartału 2009 roku stanowiły 58,0% 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 28,9% 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 III kwartał 2009 roku 11,2% 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 III kwartału 2009 roku przychody te stanowiły 1,9%.

Zrealizowane wyniki operacyjne w III kwartale 2009 roku w podziale na segmenty:

Wyszczególnienie	Przychody [w mln PLN]	Koszty [w mln PLN]
Centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	190,7	43,9
Powierzchnie mieszkaniowe	94,9	62,0
Obiekty biurowe i hotelowe	36,9	12,3
Nieprzypisane do ww. segmentów	6,1	5,1
Wyniki operacyjne, razem	328,6	123,3

W III kwartale 2009 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment nie zmieniała podstawy wyodrębnienia segmentów, suma aktywów segmentów nie uległa istotnej zmianie w stosunku do danych zaprezentowanych w raporcie za I półrocze 2009 roku.

5.14 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	3 kwartały narastająco okres od 01.01.09r. do 30.09.09r.	3 kwartały narastająco okres od 01.01.08r. do 30.09.08r.	3 kwartały narastająco okres od 01.01.09r. do 30.09.09r.	3 kwartały narastająco okres od 01.01.08r. do 30.09.08r.
I. Przychody operacyjne	328 570	273 065	74 687	79 734
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	217 134	122 742	49 356	35 840
III. Zysk (strata) brutto	110 291	95 588	25 070	27 911
IV. Zysk (strata) netto	84 642	74 274	19 240	21 688
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	162 395	(15 817)	36 914	(4 619)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(269 412)	(110 489)	(61 240)	(32 262)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(14 000)	187 695	(3 182)	54 806
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(121 017)	61 389	(27 508)	17 925
IX. Aktywa razem	4 195 482	3 675 637	993 578	1 078 437
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 720 284	1 589 719	407 399	466 426
XI. Zobowiązania długoterminowe	1 947 768	1 667 341	461 272	489 200
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	527 438	418 585	124 908	122 813
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)	0,27	0,73	0,06	0,21
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,27	0,73	0,06	0,21
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	4,10	3,79	0,97	1,11
XVII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	4,10	3,79	0,97	1,11

5.15 Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA

Akcjonariuszami posiadającymi, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment S.A., na dzień 13 listopada 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%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	43.274.227	10,30%	43.274.227	10,30%
ING OFE	41 918 548	9,98%	41 918 548	9,98%
PZU Złota Jesień OFE *	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.

Zmiany w strukturze własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego to:

W dniu 21 lipca 2009 roku Zarząd Echo Investment SA powziął informację od ING Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. (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 zbycia akcji spółki Echo Investment S.A. na GPW w Warszawie, rozliczonych w dniu 17 lipca 2009 roku, zmniejszył stan posiadania akcji Spółki poniżej 10% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment S.A.

Przed zbyciem akcji ING OFE posiadał 42.374.824 sztuk akcji spółki Echo Investment S.A., stanowiących 10,09% w kapitale zakładowym Echo Investment SA. Z akcji tych przysługiwało 42.374.824 głosów, które stanowią 10,09% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment SA

W dniu 21 lipca 2009 roku na rachunku papierów wartościowych ING OFE znajdowało się 41.918.548 akcji spółki Echo Investment S.A., co stanowi 9,98% w kapitale zakładowym Echo Investment SA. Z akcji tych przysługiwało 41.918.548 głosów, co stanowi 9,98% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment SA.

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

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

Na dzień 13 listopada 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 Echo Investment SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Echo Investment SA w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu kwartalnego prezentują poniższe tabele:

Osoby Zarządzające	stan na 13.11.2009	stan na 15.05.2009
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

Osoby Nadzorujące	stan na 13.11.2009	stan na 15.05.2009
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

5.17 Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2009 roku nie prowadzono 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 III kwartale 2009 roku Echo Investment S.A. lub jednostka od niej zależna nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

5.20 Informacje o udzielonych poręczeniach lub gwarancjach

W III 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 Echo Investment SA.

5.21 Inne informacje, które zdaniem Zarządu Echo Investment SA są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Echo Investment

W dniu 29 lipca 2009 roku pomiędzy Echo Investment S.A. a spółką zależną Projekt Echo – 56 Sp. z o.o. zawarta została umowa o przygotowanie inwestycji. Na podstawie zawartej umowy Echo Investment SA podejmuje się wykonania wszelkich czynności związanych z przygotowaniem realizacji rozbudowy centrum handlowego w Jeleniej Górze przy ul. Jana Pawła II. Wartość umowy wyniesie nie więcej niż 2 mln zł.

W dniu 30 lipca 2009 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieście Wydział VII Rejestru Zastawów w Krakowie, dokonał wpisu zastawu na 14.999 udziałach spółki zależnej Malta Office Park Sp. z o.o., będących własnością Echo Investment. Wartość nominalna jednego udziału wynosi 500 zł. Ustanowiony zastaw stanowi zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy kredytowej zawartej w dniu 22 czerwca 2009 roku pomiędzy Malta Office Park Sp. z o.o. a bankiem Westdeutsche ImmobilienBank AG z siedzibą w Moguncji (Niemcy) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 47.677.500 EUR.

W dniu 10 sierpnia 2009 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieście Wydział VII Rejestru Zastawów w Krakowie, dokonał wpisu zastawu na 1 udziale spółki zależnej Echo – Park Postępu Sp. z o.o., będących własnością spółki zależnej Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. Wartość nominalna udziału wynosi 50 zł. Ustanowiony zastaw stanowi zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy kredytowej zawartej w dniu 10 czerwca 2009 roku pomiędzy Echo Park Postępu Sp. z o.o. a bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 75 mln EUR.

W dniu 9 września 2009 roku Zarząd Echo Investment SA otrzymał postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 25 sierpnia 2009 roku o dokonaniu wpisów do księgi wieczystej hipoteki umownej kaucyjnej na nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest spółka zależna Echo Investment SA, Echo – Park Postępu Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna). Aktywa, na których ustanowiono hipotekę stanowią nieruchomość gruntową o powierzchni 1,1823 ha, znajdującą się w Warszawie przy ul. Postępu 21, na której posadowiony jest zespół budynków biurowych, stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności. Ustanowiona hipoteka stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej z dnia 10 czerwca 2009 roku, do kwoty 75 mln EUR (co na dzień, ustanowienia wpisu w księdze wieczystej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 307,47 mln PLN). Wartość ewidencyjna aktywów, na których ustanowiono hipotekę, w księgach rachunkowych Spółki zależnej, wynosi 53.203.922,86 PLN (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2009r.)

W dniu 23 września 2009 roku dokonano wpisu do księgi wieczystej hipotek umownych kaucyjnych na nieruchomościach gruntowych, której użytkownikiem wieczystym oraz właścicielem jest spółka zależna Echo Investment SA, Malta Office Park Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna).

Aktywa, na których ustanowiono hipotekę stanowią:

- nieruchomość gruntową o powierzchni 29.503 mkw., których użytkownikiem wieczystym jest Spółka zależna, znajdującą się w Poznaniu przy ul. Arc.A.Baraniaka, na której posadowiony jest zespół budynków biurowych, stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności,
 - nieruchomość gruntową, o powierzchni 1.379 mkw., stanowiącą własność Spółki zależnej, położoną w Poznaniu przy ul. Katowickiej.
- Ustanowione hipoteki stanowią zabezpieczenie na rzecz Banku Westdeutsche ImmobilienBank AG z siedzibą w Moguncji (Niemcy), dotyczące spłaty wszelkich wierzytelności wynikających z umowy kredytowej z dnia 22 czerwca 2009 roku, do kwoty 54.427.500 EUR (co na dzień, ustanowienia wpisu w księdze wieczystej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 227.191.270,50 zł) oraz do kwoty 30 mln PLN.

Wartość ewidencyjna aktywów, na których ustanowiono hipotekę, w księgach rachunkowych Spółki zależnej, wynosi 6.744.373,72 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2009r.).

W dniu 29 września 2009 roku Zarząd Echo Investment SA otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieście w Krakowie VII Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów o dokonaniu w dniu 21 września 2009 roku wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu na udziałach spółki zależnej Echo Investment SA, „Echo - Park Postępu” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna). Zastawu dokonano na udziałach Spółki zależnej, będących własnością Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach w ilości 1.065.656 udziałów, o wartości nominalnej 53.282.800 zł, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego, uprawniających do 1.065.656 głosów na zgromadzeniu wspólników. Wartość ewidencyjna udziałów, na których ustanowiono zastaw rejestrowy, w księgach rachunkowych Echo Investment S.A., wynosi 53.282.800 zł. Udziały te spółka Echo Investment S.A. traktuje jako długoterminową lokatę kapitałową. Ustanowiony zastaw na udziałach stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej, o której Echo Investment SA informowała w raporcie bieżącym nr 24/2009 w dniu 15 czerwca 2009 roku. Zastaw na udziałach ustanowiony został w oparciu o umowę zastawu rejestrowego na udziałach zawartą w dniu 24 czerwca 2009 pomiędzy Echo Investment S.A. (Zastawca), a Bankiem Eurohypo AG (Zastawnik). Wysokość wierzytelności zabezpieczona zastawem rejestrowym to 75 mln EUR, co zgodnie ze średnim kursem NBP na dzień dokonania zastawu rejestrowego, stanowi równowartość 311,24 mln zł.

W III kwartale 2009 roku Rada Miasta Kalisza uchwaliła Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego umożliwiający realizację Galerii Amber w Kaliszu. Planowana przez Grupę Kapitałową Echo Galeria Amber to 4-kondygnacyjne centrum handlowo - rozrywkowe o powierzchni wynajmowanej ok. 32.000 mkw. Nowoczesny obiekt powstanie przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej, na terenie byłego dworca PKS w Kaliszu. W Galerii znajdzie się ok. 150 sklepów i punktów usługowych. W programie centrum zaplanowano również 5-salowe kino. Ruch samochodowy w Galerii będzie obsługiwał parking podziemny oferujący ok. 1.200 miejsc postojowych. Koncepcja architektoniczna Galerii Amber powstaje w poznańskim biurze projektowym Ultra Architects. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na II połowę 2010 roku, a zakończenie realizacji na I połowę 2012 roku.

Patrz także pkt. 5.8, 5.9, 5.11 i 5.12 niniejszego Raportu.

5.22 Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Echo Investment SA będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową Echo Investment 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 Naramowice (III etap),
 - w Kielcach osiedle Bilcza (II etap) – sprzedaż działek z projektami domów,
- wycena wartości godziwej projektów:
 - Malta Office Park (II etap) w Poznaniu (segment biurowy),
 - Oxygen w Szczecinie (segment biurowy),
 - rozbudowa Galerii Echo w Kielcach (centrum handlowo-rozrywkowe),
- dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmiany kursów walut (EUR i USD),
- systematyczne przychody z umów najmu,
- wycena zobowiązań kredytowych oraz środków pieniężnych w walutach obcych,
- wycena finansowych instrumentów zabezpieczających kursy walutowe i stopy procentowe,
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

6. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe w tys. PLN na dzień i za okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku

	stan na 2009.09.30 koniec kwartału	stan na 2008.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2008.09.30 koniec kwartału
Aktywa			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	950	1 001	476
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	10 222	11 636	12 633
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	13 149	12 959	11 115
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	468 687	463 779	446 664
1.5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	61	62	10 650
1.6. Udzielone pożyczki	11 691	12 909	155 191
1.7. Inne aktywa finansowe	11 424	50	-
	516 184	502 396	636 729
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	372 702	410 935	467 759
2.2. Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 515	1 890	1 468
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	768	4 000	5 000
2.4. Należności handlowe i pozostałe	165 612	138 599	73 116
2.5. Udzielone pożyczki	184 681	192 772	71 764
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	-	295	16 627
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	32 892	39 608	73 241
	759 170	788 099	708 975
Aktywa razem	1 275 354	1 290 495	1 345 704
Pasywa			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	477 859	437 943	437 943
1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	6 401	6 401	6 401
1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	17 668	39 916	37 047
	522 928	505 260	502 391
2. Zobowiązania długoterminowe			
2.1. Rezerwy	9 729	10 290	9 339
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 891	2 919	5 754
	15 620	13 209	15 093
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Kredyty i pożyczki	516 717	509 151	522 261
	516 717	509 151	522 261
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty i pożyczki	134 638	78 854	103 105
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	1 686	8 257	655
4.3. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatków dochodowego	-	-	2
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	2 217	5 965	750
4.5. Zobowiązania handlowe	17 107	75 160	30 708
4.6. Otrzymane zaliczki	58 504	85 508	162 661
4.7. Pozostałe zobowiązania	5 937	9 131	8 078
	220 089	262 875	305 959
Pasywa razem	1 275 354	1 290 495	1 345 704

	stan na 2009.09.30 koniec kwartału	stan na 2008.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2008.09.30 koniec kwartału
Wartość księgowa (w tys. zł)	522 928	505 260	502 391
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,25	1,20	1,20

Zobowiązania pozabilansowe (w tys. PLN)	stan na 2009.09.30 koniec kwartału	stan na 2008.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2008.09.30 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	32 963	23 610	23 163
Razem pozycje pozabilansowe	32 963	23 610	23 163

Rachunek zysków i strat (w tys. PLN)	3 kwartał okres od 2009.07.01 do 2009.09.30	3 kwartały okres od 2009.01.01 do 2009.09.30	3 kwartał okres od 2008.07.01 do 2008.09.30	3 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.09.30
Przychody operacyjne	56 596	252 010	80 893	184 909
Koszty operacyjne	(42 902)	(198 882)	(54 601)	(126 628)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	13 694	53 128	26 292	58 281
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	105	147	69	103
Aktualizacja wartości nieruchomości	(585)	195	2 649	2 646
Koszty sprzedaży	(3 780)	(11 766)	(5 496)	(15 887)
Koszty ogólnego zarządu	(6 352)	(16 230)	(9 437)	(26 080)
Pozostałe przychody operacyjne	645	8 872	(8 315)	15 859
Pozostałe koszty operacyjne	(5 216)	(5 589)	(4 973)	(6 157)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	(1 489)	28 757	789	28 765
Przychody finansowe	25 231	35 275	22 583	57 015
Koszty finansowe	(17 483)	(43 374)	(22 024)	(46 608)
Zysk (strata) brutto	6 259	20 658	1 348	39 172
Podatek dochodowy	(1 262)	(2 990)	1 752	(2 125)
Zysk (strata) netto	4 997	17 668	3 100	37 047
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		20 537		42 284
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,05		0,10
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,05		0,10

Zestawienie zmian w kapitale własnym (w tys. PLN)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zysk z lat ubiegłych	Zysk netto w okresie	Kapitały razem
Za 3 kwartały (rok bieżący) okres od 2009.01.01 do 2009.09.30					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	437 943	46 317	-	505 260
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	39 916	(39 916)	-	0
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	17 668	17 668
Zmiany razem	-	39 916	(39 916)	17 668	17 668
Stan na koniec okresu	21 000	477 859	6 401	17 668	522 928
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
Zmiany w okresie:					
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 3 kwartały (rok poprzedni) okres od 2008.01.01 do 2008.09.30					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	378 967	65 377	-	465 344
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych		58 976	(58 976)		-
Zysk (strata) netto danego okresu				37 047	37 047
Zmiany razem	-	58 976	(58 976)	37 047	37 047
Stan na koniec okresu	21 000	437 943	6 401	37 047	502 391

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN)		3 kwartały okres od 2009.01.01 do 2009.09.30	3 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.09.30
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) netto		17 668	37 047
II. Korekty:			
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-	-
2. Amortyzacja	2 762	3 367	
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	(8)	
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	11 215	(5 657)	
5. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	-	-	
6. Podatek dochodowy zapłacony	(625)	6 568	
7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(342)	7 927	
8. Zmiana stanu rezerw	(1 289)	(8 692)	
9. Zmiana stanu zapasów	37 709	(63 828)	
10. Zmiana stanu należności	(22 595)	(46 116)	
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(88 686)	(46 619)	
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	86	5 237	
13. Inne korekty	-	36 583	
	(61 765)	(111 238)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(44 097)	(74 191)	
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy			
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	176	108	
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	
3. Z aktywów finansowych	85 269	82 018	
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-	
	85 445	82 126	
II. Wydatki			
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(771)	(2 082)	
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	
3. Na aktywa finansowe	(70 281)	(119 372)	
4. Inne wydatki inwestycyjne	335	(2 343)	
	(70 717)	(123 797)	
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	14 728	(41 671)	
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	105 648	71 667	
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	100 474	-	
4. Inne wpływy finansowe	-	-	
	206 122	71 667	

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN) c.d.	3 kwartały	3 kwartały
	okres od 2009.01.01 do 2009.09.30	okres od 2008.01.01 do 2008.09.30
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	(38 382)	(463)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(105 000)	-
6. Odsetki	(40 118)	(30 847)
	(183 500)	(31 310)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	22 622	40 357
Przepływy pieniężne netto, razem	(6 747)	(75 505)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(6 747)	(75 498)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	7
Środki pieniężne na początek okresu	39 639	148 739
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	32 892	73 241
- o ograniczonej możliwości dysponowania	8 759	-

Kielce, dnia 13 listopada 2009 roku

Osoby reprezentujące Spółkę:

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Główny Księgowy

Piotr Gromniak

Artur Langner

Tomasz Sułek